



BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 2615 /2025.

MEGHÍVÓ

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének Baj Község Önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 16/2014.(X.22.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése és 5.§ (2) bekezdése valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 44. §-a alapján a soron következő rendes ülését

2025. június 24. napján (kedden) 15⁰⁰ órára
összehívom.

Az ülés helye: Baj,Községháza
2836 Baj Petőfi S. u. 50.

Napirend:

1. Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről.
Előadó: Schunder Tibor polgármester
2. Beszámoló a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról
Előadó: Tűzoltóság képviselője
3. 2025. év Baj Község Borának megválasztása
Előadó: Schunder Tibor polgármester
4. Egyebek:
 - a) A polgármester illetményének és költségterítésének megállapítása
Előadó: Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző
 - b) Baj Község Konyhája szociális étkeztetés szakmai programjának elfogadása
Előadó: Schunder Tibor polgármester
 - c) Szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződés elfogadása
Előadó: Schunder Tibor polgármester
 - d) Baj község Településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek módosítása az Újhegyi út menti volt major és a Tóvárosi utca végi területeket érintően
Előadó: Schunder Tibor polgármester
5. Interpellációk, közérdekű bejelentések

Baj, 2025. június 19.



Schunder Tibor
polgármester

Jelenléti ív
Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. június 24. napján
megtartott rendes üléséről

- | | |
|--------------------------|----------------|
| 1. Baksa Éva | képviselő |
| 2. Hajba Tibor | képviselő |
| 3. Izing Jenő | képviselő |
| 4. Kiss Szilárd | alpolgármester |
| 5. Dr. Lunczer Krisztina | képviselő |
| 6. Schunder Tibor | polgármester |
| 7. Zwickl Krisztián | képviselő |

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Meghívott:

Pencz Tibor alpolgármester

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző

.....
.....

.....
.....
.....

B a j, 2025. június 24.

.....

Schunder Tibor
polgármester



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

Szám: 2615-8 /2025.

Jegyzőkönyv

Készült: Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. június 24. (kedd) napján 15 óra 00 perckor megtartott üléséről.

Helye: Baj Község Polgármesteri Hivatal emeleti tanácssterme
(2836 Baj, Petőfi S. u. 50.)

Jelen vannak:

- Schunder Tibor polgármester
- Kiss Szilárd alpolgármester
- Pencz Tibor alpolgármester

Képviselők:

- Baksa Éva önkormányzati képviselő
- Hajba Tibor önkormányzati képviselő
- Izing Jenő önkormányzati képviselő
- Dr. Lunczer Krisztina önkormányzati képviselő

Nem jelent mwg:

- Zwickl Krisztián önkormányzati képviselő

Meghívott neve:

- Csákányné dr. Márk Zsuzsanna önkormányzat jegyzője

Schunder Tibor polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a képviselő-testületi tagok közül 6 fő megjelent, Zwickl Krisztián önkormányzati képviselő előre jelezte távolmaradását. Az ülés határozatképes, az ülést a polgármester megnyitja. Bejelenti, hogy az ülésről jegyzőkönyv készül, amelyet Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző vezet.

Ezt követően a polgármester javaslatot tesz a tárgyalásra kerülő napirendi pontokra a 2615-1/2025. számú meghívóban foglaltak szerint:

1. Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről.
Előadó: Schunder Tibor polgármester
2. Beszámoló a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról
Előadó: Tűzoltóság képviselője
3. 2025. év Baj Község Borának megválasztása
Előadó: Schunder Tibor polgármester
4. Egyebek:
 - a) A polgármester illetményének és költségterítésének megállapítása
Előadó: Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző
 - b) Baj Község Konyhája szociális étkeztetés szakmai programjának elfogadása
Előadó: Schunder Tibor polgármester
 - c) Szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződés elfogadása
Előadó: Schunder Tibor polgármester
 - d) Baj község Településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek módosítása az Újhegyi út menti volt major és a Tóvárosi utca végi területeket érintően

Előadó: Schunder Tibor polgármester

5. Interpellációk, közérdekű bejelentések

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A napirendi javaslatokat a testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbiak szerint fogadja el:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
61/2025. (VI.24.) határozata
napirendről**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. június 24-i ülés napirendi pontjait a 2615-1/2025. számú meghívóban foglaltak szerint fogadja el:

1. **Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről.**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

2. **Beszámoló a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról**

Előadó: Tűzoltóság képviselője

3. **2025. év Baj Község Borának megválasztása**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

4. **Egyebek:**

- a) **A polgármester illetményének és költségtérítésének megállapítása**

Előadó: Csákányiné dr. Márk Zsuzsanna jegyző

- b) **Baj Község Konyhája szociális étkeztetés szakmai programjának elfogadása**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

- c) **Szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződés elfogadása**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

- d) **Baj község Településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek módosítása az Újhegyi út menti volt major és a Tóvárosi utca végi területeket érintően**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

5. Interpellációk, közérdekű bejelentések

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

1. napirendi pont:

Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy az előterjesztést mindenki megkapta, áttanulmányozta.

A határozati javaslatához kérdés vagy hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

A „Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről” szülő előterjesztést a szóbeli kiegészítésekkel együtt elfogadásra javasolja.

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
62/2025. (VI.24.) határozata**

Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről” szóló előterjesztést a szóbeli kiegészítésekkel együtt elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

2. napirendi pont:

Beszámoló a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról

Schunder Tibor polgármester köszönti Komlós Tamás tűzoltó alezredest. Megköszöni a készített írásos beszámolót, és megadja a lehetőséget a kérdésekre és hozzászólásokra, amelyek továbbításra kerülnek a szervezetnek.

