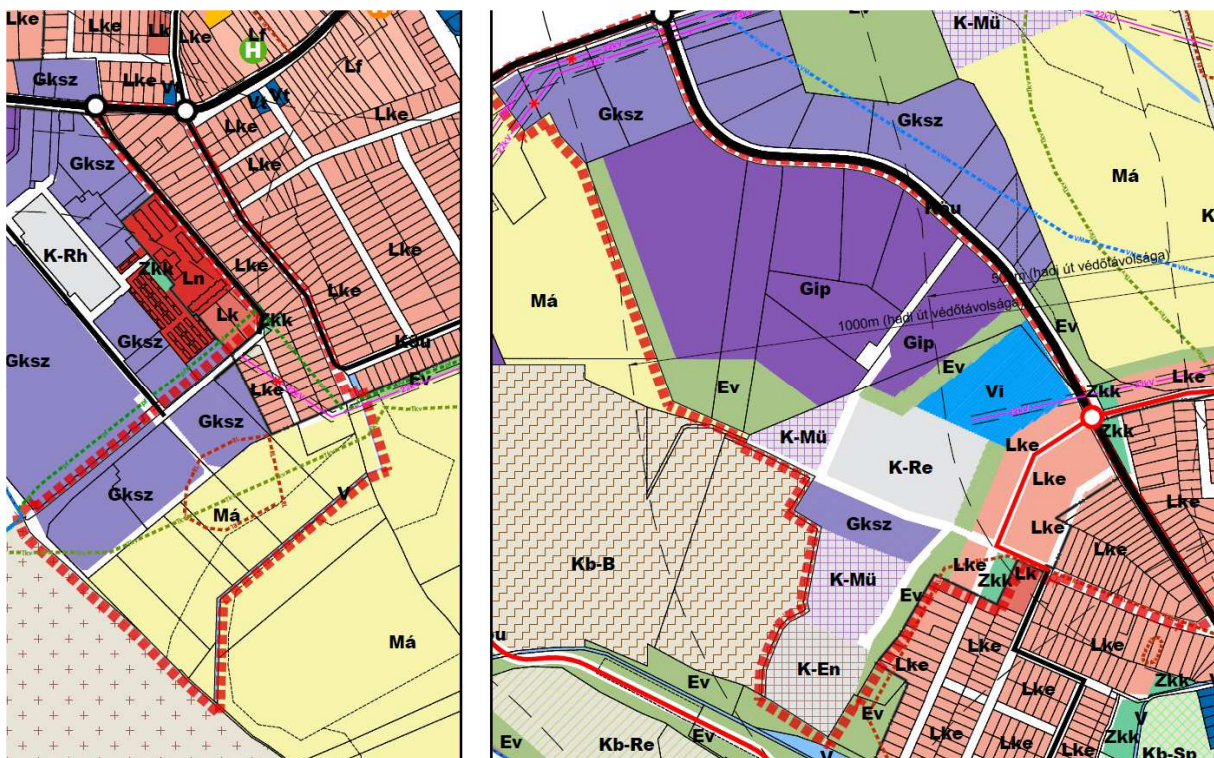


BAJ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDSÍTÁSA
(településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv)
AZ ÚJHEGYI ÚT MENTI VOLT MAJOR ÉS TÓVÁROSI UTCA VÉGI TERÜLETEKET ÉRINTŐEN



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
JÓVÁHAGYÁSRA VÁRÓ MUNKARÉSZ

2025. január

A tervmódosítás készítésének megbízója: Baj Község Önkormányzata

Polgármester: Schunder Tibor

Főépítész: Schindler-Kormos Eleonóra

Generál tervező: PRO TERRA Kft.

Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

T: +36/1-612-6684; email: proterra@proterra.hu

Ügyvezető igazgató: S. Vasi Ildikó

Közreműködő alvállalkozók:

TOPOLAND Kft.

MOBIL-CITY Bt.

KÉSZ Kft.

A településrendezési eszközök módosításában résztvevő tervezők

S.Vasi Ildikó okl. építészmérnök
felelős vezető településtervező,



T/1É-TT-01-2609

Németh Gyula Okl. településmérnök



Dr. Macsinka Klára közlekedéstervező
okl. építőmérnök

TRk-T13-1017 K1d-1-10-17

Tóthné Pocsok Katalin településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező
okl. kertészmérnök (táj és kertépítész), vezető településtervező



TK 01-5086; TT/1 01-5086; K01-5086

Hanczár Zsoltné vízi, energia közművek és hírközlési tervező
okl. építőmérnök



MK 01-2408, TV-T, TE-T, TH-T

Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök

Tartalomjegyzék

1. A módosítás előzményei.....	3
2. A jóváhagyásra váró munkarészek.....	5

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.

A hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a **109/2022- (IX. 27.)** határozattal elfogadott Baj Község településfejlesztési koncepciója
- a **110/2022 (IX. 27.)** határozattal elfogadott Baj Község településszerkezeti terve
- a **11/2022. (IX. 27.)** önkormányzati rendelettel elfogadott Baj Község Építési Szabályzata

Baj Község Önkormányzatának Képviselőtestülete **90/2024. (IX. 24.)** önkormányzati határozatában döntést hozott Baj településrendezési eszközeinek módosításáról és a kapcsolódó intézkedésekről. A termódosítások elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervezőirodát.

A módosítások 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.

Baj Község Önkormányzatának Képviselő testülete határozatában *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68. § ba) pontja szerint kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a módosítás alá vont területet, amelynek következtében egyszerű eljárással folytatható le a módosítás.

Baj Község Önkormányzata településrendezési eszközök módosításáról szóló döntését megelőzően, annak előkészítéseként a fejlesztések programtervének véglegesítéséhez telepítési tanulmánytervet dolgoztatott ki szintén a termódosításra felkért tervezőirodával. A telepítési tanulmányterv építési beruházásokkal területfejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett fejlesztési elgondolásokat, valamint az azt megjelenítő építési beruházások következményeit, az épített és a természeti környezetre gyakorolt hatásait.

A telepítési tanulmányterv kidolgozását azzal a szándékkal dolgoztatta ki az Önkormányzat, hogy a tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítását és beépítését a lehető legkedvezőbb módon és a falu érdekeit szolgálóan tudja előkészíteni. A fejlesztési elgondolásokat és területhasználati változásokat két egymástól ugyan távol lévő területrészen – a falu belterületének északi és déli határa közelében – kívánja az Önkormányzat érvényesíteni, melyek azonban több szempontból összefüggő változásokat jelentenek. Változás áll elő mind a tervezett lakóterületi fejlesztések, mind pedig a tervezett gazdasági területek tekintetében.

A telepítési tanulmányterv olyan speciális esetben készül, amikor a fejlesztést kezdeményező, és annak megvalósítója azonos, vagyis maga Baj Község Önkormányzata. Tehát valójában nem arról kellett döntenie az Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy befogadja-e a fejlesztési elgondolást, hanem arról, hogy milyen legyen a fejlesztési elgondolás, amely érdekében

módosítja hatályos terveit. A telepítési tanulmányterv elkészítése után úgy döntött a Képviselő-testület, hogy az alternatív javaslatok közül a jelen dokumentációban bemutatott megoldást választja.

A telepítési tanulmányterv készítésének szükségét a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2012.(VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 19. § (2) bekezdése az alábbiakat mondja,

„(2)Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

A telepítési tanulmányterv jelezte, hogy Baj Község Településfejlesztési koncepciójának korrekciójára is szükség lehet a településrendezési eszközök módosítása mellett, hiszen olyan változásokat eredményeznek a fejlesztési elgondolások.

A jóváhagyásra váró munkarészek három eleme:

- I. Határozattervezet Baj településfejlesztési koncepciójának kiegészítéséről
- II. Határozattervezet Baj településszerkezeti terve módosításáról és mellékletei
- III. Rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról és módosuló mellékletei

2. A jóváhagyásra váró munkarészek

I. Baj Község Településfejlesztési Konceptiója – 2025. évi kiegészítése

Határozattervezet:

Baj Község 109/2022. (IX.27.) határozattal elfogadott
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ „2.2.3 Fejlesztési célok szakági bontásban” a településrendezési címszóban leírtak az alábbiakban módosulnak, egészülnek ki.
(az új szövegrészek kék betűvel vannak megjelölve)

„2.2.3 Fejlesztési célok szakági bontásban

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Problémák, konfliktusok:

- A volt oroszraktanya területén elhelyezkedő többszintes, korábban légénységi épületként üzemelő épületegyüttes jelenleg hasznosításra vár, üresen áll
- az északi iparterület **betelepülése a közműellátás kiépíttlensége miatt** lassan halad,
- az egykori nyúl-vágóhid területe **több mint 10 éves használaton kívüli jellege és a kialakult állapota miatt barnamezős területnek tekintendő**
- a Szőlőhegyen jelentősen megnőtt a kiköltözők száma, beépülése a megengedettnél nagyobb mértékben növekedett
- a belterületől délre honvédelmi és katonai célú területek találhatók

