

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

Baj Építési Szabályzatáról

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 Ütügyi 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 településkép védelméről szóló 3/2019. (II. 26.) önkormányzati rendelete melyet jelen rendelettel együtt kell alkalmazni.

2. §

A BÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok digitálisan (Kül- és belterület együtt, Belterület és környezete)
 - aa) 1.1 melléklet: Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata **SZT-0** 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** jelű tervlap
 - ad) 1.4 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület-Észak M = 1: 2500 **SZT-2.1** jelű tervlap
 - ae) 1.5 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület-Dél M = 1: 2500 **SZT-2.2** jelű tervlap
- 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 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
5. **Kialakult állapot:** Az övezeti előírások paramétereire vonatkozó fogalom. A kialakult állapotot képezheti az épületek telken belüli elhelyezkedése (a beépítés módja), a telek környezetében fennálló egyéb beépítési jellemző, elő-, oldal- és hátsókerterek jellemző mérete.
6. **Konténer:** könnyű vasvázás szerkezetű, acéllemez oldalfalú építmény, amely a vízi, légi, és szárazföldi kereskedelemben egyaránt alkalmazott, rendkívül strapabíró szállítási eszköz.
7. **Konténerház:** vasvázás 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. **Megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelület:** a szabályzási terven megjelölt olyan területrészek, melynek legalább 50%-án háromszintes növényállomány alakítandó ki és tartandó fenn.
10. **Melléképület:** az övezetben, építési övezetben meghatározott fő(rendeltetésű)épületet kiegészítő rendeltetésű önálló épület. Melléképületnek minősül különösen a gépjármű tároló, egyéb tárolóépület, műterem, kézműipari, vagy egyéb műhely, mosókonyha, nyári konyha, rekreációs célú épület, kazánház, valamint portaépület.
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. **Önálló pince:** olyan földdel fedett önálló építmény, amely a földdel fedve is legfeljebb egy méterrel emelkedik a környező és csatlakozó terepszint fölé és a lejtő felőli falán egy bejárata és összesen legfeljebb 0,2 négyzetméter területű 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. **Telepszerű beépítés:** olyan épület elhelyezés, ahol egy tömbtelken belül úszótelkek vannak, melyeken önálló épület áll.

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-vagyron 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. oszloptranszformátor
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. §

A településrendezési feladatok megvalósítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 17. § szerinti alábbi egyes sajátos jogintézmények biztosítják, melyeket a BÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:

- a) telekalakítás,
- b) elővásárlási jog,
- c) kisajátítás,
- d) közterület-alakítási terv (a továbbiakban: KAT).

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) A telekhatár-rende­zés e­setén a kialakuló telek legkisebb szélessége és alapterülete a (10) 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.

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) Az (1) bekezdés e) és f) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének feltétele, hogy azok közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy közhálózati csatlakozással biztosítva legyen.

(3) Gépjármű behajtók, garázkapuk kialakítása közterületre nyilván:

- a) a lakótelkek közterületi határán 1 db legfeljebb 3,5 méter széles gépjármű behajtó létesíthető,
- b) előkert nélküli beépítés esetén a közterületre egy garázkapu 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 hulladékszállítás, 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 gyalogjárdákat, 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) A SZT feltünteti, a BÉSZ 6. mellékletében térképen bemutatja és jegyzékben felsorolja 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 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 megóvásáról 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, kertes 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 forrásfogalások 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 m²-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 m²-nél nagyobb alapterületű állattartó épület, állattartó építmény és az 50 m²-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 szennyvízesatorna hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói vízbekötés csak akkor létesíthető, ha a kiépült közüzemi csatornahálózatára 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 közcsonna 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 m³) és 150 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsonna 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 m³) és 150 m-nél nagyobb távolságban lehet a közcsonna 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-közcsonna 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 közcsonna 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 m³) 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 m³), 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-közcsonna 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 szennyvízátemelő műtárgy csak zárt, zajszigetelt és szagtalanítóval ellátott kivitelben létesíthető.

(7) Meglévő szennyvízátemelő védőtávolsága:

- a) a (6) bekezdésben jelölt védelemmel el nem látott átemelő 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) Szennyvízátemelő 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 m² burkolt felület után min.1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportároló túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-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 vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-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 vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók, szükség szerinti átereszek az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

(6) Nyílt vízelvezető 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 telek 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.

(4) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő telek 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 m²-nél kisebb alapterületű telek, továbbá az olyan telek, melyen az övezeti határértékek betartásával 30 m²-nél kisebb bruttó alapterületű építmény létesíthető.

24. §

(1) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok eltérő övezeti, építési övezeti előírás, vagy szabályozási tervi jelölés hiányában

- a) csak a telek 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 csak az építési helyen belül építhető,
- d) a hátsókerthben legfeljebb 20,0 m² alapterületű lábakon álló fedett pergola helyezhető el.

(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 „telek 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.

(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) Oldalhatáron álló beépítési mód

- a) kialakult beépítésű utcaszakaszon az oldalhatáron álló építés a telekhatártól legalább 0,5 m-es csurgótávolságra, vagy attól legfeljebb 1,0 m-re való építést jelent,
- b) ha a telek közterülettel párhuzamosan mért szélessége az építésre igénybe vett teleksávban eléri a 20,0 métert és a településkép védelmi 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) Meglévő úszótelkes beépítési forma a nagyvárosias lakóterület tömbtelkén a gépkocsitárolók részére szolgál, melyek bővítése a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet előírásai szerint történhet.

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

30. §

(1) Ha a telek meglévő beépítése – közterület kialakítása, vagy kialakult állapot miatt – nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerint meghatározott építési helynek,

- a) a meglévő épületet bővíteni - a kialakult beépítés figyelembevételével - csak az előírt építési helyen belül lehet,
- b) az építési helyen kívüli épületen vagy épületrészen csak az állag-, a vagyon- és az életbiztonság érdekében lehet építési tevékenységet végezni.

(2) Az **előkert** legkisebb mérete – az előkert nélküli beépítésű esetektől eltekintve - lakó és településközpont vegyes terület övezeteiben az övezeti előírások, vagy a SZT egyéb rendelkezésének hiányában

- a) új beépítésű utcában az előkert 6,0 méter lehet,
- b) kialakult beépítésű utcában az előkert méretét a kialakult állapot határozza meg,
- c) kivételt képez a saroktelek, ahol az utcakép érdekében az előkertek mérete a szomszédos telkekhez illeszkedő lehet,
- d) ha az utcára merőleges telekmélység 20,0 m, vagy annál kevesebb akkor 3,0 m lehet.

(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 kell legyen,
- b) oldalhatáron és közös oldalhatáron álló beépítés esetén, ha a telek szélessége eléri a 18,0 métert, akkor az övezetben megengedett legnagyobb épületmagassági érték adja az oldalkerti méretet, ha a telekszélessége 18,0 méter alatti, akkor a megépült tényleges épületmagassági érték adhatja a megengedett oldalkert méretét, de legalább 4,0 m kell legyen,
- 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) A **hátsókert** legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület övezeteiben a SZT jelölése, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában

- a) „0” értékű lehet,
 - aa) 32,0 métert el nem érő telekmélység esetén,
 - ab) sajátos adottságainál fogva a Paulini Béla utca 325/24-30, továbbá a 358/5-8 helyrajzi számú telkein,

- b) 32,0 méter, vagy azt meghaladó telekmélység esetén az építési hely határa – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a hátsó telekhatártól 6,0 méterre van, kivéve azon eseteket, ahol a szabályozási terv megtartandó és kialakítandó zöldfelületet jelöl,
- c) a SZT-en jelölt „megtartandó és kialakítandó zöldfelület” hátsókertnek tekintendő,
- d) nem helyezhető el a hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület, továbbá a Vt, az Lk és Lke jelű lakóövezetekben 20 m²-es alapterületet meghaladó növényház sem,

(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. §

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) Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület
- g) Gip jelű egyéb ipari terület
- h) K-Sp különleges – sportterületek
- i) K-Re különleges – rekreációs terület
- j) K-Vá különleges – vasútállomás területe
- k) K-Mü különleges – mezőgazdasági üzemi 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 m²-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 m² 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 m²**-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 m² legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el rajta,
- b)* ha a telek területe eléri a 2100 m²-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) Az **Lk/3** jelű kisvárosias lakóövezetben

- a)* a kialakítható legkisebb telekterületen legfeljebb két főépület létesíthető,
- b)* a telkek délkeleti határán attól legalább 1,0 méterre, s legfeljebb 2,5 méteres sávban, legfeljebb a lakórendeltetések számával megegyező, egyenként legfeljebb **8,0 m²** alapterületű „kerti tárolóépület” alakítható ki,
- c)* a szabályozási terven jelölt 15,0 m széles kialakítandó zöldfelületen a lombos fa és cserje telepítési kötelezettség mellett „közösségi kert” is kialakítható.

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)* üzemanyagtöltő 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 m²,
 - db) egy lakás és egy egyéb rendeltetés esetén legalább 550 m² 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 m²-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) Az **Lke/1** jelű kertvárosias lakóövezetben, ha a telek területe kisebb, mint 700 négyzetméter és a kialakult beépítettsége meghaladja a 30%-ot az legfeljebb 35 %-os mértékig megtartható, átalakítható, felújítható.