Komlós Tamás tűzoltó ezredes megköszöni a meghívást, elmondja, hogy az elmúlt évben nagy változások nem történtek a szer és a személyi állományban. Tűzvédelmi hatósági jogkör a Kormányhivatalhoz került. Kéményseprői hatósági ügyek maradtak a tűzoltóságnál. A tavalyi évben egy esetben jártak Bajon tüzeset miatt.

Schunder Tibor polgármester javasolja a beszámolót a képviselő-testületnek elfogadásra.

A határozati javaslatához további kérdés vagy hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete köszönettel elfogadja a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról szóló tájékoztatót Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Tatabányai Katasztrófavédelmi Kirendeltség Tatabányai Hivatásos Tűzoltóparancsnokságának.

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
63/2025. (VI.24.) határozata**

a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete köszönettel elfogadja a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról szóló tájékoztatót Komárom-Esztergom Megyei

**Katasztrófavédelmi Igazgatóság Tatabányai Katasztrófavédelmi Kirendeltség
Tatabányai Hivatásos Tűzoltóparancsnokságának.**

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

3. napirendi pont:

2025. év Baj Község Borának megválasztása

Schunder Tibor polgármester javasolja a napirendi pont levételét. Nem érkezett annyi bor, hogy a választás kivitelezhető legyen.

A határozati javaslatához további kérdés vagy hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 2025. év Baj Község Borának megválasztása tárgyú előterjesztés lekerül a napirendi pontok közül.

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének

64/2025. (VI.24.) határozata

2025. év Baj Borának megválasztása

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 2025. év Baj Község Borának megválasztása tárgyú előterjesztés lekerül a napirendi pontok közül.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

5. napirendi pont:

Egyebek

a) A polgármester illetményének és költségterítésének megállapítás

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző elmondja, hogy az új hatályos szabályok a polgármesterek díjazását a nemzetgazdasági átlagkeresethez igazítja. A Mötv. 71. §-a kiegészült egy értelmező rendelkezéssel, melyet a (4a) bekezdés tartalmaz. Ez meghatározza, hogy a polgármester illetményének számításánál a tárgyévet megelőző évnek a január-decemberre, a teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresetére a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a foglalkoztatás szempontjából jelentős nonprofit szervezeteknél a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott nemzetgazdasági átlagkeresetet kell alapul venni. Továbbá meghatározza, hogy a nemzetgazdasági átlagkereset alapján számított illetményre a polgármester a tárgyév július 1-jétől jogosult. Így szükséges az illetmény felülvizsgálata. Erre vonatkozóan az előterjesztést mindenki megkapta.

A napirendi ponttal kapcsolatban egyéb kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármester illetményét – figyelembevéve a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 146/M. §-ban foglaltakat - 2025. július 1-től az Mötv. 71. § (4) bekezdés d) pontja

alapján bruttó 1.501.571.- Ft-ban, költségtérítését ugyanezen időponttól az Mötv. 71. § (6) bekezdése alapján bruttó 225.236.- Ft-ban állapítja meg.

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
65/2025. (VI.24.) határozata
polgármester illetményének és költségtérítésének megállapításáról**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármester illetményét – figyelembevéve a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 146/M. §-ban foglaltakat - 2025. július 1-től az Mötv. 71. § (4) bekezdés d) pontja alapján bruttó 1.501.571.- Ft-ban, költségtérítését ugyanezen időponttól az Mötv. 71. § (6) bekezdése alapján bruttó 225.236.- Ft-ban állapítja meg.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Schunder Tibor polgármester

b) Baj Község Konyhája szociális étkeztetés szakmai programjának elfogadása

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy a konyha a Polgármesteri Hivatal telephelyeként működik. A működéshez szükséges szakmai program felülvizsgálata szükséges.

A napirendi ponttal kapcsolatban egyéb kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Baj Község Konyhája szociális étkeztetés szakmai programját.

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
66/2025. (VI.24.) határozata
Baj Község Konyhája szociális étkeztetés szakmai programjáról**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Baj Község Konyhája szociális étkeztetés szakmai programját.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

c) Szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződés elfogadása

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy az előző pontokhoz kapcsolódóan a működéshez szükséges a szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződés elfogadása, melyet a képviselők megkaptak áttanulmányozhattak.

A napirendi ponttal kapcsolatban egyéb kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Baj Község Konyhája és Baj Község Önkormányzata közötti a szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződést.

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
67/2025. (VI.24.) határozata
szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződés elfogadásáról**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Baj Község Konyhája és Baj Község Önkormányzata közötti a szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződést.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

d) Baj Településfejlesztési Konceptiójának, Településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosításához

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 90/2024. (IX.24.) számú határozata alapján Baj településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a volt nyúl-vágóhid területe és a volt orosz laktanyától délre eső lakóterület vonatkozásában. A módosítási javaslatok részletei telepítési tanulmányterv alapján kerültek meghatározásra, amelyet hosszas lakossági egyeztetés követett. A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozó eljárás lezajlott. Az előterjesztést mindenki megkapta, áttanulmányozhatta.