CÉLOK, FELADATOK

- az Újhegyi út menti volt Major (korábbi szóhasználattal „nyúl-vágó”) **033/1 helyrajzi számú 20 hektáros területét barnamezős területi megjelöléssel**, a község lakóterületi, intézményi, településüzemeltetési, gazdasági, és rekreációs területeinek rendszerébe **kell integrálni** az alábbiak szerint:
 - a meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódó lakóterületi fejlesztések biztosítandóak az északnyugati belterületi határ környezetében,
 - az intézményi fejlesztések megvalósításához terület biztosítandó, ahol nagyobb méretű közösségi programok számára kulturális céllal rendezvényház épülhet,
 - az új rendezvényház mellett a távlatban sportuszoda és szabadtéri strand is kialakítható legyen,
 - szükséges a helyi közösséget szolgáló környezetkímélő, megújuló energiaellátást biztosító terület hely kijelölésére, ahol pl. napenergia park létesíthető,
 - mezőgazdasági kisüzemek helyi létesítését segítően terület biztosítandó feldolgozó, élelmiszert előállító kisvállalkozások számára, (helyi piacra helyi termékek biztosítása céllal),
 - a helyi lakosságot szolgáló és az idegenforgalom számára is igénybe vehető lakóterületeket nem zavaró szabadtéri sportolást biztosító rekreációs rendeltetések számára területet kell megjelölni,
- lakóterületi fejlesztés mérséklése szükséges a délnyugati belterületi határ mentén, a már kijelölt területek egy részének helyén teret adva gazdasági területek bővítésének,
- olyan életkörülmények alakítása, ahol a személyes biztonságot és az egészségügyi kondíciókat javító intézkedések jelen vannak, a turisztikát, az aktív kulturális, szabadidős és közösségi élményeket fejlesztő programok, a lakhatás körülményeit javító

folyamatok működnek.

- a kertes mezőgazdasági területek és a Szőlőhegy építési rendjének meghatározása, szigorú ellenőrzés mellett a szabályok betartatása
- a fiatal lakosság helyben tartása, az idősebb korosztály aktivitásának igénybevétele
- falufejlesztő és hagyományörző, helyi értékmentő társaság létesítése, működésének segítése
- helyi táji- és természeti értékek megismertetése, lakossági, oktatási-nevelési intézmények összefogásával
- a helyi táji és természeti értékek mellett az épített örökség, település arculat formálás, „esztétikai” nevelő-oktató programok szervezése”

II. Határozattervezet Baj településszerkezeti terve módosításáról

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete Baj Község Településszerkezeti Tervének módosításáról úgy dönt, hogy

1. Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 110/2022. (IX. 27.) határozatával (a továbbiakban: Kt. hat.) elfogadott Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:
 - 1.1 A Kt. hat. 1. mellékletét képező „BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE” TSZT jelű tervlap helyébe a határozat **1. melléklete** a „BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE TSZT-2025 „ **TSZT-2025** jelű tervlap lép.
 - 1.2 A Kt. hat. 1. mellékletét képező TSZT-2025 rajzszámú „BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE” tervlap a jelen határozat **2. mellékletét** képező **TSZT/M1-2** rajzszámú fedvénytervekkel egészül ki.
 - 1.3 A Kt. hat. 2. mellékletét képező „**A szerkezeti terv leírása**” dokumentumból a módosítással érintett elemeket jelen határozat **3. melléklete** ismerteti.
 - 1.4 A Kt. hat. 3. mellékletét képező „VÁLTOZÁSOK” fejezethez a TSZT/M1-2 területeket érintően a „**Területfelhasználás változás**” elnevezésű és „**TFHv**” jelű fedvényterv, a jelen határozat **4. melléklete** mutatja be.
 - 1.5 A Kt. hat. 3. mellékletét képező „A területfelhasználás változásainak ismertetését” kiegészítő módosulások leírása a TSZT/M1-2 rajzszámú fedvénytervek területére vonatkozóan” jelen határozat **5. melléklete** ismerteti.
 - 1.6 A Kt. hat. 5 mellékletét képező „A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA” a TSZT/M1-2 rajzszámú fedvénytervek vonatkozásában jelen határozat **6. mellékletével** kiegészül.
 - 1.7 A Kt. hat. 6. mellékletét képező „BILÓGIAIALTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA” fejezetben ismertettek a TSZT/M1-2 rajzszámú fedvénytervi változások következtében a jelen határozat **7. mellékletében** meghatározottak szerint módosul.
2. Baj Község Településszerkezeti Tervének 1. pontjában ismertetett módosítása a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

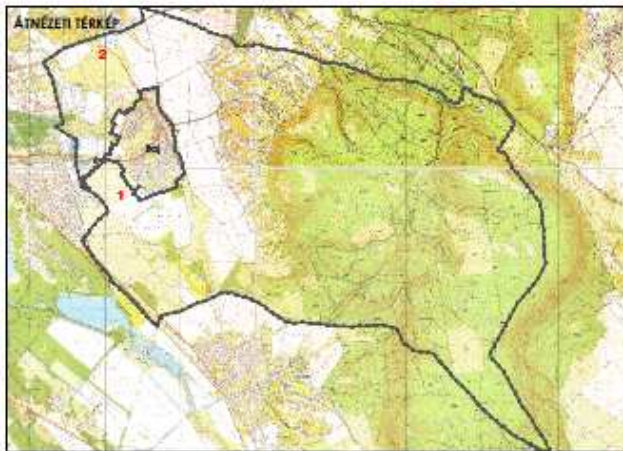
Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Polgármester

2. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező 1.1 „BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE TSZT-2025” elnevezésű TSZT-2025 jelű tervlapot kiegészítő **TSZT/M1-2** rajszámú fedvénytervek

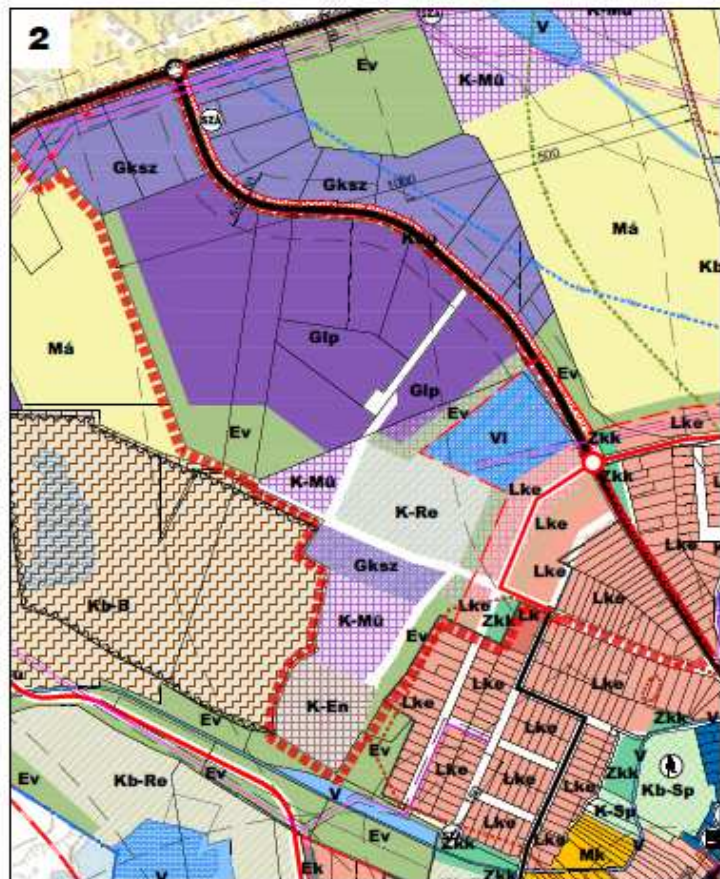


BAJ
Településrendezési eszközök
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁS

M = 1 : 10.000



A települészerkezeti terv jelmagyarázatát a 110/2022. (IX. 27.) határozat 1.1 melléklete tartalmazza.



TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
	vegyes terület - intézmény
	különleges terület - energia termelő

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BAJ		
Településrendezési eszközök TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS		
Baj Község Önkormányzata		
Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség <small>1138 Budapest, Kazinczy utca 10. Tel: (36) 30 886 1127-3039 e-mail: probterra@proterra.hu</small>		
Tervező igazgatója: S. Vasi István TT/1 01-2009, É 01-2009	Településvezető: Németh Gyula Munkaterv: M = 1 : 10.000 Dátum: 2025. 01.	TSZT/M1-2

3. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező **A szerkezeti terv leírása** dokumentum a **TSZT/M1-2** jelű fedvénytervek területére vonatkozóan az alábbiakban módosul:

Baj területfelhasználása táblázat az alábbiakra módosul:

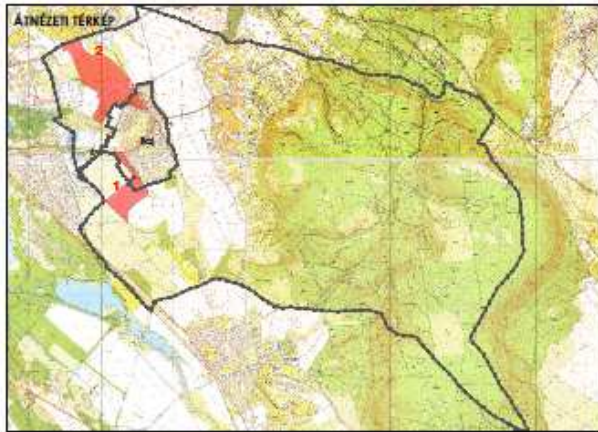
		SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELÖLÉSEK)	
AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	<i>lakóterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - nagyvárosias lakóterület (Ln) - kisvárosias lakóterület (Lk) - kertvárosias lakóterület (Lke) - falusias lakóterület (Lf)
		vegyes terület:	<ul style="list-style-type: none"> - településközpont vegyes terület (Vt) - intézmény terület (Vi),
		<i>gazdasági területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) - ipari gazdasági terület (Gip)
		<i>beépítésre szánt különleges területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - sportterület (K-Sp) - rekreációs terület (K-Re) - rehabilitálandó terület (K-Rh) - vasútállomás területe (K-Vá) - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület (K-En)
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	<i>közlekedési területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - közúti terület (KÖu) - kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)
		<i>zöldterület:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - közkert (Zkk)
		<i>erdőterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - védelmi erdőterület (Ev) - honvédelmi erdőterület (Evh) - gazdasági erdőterület (Eg) - közjóléti erdőterület (Ek)
		<i>mezőgazdasági területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - kertés mezőgazdasági terület (Mk) - általános mezőgazdasági terület (Má)
		<i>vízgazdálkodási terület</i>	<ul style="list-style-type: none"> - (V)
		<i>beépítésre nem szánt különleges területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - sportterület (Kb-Sp) - rekreációs terület (Kb-Re) - borászati terület (kb-Bo) - lovas tanya területe (Kb-Lo) - temető (Kb-T) - bányá (Kb-B) - honvédelmi terület (Kb-Hv) - közműszolgáltató terület (Kb-Km)

INTÉZMÉNYI TERÜLET ÉS A KÜLÖNLEGES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTÉSE

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			bs
Intézményi vegyes terület	Elsősorban a lakosság, másodszorban a vendégforgalmat is szolgáló kulturális és közösségi rendezvények, szabadidős programok tartására alkalmas rendezvényház, sportuszoda és élményfürdő helyszíne	A területen elhelyezhető épületek tartalmazhatnak - igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, irodai rendeltetést, - kereskedelmi, szolgáltató szállás jellegű rendeltetést, - hitéleti rendeltetést, - kulturális, közösségi szórakoztató és - sport célú rendeltetést	Vi
			bs: 1,2
<i>A TSZT a település északnyugati belterületi határán intézményi területeket jelöl. A közművesítettség elvárt mértéke: teljes.</i>			
Különleges - Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának szolgáló terület		- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló építmények helyezhetők el, különösen kisteljesítményű naperőművek	K-En
			bs: 0,2
<i>A TSZT az Újhegyi út menti volt major délnyugati területén jelöli a különleges területet A közművesítettség elvárt mértéke: részleges</i>			
Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület	A gyümölcstermesztéssel, elsősorban az élelmiszert előállító mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi terület, terménytároló és élelmiszer feldolgozó kisüzemek területe. Idegenforgalmi szállás és vendéglátás szolgáltatással sportolási és oktatás célú állattartás lehetőségével kiegészülve.	A területen elhelyezhetők - a mezőgazdasági üzemvitellel kapcsolatos termelő és tároló épületek, - élelmiszer feldolgozó kisüzemi épületek, - a helyi (Baj közigazgatási területén és térségében) megtermelt termények és termékek kereskedelmét szolgáló kereskedelmi-szolgáltató épületek - az idegenforgalmi rendeltetések épületei, - sportolásra, oktatásra szolgáló idegenforgalmi és hobbi állattartás (lótartás) épületei	K-Mü
			bs: 0,15-0,6

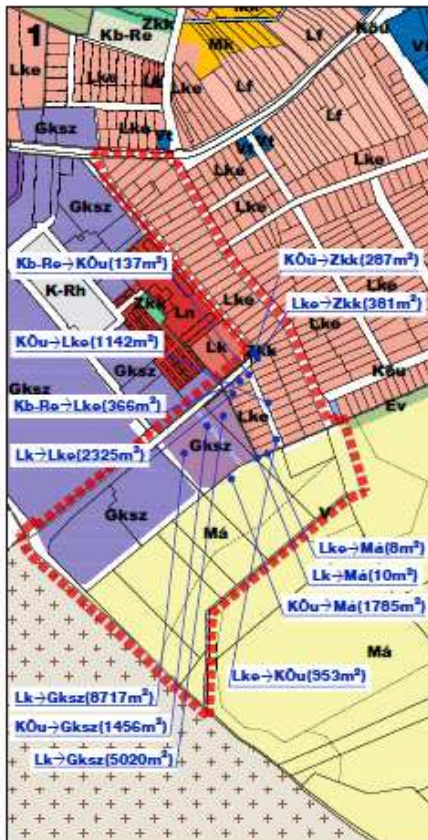
4. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 3. mellékletét képező „VÁLTOZÁSOK” fejezethez a TSZT/M1-2 területeket érintően a „Területfelhasználás változás” elnevezésű és „TFHv” jelű fedvényterv



BAJ
Településrendezési eszközök
TERÜLETFELHASZNÁLÁS
VÁLTOZÁS

M = 1 : 10.000


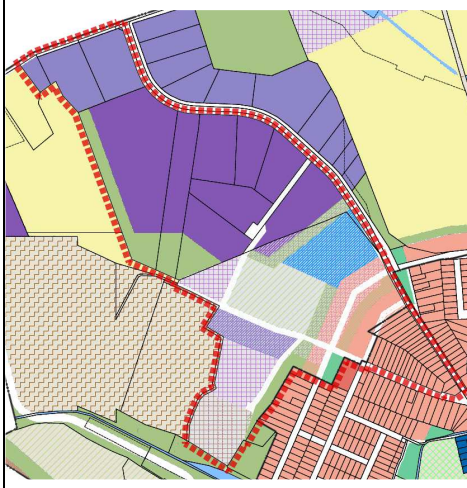

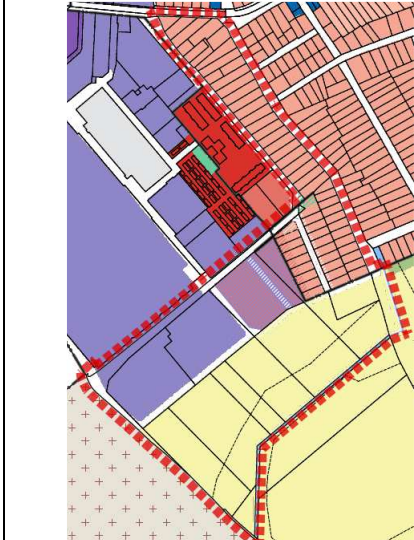


Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Munka megnevezése: BAJ Településrendezési eszközök TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS		
Munkaadó: Megjelenő: Tervező:	Baj Község Önkormányzata PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség 1138 Budapest, Katargányi út 15. Tel: (06) 484 1137-003 email: proterra@proterra.hu	
Feladat megnevezése/tervező: Tervező: Munkadíj: Dátum:	S. Vasi István Németh Gyula Munkadíj: M = 1 : 10.000 2025. 01.	

5. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 3. mellékletét képező „VÁLTOZÁSOK” fejezetében a területfelhasználás változásait kiegészítő módosulások ismertetése a TSZT/M1-2 rajzszerű fedvénytervek területére vonatkozóan

1. helyszín az Újhegyi út menti volt major területe		
	Egykori nyúlragóhíd területének 20 hektáros telke belső feltáró út kialakításával és a lakóterületek körüli véderdők kialakítása mellett az alábbiakra osztható: kertvárosias lakóterületre, intézményi vegyes területre, rekreációs célokot szolgáló különleges területre, mezőgazdasági üzemi területre, kisebb kereskedelmi, szolgáltató területre, valamint a kutatás-fejlesztés, és a megújuló energiatermelés különleges területére.	
2. helyszín a Tóvárosi utca végi területek		
	A volt szovjet laktanya területéhez kapcsolódóan a Tóvárosi utca déli végéről megközelíthetően a lakótelek-osztással rendelkező Tánicsics utcai lakótelkekhez illeszkedő kertvárosias lakóterület jön létre, míg a gazdasági terület feltáró útról megközelíthetően a már kialakult gazdasági területek kiegészítésére alkalmas kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági terület jön létre.	

