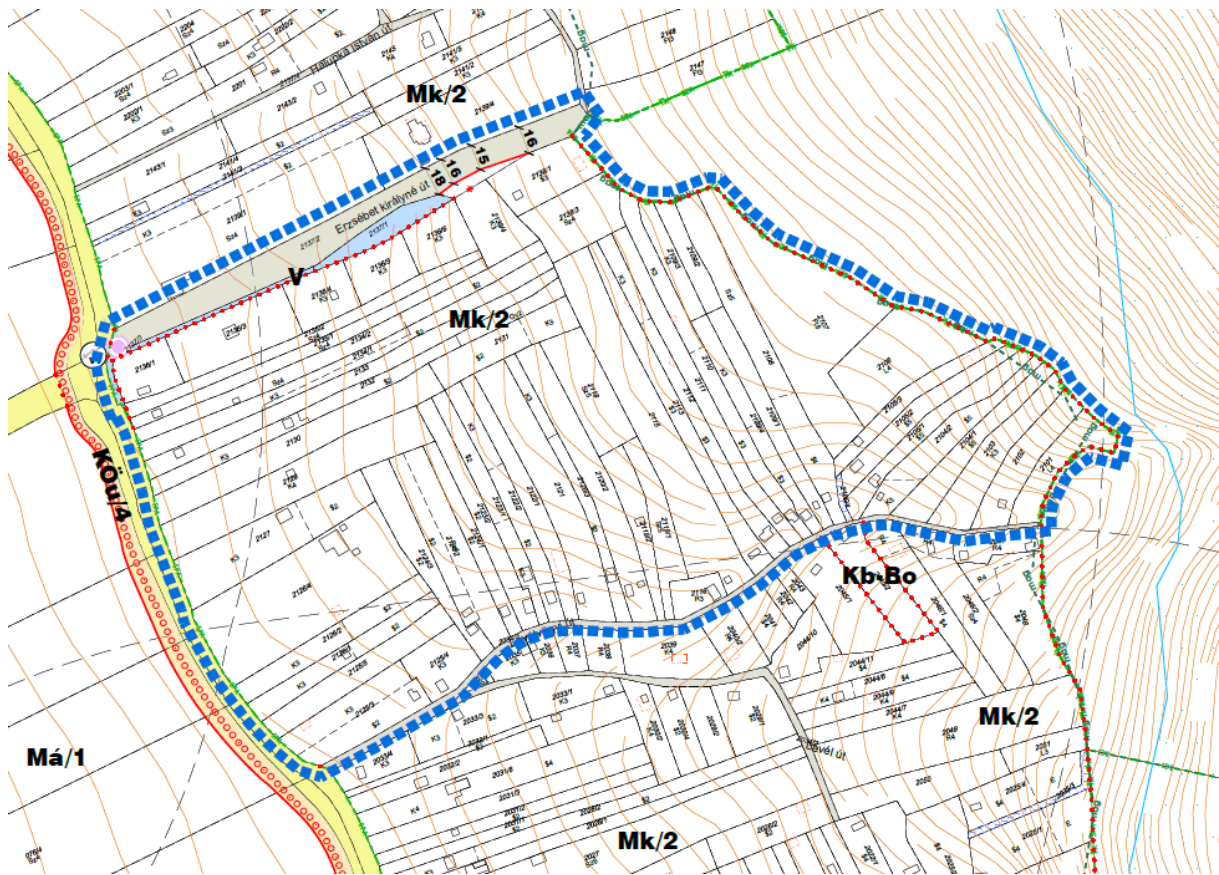


# BAJ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

## KIEMELTEN A SZŐLŐHEGY TELEPÜLÉSRÉSZEN



### **PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ** **MEGALAPOZÓ - ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYÁSRA** **VÁRÓ MUNKARÉSZ**

(419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. §(1) bekezdése szerinti rövid eljárásban lezajló  
HÉSZ módosításhoz)

2025. május

A tervmódosítás készítésének megbízója: Baj Község Önkormányzata

Polgármester: Schunder Tibor

Jegyző: Csákányné dr. Márk Zsuzsanna

Főépítész: Schindler-Kormos Eleonóra




Generál tervező: S.Vasi Ildikó EV  
Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

T: +36/30-222-1806; email: [ildiko.vasi@gmail.com](mailto:ildiko.vasi@gmail.com)

Közreműködő alvállalkozók:  
Németh Gyula EV

*A helyi építési szabályzat módosításában résztvevő tervezők*

**S.Vasi Ildikó** okl. építészmérnök  
felelős vezető településtervező,

  
T/1É-TT-01-2609

Németh Gyula Okl. településmérnök

*Felhasználásra került munkarész: Tóthné Pocsok Katalin településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező munkája TK 01-5086;*

## Tartalomjegyzék

1.	A módosítás előzményei .....	4
2.	A megalapozó és alátámasztó munkarész szakmai összefoglalója .....	6
2.1	A módosítás alá vont terület településen belüli szerepe, elhelyezkedése .....	7
2.2	A helyi építési szabályzat módosításának településfejlesztési megalapozása .....	7
2.3	A módosítással érintett terület a releváns területrendezési tervekben.....	8
2.4	A módosítás alá vont terület Baj község hatályos településrendezési eszközeiben .....	12
2.5	A módosítás alá vont terület táji és természeti adottságai .....	14
2.6	A módosítás alá vont terület műszaki infrastruktúra adottsága és közműállapota .....	15
3.	Az építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása és környezeti hatása .....	16
3.1	A BÉSZ és SZT módosításának esetei .....	16
3.2	Szőlőhegyi tájképet, településképet befolyásoló szempontok .....	18
3.3	Mellékletek: .....	25
4.	Jóváhagyásra váró munkarész.....	27

## 1. A módosítás előzményei

Baj Község Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeit – szem előtt tartva a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseit - igyekszik a fejlesztési igényeknek megfelelően alakítani, módosítani.

Baj hatályos településrendezési eszközei: a 110/2022 (IX. 27.) határozattal elfogadott Baj Község településszerkezeti terve, valamint a 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott Baj Község Építési Szabályzata (a továbbiakban. BÉSZ).

A községben a településképi véleményezés során felmerült a Szőlőhegy vonatkozásában, hogy a közterületek lehetséges későbbi szélesítése okán a hatályos szabályzatban meghatározottak, vagyis, hogy az úttengelyhez kötött 10,0 m-es, illetve 14,0 m-es előkert határvonaltól a már beépült telkek vonatkozásában el lehessen térni. Ezért szükséges a BÉSZ módosítása azokban az esetekben, ahol a meglévő épületek elhelyezkedése nem képez a tájképi megjelenésben vagy a közlekedési lehetőségek tekintetében zavart.

A módosítás indokát egy meglévő pince és pinceépület felújítási és bővítési szándékának kezdeményezése adta, amelyet el kellett utasítani, hiszen az építési helyre vonatkozó előírások miatt csak a meglévő épület elbontása után lehetne új épületet építeni az általánosan meghatározott építési helyen belül. Tehát a helyi építésszabályzat nem adott meglévő pinceépületek, egyéb építmények megtartásának lehetőségét biztosító előírást.

Fentiek következtében úgy döntött a Képviselő-testület a **23/2025. (II. 25.)** határozatában, hogy szükséges módosítani a BÉSZ előírásait a Szőlőhegyen kialakult állapotok mérlegelése mellett.

Ezzel egyidejűen arról is döntött a Képviselő-testület, hogy a BÉSZ használata során előkerült több kisebb elírás, hiba esete, amelyek javításra szorulnak, valamint a magasabb rendű jogszabályokkal való jogharmonizáció érdekében a szabályzat szövegében szükség lenne pontosításokra, korrekciókra, hogy mindez a BÉSZ zökkenőmentes használatát segítse.

A tervmódosítások elkészítésére az önkormányzat megbízta S.Vasi Ildikó vezető településtervezőt.

A BÉSZ módosítása a hatályos tervek tekintetével az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2022. 01. 11-2023. 03. 29-ei állapota alapján, a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) be) pontja szerinti tartalommal készül.

A Településrendezési Korm. rend 69. § (1) bekezdése értelmében lehetőség van rövid eljárás kezdeményezésére az Állami Főépítésznél, amennyiben

- a) magasabb szintű jogszabállyal való **összhang megteremtése** érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;
- b) **elírás javítása**, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott **szabályozási elem pontosítása** érdekében történik, az alábbi esetekben:
  - ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,
  - cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-

védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

Fenti valamennyi feltételnek jelen módosítás megfelel.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy nyilatkozott, hogy nem várható jelentős hatás a módosítások következményeként, mind e mellett a polgármester megkérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét ebben a kérdésben.

Az alábbi válaszok érkeztek a polgármesteri kérelemre:

Baj építési szabályzatának módosítása

1.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (746202396)	KE/041/01120-3/2025 Nem tartja szükségesnek
2.	Országos Környezetvédelmi Tanács (.....) szilvia.horvath@em.gov.hu Tel.: 1- 7954 330	-
3.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (746202396)	Mint 1. pontban
4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (711100335)	DINPI/1721-1/2025 Nem tartja szükségesnek
5.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (718089315)	Nem adott választ
6.	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (305233304)	Nem adott választ
7.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (466546336)	Nem adott választ
8.	jegyző helyben	Nem tartja szükségesnek
9.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (222328198)	KE/8/193-2/2025 szükségesnek tartja – az épített környezet tekintetében – a környezeti értékelés lefolytatását. <b>Egyeztető tárgyaláson elfogadja, hogy az alátámasztó munkarészben</b> legyenek kifejtve tárgyi környezeti hatások.
10.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztály (200822776)	PE/ERDŐ/2271-2/2025 Nem tartja szükségesnek
11.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (512576958)	Nem adott választ
12.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (412850998.)	100/72/2/2025 Általános tájékoztatást ad. Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik kifogást nem emel.
13.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága SZTFH (469506375) Bányászati és Gázipari Főosztály	Nem adott választ
14.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (427094958)	BP/FNEF/01560-2/2025

		<i>A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</i>
15.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály (422374158)	<i>BP/2602/00240-2/2025 Megjegyzésekkel nem tartja szükségesnek: <b>Nagy-pince:</b> 2588 tsz. védett műemlék és műemléki környezete érintett, <b>melynek állapota miatt a műemlék felülvizsgálata mielőbb szükséges!</b></i>
16.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (521109759)	<i>KE/028/152-2/2025 Megállapítja, hogy a kérdésben Budapest Főváros Kormányhivatala rendelkezik hatáskörrel.</i>
17.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos (163763102)	<i>NNGYK/19929-2/2025 Nem tartja szükségesnek</i>
18.	Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (515531100)	<i>Nem adott választ</i>

A 9 választ adó véleményezőtől beérkezett válaszok között előfordult, egy esetben, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását kérte, míg a többi válaszadó eltekintett a vizsgálat szükségességétől. Ezért a Polgármester online egyeztetésen tisztázta a környezeti vizsgálat szükségének kérdését a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda képviselőjével. Az egyeztetés jegyzőkönyvében rögzítésre került, hogy az Állami főépítész eltekint a környezeti vizsgálat lefolytatásától, ha a módosítási dokumentáció alátámasztó munkarésében kitérnek a módosítás várható hatásának elemzésére az alábbiak szerint:

- a) a terv összefüggésére más releváns tervekkel,
- b) a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzésére elsősorban az alábbiakra:
  - ba) az épített környezetre,
  - bb) a környezeti elemek szerkezetére, különösen a tájra.

A véleményezési szakaszban csak a partnerekkel történik egyeztetés a 419/ 2021. (VII.15.) Korm. rendeletre alapozott partnerségi egyeztetések szabályzatának megfelelően az E-TÉR felületén keresztül. Ezzel párhuzamosan az Önkormányzati honlapon megjelenő véleményezési dokumentációval kapcsolatos észrevételek, javaslatok küldhetők elektronikus levelezés (e-mail) útján a felhívásban megadott email címre. A véleményezési dokumentáció megtekinthető és letölthető az E-TÉR felületről is, valamint a községi honlapról, továbbá tanulmányozható a Polgármesteri Hivatalban ügyfélfogadási időben.

## 2. A megalapozó és alátámasztó munkarész szakmai összefoglalója

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 8. § (1) bekezdés szerint nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása elírás javítása érdekében történik. Akkor sem, ha a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését. Ezek alapján a készülő tervdokumentáció tartalmát a megbízott Főépítész a tervezési feladat által igényelt mélységben határozta meg:

A települési főépítész megállapítja: mivel a jelen módosítás megfelel a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 8. § (1) bekezdés előírásainak, ezért a módosításhoz elegendő szakmai összefoglalóban indokolni a módosításokat, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

A települési főépítész a BÉSZ módosítást feladatként az alábbiakban jelöli meg:

1. Hivatkozásainak ellenőrzése, hogy valamennyi hivatkozás a megfelelő helyre mutasson.
2. Hatályát veszített hivatkozások javítása (pl.: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet)
3. Hiányzó hivatkozások pótlása.
4. Hibás, vagy befejezetlen mondatok javítása.
5. Szőlőhegyi Mk/2 kertes mezőgazdasági övezet építési helyének pontosítása a kialakult állapot vonatkozásában. Többek között legalább az 57. § (7) c) cc)-cd) pontok előírásait szükséges módosítani.

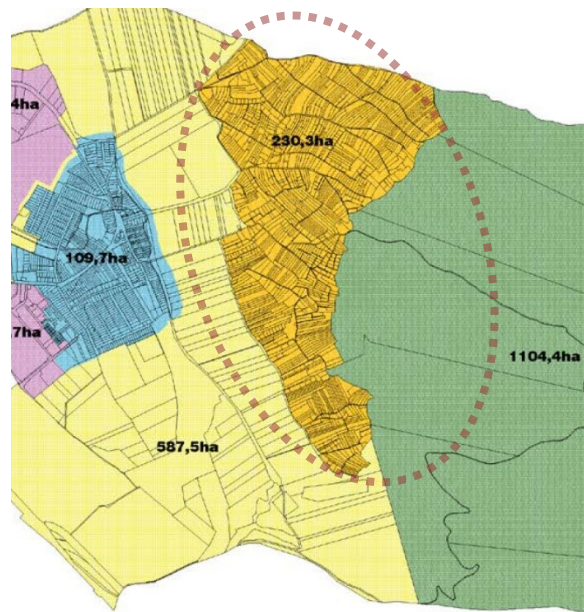
A pontos megfogalmazás a tervezés során változhat, de a cél, hogy a fenti előírások alól a beépült telkek kialakult állapota miatt felmentést kapjanak.

## 2.1 A módosítás aló vont terület településen belüli szerepe, elhelyezkedése

Baj közigazgatási területének mintegy 230 hektáros részén terül el a Szőlőhegy az általános mezőgazdasági és az erdőterületek között. A Szőlőhegy kertes mezőgazdasági területe választja el a viszonylag sík terepen elhelyezkedő szántós és legelős mezőgazdasági területeket és a hegyvidéken húzódó erdőket.