A napirendi ponttal kapcsolatban egyéb kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 109/2022. (IX.27.) határozattal elfogadott (a továbbiakban: Kt. hat.) Településfejlesztési Konceptiót az alábbiak szerint módosítja:

A "2.2.3 Fejlesztési célok szakági bontásban" a településrendezési címszóban leírtak az alábbiakban módosulnak, egészülnek ki. *(az új szövegrészek kék betűvel vannak megjelölve)*

„Problémák, konfliktusok:

- A volt orosz laktanya területén elhelyezkedő többszintes, korábban légénységi épületként üzemelő épületegyüttes jelenleg hasznosításra vár, üresen áll
- az északi iparterület betelepülése a közműellátás kiépíttetlensége 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 belterülettől délre honvédelmi és katonai célú területek találhatóak

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 helykijelölése, ahol pl. napenergia park létesíthető,
- mezőgazdasági kisüzemek helyi létesítését segítően terület biztosítandó feldolgozó, élelmiszer előállító kisvállalkozások számára, (helyi piacra helyi termékek biztosítása céllal),
- a helyi lakosságot szolgáló és az idegenforgalom számára is igénybe vehető a lakóterületeket nem zavaró szabadtéri sportolást biztosító rekreációs rendeltetések számára területet kell megjelölni,
- lakóterületi fejlesztés területi csökkentése szükséges a délnyugati belterületi határ mentén, a már kijelölt területek egy részének helyén teret kell adni a 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”

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
68/2025. (VI.24.) határozata
Döntés a településfejlesztési koncepció módosításáról**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 109/2022. (IX.27.) határozattal elfogadott (a továbbiakban: Kt. hat.) Településfejlesztési Koncepciót az alábbiak szerint módosítja:
A “2.2.3 Fejlesztési célok szakági bontásban” a településrendezési címszóban leírtak az alábbiakban módosulnak, egészülnek ki. *(az új szövegrészek kék betűvel vannak megjelölve)*

„Problémák, konfliktusok:

- A volt oroszraktanya területén elhelyezkedő többszintes, korábban legénységi épületként üzemelő épületegyüttes jelenleg hasznosításra vár, üresen áll
- az északi iparterület betelepülése a közműellátás kiépíttlensége miatt lassan halad,

- az egykori nyúlvgóhíd 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 belterülettől délre honvédelmi és katonai célú területek találhatók

CÉLOK, FELADATOK

- az Újhegyi út menti volt Major (korábbi szóhasználattal „nyúlvgó”) 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 biztosítandók 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 helykijelölése, 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 a lakóterületeket nem zavaró szabadtéri sportolást biztosító rekreációs rendeltetések számára területet kell megjelölni,
- lakóterületi fejlesztés területi csökkentése szükséges a délnyugati belterületi határ mentén, a már kijelölt területek egy részének helyén teret kell adni a gazdasági területek bővítésének,
- olyan életkörülmények alakítása, ahol a személyes biztonságot és az egészség-ügyi 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 hagyományőrző, 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”

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

A napirendi ponttal kapcsolatban egyéb kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

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 SZERKEZETI TERVLAP, azaz a TSZT jelű tervlap helyébe a határozat **1. melléklete** a TSZT/M1 jelű tervlap lép.

1.2 A Kt. hat. 1. mellékletét képező TSZT-2025 tervlap a jelen határozat **2. mellékletét** képező TSZT/M1-2 rajszámú 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 „TFHv1” 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 rajszámú fedvénytervek területére vonatkozóan” jelen határozat **5. melléklete** ismerteti.

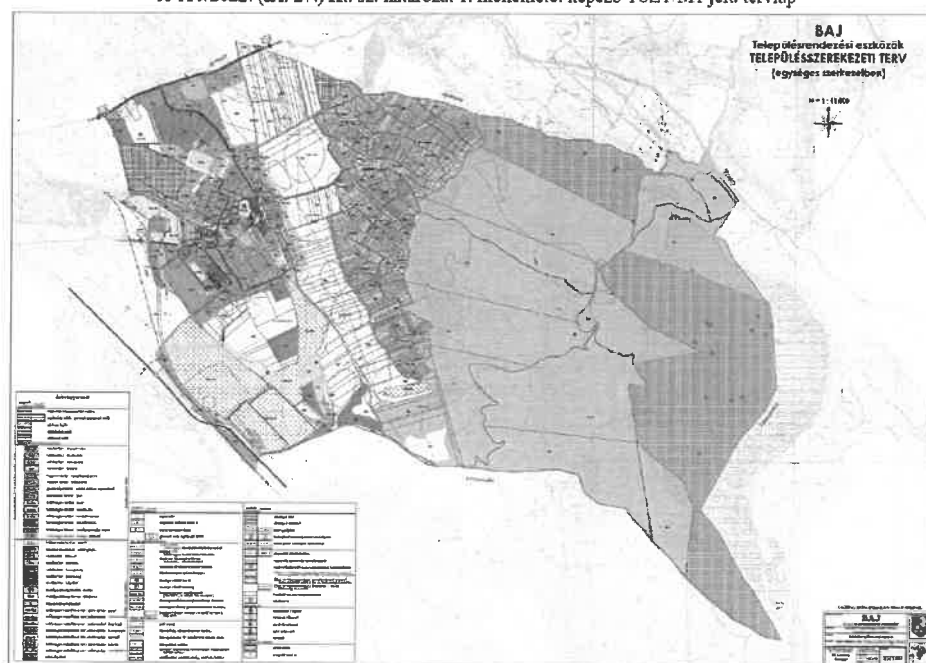
1.6 A Kt. hat. 5. mellékletét képező „A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA” a TSZT/M1-2 rajszámú fedvénytervek vonatkozásában jelen határozat **6. mellékletével** kiegészül.

1.7 A Kt. hat. 6. mellékletét képező „BILÓGIAI ALTVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA” fejezetben ismertettek a TSZT/M1-2 rajszámú 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.