A hatályos tervhez képest megszűnik:

17. 760 m²-en lakóterület (ebből 16.072 m² Lk és 1.688 m² Lke)

A hatályos tervhez képest létrejön

27.542 m²-en kertvárosias lakóterület

A területi különbség ellenére a lakóterületen megszűnő és kialakítható lakások száma azonos, azaz a területek átsorolásával mintegy 40 lakótelken 40 lakás kialakításának lehetősége jön létre az 1. helyszínen és 19 lakás lehet kialakítani a 2. helyszínen a meglévő lakótelteken.

A területfelhasználás változásával érintett területek (hatályos tervben meglévő és a tervezett területfelhasználás) felosztása kategóriánként és területi nagyság szerint.

eset sor-száma	Helyszín*	Tervezett terület-felhasználás	Meglévő terület-felhasználás	A terület nagysága (m ²)
1	1.	Lke ←	Lk	2.325
2	1.	Lke ←	Kmü	14.519
3	1.	Lke ←	Ev	8.599
4	1.	Lke ←	KÖu	591
5	2.	Lke ←	KÖu	1.142
6	2.	Lke ←	Kb-Re	366
<i>Lke összes</i>				27.542
7	1.	Vi ←	K-Mü	26.441
8	2.	Gksz ←	Lk	13.737
9	1.	Gksz ←	KMü	14046
10	2.	Gksz ←	KÖu	1.456
<i>Gksz összes</i>				29.239
11	1.	Gip ←	KMü	2.829
12	1.	K-En ←	KMü	20.121
13	1.	K-En ←	Ev	5459
<i>K-En összes</i>				25.580
14	2.	Zkk ←	Lke	381
15	1.	Zkk ←	K-Mü	68
16	2.	Zkk ←	KÖu	287
17	1.	Zkk ←	Ev	2.641
<i>Zkk összes</i>				3.377
18	1.	KÖu ←	K-Mü	14.492
19	1.	KÖu ←	Lke	1.299
20	2.	KÖu ←	Lke	953
21	1	KÖu ←	Gip	5.348
22	1	KÖu ←	Ev	1.183
23	1.	KÖu ←	Kb-Re	137
<i>KÖu összes</i>				23.412
24	1.	Ev ←	K-Mü	14.954
25	2.	Má ←	Lke	8
26	2.	Má ←	Lk	10
27	2.	Má ←	KÖu	1.785
<i>Má összes</i>				1.803

*

1. helyszín az Újhegyi út menti volt major területe
2. helyszín a Tóvárosi utca végi területek

6. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 4. mellékletét képező „A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA” kiegészítés a TSZT/M1-2 rajzszámú fedvénytervek vonatkozásában

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

KMTrT – térségi övezetek

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

A konkrét lehatárolások és a vonatkozó, a tervezés szempontjából releváns övezeti szabályok az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

- A **pufferterület övezete** a 2. területet érinti, ott már a hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt területek (övezetek) találhatóak.
- Az **erdők övezete** az 1. vizsgálati területet érinti, összesen 9,3 ha nagyságban, amelyből 0,9 ha-nyi területet sorol a hatályos TSZT erdő területfelhasználási egységbe. Az övezeten belül a hatályos TSZT-ben lehatárolt erdőterületek aránya 97,7%-os, így 2,7%-nyi „tartalék” (~32 ha) adódik az övezet besorolásában.
- Az **erdőtelepítésre alkalmas terület** övezete a déli módosítási területet érintik azokat a hatályos TSZT általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja, beépítésre szánt területeket nem érintenek.

Ökológiai hálózat – pufferterület

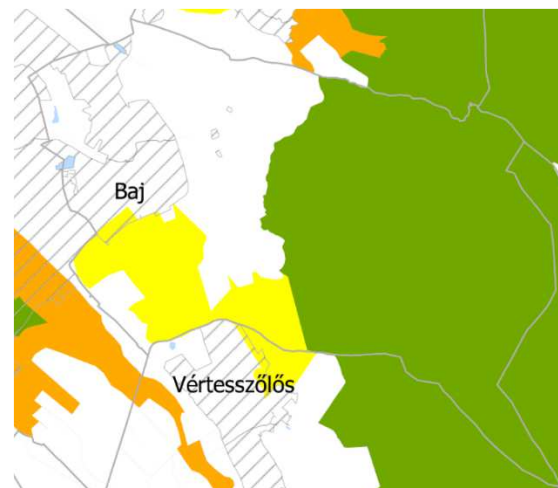
Trtv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(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.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A pufferterület övezete a déli területet érinti, ott már a hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt területek (övezetek) találhatóak.



Ökológiai hálózat magterületének övezete
 Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

KMTrT 3.1. melléklet (kivonat)

Erdők övezete

Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. 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.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatemetket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

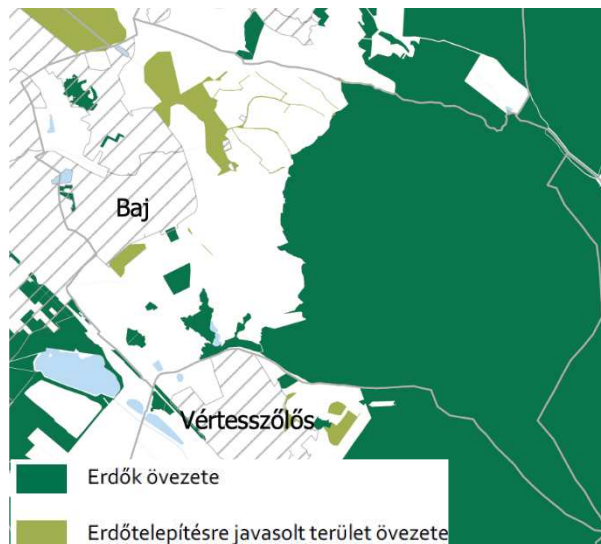
30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az erdők övezete az északi vizsgálati területet érinti, összesen 9,3 ha nagyságban, amelyből 0,9 ha-nyi területet sorol a hatályos TSZT erdő területfelhasználási egységbe. Az övezeten belül a hatályos TSZT-ben lehatárolt erdőterületek aránya 97,7%-os, így 2,7%-nyi „tartalék” (~32 ha) adódik az övezet besorolásában.

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

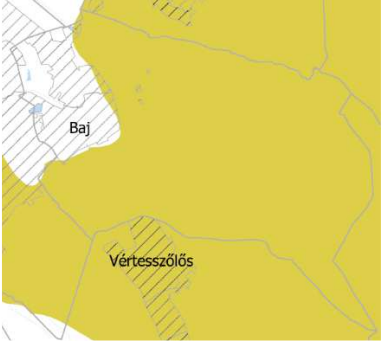
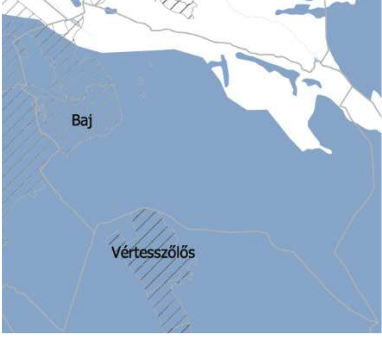

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület területén javasolt kijelölni.

Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete a déli módosítási területet érintik azokat a hatályos TSZT általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja, beépítésre szánt területeket nem érintenek.



Erdők övezete
 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

KMTrT 3.3. melléklet (kivonat)

<p>Tájképvédelmi terület övezete</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>A tájképvédelmi terület övezete Baj közigazgatási területének jelentős (keleti, déli) részét érinti. Az övezet a déli vizsgálati területet érinti, a konkrét módosítással érintett területek nélkül.</p>	 <p>KMTrT 3.4. melléklet (kivonat)</p>
<p>Vízminőségvédelmi terület övezete</p> <p>9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetbe 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>A vízminőségvédelmi terület övezetén belül a hatályos TSZT a korábban hatályos KMTrT alapján tartalmazza a felszíni és felszín alatti vízvédelmi területek (hidrogeológiai védőterületek) lehatárolását azok a vizsgált területeket nem érintik.</p>	 <p>KMTrT 3.6. melléklet (kivonat)</p>
<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p> <p>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>A hatályos TSZT tartalmazza az övezet tényleges lehatárolását, amely a vizsgált területeket nem érinti. A hatályos TSZT/SZT különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület, illetve honvédelmi erdőterület kategóriákba sorolja. A déli vizsgálati területet nyugatról határolja honvédelmi terület.</p>	 <p>KMTrT 3.8. melléklet (kivonat)</p>

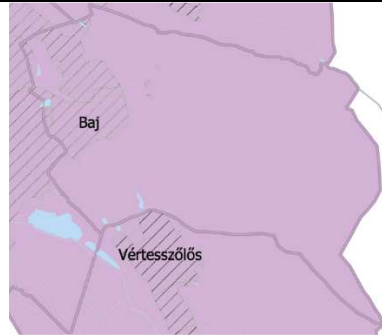
egyedileg meghatározott megyei övezetek	
<p>Gerecse Natúrpark</p> <p>KEMTrT:</p> <p>10.§ (3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal 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>A TSZT és az alapján a szabályozás a fenti előírásoknak megfelelően készült.</p>	 <p>KMTrT 3.13. melléklet (kivonat)</p>

Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete

KEMTrT:

12.§ (3) Településrendezési eszközökben beépítésre szánt területbe sorolt, borszőlő termőhelyi kataszteri területek esetében a településrendezési eszközök készítése során a valós terület-használat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág és a meglévő építmények rendeltetése alapján meg kell vizsgálni a borszőlő termőhelyi kataszteri területek részleges, vagy teljes, beépítésre nem szánt területbe való visszasorolásának lehetőségét.