A Szőlőhegy jellemzően a kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti, és szőlészeti-borászati tevékenység színtere.

Kertes mezőgazdasági területen a rekreációt és a kertészkedést szolgáló, a borászattal összefüggő gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el. Lakások, lakó rendeltetésű épületek nem létesíthetők a kertes övezetben.



## 2.2 A helyi építési szabályzat módosításának településfejlesztési megalapozása

Baj Község 109/2022. (IX. 27.) határozattal elfogadott **Településfejlesztési koncepciója** alapvetően nem változik, továbbra is jelentős szereppel bír a Szőlőhegy a község lakóinak gazdálkodási, rekreációs tevékenységében.

A szabályozás módosítása igyekszik a TFK swot-analízisében említett Szőlőhegyet érintő gyengeségek kedvezőbb irányba terelését segíteni:

- Szőlőhegy településképi és környezeti szempontból is kedvezőtlen beépülési folyamata: rendezetlen, tájidegen beépítések elszaporodása, elégtelen közmű és közlekedési infrastruktúrából fakadó környezeti konfliktusok.

Szem előtt tartva a TFK-ban megfogalmazott Szőlőhegyre vonatkozó célokat és feladatokat:

- A Hegyi utca mentén épülő kerékpárút folytatása javasolt a Szent András utca, valamint a Hadiútat és rekreációs vízfelületet is érintve délre tovább vezetni Vértesszőlős felé.
- A Szőlőhegyi borturizmus kiszolgálása érdekében a kerékpározásra alkalmas utak számát-növelni kell, kerékpáros pihenőhelyeket és szervizeket kell létrehozni.
- A turizmus fejlesztése érdekében a Szőlőhegy lábánál központi parkolóhelyet szükséges létrehozni.
- A Szőlőhegyi utak nem alkalmasak jelentősebb kétirányú gépjárműforgalomra. A cél, hogy a turisták gyalog és kerékpárral tudják megközelíteni a pincészeteket, rendezvényeket, a helyiek biztonságos közlekedéséhez a gépjármű kiterők rendszeres kialakítását biztosítani szükséges.

A fejlesztési koncepció módosítására a változás következtében nincsen szükség.

### 2.3 A módosítással érintett terület a releváns területrendezési tervekben

A településrendezési tervek csak a területrendezési tervekkel összhangban készülhetnek, módosíthatók akkor is, ha csak a helyi építési szabályzat módosul.

A területrendezési - településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az 2019-ben hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

A Trtv. mellett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) is tartalmaz övezeti előírásokat és lehatárolásokat. A Trtv. alapján módosításra került a vármegye területére vonatkozó Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv (a továbbiakban KEMTrT) Komárom-Esztergom Megye Önkormányzatának 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelete és 32/2020. (VI. 25.) önkormányzati határozatával. A településrendezési eszközök vonatkozásában fentiek figyelembevétele szükséges.



(KEMTrT)

1. melléklet (kivonat érintett terület)

területrendezési eszközök vonatkozásában fentiek figyelembevétele szükséges.

Baj – térségi szerkezeti terv

megjelölésével)

A Trtv. 11.§-a szerint területfelhasználási kategóriák lehatárolásánál közvetlenül a vármegyei területrendezési terv területfelhasználási kategóriáit kell figyelembe venni. A község közigazgatási területe a KEMTrT Térségi szerkezeti terve szerint a települési térséghez tartozó jellemzően belterületi, illetve beépítésre szánt településrészen túl a mezőgazdasági térséghez, az erdőgazdálkodási térséghez, a vízgazdálkodási térséghez (állóvizek területe) és a sajátos területfelhasználású térséghez (hónvédelmi és bányászati területek) tartozó terület. A község területét országos, illetve térségi infrastruktúra hálózati elemként az 1. számú országos törzshálózati vasúti pálya, a tervezett országos kerékpárút-törzshálózat nyomvonala, valamint az 11135 jelű térségi mellékút, egy tervezett térségi szerepű összekötő út és egy meglévő földgázelosztó vezeték érinti.

A módosítással érintett „Szőlőhegy” elnevezésű terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben kihirdetett „ökológiai hálózat” területének. A tárgyi terület nem része a barlang felszíni védőövezetének és nem érint közvetlenül egyedi tájértéket sem, és nem érinti az országos tájképvédelmi övezet területet.

A baji „Szőlőhegy” területe része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelettel kihirdetett „tájképvédelmi terület” övezetének, valamint közvetlenül szomszédos a Natura 2000 HUDI 1003 Gerecse területtel. A tárgyi területen a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága aktualizált térképes faj-adatbázisa több felé jelzi védett, illetve Natura 2000 jelölő fajok előfordulását.

**A térségi területfelhasználási kategóriák közül a mezőgazdasági térségbe tartozik.**

A vizsgált területek által érintett térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok, és a település szerkezeti tervének jelenlegi megfelelősége az alábbiakban kerül ismertetésre:



**Mezőgazdasági térség:**

12.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

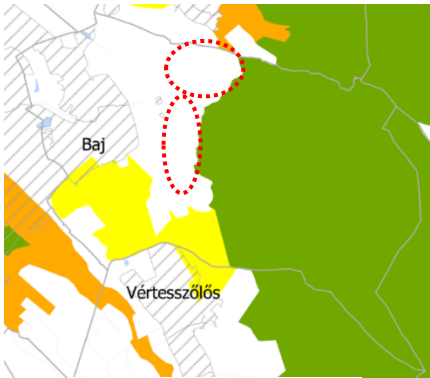

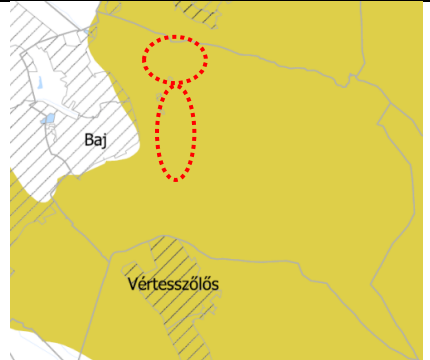
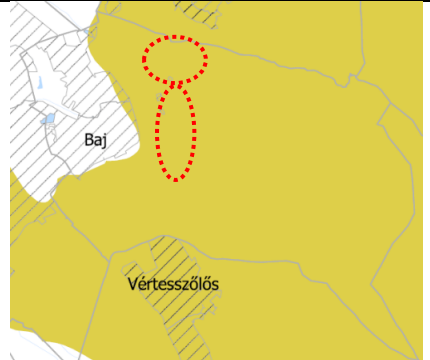
A hatályos TSZT a mezőgazdasági térség területét 87,6%-ban mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, a térség-ben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nem került kijelölésre, tehát a terv a fenti előírásnak megfelel és nagy arányban rendelkezik „tartalékokkal” is a TSZT.

A település és a tervezési területek térségi övezetekkel való érintettsége és a vonatkozó szabályok az alábbiakban kerülnek ismertetésre.

KMTTrT – térségi övezetek

Övezet	Érintettség- település	Érintettség- vizsgált területek
<b>országos övezetek</b>		
Ökológiai hálózat - magterület	<b>X</b>	-
Ökológiai hálózat - puffertérület	<b>X</b>	-
Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
Erdők övezete	<b>X</b>	-
Erdő-telepítésre alkalmas terület övezete	<b>X</b>	-
Tájképvédelmi terület övezete	<b>X</b>	<b>X</b>
Világörökség és világörökségvárományos területek övezete	-	-
Vízminőségvédelmi terület övezete	<b>X</b>	<b>X</b>
Nagyvízi meder övezete	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<b>X</b>	-
<b>megyei övezetek</b>		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-
<b>egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>		
Regionális szerepű térszervező város	-	-
Térségi szerepű térszervező város	-	-
Mikrotérségi központ	-	-
Térségi együttműködéssel érintett településcsoport	<b>X</b>	<b>X</b>
Altal-ér menti komplex turisztikai térség	-	-
Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség	-	-
Majorsági táj övezete	-	-
Gerecse Natúrpark	<b>X</b>	<b>X</b>
Bakonyalja Natúrpark	-	-
Vértes Natúrpark	-	-
Pilisi Sziklák Natúrpark	-	-
Településközelében zártkertekkel érintett települések	-	-
Szőlőkataszteri területtel érintett települések	<b>X</b>	<b>X</b>
Zsugorodó kertés területek	-	-

A módosítással érintett terület a vonatkozó, a tervezés szempontjából releváns övezeti szabályok az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

<p><b>Ökológiai hálózat – pufferterület</b></p> <p>Trtv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv <b>beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</b></p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p><b>Az ökológiai hálózat magterületének övezet és pufferterületének övezete (az adatszolgáltatás szerint) érintőlegesen érinti a módosítás alá vont területet.</b></p>	 <p>Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</p> <p>KMTrT 3.1. melléklet (kivonat)</p>
<p><b>Erdők övezete</b></p> <p>Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében <b>legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.</b> Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatemet megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p><b>Az erdők övezete a módosítás alá vont területet nem érinti a módosítás alá vont területet.</b></p>	 <p>KMTrT 3.3. melléklet (kivonat)</p> <p>Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>
<p><b>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</b></p> <p>9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p><b>Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete nem érinti a módosítás alá vont területet.</b></p>	
<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> <p>9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p><b>A tájképvédelmi terület övezete érinti a módosítás alá vont területet.</b></p>	

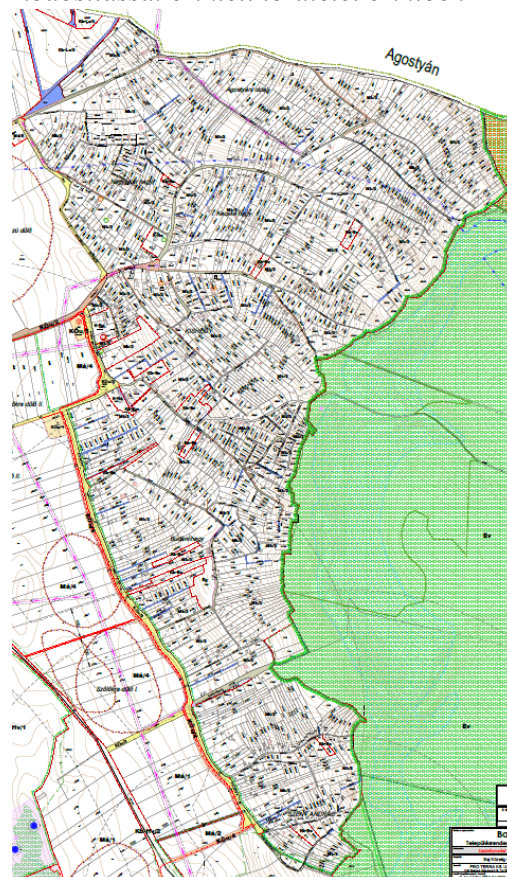
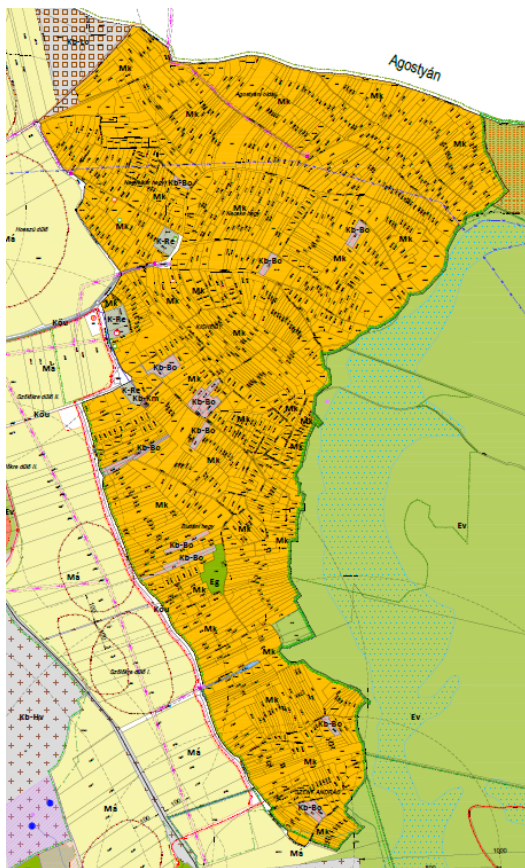
<p><b>Vízminőségvédelmi terület övezete</b> 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p><b>A vízminőségvédelmi terület övezetén belül a hatályos TSZT a korábban hatályos KMTTrT alapján tartalmazza a felszíni és felszín alatti vízvédelmi területek (hidrogeológiai védőterületek) lehatárolását azok a módosítás alá vont területet is érintik.</b></p>	<p>KMTTrT 3.4. melléklet (kivonat)</p>  <p>KMTTrT 3.6. melléklet (kivonat)</p>
<p><b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b> Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben</p> <p>a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p>b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p><b>A hatályos TSZT tartalmazza az övezet tényleges lehatárolását, amely a módosítás alá vont területet nem érinti.</b></p>	 <p>KMTTrT 3.8. melléklet (kivonat)</p>
<p><b>egyedileg meghatározott megyei övezetek</b></p>	
<p><b>Gerecse Natúrpark</b> KEMTrT: 10.§ (3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.</p> <p>(4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését.</p> <p><b>A szabályozás a fenti előírásoknak megfelelően készült.</b></p>	 <p>KMTTrT 3.13. melléklet (kivonat)</p>
<p><b>Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete</b> KEMTrT: 12.§ (3) Településrendezési eszközökben beépítésre szánt területbe sorolt, borszőlő termőhelyi kataszteri területek esetében a településrendezési eszközök készítése során a valós területhasználat, az ingatlannyilvántartás szerinti művelési ág és a meglévő építmények rendelkezése alapján meg kell vizsgálni a borszőlő termőhelyi kataszteri területek részleges, vagy teljes, beépítésre nem szánt területbe való visszatorolását lehetőségét.</p> <p><b>A vizsgálati terület a bor-szőlő termőhelyi kataszteri területbe tartozik, melyet kertés mezőgazdasági területbe sorol a hatályos TSZT/SZT.</b></p>	 <p>KMTTrT 3.15.1. melléklet (kivonat)</p>

## 2.4 A módosítás alá vont terület Baj község hatályos településrendezési eszközeiben

Baj hatályos településrendezési eszközeit képezik:

- Baj Község 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv (a továbbiakban: **TSZT**)
- A 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott Baj Község Építési Szabályzata (a továbbiakban: **BÉSZ**)

A hatályos szerkezeti és szabályozási terv kivonata a módosítással érintett területet érintően



A módosítás alá vont területen az alábbi területfelhasználások fordulnak elő:

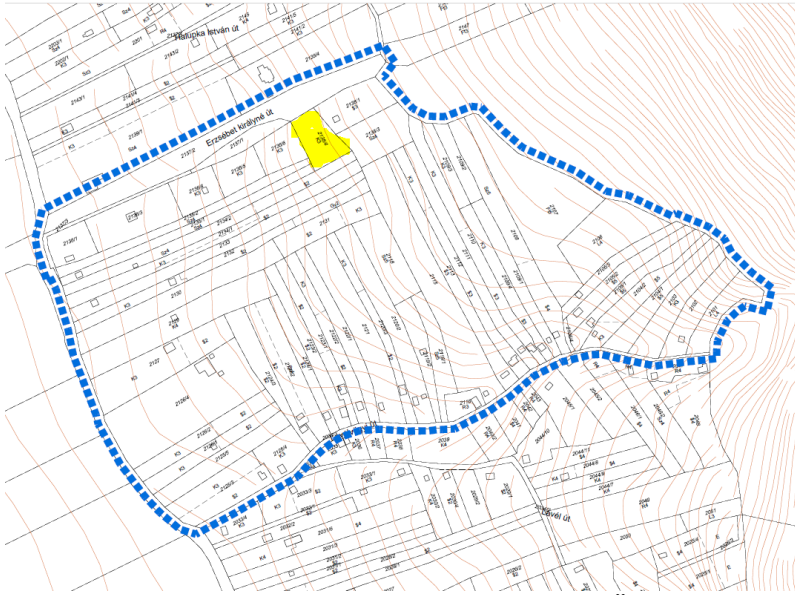
- Mk jelű kertés mezőgazdasági terület,
- K-Re, Kb-Bo és Kb-Km jelű különleges területek, továbbá
- Ev és Eg jelű erdőterületek találhatóak.