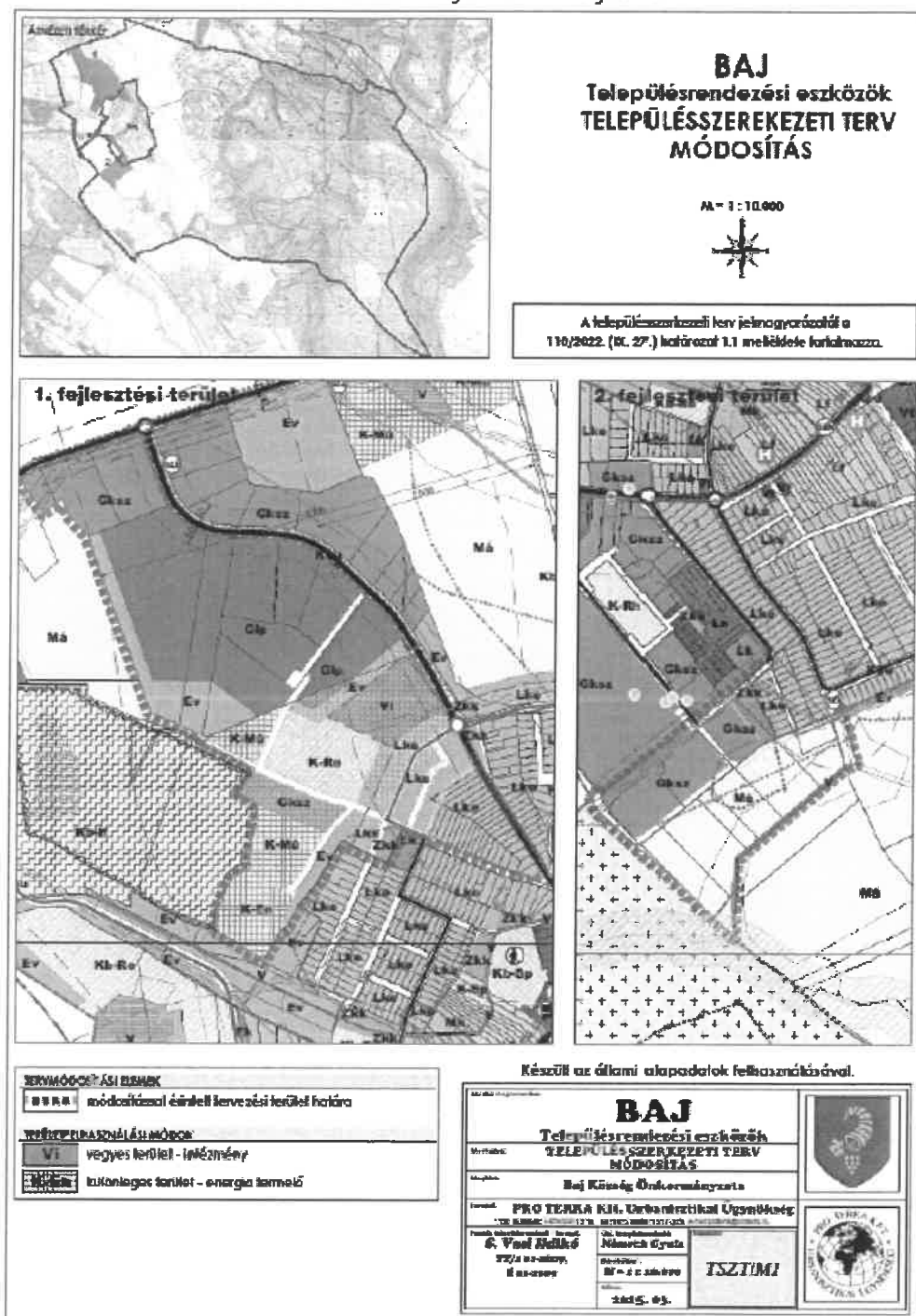
1. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező TSZT/M1 jelű tervlap



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

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező TSZT-2025 jelű tervlapot kiegészítő TSZT/MI rajszámú fedvénytervek



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 JELŐLÉSEK)
AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	<i>lakóterületek:</i>
		- nagyvárosias lakóterület (Ln) - kisvárosias lakóterület (Lk) - kertvárosias lakóterület (Lke) - falusias lakóterület (Lf)
		<i>vegyes terület:</i>
		- településközpont vegyes terület (Vt) - intézmény terület (Vi)
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	<i>gazdasági területek:</i>
		- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) - ipari gazdasági terület (Gip)
		<i>beépítésre szánt különleges területek:</i>
		- 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)
		<i>közlekedési területek:</i>
		- közúti terület (KÓu) - kötőpályás közlekedési terület (KÓk)
		<i>zöldterület:</i>
		- közkert (Zkk)
		<i>erdőterületek:</i>
		- védelmi erdőterület (Ev) - honvédelmi erdőterület (Evh) - gazdasági erdőterület (Eg) - közjóléti erdőterület (Ek)
		<i>mezőgazdasági területek:</i>
		- kertes mezőgazdasági terület (Mk) - általános mezőgazdasági terület (Má)
		<i>vízgazdálkodási terület</i>
		- (V)
		<i>beépítésre nem szánt különleges területek:</i>
		- sportterület (Kb-Sp) - rekreációs terület (Kb-Re) - borászati terület (kb-Bo) - lovas tanya területe (Kb-Lo) - temető (Kb-T) - bánya (Kb-B) - honvédelmi terület (Kb-Hv) - közműszolgáltató terület (Kb-Km)

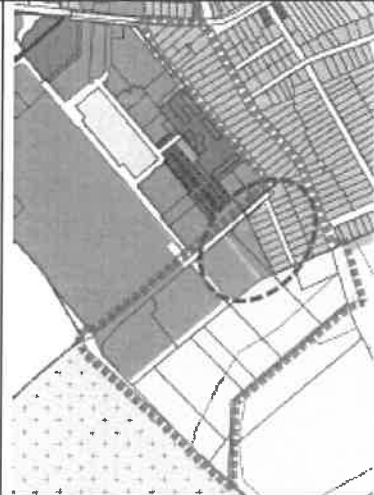
INTÉZMÉNYI TERÜLET ÉS A KÜLÖNLEGES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTÉSE

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele
			bs
Intézményi vegyes terület	Elsősorban a lakosság, másod-sorban a vendégforgalmat is szolgáló kulturális és közösségi rendezvények, szabadidős prog-ramok tartására alkalmas ren-dezvényház, sportuszoda és él-ményfürdő helyszíne	A területen elhelyezhető épületek tartalmaz-hatnak - igazgatási, nevelési, oktatási, egészség-ügyi, szociális, irodai rendeltetést, - kereskedelmi, szolgáltató szállás jellegű-rendeltetést, - hitéleti rendeltetést, - kulturális, közösségi szórakoztató és - sport célú rendeltetést	Vi
			bs: 1,2
A TSZI a település északnyugati belterületi határán intézményi területeket jelöl. A közművesítettség elvárt mértéke: teljes.			
Különleges - Ku-tatás-fejlesztés, a megújuló energia-források haszno-sításának szolgáló terület		- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosítá-sának céljára szolgáló építmények helyez-hetők el, különösen kistelejesítményű nap-erőművek	K-En
			bs: 0,2
A TSZI az Újhegyi út menti volt major délnyugati területén jelöli a különleges területet A közművesítettség elvárt mértéke: részleges			
Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület	A gyümölcsstermesztéssel, első-sorban az élelmiszert előállító mezőgazdasági termeléssel ösz-szefüggő üzemi terület, termény-tároló és élelmiszer feldolgozó kisüzemek területe. Idegenforgalmi szállás és ven-déglátás szolgáltatással sporto-lási és oktatás célú állattartás le-hetőségével kiegészülve.	A területen elhelyezhetők - a mezőgazdasági üzemvitellel kapcsolatos termelő és tároló épületek, - élelmiszer feldolgozó kisüzemi épületek, - a helyi (Baj közigazgatási területén és tér-ségében) megtermelt termények és termé-kek kereskedelmét szolgáló kereskedelmi-szolgáltató épületek - az idegenforgalmi rendeltetések épületei, - sportolásra, oktatásra szolgáló idegenfor-galmi és hobbi állattartás (lótartás) épületei	K-Mű
			bs: 0,15-0,6

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 3. mellékletét képező „VÁLTOZÁSOK” fejezethez a TSZT/M1-2 területeket érintően a „Területfelhasználás változás” elnevezésű és „TFHv1” jelű fedvényterv



A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 3. mellékletét képező „VÁLTOZÁSOK” fejezetében a terület

1. fejlesztési terület az Újhegyi út menti volt major területe	
	
Változások: az egykori nyúl-vágóhid területén: kertvárosias lakóterületre, intézményi vegyes területre, rekreációs célokat szolgáló különleges területre, kisebb kereskedelmi, szolgáltató területre, a kutatás-fejlesztés, és a megújuló energiatermelés különleges területére, valamint kis mértékű konfekciós ipari területre változik a megmaradó mezőgazdasági üzemi terület mellett kibővíti a véderdő területeket és közkertre is kialakul.	
2. fejlesztési terület a Tóvárosi utca végi területek	
	
Változások a módosítás alá vont területen: a Táncsics utca délnyugati végén lévő lakótelkekhez illeszkedően kertvárosias lakóterület jön létre, saját feltáró úttal és kisebb közkerttel, míg a már kialakult gazdasági területek kiegészítéseként kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági terület jön létre a gazdasági területeket feltáró útról megközelíthetően. Kismértékben növekszik az általános mezőgazdasági terület a tervezett gazdasági terület déli határán megszűnő kiszolgáló utak helyén.	

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

<i>eset sor- száma</i>	<i>Helyszín*</i>	<i>Tervezett terület- felhasználás</i>	<i>Meglévő terü- let-felhasználá- s</i>	<i>A terület nagy- sága (m²)</i>
1	2.	Lke ←	Lk	2.325
2	1.	Lke ←	Kmü	14.295
3	1.	Lke ←	Ev	8.386
4	1.	Lke ←	KÖu	2648
5	2.	Lke ←	KÖu	1.192
6	2.	Lke ←	Kb-Re	366
7	1.	nem vált. Lke ←	lke	3326
<i>a két helyszínen Lke összesen</i>				3.2548
8	1.	Vi ←	K-Mü	26.441
9	2.	Gksz ←	Lk	13.044
10	1.	Gksz ←	KMü	14.046
11	2.	Gksz ←	KÖu	1.456
<i>a két helyszínen Gksz összesen</i>				28.546
12	1.	Gíp ←	KMü	2.829
13	1.	K-Re ←	KMü	33.752
14	1.	K-Ea ←	KMü	20.121
15	1.	K-Ea ←	Ev	549
<i>K-Ea összes</i>				20.670
16	2.	Zkk ←	Lk	693
17	1.	Zkk ←	K-Mü	68
18	1.	Zkk ←	Ev	2.641
<i>a két helyszínen Zkk összesen</i>				3.402
19	1.	KÖu ←	K-Mü	14.717
20	1.	KÖu ←	Lke	2.724
21	2.	KÖu ←	Lke	953
22	1	KÖu ←	Gíp	5.348
23	1	KÖu ←	Ev	1.844
24	1.	KÖu ←	Kb-Re	137
<i>a két helyszínen KÖu összesen</i>				27.567
25	1.	Ev ←	K-Mü	14.954
26	2.	Má ←	Lke	8
27	2.	Má ←	Lk	10
28	2.	Má ←	KÖu	1.785
<i>Má összesen</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/M1rajzszerű fedvénytervek vonatkozásában
A település és a tervezési területek térségi övezetekkel való érintettsége és a vonatkozó szabályok az alábbiakban kerülnek ismertetésre.