A vizsgálati területek a tényleges bor-szőlő termőhelyi kataszteri területekkel nem érintettek, azokat kertés mezőgazdasági területbe sorolja a hatályos TSZT/SZT.



KMTTrT 3.15.1. melléklet (kivonat)

7. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 6. mellékletét képező „BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE A TSZT-M/2 rajzszámú fedvénytervek vonatkozásában

Az erdőket és a zöldterületeket érintő változások figyelembe vétele mellett számított BAÉ egyenleg

Terület-egység	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m ²)	terület (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitás-érték		Aktivitás-érték változás
	Meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás			Meglévő BAÉ értékmutató	Tervezett BAÉ értékmutató	BAÉ megl	BAÉ terv	
2.	Ev	Lke	7397	0.74	9.0	2.7	6.66	2.00	-4.66
2.	Ev	Lke	1202	0.12	9.0	2.7	1.08	0.32	-0.76
2.	Ev	K-En	549	0.05	9.0	2.2	0.49	0.12	-0.37
1.	Lke	Zkk	381	0.04	2.7	6.0	0.10	0.23	0.13
1.	KÖu	Zkk	287	0.03	0.6	6.0	0.02	0.17	0.15
2.	K-Mü	Ev	8898	0.89	0.7	9.0	0.62	8.01	7.39
2.	K-Mü	Ev	4383	0.44	0.7	9.0	0.31	3.94	3.64
2.	K-Mü	Ev	1673	0.17	0.7	9.0	0.12	1.51	1.39
2.	K-Mü	Zkk	68	0.01	0.7	6.0	0.00	0.04	0.04
							9.40	16.34	+6.94

Valamennyi területet érintő változás figyelembe vétele mellett számított BAÉ egyenleg:

Terület-egység	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m ²)	terület (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitás-érték		Aktivitás-érték változás
	Meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás			Meglévő BAÉ értékmutató	Tervezett BAÉ értékmutató	BAÉ megl	BAÉ terv	
1.	Lk	Gksz	8717	0.87	1.2	0.4	1.05	0.35	-0.70
1.	Lk	Gksz	5020	0.50	1.2	0.4	0.60	0.20	-0.40
1.	Lk	Lke	2325	0.23	1.2	2.7	0.28	0.63	0.35
1.	Lk	Má	10	0.00	1.2	3.7	0.00	0.00	0.00
1.	Lke	Köu	953	0.10	2.7	0.6	0.26	0.06	-0.20
1.	Lke	Má	8	0.00	2.7	3.7	0.00	0.00	0.00
1.	Lke	Zkk	381	0.04	2.7	6.0	0.10	0.23	0.13
1.	Köu	Gksz	1456	0.15	0.6	0.4	0.09	0.06	-0.03
1.	KÖu	Zkk	287	0.03	0.6	6.0	0.02	0.17	0.15
1.	Köu	Lke	1142	0.11	0.6	2.7	0.07	0.31	0.24
1.	Köu	Má	1785	0.18	0.6	3.7	0.11	0.66	0.55
1.	Kb-Re	Lke	366	0.04	1.5	2.7	0.05	0.10	0.04
1.	Kb-Re	Köu	137	0.01	1.5	0.6	0.02	0.01	-0.01
2.	Gip	KÖu	5348	2.64	0.2	0.6	0.53	1.59	1.06
2.	Lke	Köu	640	0.53	2.7	0.6	1.44	0.32	-1.12
2.	Lke	Köu	659	0.28	2.7	0.6	0.76	0.17	-0.59
2.	K-Mü	Vi	26441	0.89	0.7	0.7	0.62	0.62	0.00
2.	K-Mü	Gip	2829	0.44	0.7	0.2	0.31	0.09	-0.22
2.	K-Mü	Ev	8898	0.74	0.7	9.0	0.52	6.66	6.14
2.	K-Mü	Ev	4383	0.06	0.7	9.0	0.04	0.53	0.49
2.	K-Mü	Ev	1673	0.17	0.7	9.0	0.12	1.51	1.39
2.	K-Mü	Zkk	68	0.01	0.7	6.0	0.00	0.04	0.04
2.	K-Mü	K-En	20121	0.26	0.7	2.2	0.18	0.58	0.40

2.	K-Mü	Köu	14492	0.06	0.7	0.6	0.04	0.04	-0.01
2.	K-Mü	Gksz	14046	0.05	0.7	0.4	0.04	0.02	-0.02
2.	K-Mü	Lke	906	2.01	0.7	2.7	1.41	5.43	4.02
2.	K-Mü	Lke	2641	0.04	0.7	2.7	0.03	0.12	0.09
2.	K-Mü	Lke	10972	0.04	0.7	2.7	0.03	0.12	0.09
2.	Köu	Lke	591	0.01	0.6	2.7	0.00	0.02	0.02
2.	Ev	Lke	7397	0.01	9.0	2.7	0.09	0.03	-0.06
2.	Ev	Lke	1202	1.45	9.0	2.7	13.04	3.91	-9.13
2.	Ev	K-En	549	1.40	9.0	2.2	12.64	3.09	-9.55
2.	Ev	Zkk	2641	0.12	9.0	6.0	1.08	0.72	-0.36
2.	Ev	Köu	443	0.09	9.0	0.6	0.82	0.05	-0.76
2.	Ev	Köu	432	0.26	9.0	0.6	2.38	0.16	-2.22
2.	Ev	Köu	76	1.10	9.0	0.6	9.87	0.66	-9.22
2.	Ev	Köu	100	0.07	9.0	0.6	0.59	0.04	-0.55
2.	Ev	KÖu	132	0.01	9.0	0.6	0.12	0.01	-0.11
							49.37	29.30	-20.07

1. területi egység: az Újhegyi út menti volt major területe
2. területi egység: a Tóvárosi utca végi területek

Megállapítható, hogy biztosított a település biológiailag aktív felületei csökkenésének elkerülése, a tervezett változások következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege a teljes tervezési területre eső változások figyelembe vételével a + 154,28 értékről változik:

$$154,28 - 20,07 = +134,21$$

tehát a magyar építészetről szól 2023. év C. törvény 8. § (3) b) pontjának a módosítások megfelelnek

III. Rendelettervezet Baj helyi építési szabályzatának módosításáról**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének**

.../2024. (... ..) rendelete

Baj Építési Szabályzatáról szóló**11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésében szerint biztosított véleményezési jogkörében eljárók véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **2.§ (1)** bekezdés a) pontja helyébe az alábbi kerül:

„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** jelű tervlap

ad) *1.4 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület-Észak M = 1: 2500 **SZT-2.1/M1** jelű tervlap

ae) *1.5 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület-Dél M = 1: 2500 **SZT-2.2/M1** jelű tervlap

af) *1.6 melléklet:* Baj szabályozási tervének egyesített digitális állománya

2. §

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **3.§ (1)** bekezdésének 10. pontja helyébe az alábbi kerül:

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

3. §

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **35.§ (1)** bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatában szereplő területek jelölései és megnevezései:

a) Ln jelű nagyvárosias lakóterület

b) Lk jelű kisvárosias lakóterület

c) Lke jelű kertvárosias lakóterület

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

4. §

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **38. § (6)** bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lke/1 jelű kertvárosias lakóövezetben

- a) kialakult beépítésű telek esetében, ha a telek területe kevesebb, mint 700 négyzetméter és a kialakult beépítettsége meghaladja a 30%-ot az legfeljebb 35 %-os mértékig megtartható újra beépíthető,
- b) a Kodály Zoltán utca és a Bartók Béla utca új szakaszain kialakult lakótelkeken a 700 négyzetméteres vagy azt meghaladó telkeken
 - ba) legfeljebb egy főépület és abban legfeljebb kettő rendeltetési egység -egy lakás és egy egyéb rendeltetés,
 - bb) a főrendeltetésű épületen kívül a lakórendeltetést kiszolgáló egy melléképület helyezhető el,
 - bc) a főrendeltetésű épület beépítési módja – a saroktelkek kivételével - kötelezően oldalhatáron áll, ahol az épület az oldalsó telekhatártól 1,0 m-re helyezendő el
 - bd) a hátsókert oldalkert szélességével csökkentett területén belül elhelyezhető mosókonyha, nyárikonyha, növényház, gépkocsi és egyéb tároló épület, amelyek szabadon állóan is elhelyezhetők.