(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 beépíttség 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) Az **Lke/3** és **Lke/4** jelű kertvárosias lakóövezetben, ha telek alapterülete nem éri el a 700 m²-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 m² lehet, továbbá csak akkor alakítható ki, ha telken belül megoldható a szükséges személy- és tehergépjármű 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 m², egy lakás és egyéb rendeltetés esetén legalább 550 m².

(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) üzemanyag-töltő 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) a telkek utcafronti telekhatárától a 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) üzemanyagotöltő állomás.

(3) Egy telken elhelyezhető lakások és egyéb rendeltetési egységek együttes száma legfeljebb kettő lehet, ha a telekterület 2 lakás esetén legalább 700 m², egy lakás és egyéb rendeltetés esetén legalább 550 m².

(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.

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 m² lehet.

(3) Nem helyezhető el az építési övezetben

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

(4) Új épület elhelyezésének, meglévő gazdasági rendeltetésű épület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének, feltétele a teljes közművesíttetés 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 m²,
- c) ha a telek területe eléri, vagy meghaladja a 3000 m²-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 m²-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 m² bruttó alapterületű portaépület helyezhető el,
- 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 zöldfelülettel jelölt teleksáv legalább 1/3-án háromszintes növényállomány telepítendő,
- e) a telkek SZT-en jelölt határa mentén fasor telepítendő, melynek, ha műszaki akadálya 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 távfűtővezetékre 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.

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 m² szolgálati lakás alakítható ki.

(3) Nem helyezhető el az építési övezetben

- a) önálló lakóépület,
- b) állattartó épület,
- c) közhasználatú üzemanyag-töltő 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 m²,
- c) ha a telek területe eléri, vagy meghaladja a 3000 m²-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a c) pontban foglaltakat,
- d) ha kialakult telek területe meghaladja ugyan a 3000 m²-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 m² 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 akadálya 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 mentént fasort kell telepíteni,
 - g) ha a telken erdőtervezett erdő megjelölés szerepel, akkor azon területrészt 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 m² 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.

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 rendeltelken:

- 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 vasút üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó rendeltetéseket befogadó épület, építmény,
 - a parkolás, valamint a közösségi közlekedés kiszolgálásához kapcsolódó egyéb építmények,
 - 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 gépjármű parkolók területén négy parkolóállásonként biztosítani kell 1 db lombos fa elhelyezését,
 - településrendezési megfontolásból, valamint a klímaváltozás hatásainak enyhítése érdekében fasort kell telepíteni az építési övezet közút és a vasút felé eső telekhatárán,
 - a telekterület legalább 10%-án egybefüggő háromszintes növényállományt kell kialakítani.
- (5) Épület építésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása.

37. Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület

48. §

- (1) A **K-Mü/1** és a **K-Mü/2** jelű mezőgazdasági üzemi célokat szolgáló beépítésre szánt különleges terület építési övezeteiben elhelyezhető:
- mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő üzemi,
 - állattartó és növénytermesztő, valamint azok feldolgozásával kapcsolatos üzemi,
 - a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó raktározó, tároló,
 - iroda, oktatási célú,
 - a rekreációval összefüggő vagy sportolási célú állattartással kapcsolatos vendéglátó és szálláshely szolgáltató épületek, valamint azokat kiegészítő műszaki technológiai berendezések, létesítmények.
- (2) Elhelyezhető továbbá az (1) bekezdés *d)* és *e)* pontjában megjelölt rendeltetésű épületeken belül egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás, melyeknek alapterülete legfeljebb nettó 120-120 m² lehet.
- (3) A 20. § (1) – (4) bekezdés figyelembe vételével helyezhető el a mezőgazdasági üzemi területen rendeltetés, de nem helyezhető el
- nagylétszámú állattartás építményei a lakóterületektől 200 méteres távolságon belül,
 - önálló rendeltetésként kereskedelmi, vendéglátó épület,
 - közhasználatú üzemanyagtöltő állomás.
- (4) Épület, terepszint alatti építmény
- a közterületi telekhatártól legalább 15,0 m-re helyezhető el
 - nem közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el
 - elhelyezésekor kivételt képeznek a meglévő és megtartható épületek, melyek újra nem építhetők, ha azok az *a)* és a *b)* pontban megjelölt területsávban találhatók,
- (5) Ivóvízzel ellátott épület építésének és meglévő épület 30%-nál nagyobb alapterületi bővítésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása.

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) A **KÖu/2** jelű övezetbe tartoznak a helyi gyűjtő utak, melyek felsorolása és szabályozás szélességes a 2. melléklet 9. 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, kerékpárút, 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 célnak, 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 m²-en,
- f) az épületek elhelyezésére szolgáló kivett udvarrész legfeljebb 4.000 m² lehet.

(3) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb nettó 300 m² 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 m²**,
- 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 építmény legfeljebb 30 m²-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) a telek területe és művelési ága megfelel a (4) 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 telekméretekkel összefüggésben az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet, terepszint alatti építményt elhelyezni nem szabad,
 - b) a **720 –1500 m² közötti** területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő tárolást szolgálóan egy **gazdasági épület pincével** építhető,
 - c) az **1500 m²** területnagyságot elérő telken – a nádas, a gyep 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 m²** 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) 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 10,0 m-re kell elhelyezni, ha az út telkének szélessége legalább 8,0 méter,
- cd) épületet, építményt a d) pontban említett eseteken kívül a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút tengelyétől mérten legalább 14,0 m-re kell elhelyezni, ha a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút telkének szélessége 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 indokoltá 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 m²-es bruttó alapterülettel alakítható ki.

(2) Eltérő övezeti előírás hiányában az általános mezőgazdasági övezetben támfal, kerítés kivételével

- 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 vagyoni védelmi 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 m²)** 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 m²** (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 m² 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 m²** 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 gyep (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 m²** 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 m² 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 m²** 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 m²-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 területet 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) Épület és sport pálya a közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re, egyéb telekhatártól legalább 5,0 m-re létesíthető,

(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 m² 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) üzemanyagtöltő 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 lakóterületet 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 terepfelszínen 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 m²-t,
- b) ha a telek eléri vagy meghaladja a 2000 m² -es területet akkor kettő gazdasági épület és egy önálló pince építhető rajta,
- c) a meglévő 2000 m² -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 m² 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 lótarás és tenyésztés, a lovas sport céljára szolgál, ahol

- a) a telek legfeljebb 2,2 m magas kerítéssel keríthetők be,
- b) nem alakítható ki fóliasátor, 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 m² 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 m²-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 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
polgármester


.....

Csákányiné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

Záradék:

Jelen rendelet 2022. szeptember 27-én került kihirdetésre.


.....

Csákányiné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

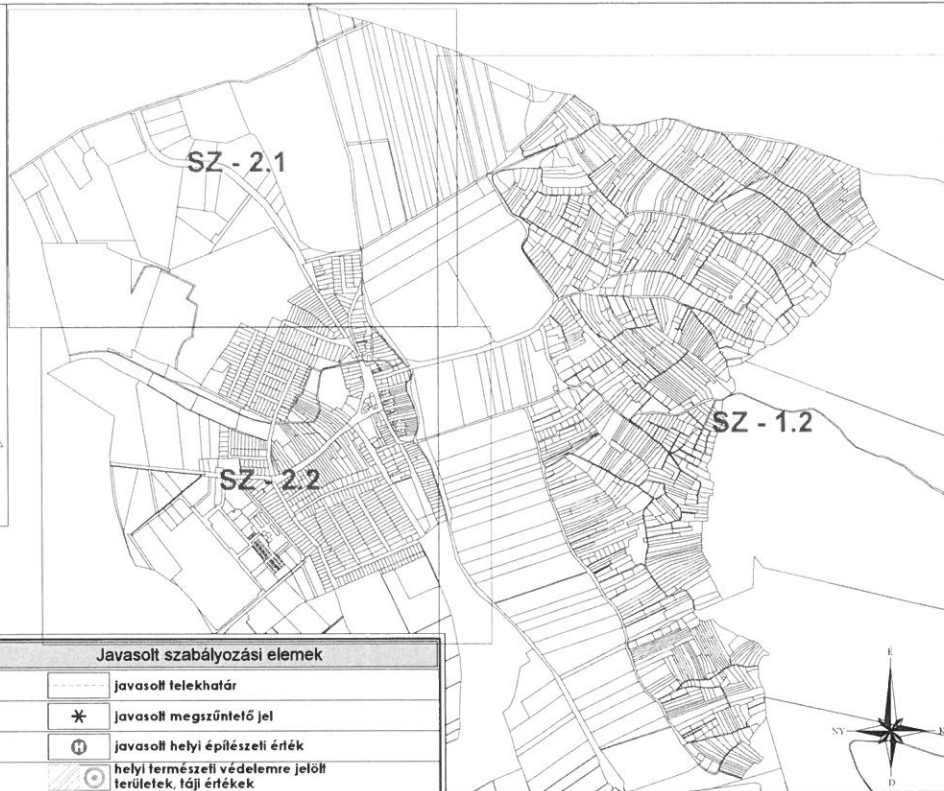
(A melléklet szövegét a(z) 1._melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

BÉSZ - 2022

I. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló **11**/2022. (...**KZH**) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK Kül- és belterület együtt csak digitálisan: **SZT** jelű tervlap

1.1 melléklet: Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztás és jelmagyarázata **SZT-0** jelű tervlap



A x/2022. (x. x.)
önkormányzati rendelet
2.0. melléklete

A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült,
Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft. 2020.
Adatszolgáltatás sorszáma: 1567
Színtvonalak 2,5m-ként

Baj
Településrendezési eszközök

Szabályozási Terv - Jelmagyarázat

Megalkotó: Baj Község Önkormányzata

Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség
1134 Budapest, Esztergomi út 18. Tel: 2312099, email: proterra@proterra.hu

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

Szűkítő: Szilágyi Csilla

SZT - 0

Megnevelő: M - -
Dátum: 2022. 05.