KMTtT – 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 nyersanyagagyon 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
Bakonyfalva Natúrpark	-	-
Vértess Natúrpark	-	-
Pálfi Szőlők Natúrpark	-	-
Településközei zártkertekkel érintett települések	-	-
Szőlőkataszteri területtel érintett települések	X	-
Zugorodó kertes területek	-	-

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

- A pufferterület övezete a 2. vizsgálati területet érinti, ott már a hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt területek (övezetek) találhatók.
- 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 2. 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 kapcsolatát nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétellel kivételével – a településrendezési terv 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.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Országos 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 2. vizsgálati területet érinti, ott más a hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt területek (övezetek) találhatók.



KMTTrT 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 erdőterület, az erdő védelmére és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Országos 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 kiterjedésű művelési bányatekintet megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

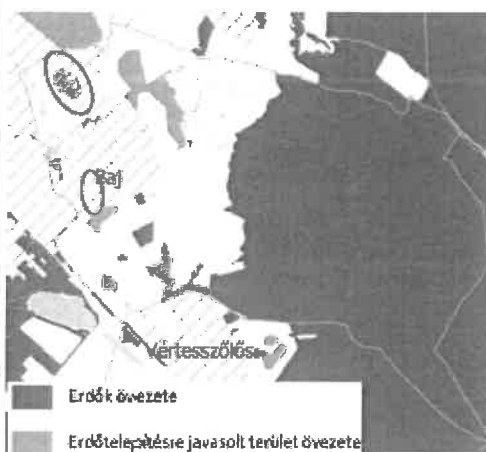
30/A. § Az erdők övezetében az erdőművek közül csak háztartási méretű kísérőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

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 „tartálék” (~32 ha) adódik az övezet besorolásában.

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

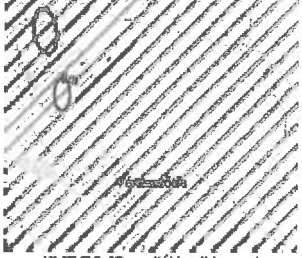
9/2019. (VI. 14.) MMV rendelet 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül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

Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete a 2. módosítási területet érintik azokat a hatályos TSZT általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja, beépítésre szánt területeket nem érintenek.



KMTTrT 3.3. melléklet (kivonat)

Tájképvédelmi terület övezete 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 rendelkezéseinek hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. A tájképvédelmi terület övezete Baj közigazgatási területének jelentős (keleti, déli) részét érinti. Az övezet a 2. vizsgálati területet érinti, a konkrét módosítással érintett területek nélkül.	 KMTiT 3.4. melléklet (kivonat)
Vízminőségvédelmi terület övezete 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőségvédelmi 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. A vízminőségvédelmi terület övezetén belül a hatályos TSZT a korábban hatályos KMTiT alapján tartalmazza a felszíni és felszín alatti vízvédelmi területek (hidrológiai védőterületek) lehatárolását azok a vizsgált területeket nem érintik.	 KMTiT 3.6. melléklet (kivonat)
Honvédelmi és katonai célú terület övezete Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben 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; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. 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 2. vizsgálati területet nyugatról határolja honvédelmi terület.	 KMTiT 3.8. melléklet (kivonat)

egyedileg meghatározott megyei övezetek	
Gerecse Natúrpark KEMTrT: 10.§ (3) Az övezet által érintett települések településrendezési terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kizikólyvekkel, a megőrző-fejlesztő használatú és a természeti értékek védelmével. (4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára épülő turisztikai és rekreációs kіндіlet folytonosságát és egymásra épülését. A TSZT és az alapján a szabályozás a fenti előírásoknak megfelelően készült.	 KMTiT 3.13. melléklet (kivonat)
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 teljes területfelhasználást, az ingatlan-nyilvántartás 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 visszatorolésának lehetőségét. A vizsgálati területek a tényleges bor-szőlő termőhelyi kataszteri területekkel nem érintettek, azokat kertes mezőgazdasági területbe sorolja a hatályos TSZT/SZT.	 KMTiT 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/1 rajkszámú fedvénytervek vonatkozásában

Valamennyi területet érintő változás figyelembe vétele mellett számított BAÉ egvenleg:

Terület-egység	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m ²)	terület (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitás-érték		Aktivitás-érték változás
	Meglévő területfelhasználás	tervezett terület-felhasználás			Meglévő BAÉ értékmutató	Tervezett BAÉ értékmutató	BAÉ megl	BAÉ terv	
1.	Gip	KÖu	5348	0,53	0,2	0,6	0,11	0,32	0,21
1.	Lke	KÖu	2724	0,27	2,7	0,6	0,74	0,16	-0,57
1.	K-MÜ	Vi	26441	2,64	0,7	0,7	1,85	1,85	0,00
1.	K-MÜ	Gip	2829	0,28	0,7	0,2	0,20	0,06	-0,14
1.	K-MÜ	Ev	8898	0,89	0,7	9,0	0,62	8,01	7,39
1.	K-MÜ	Ev	4383	0,44	0,7	9,0	0,31	3,94	3,64
1.	K-MÜ	Ev	1673	0,17	0,7	9,0	0,12	1,51	1,39
1.	K-MÜ	Zkk	68	0,01	0,7	6,0	0,00	0,04	0,04
1.	K-MÜ	K-En	20121	2,01	0,7	2,2	1,41	4,43	3,02
1.	K-MÜ	KÖu	14717	1,47	0,7	0,6	1,03	0,88	-0,15
1.	K-MÜ	Gksz	14046	1,40	0,7	0,4	0,98	0,56	-0,42
1.	K-MÜ	Lke	906	0,09	0,7	2,7	0,06	0,24	0,18
1.	K-MÜ	Lke	2169	0,22	0,7	2,7	0,15	0,59	0,43
1.	K-MÜ	Lke	10972	1,10	0,7	2,7	0,77	2,96	2,19
1.	K-MÜ	Lke	248	0,02	0,7	2,7	0,02	0,07	0,05
1.	K-MÜ	K-Re	33752	3,38	0,7	1,5	2,36	5,06	2,70
1.	KÖu	Lke	2648	0,26	0,6	2,7	0,16	0,71	0,56
1.	Ev	Lke	1796	0,18	9,0	2,7	1,62	0,48	-1,13
1	Ev	Lke	4839	0,48	9,0	2,7	4,36	1,31	-3,05
1	Ev	Lke	1202	0,12	9,0	2,7	1,08	0,32	-0,76
1.	Ev	K-En	549	0,05	9,0	2,2	0,49	0,12	-0,37
1.	Ev	Zkk	2641	0,26	9,0	6,0	2,38	1,58	-0,79
1.	Ev	KÖu	443	0,04	9,0	0,6	0,40	0,03	-0,37
1.	Ev	KÖu	432	0,04	9,0	0,6	0,39	0,03	-0,36
1.	Ev	KÖu	76	0,01	9,0	0,6	0,07	0,00	-0,06
1.	Ev	KÖu	100	0,01	9,0	0,6	0,09	0,01	-0,08
1.	Ev	KÖu	132	0,01	9,0	0,6	0,12	0,01	-0,11
1.	Ev	KÖu	761	0,08	9,0	0,6	0,68	0,05	-0,64
2.	Lk	Gksz	8717	0,87	1,2	0,4	1,05	0,35	-0,70
2.	Lk	Gksz	4327	0,43	1,2	0,4	0,52	0,17	-0,35
2.	Lk	Lke	2325	0,23	1,2	2,7	0,28	0,63	0,35
2.	Lk	Má	10	0,00	1,2	3,7	0,00	0,00	0,00
2.	Lke	KÖu	953	0,10	2,7	0,6	0,26	0,06	-0,20
2.	Lke	Má	8	0,00	2,7	3,7	0,00	0,00	0,00
2.	KÖu	Gksz	1456	0,15	0,6	0,4	0,09	0,06	-0,03
2.	Lk	Zkk	693	0,07	1,2	6,0	0,08	0,42	0,33
2.	KÖu	Lke	1192	0,12	0,6	2,7	0,07	0,32	0,25
2.	KÖu	Má	1785	0,18	0,6	3,7	0,11	0,66	0,55
2.	Kb-Re	Lke	366	0,04	1,5	2,7	0,05	0,10	0,04

2.	Kb-Re	Köu	137	0,01	1,5	0,6	0,02	0,01	-0,01
							25,09	38,11	13,02

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

új beépítésre szánt terület

új beépítésre nem szánt kompenzációs terület (erdő, zöldterület)

Megállapítható, hogy biztosított a település biológiai 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:

$$154,28 + 13,02 = +167,30$$

tehát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontjának a módosítások megfelelnek

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 69/2025. (VI.24.) határozata

Döntés a településszerkezeti terv módosításáról

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 SZERKEZETI TERVLAP, azaz a TSZT jelű tervlap helyébe a határozat **1. melléklete** a TSZT/M1 jelű tervlap lép.

1.2 A Kt. hat. 1. mellékletét képező TSZT-2025 tervlap a jelen határozat **2. mellékletét** képező TSZT/M1-2 rajszámú 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 „TFHv1” 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 rajszámú 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 rajszámú fedvénytervek vonatkozásában jelen határozat **6. mellékletével** kiegészül.

1.7 A Kt. hat. 6. mellékletét képező „BILÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA” fejezetben ismertettek a TSZT/M1-2 rajszámú 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.