5. §

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet az alábbi 37/a alcímmel és hozzá tartozó 40/A jelű paragrafussal egészül ki:

„37/a Intézményi vegyes terület

40/A §

- (1) Vi/...jelű intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, kulturális, nevelési, oktatási és sportolási rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben meghatározott elsődleges rendeltetéseken kívül, azzal egyidejű vagy azt követő elhelyezéssel –
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) egészségügyi,
 - d) közösségi szórakoztató és

- e) hitéleti
 - f) szolgálati lakás
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Egy telken az (1) – (2) bekezdésben meghatározott rendeltetéseket tartalmazó épületben legfeljebb kettő szolgálati lakás alakítható ki, melyek együttes hasznos alapterülete legfeljebb 140 m² lehet.
- (4) Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el
- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
 - b) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
 - c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
 - d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
 - e) üzemanyag-töltő állomás.
- (5) A telken – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – az építési hely az alábbiak szerint értendő:
- a) az elő-, oldal- és a hátsókert legkisebb mérete terepszint felett és alatt 6,0 m,
 - b) közműépítmények az építési helyen és az építési helyen kívül csak a terepszint alatt helyezhetők el.
- (6) A szabályozási terven kötelező zöldfelületként jelölt területen háromszintű növényállomány telepítendő.”

6. §

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 45. § bekezdéseinek helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A **K-Re** jelű rekreációs célú beépítésre szánt különleges terület a Szőlőhegyen
- a) elsődlegesen a borturizmus, valamint a hozzá kapcsolódó vendéglátást szolgáló rendeltetések befogadására alkalmas épületek és egyéb építmények elhelyezésére szolgál,
 - b) az a) pontban foglaltakon kívül az épületek és építmények
 - ba) vendéglátó és szállás jellegű,
 - bb) borkereskedelmet, bormúzeumot és bortárolást szolgáló,
 - bc) hitéleti, egészségügyi és oktatási rendeltetést befogadó,
 - bd) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű szolgálati, vagy tulajdonosi lakás
 - be) a ba)-bd) pontban felsoroltak üzemeltetéséhez szükséges rendeltetést is tartalmazhat,
 - c) nem tartalmazhat
 - ca) önálló lakóépületet,
 - cb) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,
 - cd) parkolóterületet, vagy garázst a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára.
- (2) A **K-Re/2** jelű rekreációs célú beépítésre szánt különleges terület
- a) elsődlegesen a sportolás, a rekreációs szabadidős tevékenységek befogadására alkalmas épületek, egyéb építmények elhelyezésére szolgál,

- b) az a) pontban foglaltakon kívül az épületek és építmények
- ba) szállás jellegű és vendéglátás,
 - bb) szabadtéri sportolást, szabadidős tevékenységet szolgáló,
 - bc) sport és oktatási célú lovak számára állattartó,
 - bd) az elsődleges rendeltetésű épületen belül, azzal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató
 - be) a főrendeltetéssel kapcsolatos legfeljebb 120-120 m² hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás
- redeltetést is tartalmazhatnak,
- (3) A rekreációs célú különleges területek övezeteiben nem helyezhető el
- a) önálló lakóépület,
 - b) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,
 - c) technikai sportok számára építmény,
 - c) parkolóterületet, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára és
 - d) üzemanyag-töltő állomás.
- (4) A telken épületek, felszíni építmények legalább 15,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhetők el a meglévő kialakult beépítés figyelembe vétele mellett. A meglévő és építési helyen kívül álló épületek, épületrészek új beépítés során vissza nem építhetők az építési helyen kívül nem bővíthetők, de felújíthatók, használatukat segítően korszerűsíthetők.
- (5) A szabályozási terven kötelező zöldfelületként jelölt terület legalább kétharmadán háromszintes növényállomány telepítendő.
- (6) Vízbekötéssel rendelkező és huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épületet teljes közművesítés biztosítása mellett lehet építeni.

7. §

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **48. §** bekezdéseinek helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A **K-Mü/1 és a K-Mü/2** jelű mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges övezetekben elsődlegesen a mező- és erdőgazdasági üzemi célú, a vadgazdálkodással összefüggő, valamint a növénytermesztéssel és annak feldolgozásával kapcsolatos üzemi és raktározó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben meghatározott elsődleges rendeltetéseken kívül
- a) iroda, oktatási célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) helybeni állattartás kizárása mellett állati eredetű élelmiszereket előállító,
 - d) a rekreációval összefüggő vagy sportolási célú állattartással kapcsolatos vendéglátó és szálláshely szolgáltató,
 - e) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 140 m² hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges területeken nem helyezhető el
- a) önálló lakóépület,

- b) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,
 - c) parkolóterület, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára és
 - d) közhasználatú üzemanyagtöltő állomás.
- (4) Épület, terepszint alatti építmény
- a) a közterületi telekhatártól legalább 15,0 m-re
 - b) nem közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el
 - c) ha az a) és a b) pontban megjelölt területsávban kialakult állapotában található akkor az megtartható, felújítható, használatát segítően korszerűsíthető, de elbontása után újra nem építhető.
- (5) Vízbekötéssel rendelkező és huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épületet teljes közművesítettség biztosítása mellett lehet építeni.

8. §

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet az alábbi **45/a** alcímmel és hozzá tartozó **48/A** jelű paragrafussal egészül ki:

„ 45/a Különleges - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

48/A. §

1. A **K-En** jelű beépítésre szánt különleges területen a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló épületek, építmények helyezhetők el, különösen naperómű.
- (2) A **K-En** jelű építési övezetben
 - a) legalább 1 hektáros telken, legfeljebb 10 %-os beépítési mértékkel és legfeljebb 5,0 méteres építménymagassággal lehet épületet, egyéb a rendeltetéssel összefüggő építményt elhelyezni,
 - b) az építményeket szabadon állóan, a telekhatároktól legalább 10,0 méteres távolság megtartásával lehet elhelyezni,
 - c) az építési övezeten belüli telkek megközelítésére legalább 6,0 m széles magánút létesíthető,
 - d) a telkek, valamint a telken belüli erőműtelepek a technológiai biztonság által megkívánt nyomvonalon, legfeljebb 2,0 m magas 70%-ban áttört kerítéssel keríthetők be.”

9. §

- (1) Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **1.1 melléklete** jelen rendelet **1. melléklete**
- (2) Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **1.4 melléklete** jelen rendelet **2. melléklete**
- (3) Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **1.5 melléklete** jelen rendelet **3. melléklete**
- (4) Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet **1.6 melléklete** jelen rendelet **4. melléklete**
- (5) Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet fedvényterve jelen rendelet **5. melléklete**

- (6) Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 2. mellékletében a „0. sz.”, a „5/a. sz.” és „8. sz.” táblázatai helyébe jelen rendelet **6. melléklete** kerül

10.§

A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba. A hatálybalépéssel egyidejűen a rendelet 5. 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.) számú önkormányzati rendelet

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

Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata

A 11/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 1.1 melléklete

Baj
Településrendezési eszközök
Szabályozási Terv - Szelvénybeosztás és jelmagyarázat

Baj Község Önkormányzata
PRO TERRA Kft. Urbanizációs Ügynökség
1046 Budapest, Újhegyi út 11. 11. emelet, 1142 Budapest
T: +36 1 466 0111 01-2024 É: 01-2024

Szabályozási Terv
Szabályozási Terv
2022. 10.

Tóvárosi Utca felől Szabványi Csarnok felől Hanczár Zsolt felől
1046 BUDAPEST, TÓVÁROSI UTCA 11. 11. EMELLET, 1142 BUDAPEST

Jelmagyarázat

megjelölés leírás

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

községfal határ
belterület határ
szőrtér határ
telekhatár
épületek
be nem mért épületek
szintvonal (50-cm-es)

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

szabályozási vonal / köztérrel határ
szabályozási szélesség
építési övezet, övezet határa
építési övezet, övezet jele

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMÉI

Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek

kötelező megjelölési jel
építési vonal
a telek be nem építendő része
a telek ötlejtéssel érintett része
meglátandó/telepítendő fasor
meglátandó/detalakandó zöldfelület

Egyéb szabályozási elemek

kötelező terület - országos 15- és 16-éves
KÖU/2 kötelező terület - gyűjtőút
KÖU/3 kötelező terület - közterület út
KÖU/4 kötelező terület - kerékpárút
KÖU/5 kötelező terület - kerékpárút
KÖU/6 kötelező terület - jelölt mezőgazdasági közterület út
KÖU/7 kötelező terület - szőlőhegyi egyéb közterület út
hadórt
jelentős közhasznú terület
gyűjtőút
kerékpárút, kerékpárútvonal
Zkk zöldterület
V vízgazdálkodási terület

EGYEB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

E elővárosi joggal érintett terület határa

Javasolt szabályozási elemek

javasolt telekhatár
javasolt megjelölési jel
javasolt helyi építési ének
helyi természetvédelemre jelölt területek, táji értékek

MÁS JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSON ALAPULÓ VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

Örökségvédelem

műemlék
műemléki környezet határa
régészeti lelőhely határa
módszerű régészeti lelőhely határa
helyi építési ének