Tervező: József Árpád László, Lászlóvárosi út 10. (TT/1/01-5086) TOPLAND Rt.	Tervező: Szabóné Csernai Éva (MK/11-0536)	Tervező: Hanczár Zsoltné (MK/01-2418 TV.T, TE.T, TH.T) KÉSZ Tervező Kft.
---	---	---

Jelmagyarázat

meglévő levezelt

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- közigazgatási határ
- belterület határ
- zártker határ
- telekhatár
- épületek
- be nem mért épületek
- színtvonal (5m-enként)

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek

- kötelező megszüntető jel
- építési vonal
- a telek be nem építhető része
- a telek útfeljesztéssel érintett része
- megtartandó/telepítendő fasor
- megtartandó/kialakítandó zöldfelület

Egyéb szabályozási elemek

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

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- E elővásárlási joggal érintett terület határa

Javasolt szabályozási elemek

- javasolt telekhatár
- javasolt megszüntető jel
- javasolt helyi építészeti érték
- helyi természeti védelemre jelelt területek, táji értékek

MÁS JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSON ALAPULÓ VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

Örökségvédelem

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

Táj- és természetvédelem

- SPA Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület határa
- SCI Natura 2000 különleges madárvédelmi terület határa
- Tk Gerecsei Tájvédelmi Körzet fokozottan védett terület határa
- Tk Gerecsei Tájvédelmi Körzet terület határa
- ex lege védett forrás és 20m-es védőtávolsága
- ex lege védett barlang
- Barlang felszíni védőövezete (16 / 2009. X.18.) KvVm rendelet
- mt ökológiai hálózat magterületének határa
- pt ökológiai hálózat pufferterületének határa
- Tkv tájképvédelmi terület határa
- erdőtervezett erdő

Egyéb korlátozó tényezők

- Hidrogeológiai "B" védőterület felszín alatt
- Hidrogeológiai "B" védőterület felszín felett
- VM vízminőség-védelmi terület
- nyílt karszt
- felszíni víz parti sávja
- bányatelek határa
- ásványi nyersanyag-vagyon terület határa
- védőtávolság

Közművek és hírközlés korlátozásai

- V Regionális ivóvízvezeték
- szennyvíztisztító 150m-es és 20m-es védőtávolsággal középnyomású földgázvezeték gerinc települések között
- 132 kV-os villamosenergia fűelosztó hálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel (csak külterületen)
- 22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- hírközlési hálózat föld felett
- adótorony

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- vízfelület
- vízfolyás
- közlekedési terület - magánút
- közúti híd
- különszintű vasúti átljáró
- Kötht pályás közlekedés nyomvonala

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELE

- Ln** nagyvárosias lakóterület
- Lk** kisvárosias lakóterület
- Lke** kertvárosias lakóterület
- Lf** falusias lakóterület
- Vt** településközpont terület
- Gksz** kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gip** ipari terület
- K-Sp** különleges-sport célú terület
- K-Re** különleges-rekreációs célú terület
- K-Rh** különleges-rehabilitálandó terület
- K-Vá** különleges-vasúttállomás területe
- K-Mű** különleges-mezőgazdasági üzemi terület

ÖVEZETEK JELE

- KÖu** közúti közlekedési terület
- KÖz** közlekedési zöldfelületek
- KÖk** kötht pályás közlekedési terület
- Zkk** közkert
- Ev** védelmi erdőterület
- Evh** honvédelmi célú védő erdőterület
- Eg** gazdasági erdőterület
- Ek** közjóléti erdőterület
- Mk** kerteres mezőgazdasági terület
- Má** általános mezőgazdasági terület
- V** vízgazdálkodási terület
- Kb-Sp** különleges-sport célú terület
- Kb-Re** különleges-rekreációs célú terület
- Kb-Bo** különleges-borászati terület
- Kb-Lo** különleges-lovasport célú terület
- Kb-T** különleges-temető területe
- Kb-B** különleges-bánya területe
- Kb-Hv** különleges-honvédelmi célú terület
- Kb-Km** különleges-közműszolgáltatói terület



Baj
Településrendezési
eszközök



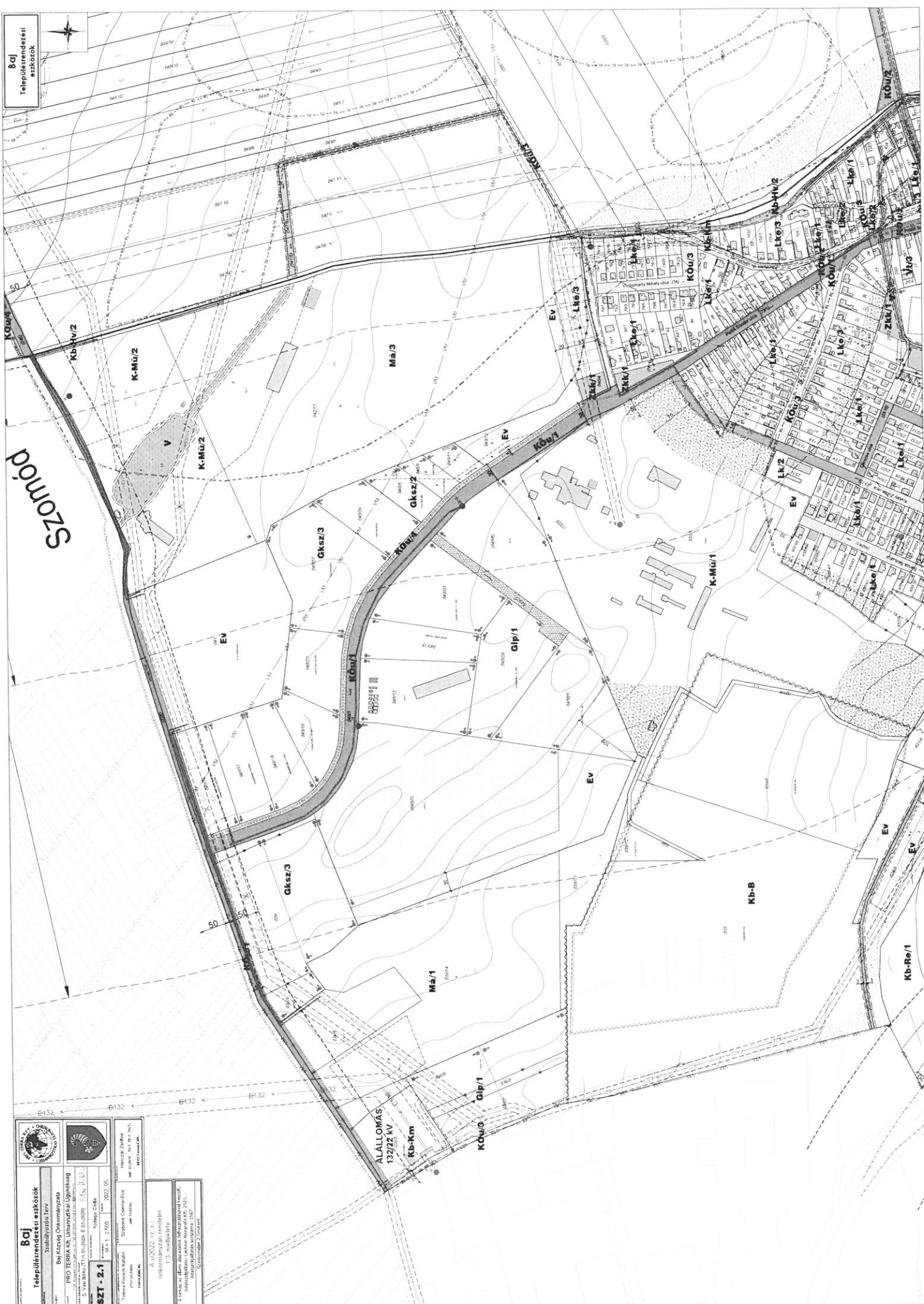
	
Baj Településrendezési eszközök Községi rendeltetési terv	
Baj Község Önkormányzata	
PRO TERRA KFT. Urbanisztikai Ügyiroda 1133 Budapest, Tűzoltó utca 26/269. Tel: 06 1 461 1111	
Szt. István-templom Széchenyi Császári Emlékhely 2022. évi 1. melléklet	
Helyezési rajz 2022. évi 1. melléklet	
Helyezési rajz 2022. évi 1. melléklet	

A/2022. k. K/1
önkormányzati rendelet
1.1. melléklet
A terv az állam- és helyi önkormányzatok közösen készített
Adatszolgáltatásról szóló 1997.
évi XLV. törvény
10. § (1) bekezdés
a) pontjának 1. albekezdésében
szabottak szerint készült.