A szabályozási terv a kertés mezőgazdasági területet a Szőlőhegyen jellemzően Mk/2 és kisebb mértékben Mk/3 jelű övezetekbe sorolja, melyek közül a módosítás az Mk/2 jelű övezeteket érinti. Egyéb övezetekben változás nem történik.

A helyi építési szabályzat az Mk/2 jelű kertés mezőgazdasági övezetben a megengedhető beépítési mértéket 3%-ban határozza meg. Kivételt képeznek a különleges beépítésre nem szánt borvidéki szőlős területek, ahol 6 %-ig terjedhet a beépítettség. A helyi építési szabályzat az Mk/2 jelű kertés mezőgazdasági övezet telkeinek beépítési lehetőségét a teltek területnagysága szerint differenciálja, míg az épületek és egyéb építmények építési helyét a telket kiszolgáló utca telkeszélességének függvényében határozza meg.

Nem különböztette meg a helyi építési szabályzat a már beépült telkeken meglévő épületek bővítése, kiegészítése során figyelembe vehető, a kialakult állapotokhoz illeszkedő, az új beépítésű esetekhez képest szükségessé váló, eltérések lehetőségét.

Jelen módosítás erre is kíván megoldást adni a BÉSZ egyes előírásainak újra fogalmazásával.

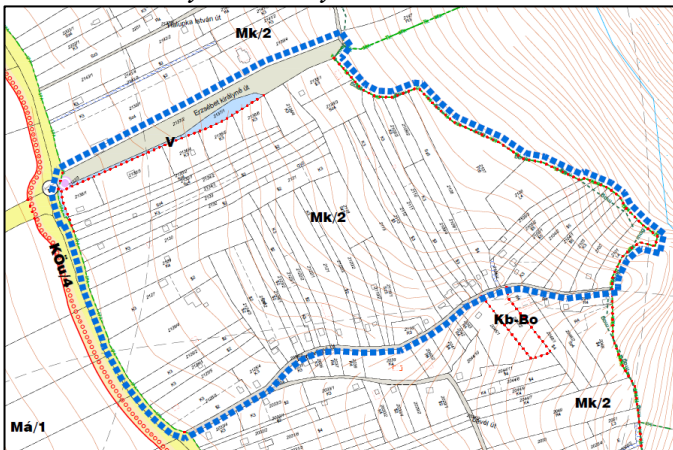


A szabályozási terv módosítása a megjelölt tömbön belül egy telkek közterületi határának változását jelöli az Erzsébet királyné út egy kisebb szakasza mentén. A korrekció azért vált szükségessé, mivel építési engedéllyel megépült épület telkének helyzete a földhivatali digitális térkép változása következtében olyan módon változott, hogy az épület „lekerült” a telkéről. Az épület térképen történő feltüntetésének érdekében szükség van a közterületi határ kisebb korrekciójára. Ennek lehetőségét az Erzsébet királyné út szélessége lehetővé teszi, az Önkormányzati döntés támogatja.

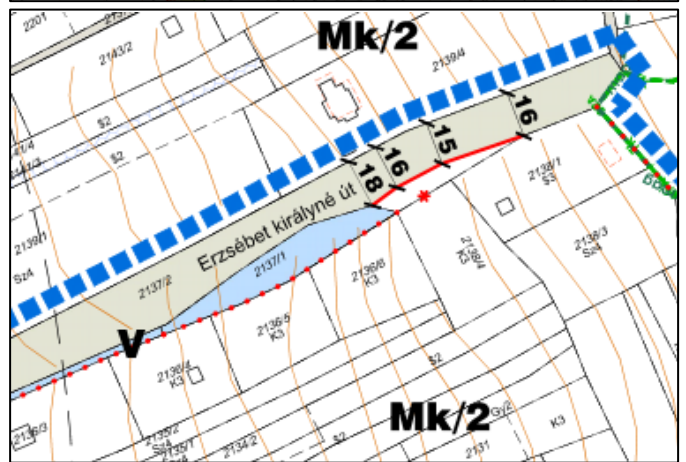
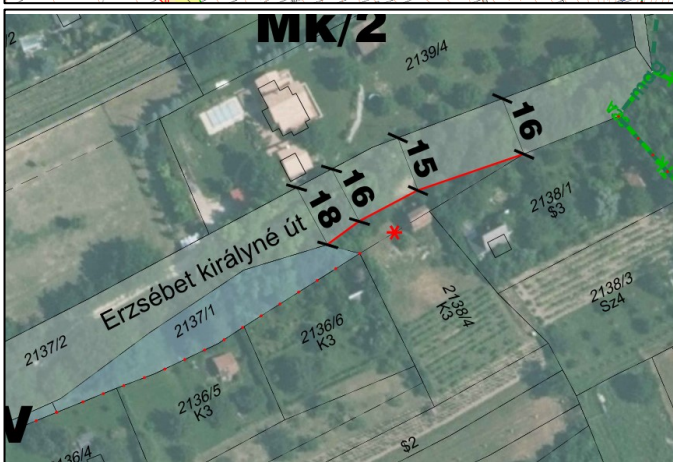
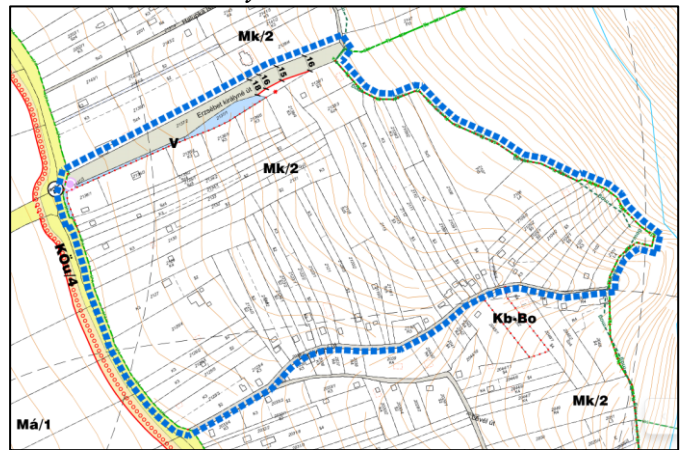
A szabályozási terv hatályos és tervezett állapota

A szabályozási terv hatályos és tervezett állapota

Hatályos szabályozási terv kivonata



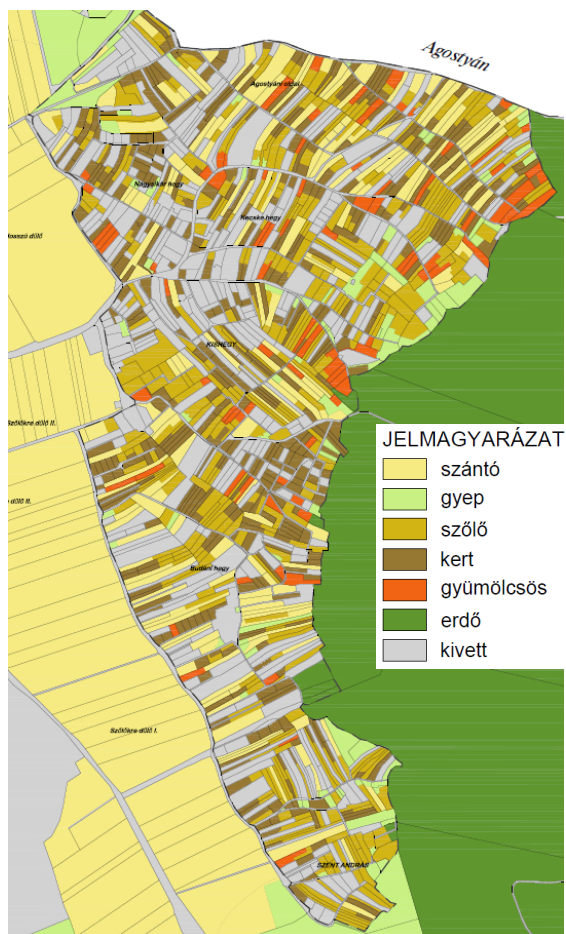
Szabályozási terv módosítása



## 2.5 A módosítás alá vont terület táji és természeti adottságai

### Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

A Szőlőhegy a Gerecse keleti oldalához simuló dombvidéki terület.



A földhivatali adatszolgáltatás (2020) szerinti művelési ágak jelölése Szőlőhegyen.

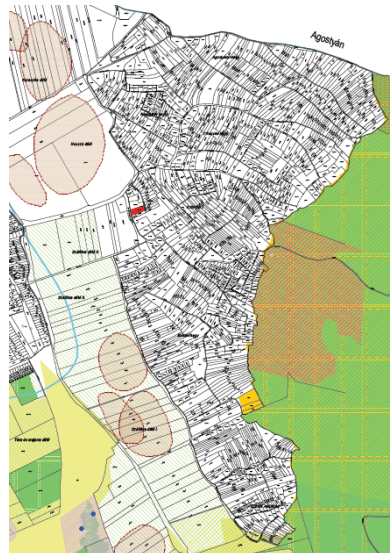
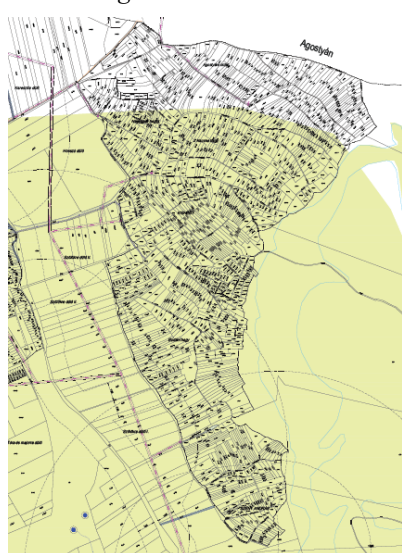
Sajnálatosan igen sok telek kivett kategóriába került a korábbi évek során a volt zártkertekre akció szerűen lehetővé tett művelés alóli kivonás kedvezménye miatt. A valós területhasználat és a földhivatali besorolás bemutatott esetei nem egyeznek egymással. Több esetben a művelés alóli kivonással érintett telkeken intenzív szőlő-gyümölcs, vagy kert művelés történik, és viszont.

A Szőlőhegy megváltozott tájhasználatával összefüggésben számos olyan épület és tájidegen kerthasználat jelent meg, amelynek a hagyományos kertművelésre, szőlő- és gyümölcsstermesztésre való visszafordítása reménytelen.

Ezért minden olyan kezdeményezést, amely a szőlő-, gyümölcsstermesztést és borkészítést segíti előnybe kell részesíteni és fokozni kell annak feltételei megteremtését

A település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek alapján a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, továbbá a fejlesztésre tervezett terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely szigorúbb szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési követelményeket jelent a felszín alatti vizek vízminőség védelmére. Figyelemmel kell lenni a Szőlőhegyet lefedő vízminőség-védelmi területek következményeire, valamint a szomszédos területek örökségvédelmi és természetvédelmi eseteire.

#### Vízminőség-védelmi terület ↓



	Műemlék és telke
	Régészeti lelőhelyek
	Módosított régészeti lelőhely
	Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület
	Natura 2000 különleges madárvédelmi terület
	Gerecsei Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe
	Gerecsei Tájvédelmi Körzet területe
	Tájképvédelmi terület határa
	Ex lege védett forrás
	Ex lege védett barlang
	Barlang felszíni védőövezete (16 / 2009. X.18.) KvVM rendelet
	Ökológiai hálózat magterületének övezete
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

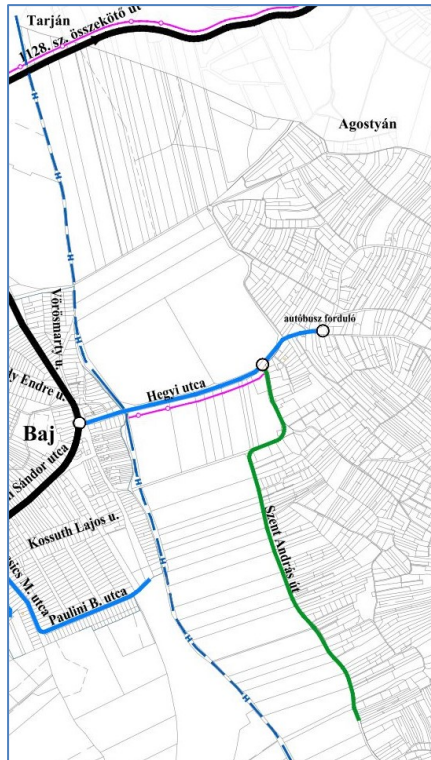
← Örökségvédelmi, védett természeti területek

## 2.6 A módosítás alá vont terület műszaki infrastruktúra adottsága és közműállapota

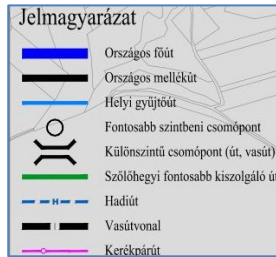
### Közlekedési hálózatok, adottságok

#### Közúti kapcsolatok (autóbusszal, gépjárművel és kerékpárral)

A település térségi megközelíthetőségét az 1. sz. országos elsőrendű főút jelenti, amely nyomvonalra egy rövid szakaszon áthalad a település területén, de közvetlen közúti kapcsolatot a 11135 j. Baj bekötőút ad. Az országos mellékút települési főútként üzemel. Az országos mellékút az 1. sz. főúttól indulva, Baj településen áthaladva a 1128. j. Tarján – Tata összekötő út nyomvonalába köt be északi végén.