Táj- és természetvédelem

Natura 2000 községi természetvédelmi terület határa
Natura 2000 községi természetvédelmi terület határa
Gerecsei Tájékoztató Körrel felosztott védett terület határa
Gerecsei Tájékoztató Körrel terület határa
az lege védett terület és 20m-es védőzóna
az lege védett barlang
barlang jelölt védőövezete (16 / 2007. X.18.) KvM rendelet
ökölógiai hátsóal magterületének határa
ökölógiai hátsóal puhaterületének határa
Nádképvédelmi terület határa
erdőrezervát erdő

Egyéb korlátozó tényezők

Hidrogeológiai "B" védőterület felső határa
Hidrogeológiai "B" védőterület felső határa
vízminőség-védelmi terület
nyílt kaszaj
helyi víz part sávja
bányatelek határa
árványi nyersanyag-vagyon terület határa
védőterület

Közművek és hírközlés korlátozása

Y
Y
szennyvízelvezető
szennyvízelvezető 1500m-es és 20m-es védőterület
köznyomtatás társadalmi gazdasági funkció települések között
132 kV-os villamosenergia felsővezető határa az ország lengyelországi határa 10-18 m-es biztonsági övezettel
22 kV-os villamosenergia funkció elosztóhatára az ország lengyelországi határa 7-7 m-es biztonsági övezettel (csak külterületen)
22 kV-os villamosenergia funkció elosztóhatára 1-1m-es biztonsági övezettel
22/0,4 kV-os hálózati tároló
kiszáradt hátsóal föld felület
adórövid

EGYEB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

vízfelület
vízfolyás
közlekedési terület - mozdonyút
közút híd
közlekedési vasúti út
közút pályák közlekedés nyomvonal

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELE

Ln nagyvárosi lakóterület
Lk városias lakóterület
Lko kertvárosi lakóterület
Lf falusias lakóterület
Vt településközponti terület
Gksz kereskedelmi, szolgáltató terület
Gip ipari terület
K-Ro községi-rekreációs célú terület
K-Ro községi-rekreációs célú terület
K-Rh községi-rehabilitációs terület
K-Va községi-vezetőterület terület
K-Mü községi-mezőgazdasági üzemi terület

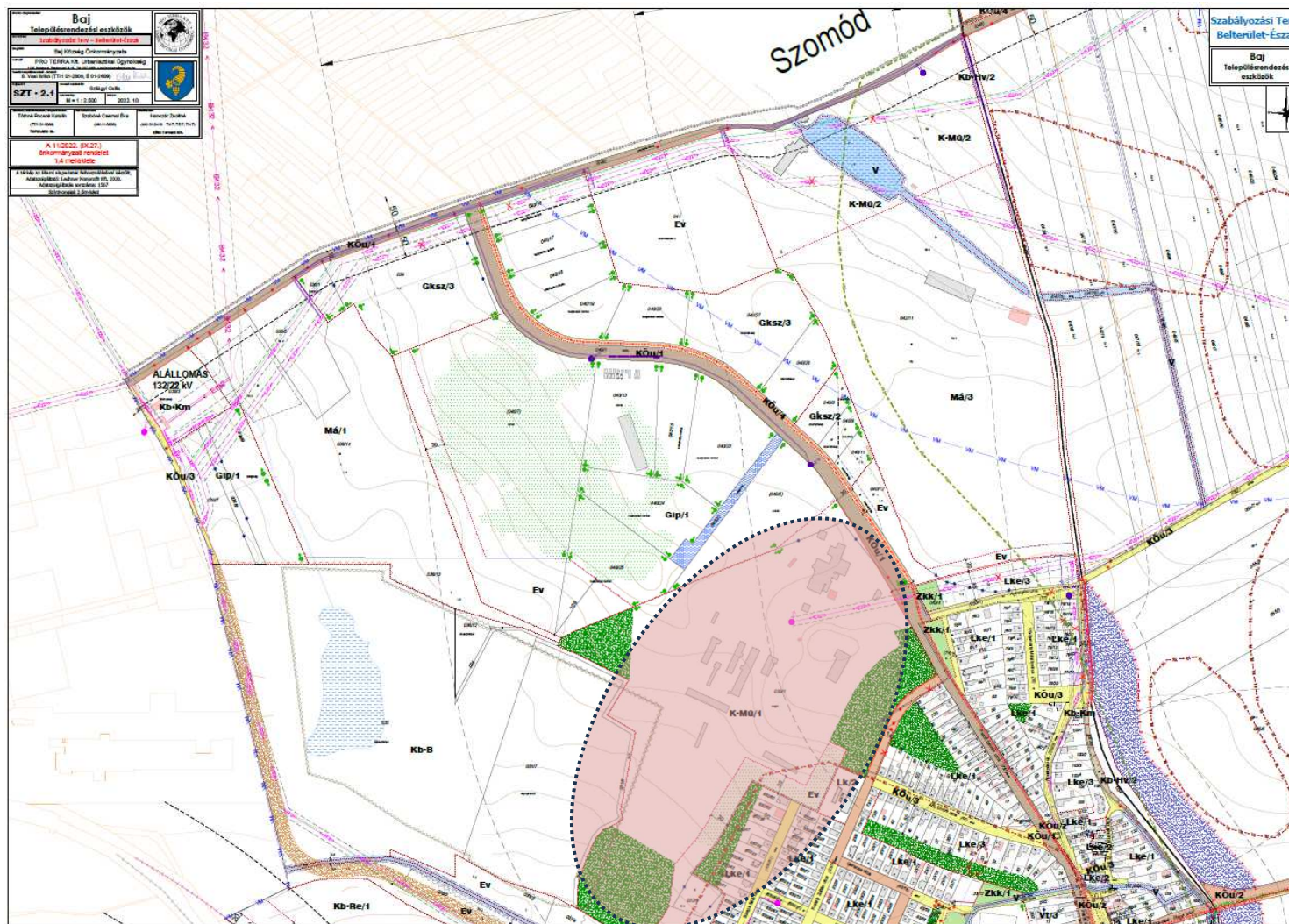
ÖVEZETEK JELE

KÖu közút közlekedési terület
KÖz közlekedési zöldterület
KÖk közút-pályák közlekedési terület
Zkk közterület
Ev védelmi erdőterület
Evh honvédelmi célú védő erdőterület
Eg gazdasági erdőterület
Ek közterület erdőterület
Mk keres mezőgazdasági terület
Má általános mezőgazdasági terület
V vízgazdálkodási terület
Kb-Sp községi-vezetőterület célú terület
Kb-Ro községi-rekreációs célú terület
Kb-Bo községi-vezetőterület terület
Kb-Lo községi-vezetőterület célú terület
Kb-T községi-vezetőterület terület
Kb-B községi-vezetőterület terület
Kb-Hv községi-vezetőterület célú terület
Kb-Km községi-vezetőterület terület

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

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

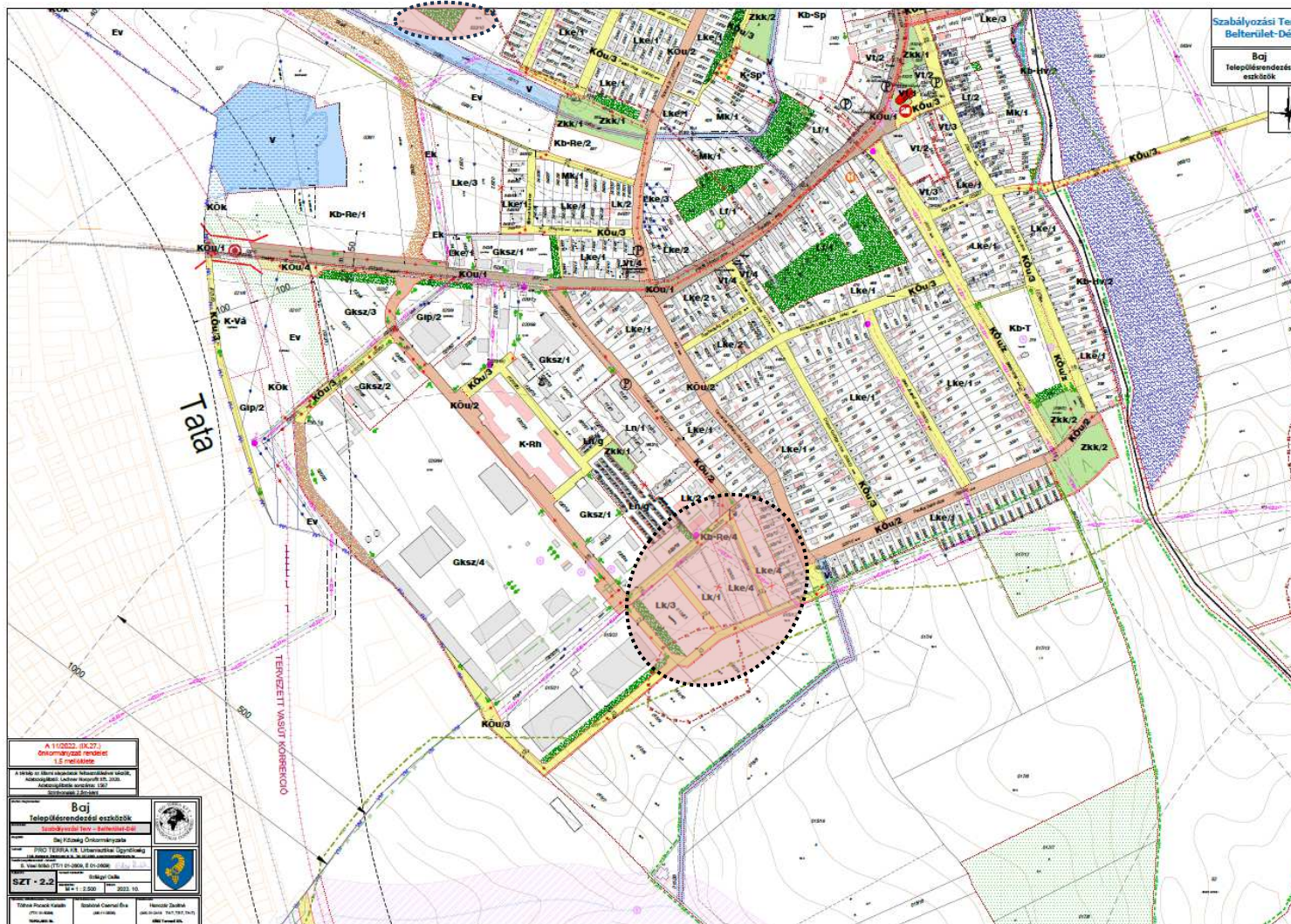
1.4 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület-Észak M = 1: 2500 SZT-2.1/M1 jelű tervlap