A x/2022 (x. x.)
önkormányzati rendelet
1-2. melléklete
A térkép az állam alapvető térszervezési eszköz,
Adatszolgáltatás: Lechner Nemzeti Rt. 2020.
Adatszolgáltatás sorszáma: 1567
Szerkesztés: 2022.05.01

Baj Településrendezési eszközök		
Szabályozási Terv - Szőlőhegy		
Baj Község Önkormányzata		
PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügyműhely		
S. Vasi-Béla (TTF) 01-2609, E 01-2609		
SZT - 1.2		Szégyi Csilla
M 1 : 4 000	2022 07	
Tóthné Póczok Katalin 1770191-0001 109963-0001	Szabóné Csizmadia Éva 1061110001	Hanczár Zoltán 10612418-1013-1013-1013 10612418-1013-1013-1013



Baj
Településtervezési
eszközök

Szendrő

	Baj Településtervezési eszközök Szabályozási terv
	Baj Községi Önkormányzata PRO TERRA NRI, Légi- és Területrendezési Osztály E-1/100/2022. E-1/100/2022. E-1/100/2022. E-1/100/2022.
SZT - 2.1 Mű. 1. 2.500	Szendrő, Cserna Éva Helyszín: Szendrő, Cserna Éva Mű. 1. 2.500

ALALLOMAS
132/22 kv
Kb-Km

A/2022. (X. 4.)
önkormányzati rendelet
a szendrői település területrendezési és
területrendezési szabályozási tervéről,
amely a területrendezési és területrendezési
szabályozási tervet módosítja. 1557
Szentkirályi János



Szabályozási Terv -
Belterület-Dél
Baj
Településrendezési
eszközök

Tata

TERVEZETT VASÚT KORREKCIÓ

<p>A/2022. (X. 3.) örnkormányzati rendelet 1-8. melléklet</p> <p>Először az államháztartáson kívüli forrásból készült, azonos tartalommal a köznevelési törvény 157. §-ának (1) bekezdésében meghatározott időpontban.</p> <p>Szabályozási Eszközök</p>		<p>Baj Településrendezési eszközök</p> <p>Baj Község Önkormányzata</p> <p>REGIO TERRA Kft. Üzemeltetés és karbantartás 8. Vasműhíd (T 11 81-2406) E 01-2059 - Jár. J. J. J. Központ: 2022.07.01. Működési idő: 2022.07.</p>	
<p>SZT - 2.2</p> <p>Tervező: Kovács, Katalin 1193 Budaörs</p>		<p>Baj Településrendezési Terv - Belterület-Dél</p> <p>Hánczár Zoltán 1193 Budaörs</p>	

BAJ KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MELLÉKLETEI

BÉSZ - 2022

2. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2022. (K27) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatai

A TÁBLÁZATOKBAN HASZNÁLT JELÖLÉSEK ÉS AZOK ÉRTELMEZÉSE

0. sz táblázat

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

1. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

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

SZ-u = úszótelkes; * lásd 36. § (3) bekezdés a) pontját; *** az OTÉK 111.§-a (2) bekezdés szerint

2. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

2. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A fő-épület	A mellék-épület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
								(%)	
2	Lk/1	SZ	35	40	1.400	40	6,0	3,5	
3	Lk/2	SZ	35	40	1.500	40	7,5	3,5	
4	Lk/3	SZ	35	40	2.800	40	7,5	3,5	

3. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
								(%)	
2	Lke/1	O	*K/30	35	K/700	50	6,0	3,0	*Kmax feltételhez kötve
3	Lke/2	O	**K/35	40	400	45	6,0	3,0	**Kmax= 40% eltérési engedménnyel.
4	Lke/3	O	25	30	700	60	6,0	3,0	
5	Lke/4	SZ	30	35	600	50	6,0	3,0	

4. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

4. sz. táblázat

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

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

5. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)	
2	Vt/1	SZ	K	K	K	-	K	-	
3	Vt/2	O	40	45	K/900	30	K/6,0	3,0	
4	Vt/3	O	35	40	K/900	35	6,0	3,0	
5	Vt/4	O	K/40	40	K	35	6,0	-	

6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

6. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Gksz/1	*O/SZ	35	35	K/2.000	30	6,0	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód
3	Gksz//2	SZ	35	35	3.000	30	6,0**	** eltérés 41. § (6) bekezdés szerint
4	Gksz/3	SZ	35	35	5.000	30	K/7,5**	** eltérés 41. § (6) bekezdés szerint
5	Gksz/4	SZ/O*	40	40	5.000	25	7,5**	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható ** eltérés 41. § (6) bekezdés szerint

EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

7 sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Gip/1	SZ	40	40	10.000 (1 ha)	25	7,5**	** eltérés 42. § (6) bekezdés szerint
3	Gip/2	SZ/O*	40	40	3.000	25	7,5**	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód ** eltérés 42. § (6) bekezdés szerint

7. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8 sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
I	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb építelemagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	K-Sp	SZ	40	40	3.000	40	7,5	
3	K-Re	SZ	30	K/40	2.500	40	5,5	
4	K-Rh	SZ	40	40 (10*)	3.000	40	K	*önálló terepszint alatti
5	K-Vá	SZ	40	40	3000	40	12	
6	K-Mü1	SZ	10	10	5.000	60	6,5	
7	K-Mü/2	SZ	35	35	5.000	30	6,5	

8. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

9. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	
1	az út megnevezése/kategóriája	övezeti jele	beép. mód	beép. legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mért.	A megengedett épületmagasság	szabályozási szélesség meglévő és tervezett (m) (K = kialakult)	
				%	%	m		
2	országos fő- és mellékút						belterületen	külterületen
3	1. sz. főút, 1121 j. összekötő út (024 hrsz., Petőfi Sándor utca, 040/1 hrsz.)	KÖu/1	-	0	SZT szerint	-	K/14-17	K/38
4	helyi gyűjtő utak						szabályozási szélesség	
							meglévő	tervezett
5	Tóvárosi út	KÖu/2	-	0			K	16
6	Táncsics M. utca			0			K	-
7	Paulini Béla utca			0			18,0	16
8	Római út			0			K	-
9	Gerecse utca Ny-i szakasz			0			K	-
10	Kodály Zoltán és tervezett É-i szakasza			0			K	14
11	Külterületi 060 hrsz.			0			-	10
12	Hegyi út Szőlőhegyi út		-	0			K/22; K/10	
13	helyi kiszolgáló utak övezetei						szabályozási szélesség	
							meglévő (m)	tervezett (m)
14	lakóterületet kiszolgáló utak	KÖu/3	-	0			K (min. 5,0)	8,0-10,0
15	gazd. területet kiszolgáló utak		-	0			10,0-14,0	
16	kerékpárút	KÖu/4	-	0			K (min. 6,0)	K (min. 4,0)
17	kerékpáros bázis	KÖu/5	SZ	10	40	5,0		
18	mezőgazd. utak	övezetbe nem sorolt	-	0			K	
19	közlekedési zöldfelület	KÖu/z	-	0				
20	egyéb közlekedési terület - kötöttpályás közlekedési terület övezete						keresztmetszeti szélesség (m)	
21	meglévő és tervezett vasút	KÖk	-	0			változó	

9. ZÖLDTERÜLETEK

10. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépíthető telek legkisebb terület	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Zkk/1	-	-	0,0	0,0	60	-	csak kerti építmények
3	Zkk/2	SZ	4.000	2,0	0,0	60	4,5	

10. ERDŐTERÜLETEK

11. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	A beépítés módja	Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	
2	Ev	-	-	0,0	0,0	-	
3	Evh	SZ	-	0,2	0,2	4,5	
4	Eg	SZ	50.000 (5,0 ha)	0,5	0,5	4,5	
5	Ek	-	-	1,0	0,0	-	

11. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

12. sz. táblázat

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

12. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz. táblázat

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

K=kialakult nem változhat

13. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

14. sz. táblázat

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

14. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. sz. táblázat

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

Közművesítettség: T = teljes; R = Részleges

**Kötelezően előkert nélküli beépítésű utcaszakaszok
(érintett szakaszok piros vonallal megjelölve)**



4. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2022. (K.) önkormányzati rendelethez

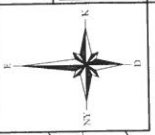
Elővásárlási joggal érintett területek térképi ábrázolás