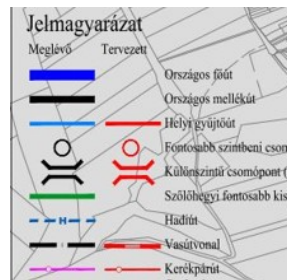


#### Meglévő úthálózat

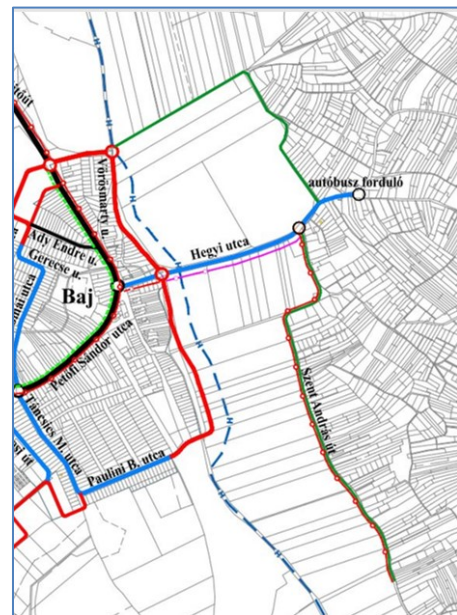


lekedési és kerékpáros közlekedési feltételek tudják segíteni, továbbá a turista parkolók kiépítése a Hegyi út és a Kiss utca végén, a Szőlőhegy bejáratainál.

#### Tervezett úthálózat



A tervezett úthálózat Szőlőhegy megközelíthetőségét segíti, de a szőlőhegyen belüli közlekedést nem tudja befolyásolni. Jobbítását a közösségi köz-



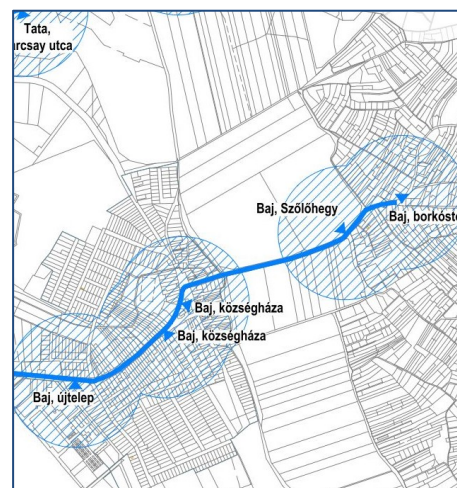
Szőlőhegy közösségi közlekedéssel való megközelíthetőségét jelenti a 8716 számú Tata, autóbusz-állomásról induló Baj Borkóstoló állomásig haladó buszjárat. Kiépített kerékpárút halad Baj belterületéről indulóan a Hegyi utca mentén, s kiépített a Szőlőhegy „bejártaig”. Térségi kapcsolatot biztosító kerékpárút tervezett a Szőlőhegy lábánál Vértesszőlős felé vezetően.

#### Szőlőhegy közösségi közlekedéssel való elérési útvonala

### Általános közművizsgálat

A települést ellátó regionális ivóvízellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a fejlesztési területen várható igények bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

Baj településen a kiépített szennyvízhálózat elválasztott rendszerű, a szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetője szintén az ÉDV Zrt Tatai Üzemvezetősége. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizek a regionális szerepű szennyvízcsatornán keresztül a Tatai Regionális



Szennyvíztisztító telepre érkeznek be. Az előzetesen prognosztizált, új fejlesztésekből keletkező elvezetendő többlet szennyvíz mennyiséget a jelenlegi regionális szennyvíztisztító telep várhatóan be tudja fogadni és a regionális gyűjtőhálózat a továbbítást meg tudja oldani.

A Szőlőhegy topográfiai adottsága igen változatos, a lefolyó csapadékvizek jellemzően az utak mentén és a természet alakította vízfolyásokkal érkeznek nyugati, majd részben az északi részben a déli irányba. A Szőlőhegyről elfolyó vizek végbefogadója a Tatán áthaladó Által-ér, amely aztán a Dunáig továbbítja a vizeket.

A villamosenergia ellátását a győri központú E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja kiépített szabadvezetékes hálózati rendszerén keresztül.

A település gázszolgáltatója az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. A település gázellátása Tata felől épült ki és középnyomású elosztóhálózattal érkezik Baj településre. Szőlőhegy egyes részein sajnos a gázvezeték előbb megjelenik mint, hogy a szennyvízkezelés lenne szabályoz keretek között megoldva.

Elektronikus hírközlés szempontjából a település a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. üzemeltetési területéhez tartozik, területén több szolgáltató is rendelkezésre áll az egyéni igények kielégítésére.

### 3. Az építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása és környezeti hatása

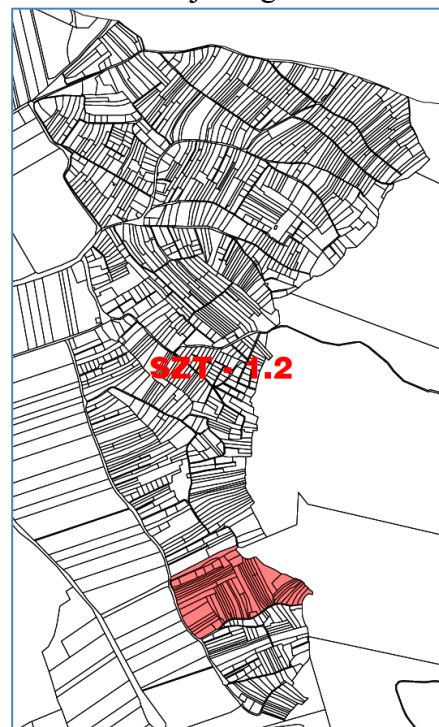
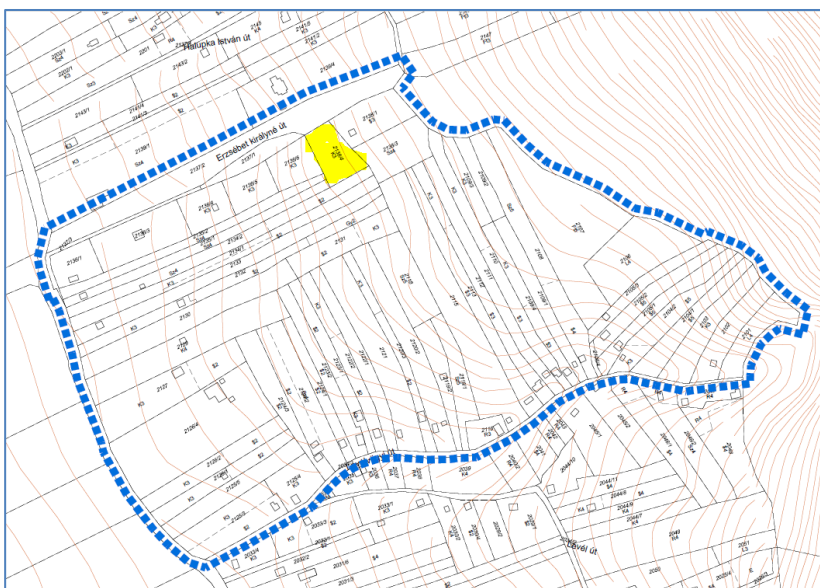
#### 3.1 A BÉSZ és SZT módosításának esetei

A módosítást alapvetően konkrét esetek során felmerült problémák generálták, melyek megoldását készíti elő a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása. E mellett a módosítás igyekszik a szabályzat alkalmazása során felismert elírásokat, pontatlanságokat kiküszöbölni, valamint a jogszabályi változások következtében javításra okot adó eseteket korrigálni.

Nem különböztette meg a helyi építési szabályzat az építési hely meghatározása során a már beépült telkeken meglévő épületek bővítése, kiegészítése esetén szükséges eltérő igényeket. Az új beépítésű telkekhez képest szükséges a kialakult állapotokhoz illeszkedő, az adottságokat figyelembe vevő építési helyek más szempontú meghatározása.

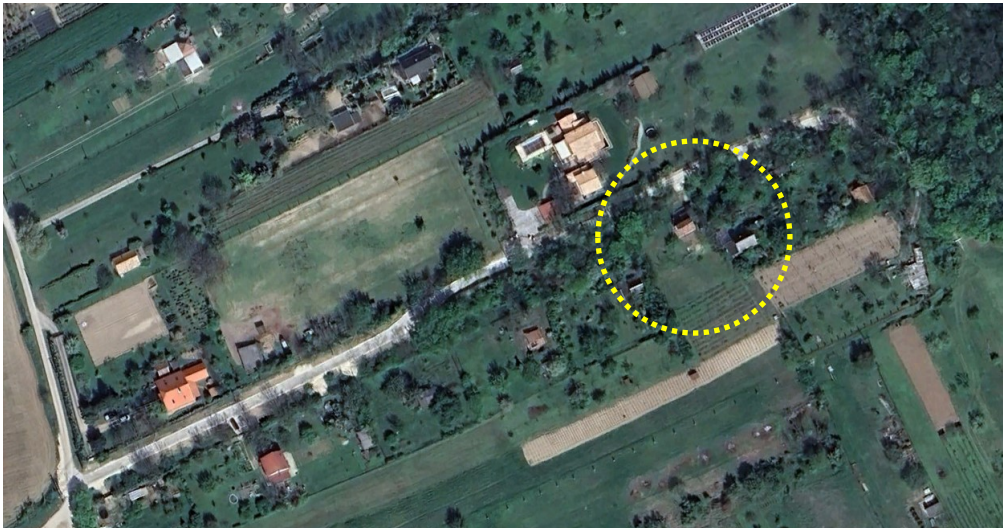
Jelen módosítás erre is megoldást kíván adni a BÉSZ egyes előírásainak újra fogalmazásával.

Fentiekben jelzett szövegkorrekciók mellett a jelen módosítás Szőlőhegy szabályozási tervén is módosítást hajt végre a megjelölt tömbön belül.



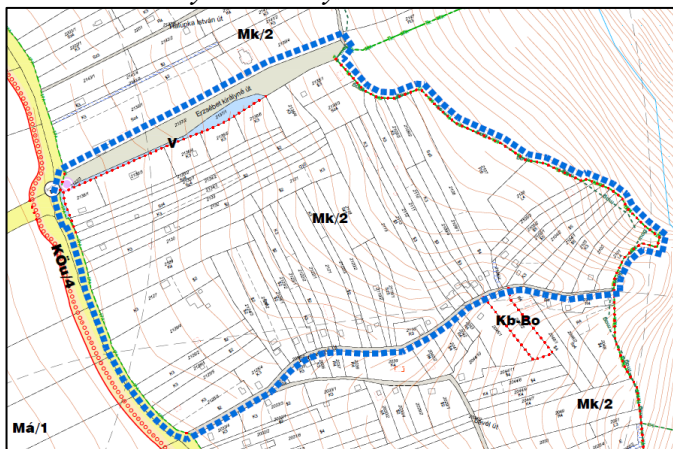


A szabályozási terv módosítása a lehatárolt tömbön belül a megjelölt telek közterületi határának változását jelöli az Erzsébet királyné út egy kisebb szakasza mentén. A közterületi határ-korrekció azért vált szükségessé, mivel építési engedéllyel megépült épület telkének helyzete a földhivatali digitális térkép változása következtében olyan módon megváltozott, hogy az épület „lekerült” a telkéről. Az épület térképen történő feltüntetésének érdekében szükség van a közterületi határ megváltoztatására. Ennek lehetőségét az Erzsébet királyné út megfelelő szélessége lehetővé teszi, az Önkormányzati döntés pedig támogatta.

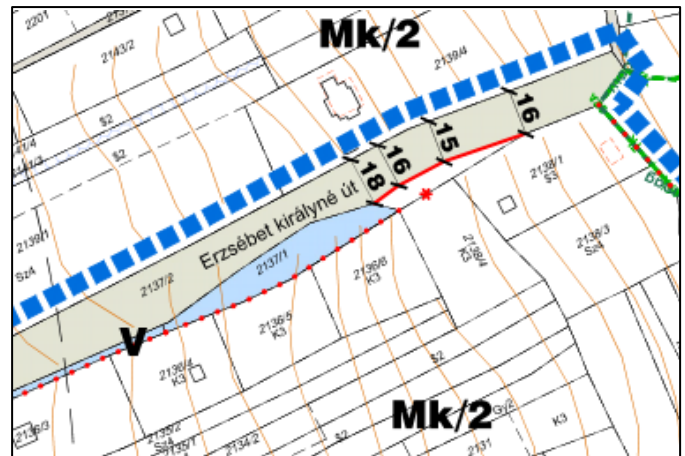
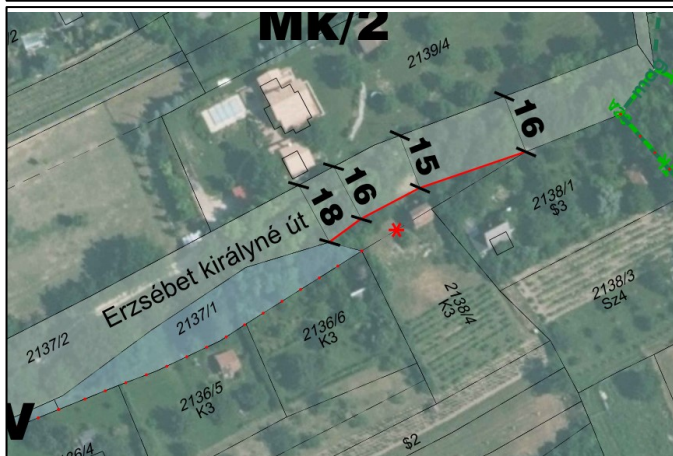
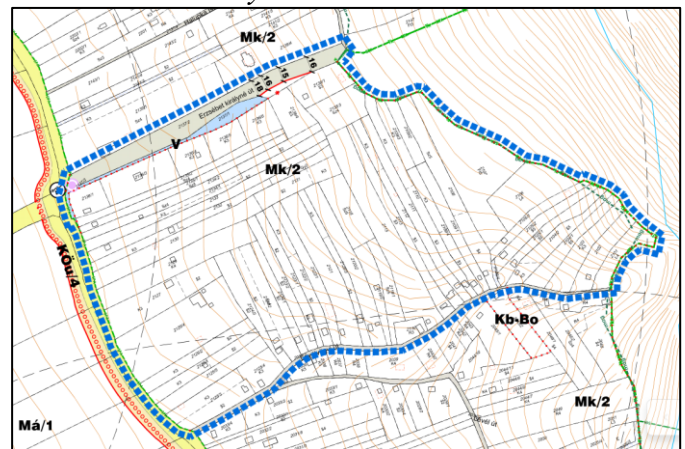