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

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

1.5 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület-Észak M = 1: 2500 SZT-2.2/M1 jelű tervlap



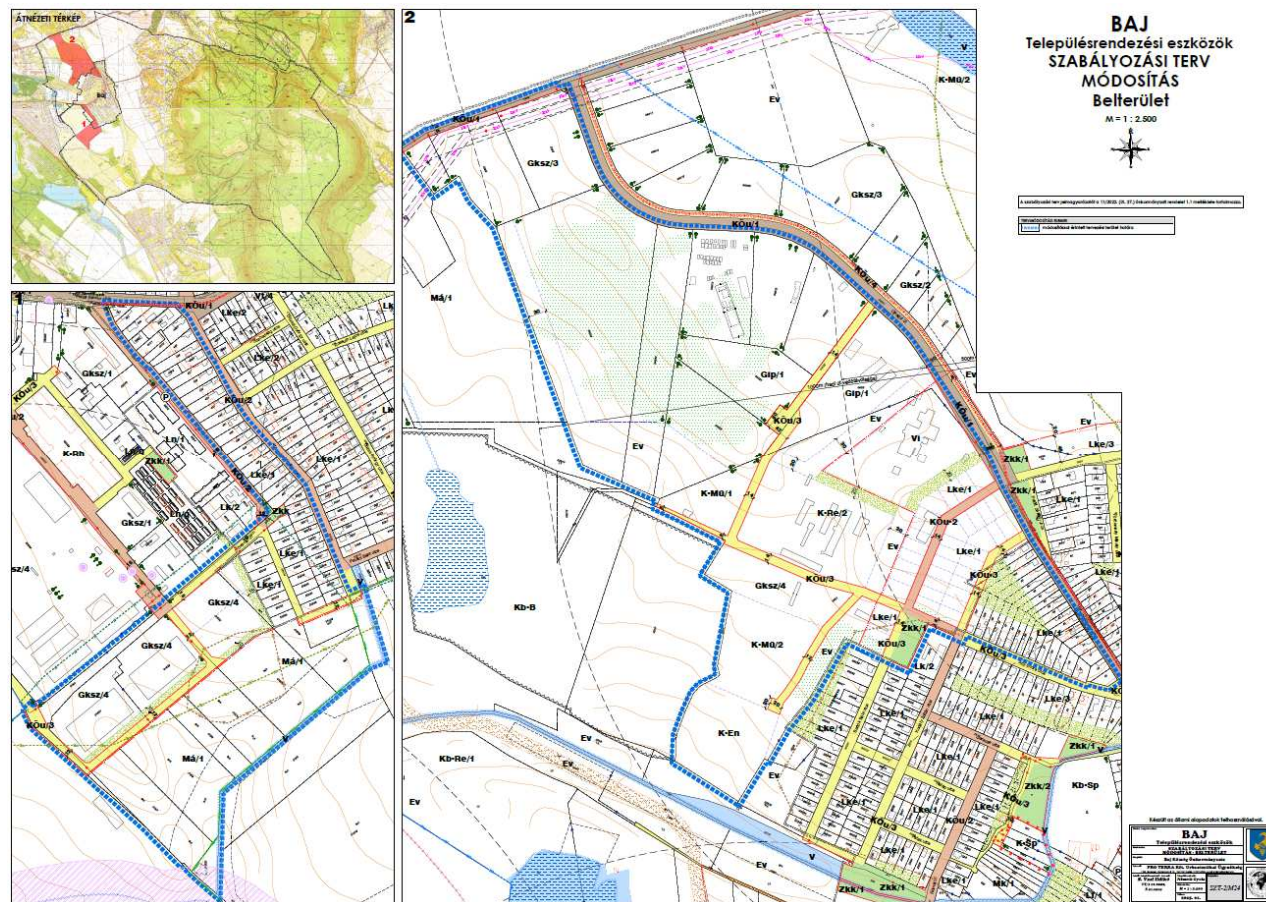
4. **melléklet** a..../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

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

1.6 melléklet: Baj szabályozási tervének egyesített digitális állománya

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

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 1. mellékletéhez tartozó **SZT-2/M1-2** jelű fedvénytervek



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

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelet 2. mellékletének a „0. sz.”, a „5/a. sz”és „8. sz.” táblázatai

Építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatai

A TÁBLÁZATOKBAN HASZNÁLTOS JELÖLÉSEK ÉS AZOK ÉRTELMEZÉSE

0. sz. táblázat

	A	B	C	D
1.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
2.	lakóterület		közterület	
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.	vegyes terület		Evh	honvédelmi célú véderdő
8.	Vt	településközpont	Eg	gazdasági erdőterület
9.	Vi	intézményi		
10.	gazdasági terület		Ek	közjóléti erdőterület
11.	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató	mezőgazdasági terület	
12.	Gip	egyéb ipar	Mk	kertes mezőgazdasági terület
13.	különleges beépítésre szánt terület		Má	általános mezőgazdasági terület
14.	K-Sp	különleges – sport terület	vízgazdálkodási terület	
15.	K-Re	különleges - rekreációs terület	V	vízgazdálkodási terület
16.	K-Rh	különleges - rehabilitálandó terület	különleges beépítésre nem szánt terület	
17.	K-Vá	különleges - vasútállomás terület	Kb-Sp	különleges - sportolási célú terület
18.	K-Mü	különleges – mezőgazdasági üzemi terület	Kb-Re	különleges - rekreációs célú terület
19.	K-En	különleges – kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület	Kb-Bo	különleges – borászati célú terület
20.			Kb-Lo	különleges – lovassport terület
21.			Kb-T	különleges - temető területe
22.			Kb-Km	különleges - közműszolgáltató terület
23.			Kb-B	különleges – nyersanyag kitermelés (bányászat) céljára szolgáló terület
24.			Kb-Hv	különleges – honvédelmi terület
25.			Kb-Hv/B	különleges – honvédelmi - nyersanyag kitermelés (bányászat) céljára szolgáló terület
26.	BEÉPÍTÉSI FORMA		KÖZMŰVESÍTTETTSÉG	
27.	O	oldalhatáron álló /közös oldalhatáron álló	T	teljes
28.	SZ	szabadon álló	R	részleges
29.	SZ-u	úszó telkes		

5/a INTÉZMÉNYI TERÜLET

5/a. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A fő- épület	A mellék- épület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatti be- építés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legki- sebb mértéke	A megengedett leg- nagyobb épületma- gasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		(m)	
2	Vi/1	SZ	35	35	8000	40	9,0	4,5	

7. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					Zöldfelület legki- sebb mértéke	A megengedett legna- gyobb épületmag- ság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület				
			(%)	(%)	(m ²)				
2	K-Sp	SZ	40	40	3.000	40	7,5		
3	K-Re	SZ	30	K*/40	2.500	40	5,5	*a kialakult borpin- cékre tekintettel	
3/a	K-Re/2	SZ	25	25	10.000	40	6,5		
4	K-Rh	SZ	40	40 (10*)	3.000	40	K	*önálló terepszint alatti	
5	K-Vá	SZ	40	40	3000	40	12		
6	K-Mü1	SZ	25	25	4.000	40	6,5		
7	K-Mü/2	SZ	35	35	5.000	40	6,5		
8	K-En	SZ	10	0	10.000	40	5,0		