Elővásárlási joggal érintett területek

Baj

Településrendezési eszközök

M=1:5.000



<p>Jelmagyarázat</p> <p>elővásárlási joggal érintett területek</p> <p>A X/2022. (X. X.) önkormányzati rendelet 4. melléklete</p>	
<p>A térkép az állam alapadatok felhasználásával készült, Adatszolgáltató: Lechner Nemzeti Kft. 2020. Adatszolgáltatás sorszáma: 1567 Székhely: Székhely 2, 5m-tépi</p>	
<p>Baj</p> <p>Településrendezési eszközök</p> <p>elővásárlási joggal érintett területek</p> <p>Baj Község Önkormányzata</p> <p>PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség 1138. Budapest, Erzsébeti út 4. sz. Tel: 23720505, e-mail: info@proterra.hu</p> <p>S. Vasi Ilkko (T/T) 01-2609 E 01-2609 </p> <p>Szálgyi Csilla M = 1 : 5.000 Dátum: 2022. 07.</p>	
<p>SZT - 4m</p> <p>TOPOLAND Bt. Tóthné Pocsók Katalin (T/T) 01-5860</p> <p>Hanczár Zsoltiné (NK) 01-248 T/V1, T/E1, H/H</p> <p>KÉSZ Tervező Kft.</p>	

5. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2022. (Kösz.) önkormányzati rendelethez
AZ ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGA
(A 41/1997. (V. 28.) FM RENDELET FELHASZNÁLÁSÁVAL)

	Öl, kifutó, trágya vagy trágyalé tároló elhelyezése					Öl, istálló, kifutó, trágya vagy trágyalé tároló elhelyezése				
	Legfeljebb a beépíthetőség 30%-ig									
	max. 10 m ² (m)	max. 50 m ² (m)	max. 100 m ² (m)	max. 150 m ² (m)	max. 50 m ² (m)	max. 100 m ² (m)	max. 50 m ² (m)	max. 100 m ² (m)	max. 200 m ² (m)	
a) saját lakóépülettől	10	15	15	20	15	20	20	20	30	
b) szomszéd lakó épülettől				25				30	30	
c) oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, sport vagy üdülő épülettől, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység épülettől, gyermekjátszóter, sportpálya telek-határától	25								50	
Asott kúttól vagy ismert, védett rétegtől		20				50			20	
Fűrt kúttól		20				50			20	
Vízvezeték-től									2	
Kerti csaptól									3	

Haszonállatok csoportosítása a KSH számosság fogalom felhasználásával (1 számosság 500 kg élő súlyú állat vagy állatcsoport):

- a) nagytestű haszonállat: szarvasmarha, ló, póniló, szamár, öszvér, bivaly és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok. (0,5. vagy annál nagyobb számosság)
b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske, strucc és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok (0,05-0,5 nagyságú számosság)
c) kistestű haszonállat: különösen a baromfi, a galamb, a nyúl és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok. (0,05-nél kisebb számosság)

BAJ KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MELLÉKLETEI

BÉSZ - 2022

6. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2022. (... ..) önkormányzati rendelethez

A BÉSZ védelmeket bemutató mellékletei

6.1 melléklet: A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló nyilvántartott

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke

azono- sító	lelőhely száma	név	HRSZ	EOV Y	EOV X
26736	1	Öregkovács-hegy	0106, 096, 097, 0107, 0108, 099	602120	255737
53893	3	Bugony István kertje, Ady Endre u. 10.	33, 34	598544	256632
50996	4	4/2005. lelőhely	049/15, 049/14, 049/13, 055/7, 052, 049/7, 049/12, 049/8, 049/9, 049/10, 049/33, 049/34	599031	257470
51002	5	5/2005. lelőhely	055/4, 055/7, 055/3, 055/2, 055/5	599165	257005
51004	6	6/2005. lelőhely	069, 068/1, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5	599460	255804
51006	7	7/2005. lelőhely	074/2, 074/3, 074/4, 074/1, 074/5, 074/6, 075	599588	255454
51007	8	8/2005. lelőhely	082/1, 080/1, 079/9, 079/5, 079/8, 079/6	599554	254724
72327	9	Keskeny-dűlő	015/9, 015/10, 015/22, 015/23, 015/24	598400	255477
72329	10	Homoki-szőlő	02, 080/2, 081, 03	599230	254493
72331	11	Agostyáni-út mente	049/5, 048, 047/3, 047/2, 049/6, 049/7, 049/8, 049/9, 043, 047/1	598755	257660
72333	12	Tatai út mente	049/9, 049/10, 049/33, 049/34, 01013/21, 01013/22	598907	257988
72335	13	Szőlők alja	055/3, 055/5	598922	256808
72337	14	Szőlőkre dűlő	074/2, 074/3, 074/4, 074/1, 073, 068/1, 074/5	599456	255496
78553	15	Petőfi Sándor utca 44.	532/1, 641, 644	598636	256345
92549	16	Faluközpont	23/20, 23/73, 23/50, 628/2, 629/1, 626, 631/2, 630, 634, 629/2, 615/2, 615/1, 620, 621, 23/69, 635/1, 536, 632, 622, 633, 627, 636/1, 636/3, 636/4, 637/1, 637/2, 640, 641, 644, 638/1, 638/2, 635/2, 639, 23/51, 23/53, 23/52, 23/54, 23/55, 624, 22/3, 22/1, 631/1, 616, 614/2, 613/2, 619, 22/5, 22/6, 23/75, 23/76, 24/2, 613/1, 23/57, 625, 623, 73/10, 614/1, 23/49, 23/42, 23/40, 23/41, 23/43, 23/67, 23/66, 23/68, 23/44, 23/34, 23/65, 23/64, 23/33, 23/63, 23/31, 23/32, 23/39, 23/37, 23/38, 23/30, 650/17, 650/27, 650/16, 650/21, 650/10, 650/9, 650/52, 650/8, 650/51, 23/27, 23/28, 650/22, 650/7, 650/12, 650/13, 650/23, 650/24, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 23/29, 650/46, 23/19, 23/45, 23/47, 23/48, 23/46, 650/14, 650/15, 23/35, 23/36, 650/20, 23/90, 650/19, 650/18, 650/26, 650/25, 23/86, 23/85, 23/62, 23/60, 23/61, 8, 643, 23/84, 23/81, 23/80, 23/79, 23/78, 642, 23/72, 31, 32, 30, 25/1, 650/48, 1/2, 24/1, 23/88, 23/87, 23/58, 650/44, 23/70, 23/18, 23/71, 23/77, 23/59, 23/16, 23/17, 23/15, 23/10, 23/9, 23/11, 650/3, 650/2, 650/1, 23/74, 23/12, 73/8, 43, 42, 73/11, 650/50, 650/6, 650/49, 33, 650/61, 650/5, 650/4, 650/45, 23/13, 23/14, 44, 650/55, 650/56, 650/57, 650/60, 650/58, 650/59, 532/2, 532/3, 2, 3, 532/1, 34, 650/47, 36/2, 37, 36/1, 41, 40, 39, 38, 35, 1/1, 102/3, 29/1, 29/2, 28, 101, 129, 27, 5/1, 5/2, 12/2, 12/1, 6, 11/1, 18, 11/2, 17, 20/2, 25/2, 142, 20/1, 032/8, 650/38, 650/39, 650/37, 650/36, 650/35, 650/34, 650/33, 650/30, 650/29, 650/28, 650/31, 650/41, 650/40, 650/43, 650/42, 033/1, 032/10	598421	256513
96869	17	Homokbánya	012/1	598250	254600

Adatok forrása: 2022. 02.03-án KEM -KH Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása

BAJ KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MELLÉKLETEI

BÉSZ - 2022

6.2 melléklet: Országosan védett műemlékek jegyzéke

	A	B	C	D	E	F	G	EOV Y	EOV X
1	törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	védelmi ügyiratok	helyrajzi szám		
2	2587	27852		R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		534/1, 532/3, 532/2, 3, 247/1, 245, 242, 240/1, 2, 532/1		
3	2587	6104	Petőfi Sándor u.	R.k. templom	Műemlék	863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	533	598721	256389
4	2588	6105	Szent András dűlő	Nagy-pince	általános műemléki védelem		2421	599538	256644
5	9175	6103	Erdőség	Vadászház, v. Eszterházy-birtok	általános műemléki védelem		0106	602165	255674

Adatok forrása: 2022. 02.03-án KEM -KH Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása

6.3 melléklet: Helyi jelentőségű védett építészeti örökség jegyzéke

	A	B	C	D
S.SZ.	HRSZ	CÍM	ÉPÜLETTÍPUS	MEGJEGYZÉS
1.	520	Petőfi Sándor u. 53	Népi lakóház	
2.	2537/8	Szőlőhegy	Villaépület	századfordulós felújított
3.	2802/1	Szőlőhegy	Villaépület	századfordulós felújított
4.	2457/1	Szőlőhegy Vincellér u.	Villaépület	neoreneszánsz jegyeket viselő
5.		Szőlőhegy	Présház	népies jegyekkel
6.		Szőlőhegy	Nyarálóház	századfordulós