A szabályozási terv érintett részének hatályos és tervezett állapota

Hatályos szabályozási terv kivonata

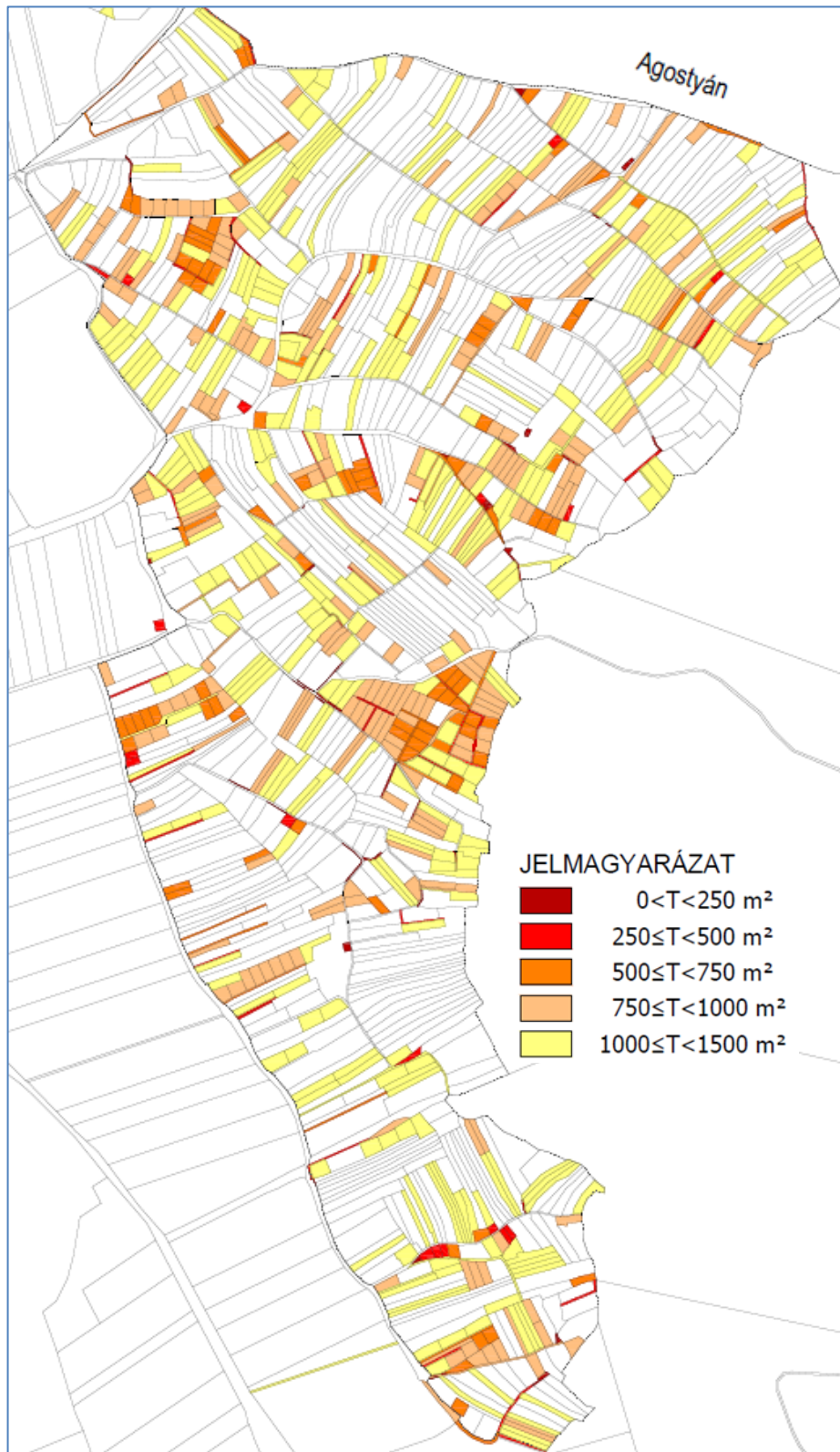


Szabályozási terv módosítása



### 3.2 Szőlőhegyi tájképet, településképet befolyásoló szempontok

#### Szőlőhegy telekterületeinek nagyság szerinti differenciálását bemutató térkép



Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű telkek megjelölése látható a mellékelt ábrán, melyeken a megengedett beépítési mérték következtében az elhelyezhető épület alapterülete legfeljebb 45 m<sup>2</sup> lehet.

A szabályzatban foglaltak szerint a **vörös és bordó** színű telkeken telekméretüknél fogva épületet vagy terepszint alatti építményt elhelyezni **nem lehet**.

Az **erős narancs** színű telkek egy részén nem lehet semmilyen épületet, építményt elhelyezni, ha a telekméret kisebb, mint a 720 m<sup>2</sup>.

A **citromsárga és világos narancs** színű telkeken legfeljebb egy 30-45 m<sup>2</sup> alapterületű épületet (pincével) lehet elhelyezni.

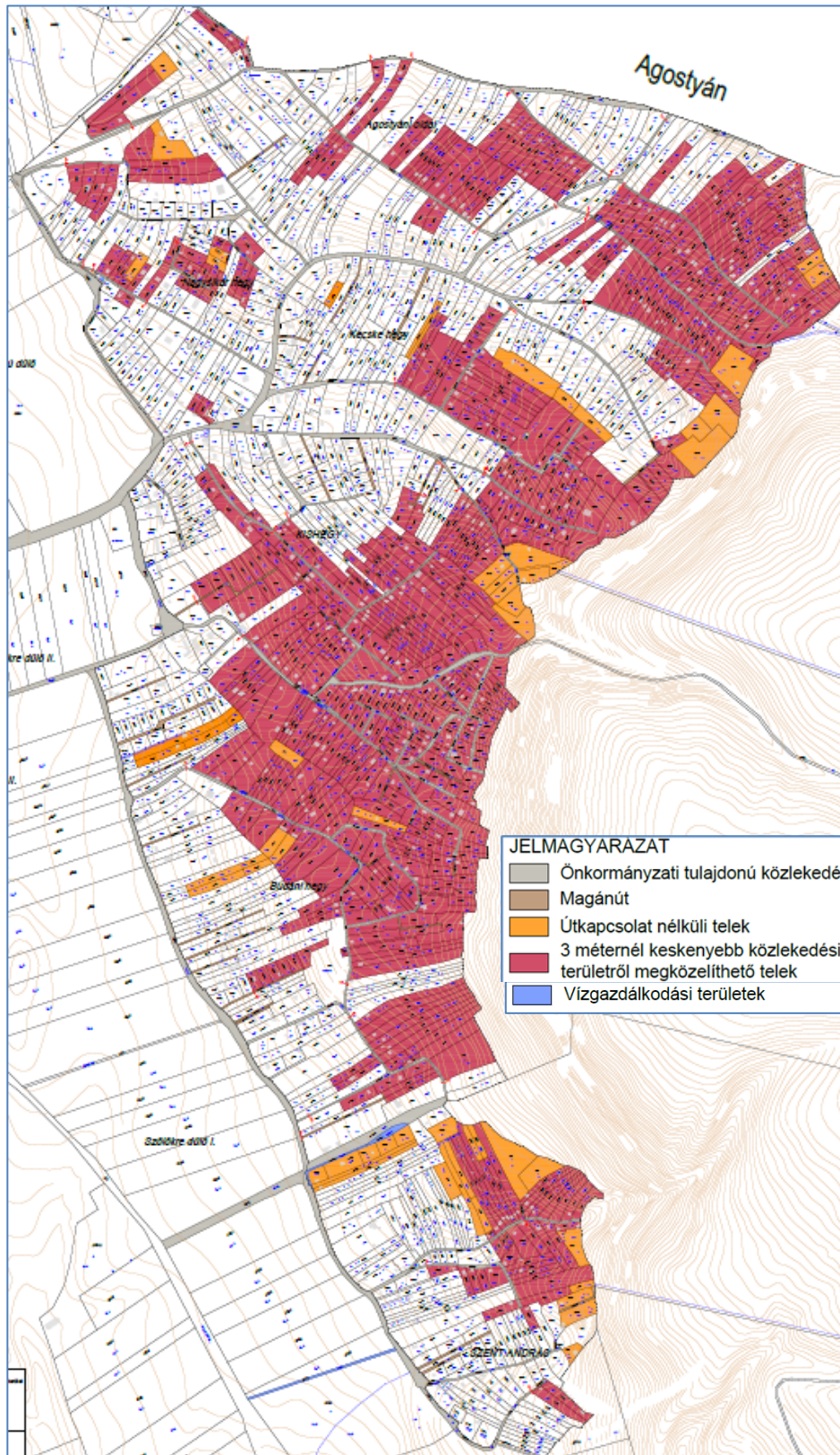
A **fehéren** hagyott telkeken legfeljebb egy gazdasági épületet és egy önálló pincét lehet elhelyezni.

6000 m<sup>2</sup> feletti telkeken lehet kettő gazda-

sági épületet és egy önálló pincét elhelyezni.

**Megállapítható**, hogy az elhelyezhető épületek alapterületének nagysága következtében a színekkel jelölt telkeken esetleg megjelenő épületek a tájképet egyáltalán nem, vagy alig észrevehetően befolyásolják.

### Szőlőhegy kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt telkeinek elérhetősége



A közúton vagy magánúton meg nem közelíthető telkek, valamint a telkek megközelítését biztosító útvonalon a 3,0 méternél kisebb telekszélességgel rendelkező utak menti telkek megjelölése látható a térképen

A térképen színezéssel ellátott telkek elérhetősége szabályosan (más telkének érintése nélkül) vagy lehetetlen, vagy a telkek elérhetőségét biztosító utak jelentősen nehezített körülmények között járhatók.

A **narancs színnel** jelölt telkek semmilyen (sem közúti, sem magánutas) megközelítési lehetőségük nincsen, amelynek következtében beépítésre a jogszabályok szerint alkalmatlanok. (Kivételt képez a helyi építési szabályzat szerint öt olyan telek, amely vízgyújtóterület lekeresztésével megközelíthető.)

A **bordó színnel** jelölt telkek olyan útvonalon/úton közelíthetők meg, amelyek 3,0 méternél kisebb szűkülettel, vagy 3,0 méteres telekszélességet el nem érő közúttal/magánúttal

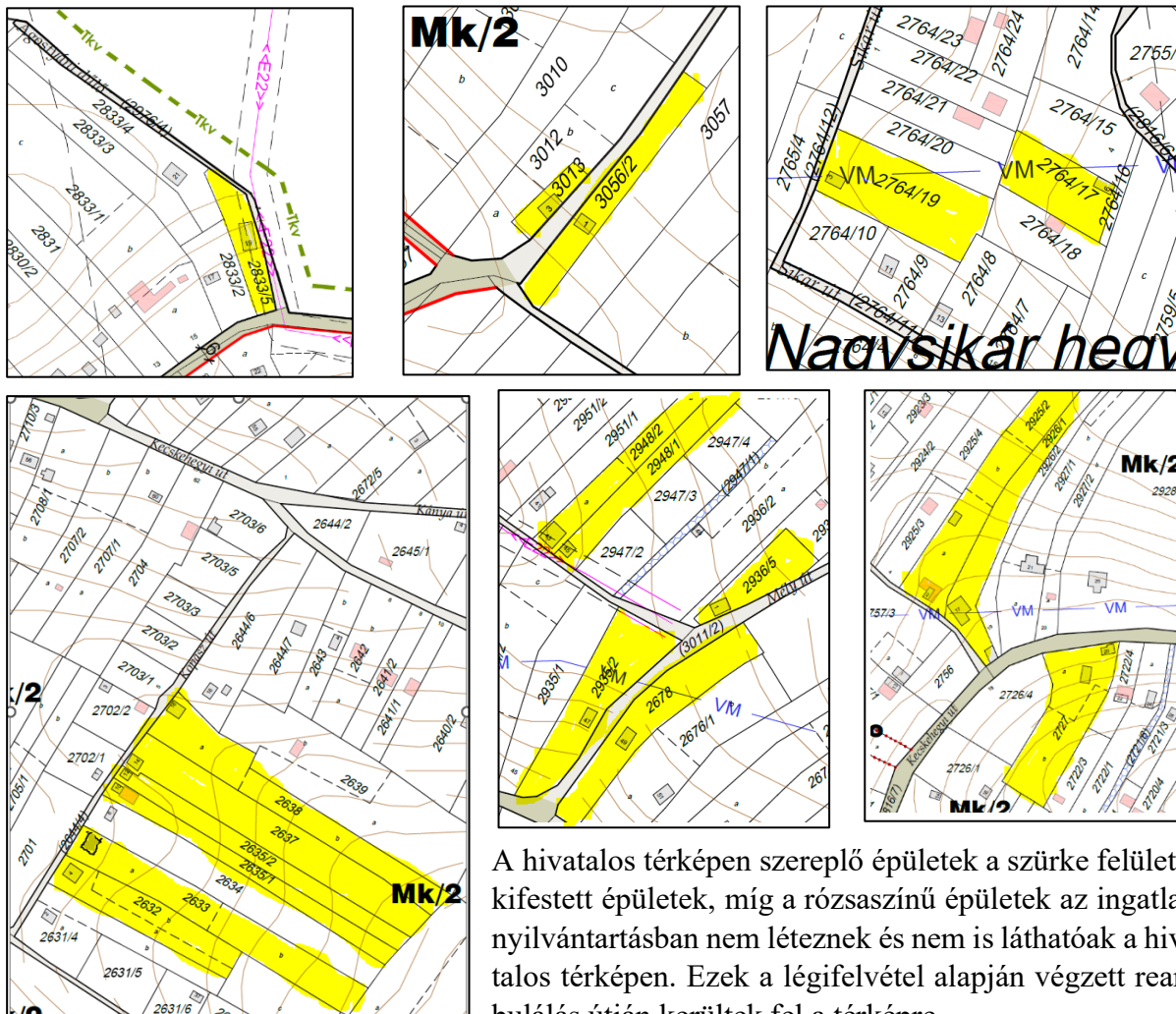
rendelkeznek. Megállapítható, hogy a hegyvidéken található erdők közeli, jelentősebb meredekséggel rendelkező területeken található a megközelítési nehézségekkel rendelkező telkek.