Adatok forrása: Baj Településképi rendelet

6.4 melléklet: Helyi jelentőségű védelemre javasolt építészeti értékek jegyzéke

	A	B	C	D
S.SZ.	HRSZ	CÍM	ÉPÜLETTÍPUS	MEGJEGYZÉS
1.	605	Petőfi Sándor u. 18.	Lakóház	utcai homlokzat
2.	2801/1	Szőlőhegy Vadász út 1.	Vadászház	Felújított
3.	2419	Szőlőhegy Esterházy nagypincei út 6.	Esterházy kispince	Felújított
4.	2422/10	Szőlőhegy Esterházy nagypincei út 5.	Kútház	Felújított
5.	2809	Szőlőhegy Vadász út 17	Villaépület	Felújított

6.5 melléklet: Nemzetközi és országosan védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke

a) Nemzetközileg védett természeti területek:

*Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) területek a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet szerint

Gerecse (HUDI10003)

014, 015/3, 015/5, 015/6, 015/15, 015/16, 015/17, 015/18, 015/19, 015/20, 017/4, 017/6, 017/7, 017/8, 017/9, 017/10, 017/12, 017/13, 017/14, 017/15, 017/16, 017/17, 017/18, 017/19, 017/20, 017/21, 017/22, 017/23, 017/24, 017/25, 017/26, 017/27, 062, 063/3, 063/4, 063/5, 063/6, 063/7, 066, 068/1, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5, 068/6, 068/7, 068/8, 068/9, 068/10, 068/11, 068/12, 068/13, 069, 072, 073, 074/1, 074/2, 074/3, 074/4, 074/5, 074/6, 075, 076/1, 076/2, 076/3, 076/4, 076/5, 076/6, 077, 078/2, 078/3, 079/1, 079/2, 079/3, 079/4, 079/5, 079/6, 079/8, 079/9, 080/1, 080/2, 080/3, 081, 082/1, 082/2, 082/3, 082/4, 083, 084, 085, 086, 087/1, 087/2, 087/3, 087/4, 087/5, 087/6, 087/8, 087/9, 087/10, 087/11, 087/12, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106/1, 0106/2, 0107, 0108, 0109/2, 0109/3, 0109/4, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116

Gerecse (HUDI20020)

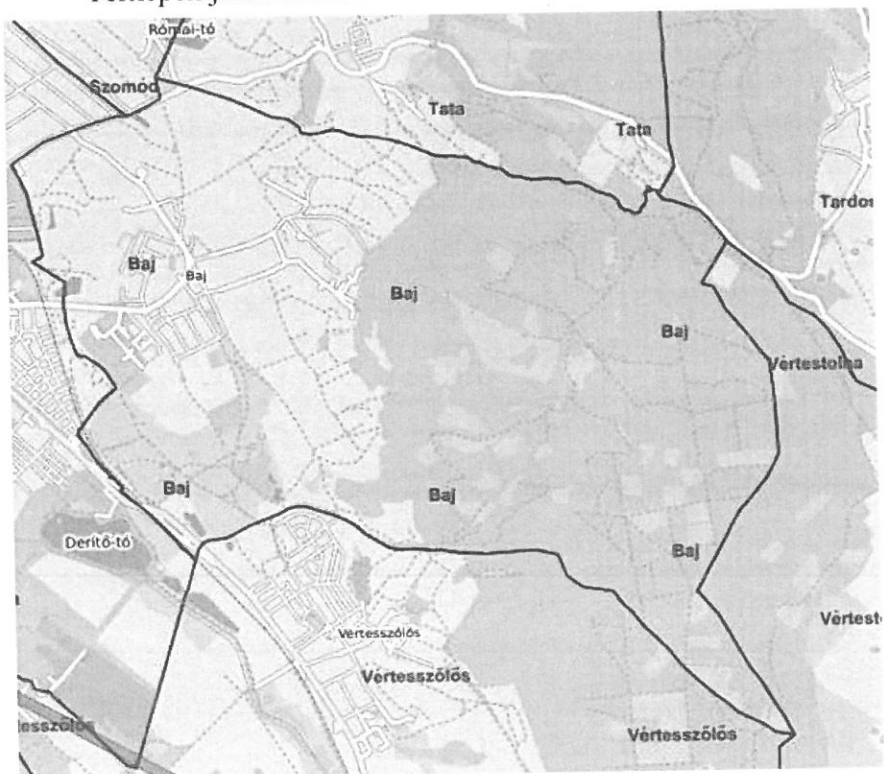
078/2, 078/3, 087/1, 087/2, 087/3, 087/4, 087/5, 087/6, 087/8, 087/9, 087/10, 087/11, 087/12, 088, 093, 094, 095, 096, 097

(Forrás: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1000014.kvv> Letöltés ideje: 2021. 08. 13.)

b) Országos jelentőségű védett természeti területek, természeti értékek

1. Ex lege védett források (forrás: OKIR)

- Libalegelő forrás (Pleisztocén kor, lösz kőzetben)
- Névtelen forrás (Pleisztocén kor, lösz kőzetben)
- Térképen jelöltek szerint



2. Ex lege védett barlangok:

Magyarország barlangjainak listája név szerint növekvő sorrendben, ahol a település nevében a(z) 'baj' kifejezés szerepel.								
	#	Kat.sz.	Név	Hossz (m)	Vertikális kiterjedés (m)	Mélység (m)	Magasság (m)	Hrsz.
1	1.	4630-60	6. Sztrogoff Mihály-barlang	3	0.7	0	0.7	098
2	11.	4630-54	Benzinkút-barlang	55	22	22	0	0105
3	12.	4630-79	Betyárkörte-barlang	120	60	60	0	0105
4	13.	4630-56	Döbbenet-barlang	102	50.5	50.5	0	0104
5	14.	4630-77	Fenyvesi-nyelő barlangja	5	4	4	0	0104
6	17.	4630-118	Kereszt-háti 1.sz. barlang	4	2	0	2	098
7	18.	4630-119	Kereszt-háti 2.sz. barlang	3	1.2	0	1.2	098
8	21.	4630-53	Kullancsos-barlang	173.5	50	50	0	0105
9	22.	4630-55	Küzdelem-barlang	40	15	15	0	0105
10	30.	4630-75	Öreg-Kovács-hegyi 15. sz. víznyelő barlangja	128	19.5	19.5	0	0103
11	31.	4630-76	Öreg-Kovács-hegyi 22. sz. víznyelő barlangja	15	12	12	0	0103
12	32.	4630-83	Paksi mogoró-barlang	108	25	25	0	0105
13	36.	4630-78	Szerelem-lyuk	30	20	20	0	0108
14	38.	4630-91	Végre-barlang	50	36	36	0	0105

3. A barlangok felszíni védőövezete térképen jelöltek szerint.

c) *Országos ökológiai hálózat területei*

Ökológiai magterület

Ökológiai puffer terület – térképen jelöltek szerint

6.6 melléklet: Helyi jelentőségű védelemre javasolt természeti területek és természeti értékek jegyzéke

Baj-Tatai határárok forrásvidéke és vízfolyás környezete

Hrsz. 015/6, 015/15-20 telekrészek

Szent András tavak forrásvidéke

Hrsz. 02, 080/1 telekrészek

Egyéb táji értékek**:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Sor sz.	Név	EOV koord. (NY-K)	EOV koord. (D-É)	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján
2	1	I. világháborús Hősök emlékmű			emlékmű	Petőfi Sándor utca	
3	2	Kőkereszt			feszület	Szőlőhegyi buszfordulóban található feszület	
4	3	Szőlőhegy lábánál található képtartó oszlop			szakrális jellegű	Szent András dűlő	
5	4	Emlékmű			emlékmű	Petőfi S. utca és az Agostyáni u. elágazása	
6	5	Platán fasor				Petőfi Sándor	
7	6	Fasor				Béke utca - temető mentén	
8	7	Fasor				Jókai utca - temető mentén	
9	8	Platán fasorok				volt orosz laktanya területén	
10	9	Egyedi fa				Munkás utca	
11	10	Egyedi fa				Agostyáni utca	
12	11	Egyedi fa				Szőlőhegyi buszforduló	
13	12	A második világháború 48 baji áldozatának emlékműve			II. világháborús emlékmű		
14	13	1848-as és az 1956-os forradalom együttes emlékkopjafája			emlékkoszlop	Petőfi S. utca	
15	14	1956-os bányász áldozatok emlékműve			emlékmű	Petőfi S. utca	
16	15	Templom előtt álló nagykereszt			szakrális		
17	16	Temetői nagykeresztek			szakrális		
18	17	Baji Kálvária			szakrális	Geistagi -látó hegyi-keresztút és a golgota	

* az adatok forrása: tervezői gyűjtés

BÉSZ - 2022

7. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2022. (... ..) önkormányzati rendelethez

A BÉSZ korlátozó elemeket bemutató mellékletei

7.1 melléklet: **Korlátozó elemek I.**-kulturális örökségvédelem, védett és védelemre javasolt természeti területek és értékek, erdőtervezett területek - térképi ábrázolás

M=1:21.000 0 500 1000m



Baj
Településrendezési eszközök
 Korlátozó elemek I. -
 kulturális örökségvédelem, védett
 és védelemre javasolt természeti
 területek és értékek, erdőtervezett
 területek

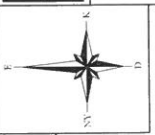


Jelmagyarázat	
	Műemlék és telke
	Régészeti lelőhelyek
	Módosított régészeti lelőhely
	Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület
	Natura 2000 különleges madárvédelmi terület
	Gerecsei Tájévédelmi Közvetlen fokozottan védett területe
	Gerecsei Tájévédelmi Közvetlen területe
	Tájévédelmi terület határa
	Ex lege védett forrás
	Ex lege védett barlang
	Barlang lezárás védőövezete (18/2009. X.18.) KVM rendelet
	Ökológiai hálózat magterületének övezete
	Ökológiai hálózat puffertürelének övezete
	Erdőtervezett erdő
	helyi természeti védelemre jelölt területek, táji értékek
A/x/2022. (x. x.) önkormányzati rendelet 7.1 melléklete	
A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült. Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft. 2020. Adatszolgáltatás sorszáma: 1567	
Szimbólumok 2,5m-ként	
Baj Településrendezési eszközök Korlátozó elemek I. Baj Község Önkormányzata	
PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség 1135 Budapest, Kőbánya központi részén, S. Vasi Ildikó (TT/1 01-2609) E 01-2609)	
Szt. István Szilágyi Csilla Művelet: M 1: 21 000 Dátum: 2022. 07.	
Tóthné Pocsok Katalin (TT/1 01-5068) Szabóné Csarnai Éva (MK 01-248 T/1 T.1 T.1) Hanczár Zsoltne (MK 11-0536)	
TOPOLAND Rt. KÖZTÉRÉPÍTÉS	

7.2 *melléklet:* **Korlátozó elemek-II.** - környezetvédelem, műszaki létesítmények és azok védő területei és védősávja - térképi ábrázolás



Baj
Településrendezési eszközök
 Korlátozó elemek II. -
 környezetvédelem, műszaki
 létesítmények és azok védő
 területei és védősávja



M=1:21.000
 0 500 1000m

Jelmagyarázat	
Nyílt közszf	
Vízminőség-védelmi terület	
Hidrogeológiai "b" védőterület felszín alatt	
Hidrogeológiai "b" védőterület felszín felett	
Vízfelületek	
Vízfolyás	
Felszíni víz partli sávja	
Forrás	
Közülat, közmű és honvédelmi létesítmények védőávátalag	
132 KV-os villamosenergia főlőrtő hűdászrt az osztóp tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel	
22 KV-os táplálóenergia főlőrtő hűdászrt az osztóp tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel	
tervezett 32 KV-os villamosenergia főlőrtő hűdászrt 1-1 m-es biztonsági övezettel	
22/0/4 KV-os transzformátor	
tervezett 22/0/4 KV-os transzformátor	
Középnyműsű földgázvezeték geincc települések között	
Táv hővezeték föld alatt	

A x/2022. (x. x.) önkormányzati rendelet 7.2 melléklete
 A tervkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
 Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft. 2020.
 Adatszolgáltatás sorszáma: 1567
 Szimbólumát 2,5m-ként

Baj Településrendezési eszközök Korlátozó elemek II.	
Baj Község Önkormányzata PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség 1336. Budaörs, Cs. E. utca 22. 22/5252-5253, 22/5252-5253 (szélességi hívószám) S. Vasi Ildikó (TT/1 01-2609, E 01-2609)	
Tervező: Szilágyi Csilla M = 1 : 21.000 Dátum: 2022. 07.	
SZT - 7.2m	
Tervező: Szilágyi Csilla Tervezői irodája: Szilágyi Csilla M = 1 : 21.000 Dátum: 2022. 07.	Halmazár Zsófia (MK 01-2418 TV.É.T. TH.1) Szabone Cserna Éva (MK 11-0595) Tóthné Pécsek Katalin (TT/1 01-0596) TOKLAND Rt.

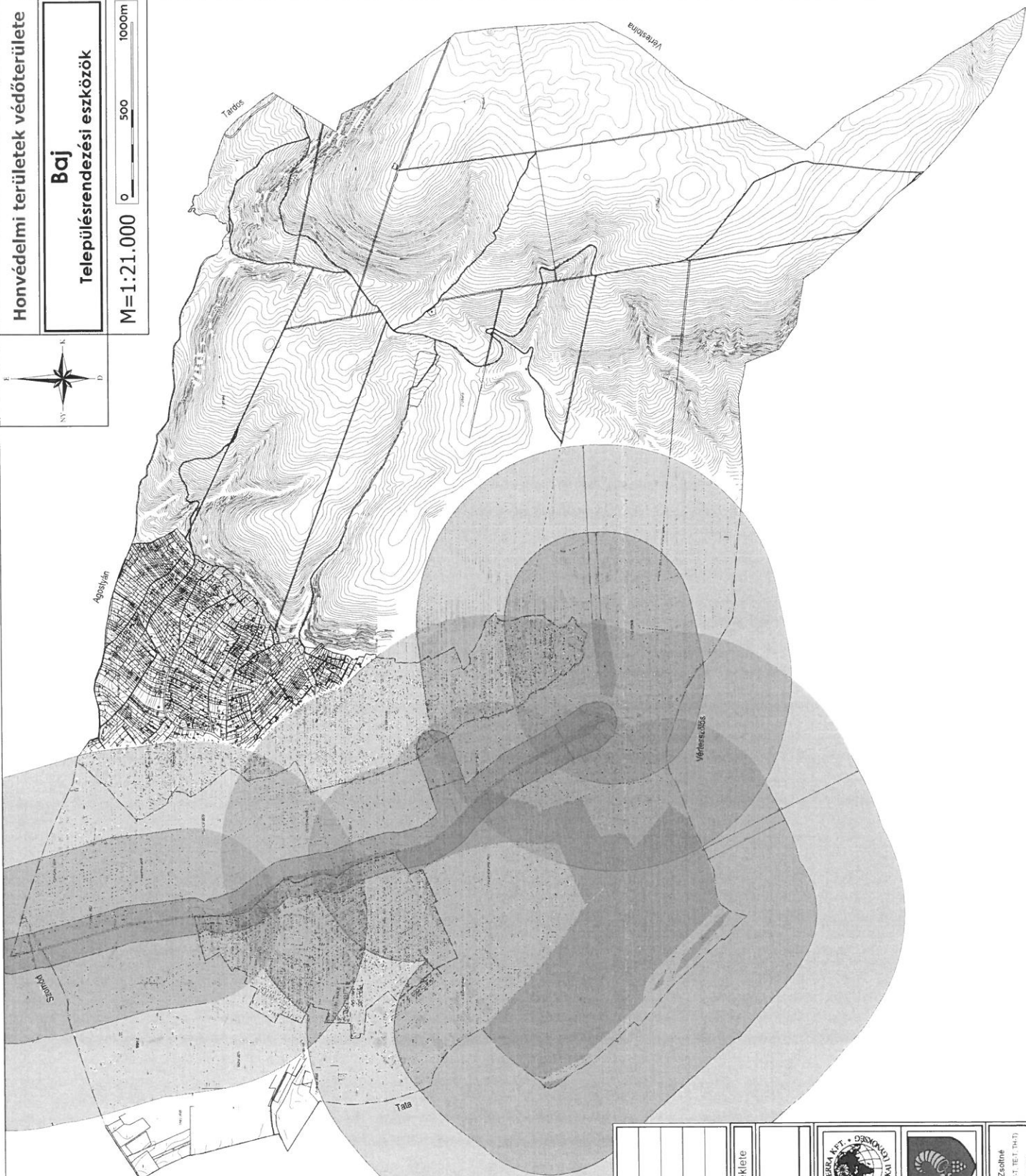
7.3 melléklet: **Honvédelmi területek védőterülete**

Honvédelmi területek védőterülete

Baj

Településrendezési eszközök

M=1:21.000 0 500 1000m



<p>Jelmagyarázat</p> <p>Honvédelmi területek</p> <p>Hodlót 100m-es védőterülete</p> <p>Gyökönlőr 500m-es védőterülete</p> <p>Gyökönlőr 1000m-es védőterülete</p>	
<p>A x/2022. (x. x.) önkormányzati rendelet 7.3 melléklete</p> <p>A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft. 2020. Adatszolgáltatás sorszáma: 1567 Szerzővel: Szentonfalak 2.5m-ként</p>	
<p>Baj településrendezési eszközök Honvédelmi területek védőterülete</p> <p>Baj Község Önkormányzata</p> <p>Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügyműködés 1138. Budapest, Esztrágoni u.18. Tel: 2122099, e-mail: info@proterra.hu</p> <p>Feladatok lebonyolításának vezetője: S. Vábi István (TTT/1 01-2009. E 01-2009) <i>[Signature]</i></p> <p>Projektvezető: Szilágyi Csilla</p> <p>SZT - 7.3m <small>tervezési eszköz</small> <small>M = 1 : 21 000</small> <small>éves: 2022. 07.</small></p>	
<p>TERVEZŐI SZERVEZET NEVE: PRO TERRA KFT. - ÖNKORMÁNYZATI</p> <p>TERVEZŐI SZERVEZET LOGÓJA: </p>	<p>TERVEZŐI SZERVEZET NEVE: Baj Község Önkormányzata</p> <p>TERVEZŐI SZERVEZET LOGÓJA: </p>
<p>TERVEZŐI SZERVEZET NEVE: Tóthné Pocsok Katalin (TTT/1 01-5060)</p> <p>TERVEZŐI SZERVEZET LOGÓJA: </p>	<p>TERVEZŐI SZERVEZET NEVE: Hanczár Zsoltné (MK/01-248 T/VI, TE/1-3h-1)</p> <p>TERVEZŐI SZERVEZET LOGÓJA: </p>
<p>TERVEZŐI SZERVEZET NEVE: TOPOLANO Bt.</p>	<p>TERVEZŐI SZERVEZET NEVE: SKSZ Tervező Kft.</p>