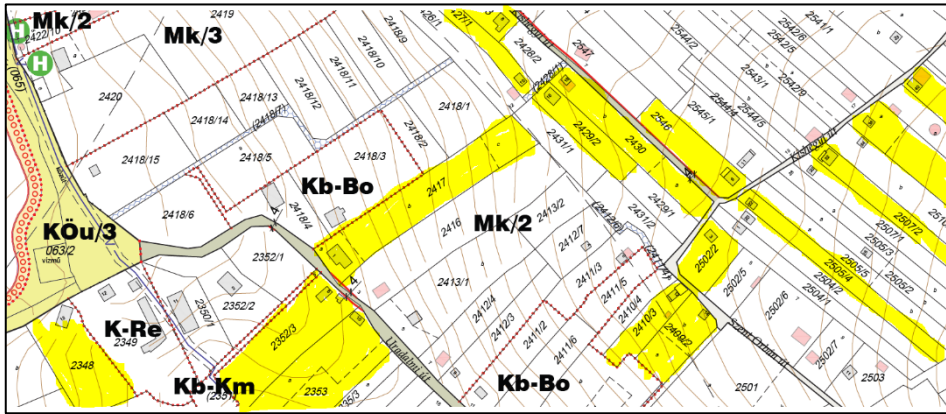
Szőlőhegy egyes gépjármű közlekedésre használt útvonalai, amelyek beépítéssel rendelkező telkeket közelítenek meg olyan mértékben keskenyek, szűkek, hogy évszaktól függetlenül használhatók csak terepjáró gépkocsikkal lehetséges. A rajtuk haladás száraz időben is komoly kihívások elé állítja a gépjárművel közlekedőket.

**Az módosuló szabályzatban a Szőlőhegyi előkertek kialakult eseteire vonatkozó előírásokkal érintett telkek**

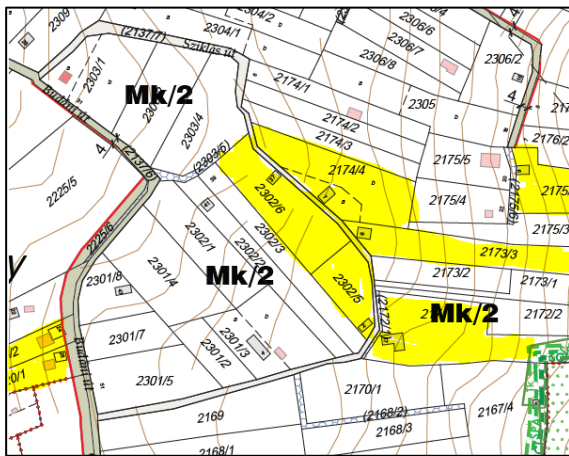
Az alábbi illusztrációként bemutatott sárga színnel megfestett esetek kivétel nélkül olyan kialakult állapotú telkek, melyeken az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület nem a „megfelelő” helyen van a helyi építési szabályzat rendelkezése szerint.



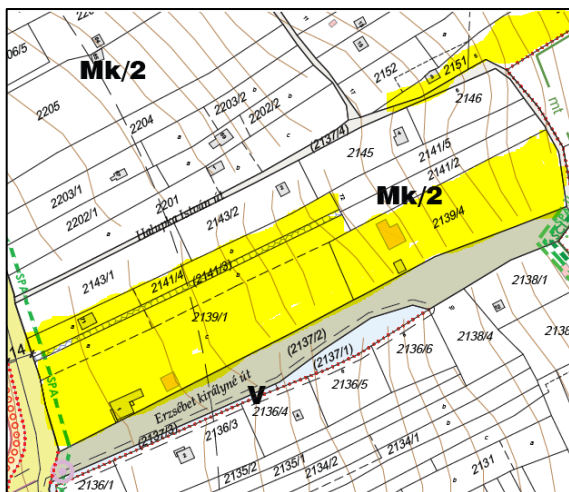
A hivatalos térképen szereplő épületek a szürke felülettel kifestett épületek, míg a rózsaszínű épületek az ingatlan-nyilvántartásban nem léteznek és nem is láthatóak a hivatalos térképen. Ezek a légifelvétel alapján végzett reambulálás útján kerültek fel a térképre.



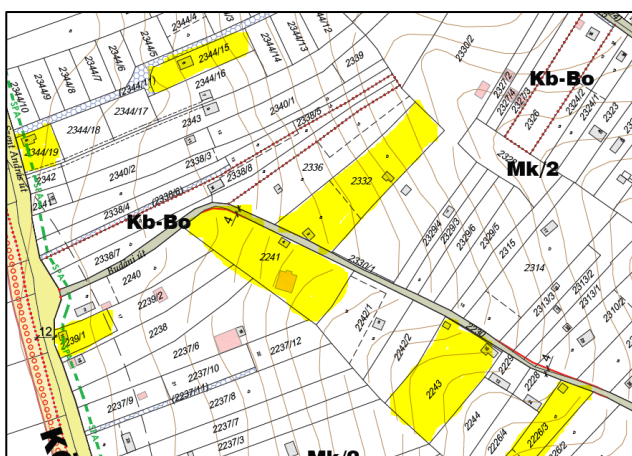
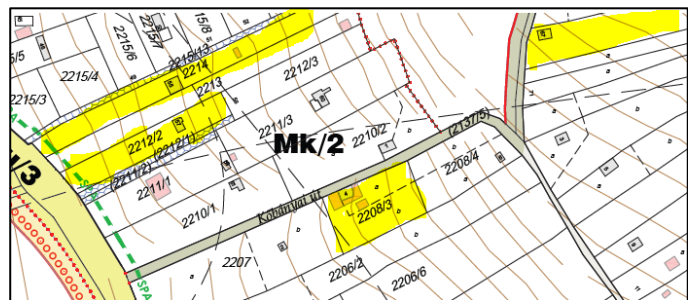
A rózsaszínnel ki-festett esetek közül azokat, amelyek a hatályos szabályzás szerint nem megfelelő beépítésük nem is lehetne fennmaradási engedély kérelemmel hivatalossá tenni, bár lehet a Földhivatal



többnek is megadná a térképi feltüntetés lehetőségét, amennyiben építési engedéllyel és használatba vételi engedéllyel rendelkeznek. De azok, amelyek fennmaradási engedélyt kérnek, s nem tudnak megfelelni a helyi építési előírásoknak, azok elutasítást kapnak az engedélykérelem véleményezése során.



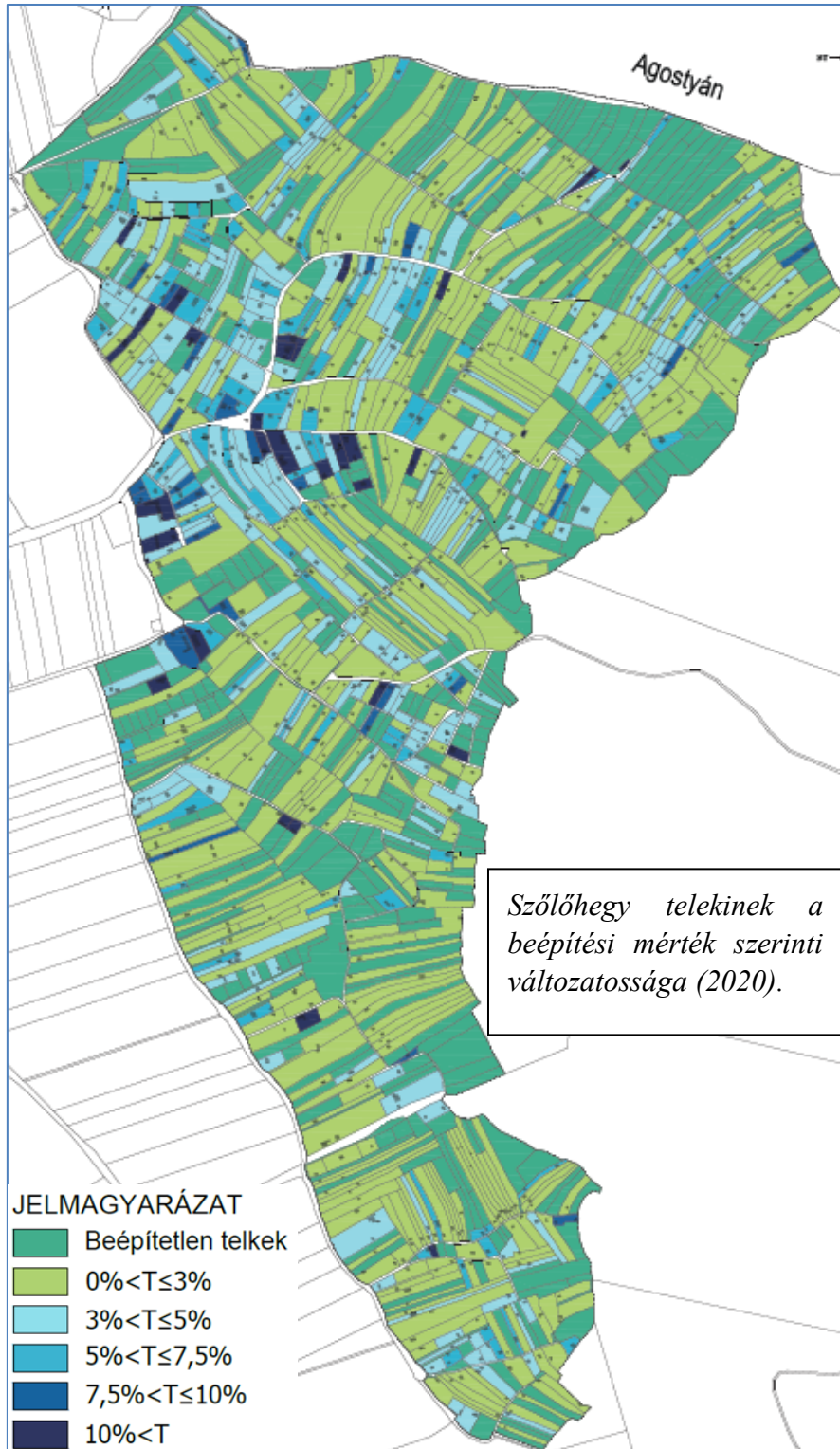
**Ha a szabályzat előírásai a kialakult állapotra tekintettel módosul, s legalább azok az épületek, melyek ugyan fel vannak tüntetve a térképen, de bővülni, átépülni szeretnének, azoknál nem a bontás, majd új helyen való építés a járható út, hanem a meglévő épület „újra hasznosítása” lehetővé válik. Számos esetben, ha új épületet szeretnének építeni azért is bontani kell a meglévő épületet, ha az nem megfelelő helyen áll, mivel 6000 m<sup>2</sup>- te-**



lekméret alatt csak egy épület helyezhető el a telken.

Számos esetben a magán tulajdonú utak kialakítása miatt kerültek a régebben megépített épületek olyan helyzetbe, hogy közel helyezkednek el a magánutakhoz. Ezek is azonos megítélés alá kerülnek, mint azok, amelyek a meglévő közterületi határ mellé túl közel épültek. Több magánút kialakítása során nem volt szempont a telkeken meglévő építmények helyzete.

Amíg a kertművelés, a telek mezőgazdasági rendeltetésének szempontjai elsődlegesek voltak az épületek, építmények elhelyezése racionális szempontok szerint történt. Amióta a rekreációs (olykor burkoltan a lakhatási) igények kerültek előtérbe, azóta az épületek elhelyezésének szempontjai is megváltoztak. Nagy súllyal előtérbe került a megfelelő kilátás igénye, vagy a szomszédságtól való minél távolabbi elhelyezkedés, a zavarmentes „kinttartózkodás” igénye. Ebből adódóan a szempontok változatos elsődlegessége következtében az épületek más-más helyzetben épülnek fel a telkeken. Több esetben a tájkép látványában szétszórta jelentkező épületek okát az is adja, hogy a telkek mérete, alakja egymáshoz való viszonya rendkívül változatos.



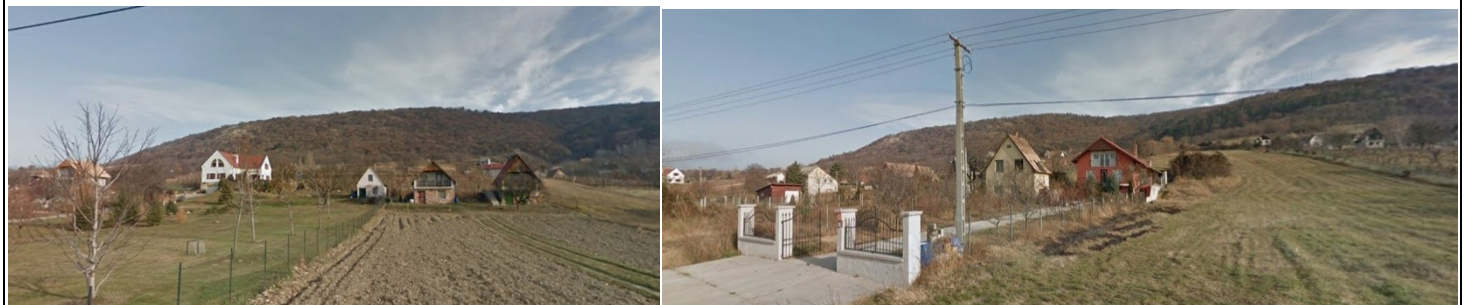
Megjegyzendő a tájba inkább rejtőzködő látványt eredményeznek a „szétszórta elhelyezkedő” épületek, mintja az utca mentén szorosan egymás mellett jelennek meg. Ebből következik, hogy nem kell törekedni az egymás mellé soroló épületek megkövetelésére.

Elgondolkodtató a mellékelt térképen tapasztalható. Itt csak azok az épületek kerültek számításba véve, amelyek az állami nyilvántartási térképen megjelennek. Ennél lényegesen több telek rendelkezik beépítéssel, ráadásul sok telek bír a BÉSZ szerint megengedett 3%-ot meghaladó beépítettséggel.

Szőlőhegyen a szőlőtermesztés és a kertgazdálkodás bár némi fellendülést mutat valójában kertgazdálkodó területhasználat átalakulása olyan mértékű, hogy csak korrekciós lehetőségei vannak az építési szabályozásnak a hagyományos szőlő- és kertművelés megőrzősőre. Különösen azért nehéz a Szőlőhegy tradíciójának a megőrzése, mert a „jogkövetés” nem az építés gyakorlatában tapasztalható, hanem a jogszabály alkotás követi kényszerűen a kialakult állapotokat.