7.4 melléklet: Tervezett közlekedési célú közterületek mintakeresztmetszévei

Belterületi utak:

16m-re szabályozott ipari gyűjtőút (ipari területen és a Tóvárosi úton)

14m-re szabályozott gyűjtő út a Kodály Zoltán u. folytatása

12 m-re szabályozott kiszolgáló lakóút és gazdasági kiszolgáló út

10 m-re szabályozott belterületi kiszolgáló lakóútca

Külterületi utak:

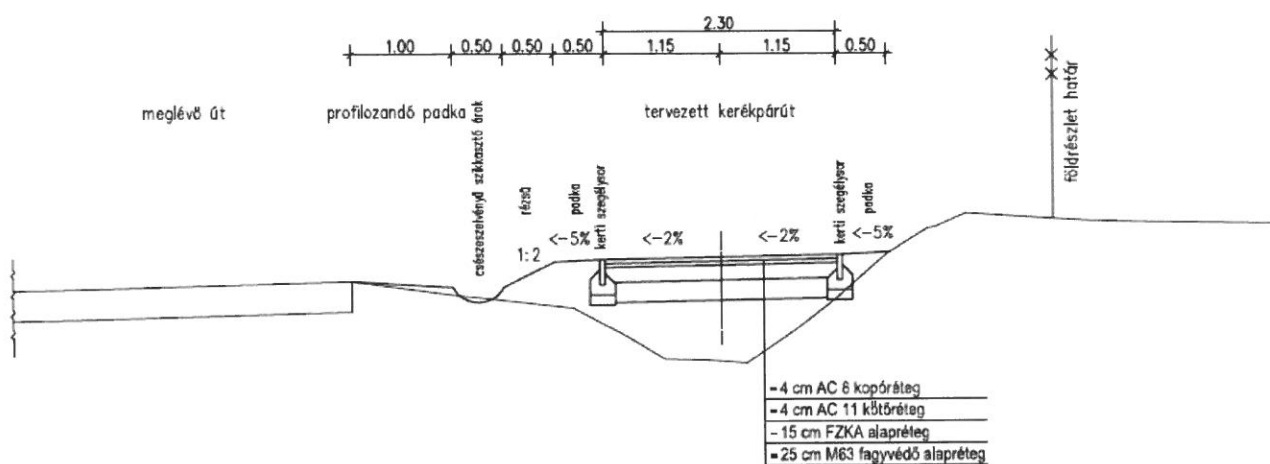
30,0 m-re szabályozott országos mellékút (Tata felől érkező)

Esterházy nagypincei út és a Szent András út (tól-ig) változó szélességben való szabályozása

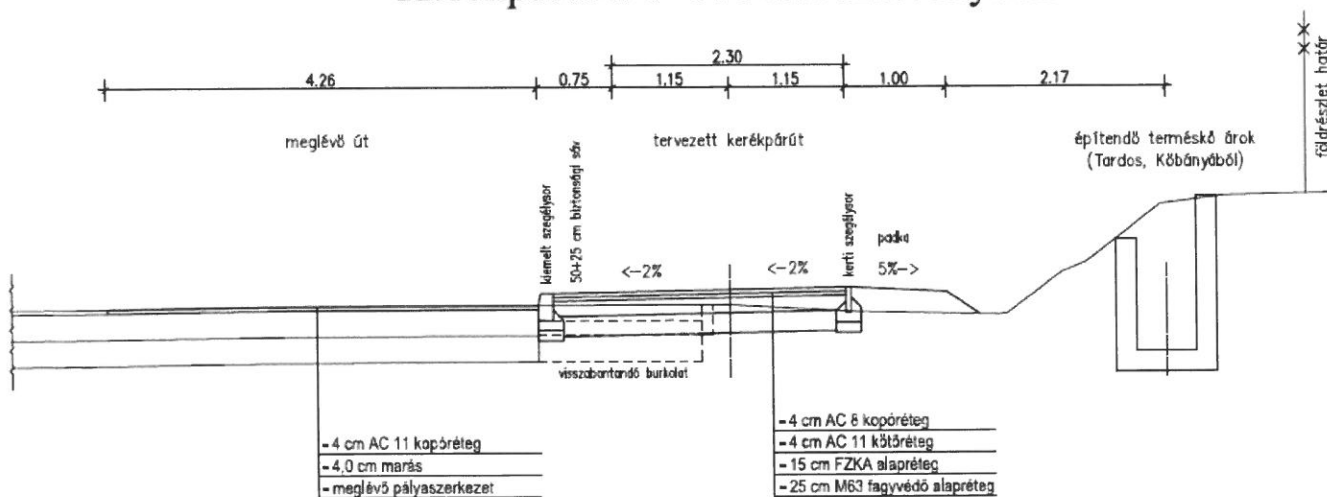
10,0 m-re szabályozott jelentősebb mg.-i utak (Szőlőhegyi út, Kis utca)

9,0, 6,0 4,0 m-re szabályozott Szőlőhegyi kiszolgáló utak

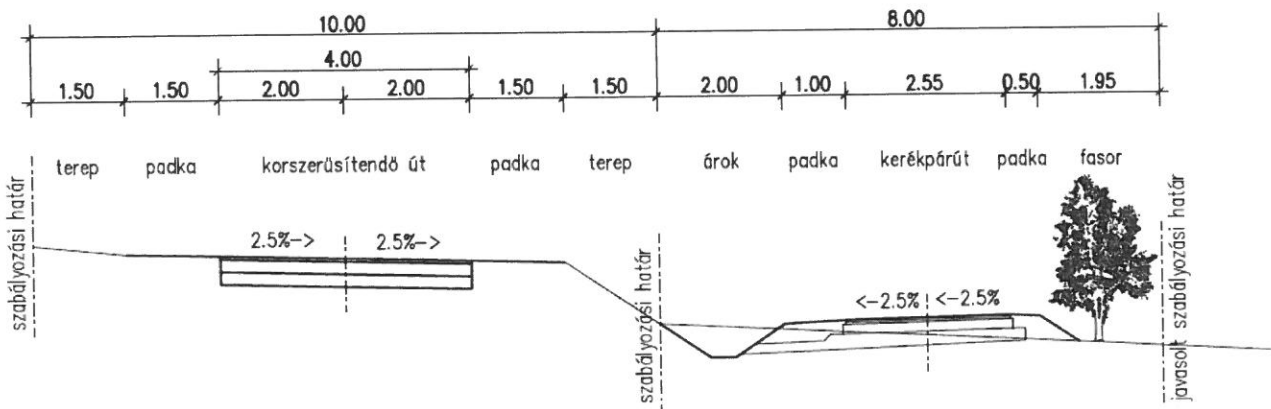
Kerékpárút a 0+400 km szelvényben



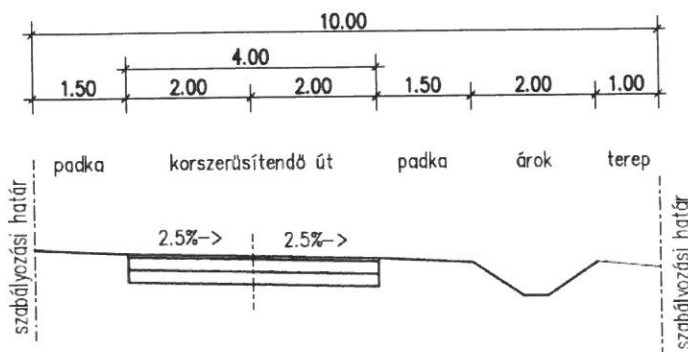
Kerékpárút a 0+570 km szelvényben



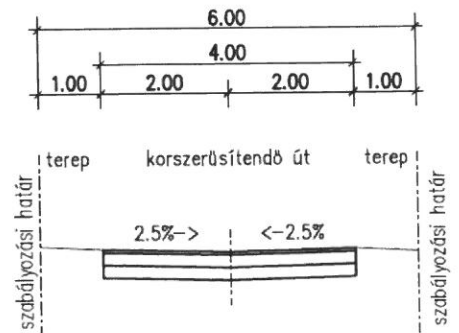
Szőlőhegy, Szent András út



Szőlőhegy, fő feltáróutak (10 m szabályozási szélesség)



Szőlőhegy, fő feltáróutak (6 m szabályozási szélesség)



7.5 melléklet: Neszmélyi borvidéki termőhelyi kataszterbe tartozó területek - térképi ábrázolás