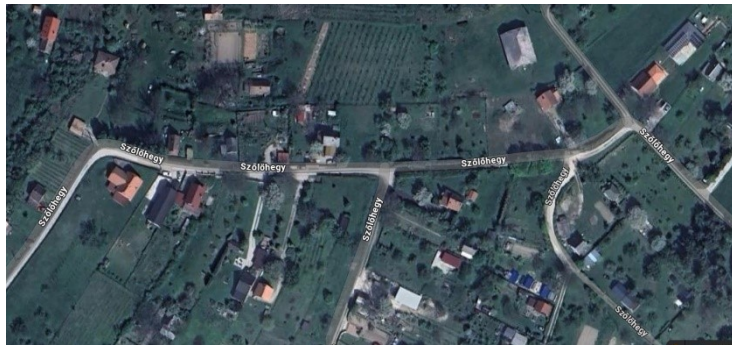


A Gerecse nyugati lábánál a Szőlőhegy vonulata „hegylábi dombság formájában” jelenik meg.



A hegylábi lankákon a Szent András dűlőről megközelíthető újabb beépítések zömmel nagy méretű előkertekkel települnek, de a lejtőkre futó szűk utcákról kiszolgált telkek épületei is a konkrét telk terepadottságainak és telkterület méretének függvényében többnyire a telkbehajtási helyektől lényegesen távolabb helyezkednek el. Utcaképet nem tudnak képezni a házak, egyrészt az utcák vonalvezetése, másrészt a domborzat változatossága miatt. A Szőlőhegyen nem is várható el az utcakép harmóniája, mivel kivéve egyes útszakaszokat nem tud kialakulni belátható utcakép. Jellemző az épület-sorok elhelyezkedésére a szintvonalak menti építési hely választása. Nem szempont a kert művelése által megkívántak, vagy a telken belül kialakítandó burkolt útvonalak hossza.

Sokkal inkább kiemelt szemponttá vált a használat jellegéből fakadóan a „páratlan kilátást” biztosító telepítés.



↑Ritkán előforduló látvány a Szőlőhegy utca déli oldalán kialakult utca-

képnek nevezhető két telke érintő útszakasz. Egyébként utcaképet a telkek beépítése nem képez. A tájképi megjelenésben számos esetben alapterületileg és magassági méreteikben „túlméretezett” épületekkel épült be a Szőlőhegy. A pincészetek vendéglátásra is felkészült épületeitől eltekintve számos „egyéni” használatra is létesültek „e századi kúriákat idéző” villaépületek.



A Vadász utca és a Szőlőhegy utca beépítése több esetben rendezett telepítést eredményezett, de ezek utcaképként nem érzékelhetők.

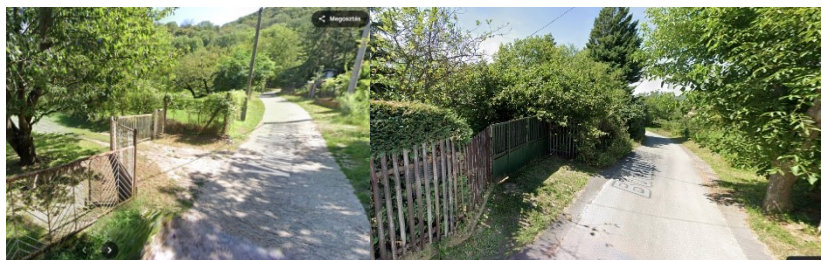
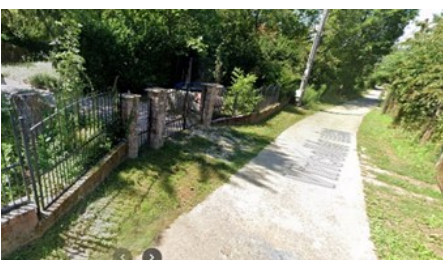
Kialakult beépítések megtartásának lehetőségét biztosító szabályozás nem ront az utcaképben, mivel az igazodás kötelezettsége biztosítja az utca beépülésének végső rendeződését.



Nem a kertgazdálkodással összefüggő épületek azok, amelyek a Szőlőhegyi látványt zavarják. A 20-25 ével korábbi múltból eredő beépítések helyén, vagy azoktól eltérő helyeken is megépültek a nagy méretű elsődlegesen üdülő/lakó rendeltetésű épületek, tájidegen és magasságukban is túlméretezett nagy tömegű épületek. Nem az építési helyek, hanem a létrehozott épületek mérete és építészeti megformálása azok, amelyek Szőlőhegy hagyományos szemléletű használatától idegenek.

Meg kell jegyezni, hogy szükséges Baj arculati kézikönyvének és településképi rendeletének módosítása.

A módosítás során a jogszabályi változások



Több esetben a kapubehajtók az utcák „kibővítésében” vannak kialakítva. Sokszor ezek biztosítják a ki-behajtás lehetőségét a telkekre, de olykor a kétirányú forgalom számára szükséges kitérők helyét is ezek adják a szűk-keresztmetszetű utcákban.



### 3.3 Mellékletek:



**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete**  
2836 Baj Petőfi Sándor u. 50.  
Tel.: 34/488 597; fax: 34/488 020, e-mail: phbaj@t-online.hu

#### K i v o n a t

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. február 25-én megtartott rendes ülésén felvett jegyzőkönyvből:

#### 7. napirendi pont: Egyebek

##### d BÉSZ módosítással kapcsolatos döntések

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

#### **Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 23/2025. (II.25.) határozata**

**önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának részleges módosításáról és a kapcsolódó intézkedésekről.**

1. Baj Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja BÉSZ módosítását az elírások javítása, valamint a Szőlőhegyen meghatározott építési helyet meghatározó előírások rajzi elemek pontosítása érdekében;
2. Testület megbízza Polgármestert, hogy intézkedjen a tervezési dokumentumok elkészítését biztosító tervezői szerződés megkötéséről.
3. Testület megbízza Polgármestert, hogy intézkedjen a településtervezés készítéséhez, és a településképi követelmények meghatározásához szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis megkéréséről az E-TÉR felületen.
4. Testület megbízza Polgármestert, hogy intézkedjen 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési Korm. rend.) 69. § szerinti rövid eljárás szerint egyeztetés megindításáról az E-TÉR felületen a partnerségi szabályzat figyelembevételével, valamint a hirdetmény közzétételéről.
5. A tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges.
6. A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletét képező Képviselő-testületnek címzett főépítési feljegyzést Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja.
7. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a módosítással, de a rendelet 4. § (2) bekezdése alapján megkéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét.
8. A Testület megbízza Polgármestert, hogy intézkedjen a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása érdekében, és előzetesen keresse meg az illetékes, jogszabályban meghatározott környezet védelméért felelős szerveket a Hivatali Kapun keresztül.
9. Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza polgármestert a szükséges szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

k.m.f.

Schunder Tibor sk.  
polgármester

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:

Baj, 2025. február 25.



Főépítési feljegyzés:

Melléklet¶

¶

FŐÉPÍTÉSZI-FELJEGYZÉS-¶

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rend. 7. § (7)-(9) bekezdés szerint¶

¶

Az elmúlt évek során életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. Ez a lehetőség a 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7)-(9) bekezdés alapján szükséges. ¶

Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra. ¶

A Megbízói elvárás egy áttekinthető, minden lényeges kérdésre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése. Nem szükséges a 419/2021. Korm. rendelet szerint meghatározott tartalom teljes kidolgozása. ¶

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés szerint nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása elírás javítása érdekében történik. Akkor sem, ha a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás, a megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató növelését. ¶

A fentiek alapján a készülő tervdokumentáció tartalmát a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbi határozom meg. ¶

1. → Mivel a jelen módosítás megfelel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés előírásainak, ezért a módosításokhoz a Településtervezőnek elegendő szakmai összefoglalóban indokolni a módosításokat, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását. ¶
2. → A szükségesnél több munkarész elkészíthető. A településrendezési eszköz felülvizsgálatához a hatályos településrendezési eszközök és a településképvédelmi rendeletet előkészítő arculati kézikönyv minden munkarésze felhasználható. ¶

¶

¶

Baj, 2025. február 24. ¶

¶

→ → → → → →

  
Schindler-Kormos Eleonóra  (Ctrl) ▾

#### 4. Jóváhagyásra váró munkarész

**Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2025. (... ..) rendelete  
Baj Építési Szabályzatáról szóló  
11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Baj Építési Szabályzatának módosítása keretében átvezetésre kerülnek a település fejlesztésével kapcsolatos változások.

[2] Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1 pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § szerinti véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 2.§ a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A BÉSZ mellékletei:)

„a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok

aa) 1.1 melléklet: Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata **SZT-0/M1** jelű tervlap

ab) 1.2 melléklet: Szabályozási Terv - Külterület M = 1: 9000 **SZT-1.1** jelű tervlap

ac) 1.3 melléklet: Szabályozási Terv – Szőlőhegy M = 1: 4000 **SZT-1.2/M1** jelű tervlap

ad) 1.4 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület-Észak M = 1: 2500 **SZT-2.1** jelű tervlap

ae) 1.5 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület-Dél M = 1: 2500 **SZT-2.2** jelű tervlap

af) 1.6 melléklet: Baj szabályozási tervének egyesített és egybeszerkesztett állománya

#### 2. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 3.§ 9., 12., pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

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

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

#### 3. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 3.§-a az alábbi 15. és 16. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„15. ***Telek homlokvonala:*** a teleknek a közterülettel vagy az ingatlan-nyilvántartásban magánútként nyilvántartott telekkel közös határvonala;

16. **Telek mélysége:** a telek homlokvonalával szemközti oldalon lévő telekhatár és a telek homlokvonala közötti távolság.

#### 4. §

(1) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A SZT kötelező szabályozási elemei a SZT jelmagyarázatában feltüntetett és az SZT-én megjelölt jelen rendelettel meghatározott szabályozási elemek.”

(2) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Más jogszabályi előíráson alapuló a SZT jelmagyarázatában feltüntetett és a SZT-én megjelölt szabályozási elemek, - védelem, korlátozás, kötelezettség -, amelyek módosulását más jogszabályi változás idézi elő.”

#### 5. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 5.§ felvezető szövege helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. § A településrendezési feladatok megvalósítását a magasabb rendű építési jogszabályok szerinti, alábbi egyes sajátos jogintézmények biztosítják, amelyeket a BÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:”

#### 6. §

(1) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 23.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A BÉSZ 23. § (2) bekezdése, valamint a 30. § szerinti építési helyen kívül eső, továbbá a kötelező zöldfelületként jelölt területen belül álló épület csak az élet és vagyonsbiztonság érdekében újítható fel, hasznos alapterülete az építési helyen kívül nem bővíthető.

(2) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 23.§ (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Szőlőhegyen, ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett övezetben meghatározott beépítési módnak, és az építési hely nem csatlakozik a meglévő, kialakult épülethez, a (2) bekezdésben leírtaktól eltérően lehetséges a bővítés az építési hely irányába, de bővíteni csak az illeszkedés és az utcakép figyelembe vételével lehet. Az előkert, oldalkert és hátsókert mértékét a már kialakult adottságok és a környezeti illeszkedés alapján kell megállapítani főépítészi konzultáció keretében.”

#### 7. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 24.§ (1) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) melléképület – egyéb övezeti előírás hiányában és a d) pont figyelembe vételével - csak az építési helyen belül építhető,

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

#### 8. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 26.§-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Szőlőhegy kertes mezőgazdasági övezetébe tartozó telken az ingatlannyilvántartásban szereplő meglévő épületek és hozzá kapcsolódó pinceépítmények kialakult állapotként kezelhetők,

amely lehetővé teszi a meglévő épületek építési helyhez kapcsolódó, vagy annak irányába történő bővítést.”

## 9. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 29.§ (2) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

b) ha a telek közterülettel párhuzamosan mért szélessége az építésre igénybe vett teleksávban eléri a 18,0 métert és a településkép védelmi rendelet azt nem tiltja, valamint a települési főépítész állásfoglalása nem kifogásolja, akkor az épület szabadon állóan is elhelyezhető.”

## 10. §

(1) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 30.§ (1) bekezdése a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a meglévő épületet bővíteni - a kialakult beépítés figyelembevételével - csak a megállapított építési helyen belül lehet, kivéve, ha a bővíteni kívánt épület az építési hely olyan közelségében áll, hogy bővítése az építési helyet eléri,

b) az a) pont kivétele alá nem tartozó megállapított építési helyen kívüli épületen vagy épületrészen csak az állag-, a vagyon- és az életbiztonság érdekében lehet építési tevékenységet végezni,

(2) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 30.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

a) új beépítésű utcában az előkert 6,0 méter legyen,

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 legyen,

d) ha a közterületre vagy magánútra merőleges telekmélység 20,0 m, vagy annál kevesebb akkor 3,0 m lehet.”

(3) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 30.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) oldalhatáron és közös oldalhatáron álló beépítés esetén, ha a telek szélessége eléri a 18,0 métert, akkor legalább 4,0 m kell legyen, ha a telekszélessége 18,0 méternél kevesebb az építésre igénybe vett területen, akkor legalább 3,0 m kell legyen,”

(4) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 30.§ (5) bekezdése felvezető szövegének helyébe a következő rendelkezés lép:

„A hátsókerület legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület építési övezetekben, valamint a Szőlőhegy kertes mezőgazdasági övezeteiben a SZT jelölése, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában

(5) A hátsókerület legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület építési övezeteiben, valamint a Szőlőhegy kertes mezőgazdasági övezeteiben a SZT jelölése, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában

a) „0” méter lehet,

aa) a 24,0 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) legalább 3,0 méter, ha 24,0 méter, de 32,0 métert el nem érő a telekmélység,

- c) legalább **6.0** méter, ha 32,0 méter, vagy azt meghaladó a telekmélység
- d) a SZT-en jelölt „megtartandó és kialakítandó zöldfelület” a hátsó telekhatártól mért 6,0 métert meghaladó része is hátsókertnek tekintendő,
- e) nem helyezhető el a megállapított hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület.”

### 11. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 57.§ (7) bekezdés c) pont cc) és cd) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„cc) épületet, építményt a d) pontban említett eseteken kívül a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút telekhatárától legalább **6,0 m**-re és legfeljebb **16.0 m**-re kell elhelyezni, ha az út telkének szélessége **legalább 8,0 méter**,

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

### 12. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 66.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Épület és sport pálya a közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re, egyéb telekhatártól legalább 5,0 m-re létesíthető, kivéve, ha az adott telekhatártól a kialakult állapot ettől nem tér el, vagy a tűzvédelmi távolság csökkentéséhez az illetékes hatóság hozzájárul.”

### 13. §

A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendeletben

1. a 6. § (3) bekezdésében a „(10) bekezdésben” szövegrész helyébe a „(8) és (9) bekezdésben” szövegrész,
2. a 9. § (2) bekezdésében az „(1) bekezdés e) és f) pontjában” szövegrész helyébe a „(1) bekezdés e) pontjában” szövegrész,
3. a 11. § (2) bekezdésében a „a BÉSZ 6. mellékletben térképen bemutatja és jegyzékben felsorolja” szövegrész helyébe a „a BÉSZ 6. melléklete jegyzékben felsorolja, a 7. melléklete térképen bemutatja” szövegrész,
4. a 29. § (3) bekezdésben a “85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet” szövegrész helyébe a „jogszabály” szövegrész,
5. a 30. § (2) bekezdés d) pontjában a “ha az utcára merőleges” szövegrész helyébe a „ha a közterületre vagy magánútra merőleges” szövegrész,
6. a 38. § (8) bekezdésében az „Lke/3 és Lke/4” szövegrész helyébe az „Lke/3” szövegrész,
7. a 39.§ (10) bekezdés c) pontjában az „utcafronti telekhatártól” szövegrész helyébe az „homlokvonalától mért” szövegrész,
8. a 42. § (5) bekezdés c) pontjában a „kivéve a c) pontban foglaltakat” szövegrész helyébe a „kivéve a d) pontban foglaltakat” szövegrész,
9. a 49. § (5) bekezdésben a „szabályozás szélességes a 2. melléklet 9. sz. táblázatban” szövegrész helyébe a „szabályozási szélessége a 2. melléklet 8. sz. táblázatban” szövegrész,

10. az 57. § (4) bekezdés b) pontjának ba) alpontjában a „(4) bekezdés c) és d) pontjában” szövegrész helyébe a „(6) bekezdés c) és d) pontjában” szövegrész,  
kerül.

#### 14. §

- (1) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
- (2) A Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének fedvényterve jelen rendelet 2. melléklete

#### 15. §

- (1) Hatályát veszti Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben a 4.§ (4), (5), bekezdése; a 24. § (1) bekezdés a) pontja; a 37. § (8) bekezdése;
- (2) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba. A hatálybalépéssel egyidejűen a rendelet 2. melléklete hatályát veszti.

Schunder Tibor  
polgármester

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna  
jegyző

#### Záradék:

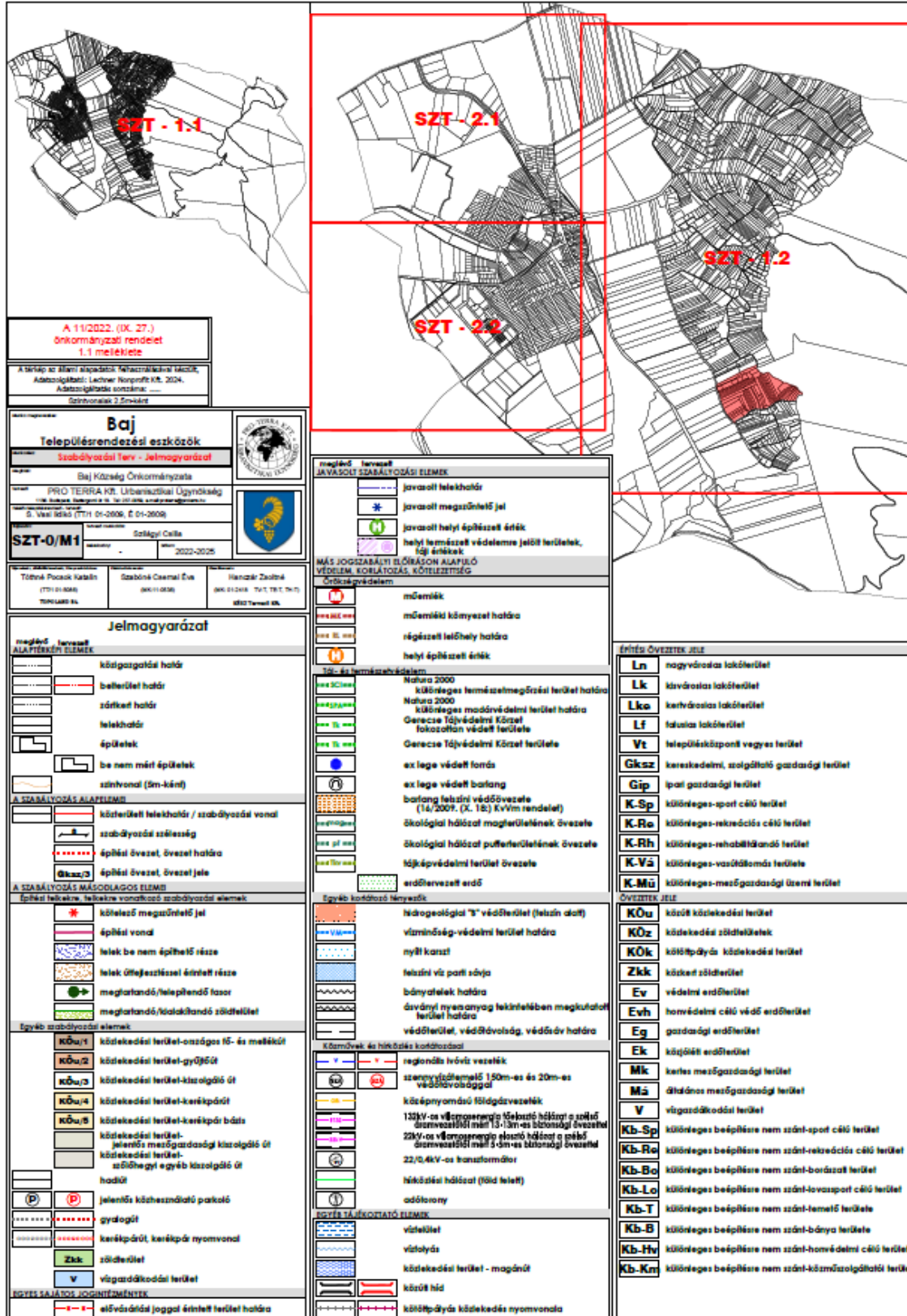
A rendelet kihirdetésének napja: 2025. ....

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna  
jegyző

1. **melléklet** a .../2025 (... ..) önkormányzati rendelethez

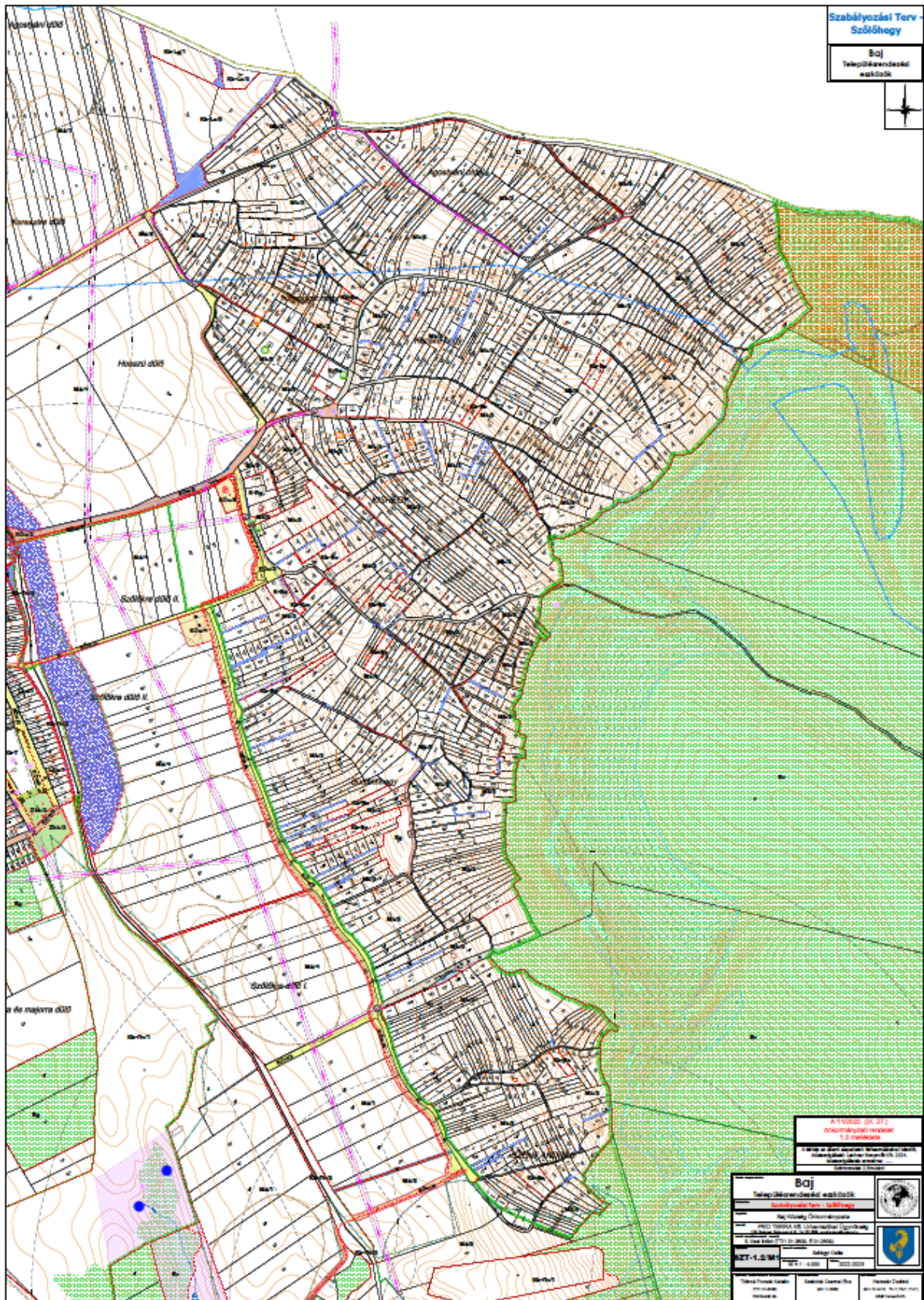
Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. **melléklet**  
Módosuló tervlapok:

1.1 melléklet: Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata **SZT-0/M1** jelű tervlap





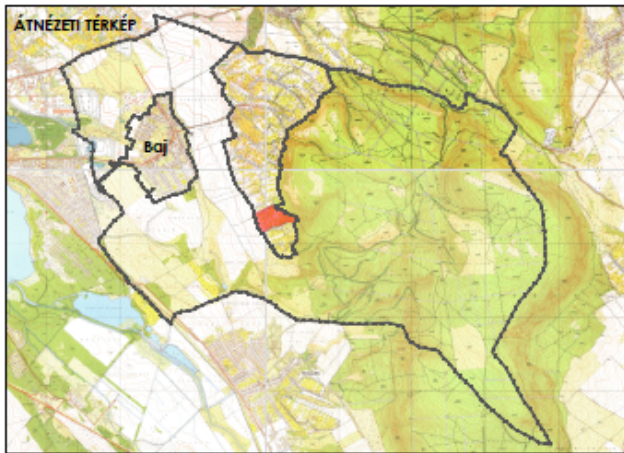
1.3 melléklet: Szabályozási Terv – Szőlőhegy M = 1: 2500 SZT-1.2/M1 jelű tervlap



1.6 melléklet: Baj szabályozási tervének egyesített és egységesített állománya

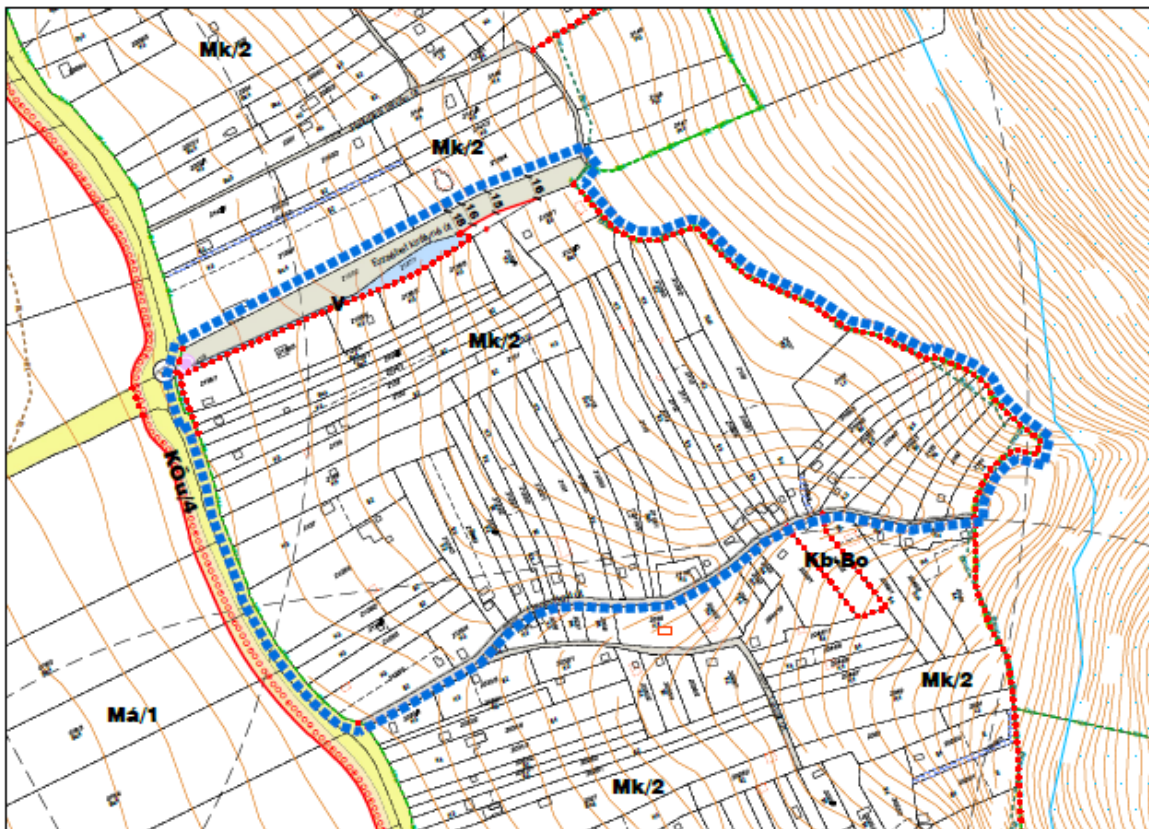
2. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 1. mellékletéhez tartozó **SZT-1.2/M1** jelű fedvényterve



**BAJ**  
Településrendezési eszközök  
SZABÁLYOZÁSI TERV  
MÓDOSÍTÁS  
Szőlőhegy  
M = 1 : 4.000

A szabályozási terv jelmagyarázatát a 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1.1 melléklete tartalmazza.



TERVMÓDOSÍTÁSI ELEM	
	módosítással érintett tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

<b>BAJ</b>		
Településrendezési eszközök SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS - SZŐLŐHEGY		
Helyi önkormányzat: Baj Községi Önkormányzata		
Készítette: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség		
Készítők: S. Vasi Fldikő, Németh Gyula		
Tervezési év: 2025. évi M = 1 : 4.000 SZT-1.2/M1		