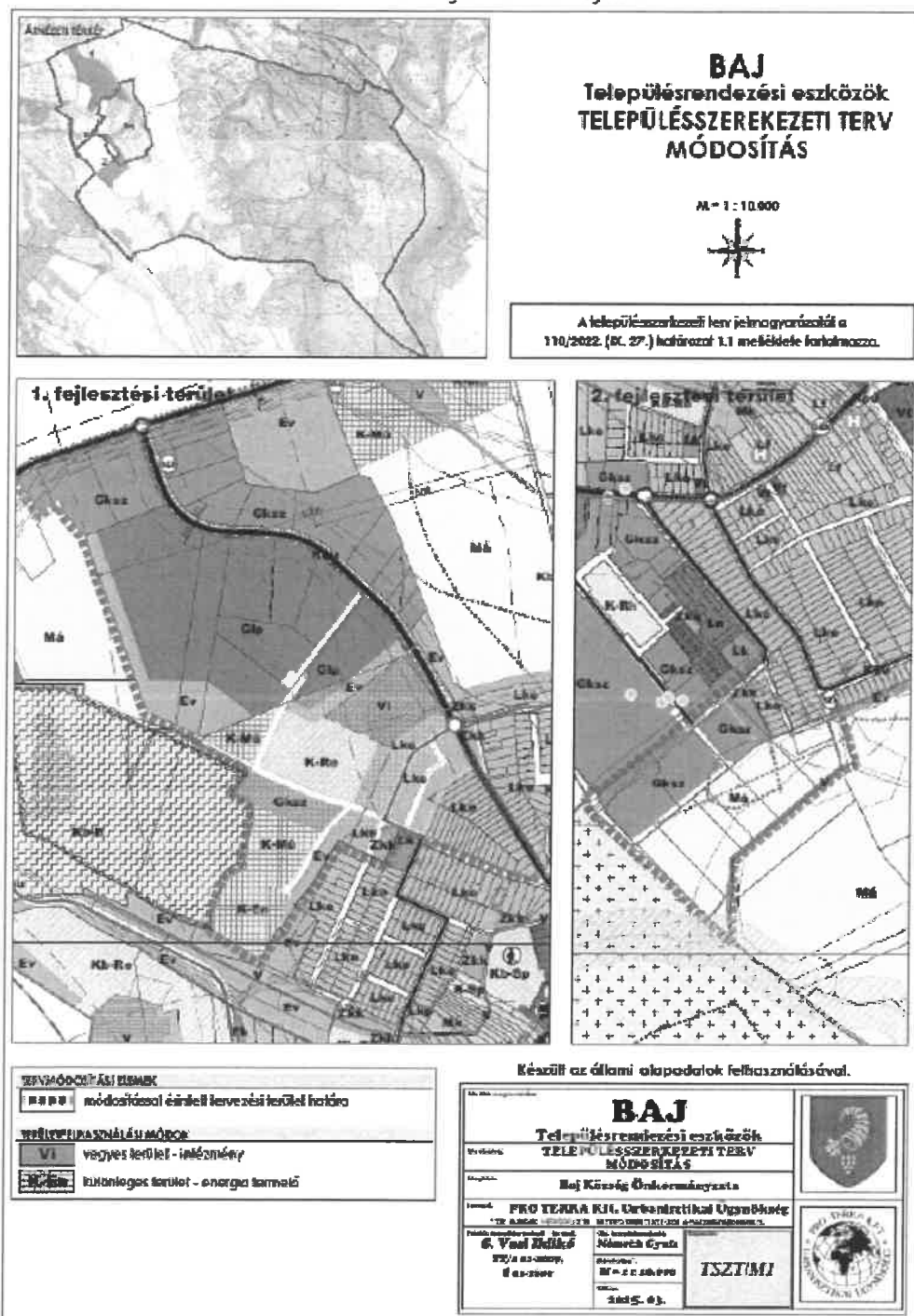
Felelős: Polgármester

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 TSZT-2025 jelű tervlapot kiegészítő TSZT/M1 rajszámú fedvénytervek



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:

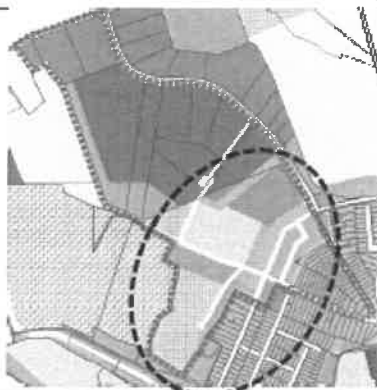
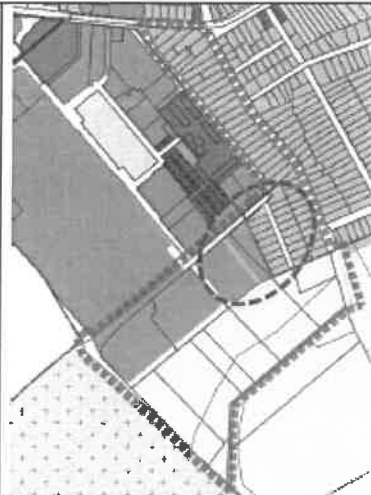
Baj területfelhasználása táblázat az alábbiakra módosul:

		SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELÖLÉSEK)
AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	<i>lakóterületek:</i>
		- nagyvárosias lakóterület (Ln) - kisvárosias lakóterület (Lk) - kertvárosias lakóterület (Lke) - falusias lakóterület (Lf)
		<i>vegyes terület:</i>
		- településközpont vegyes terület (Vt) - intézmény terület (Vi)
	BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	<i>gazdasági területek:</i>
		- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) - ipari gazdasági terület (Gip)
		<i>beépítésre szánt különleges területek:</i>
		- 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)
		<i>közlekedési területek:</i>
		- közúti terület (KÖu) - kötőpályás közlekedési terület (KÖk)
		<i>zöldterület:</i>
		- közkert (Zkk)
		<i>erdőterületek:</i>
		- védelmi erdőterület (Ev) - honvédelmi erdőterület (Evh) - gazdasági erdőterület (Eg) - közjóléti erdőterület (Ek)
		<i>mezőgazdasági területek:</i>
		- kertes mezőgazdasági terület (Mk) - általános mezőgazdasági terület (Má)
		<i>vízgazdálkodási terület</i>
		- (V)
		<i>beépítésre nem szánt különleges területek:</i>
		- sportterület (Kb-Sp) - rekreációs terület (Kb-Re) - borászati terület (Kb-Bo) - lovas tanya területe (Kb-Lo) - temető (Kb-T) - bánya (Kb-B) - honvédelmi terület (Kb-Hv) - közműszolgáltató terület (Kb-Km)

INTÉZMÉNYI TERÜLET ÉS A KÜLÖNLEGES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTÉSE

INTÉZMÉNYI TERÜLET ÉS A KÜLÖNLEGES TERÜLETEK JEGYZÉKE			
területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti servi jele
			bs
Intézményi vegyes terület	Elsősorban a lakosság, másod-sorban a vendégforgalmat is szolgáló kulturális és közösségi rendezvények, szabadidős pro-gramok tartására alkalmas ren-dezvényház, sportuszoda és él-ményfürdő helyszíne	A területen elhelyezhető épületek tartalmaz-hatnak - igazgatási, nevelési, oktatási, egészség-ügyi, szociális, irodai rendeltetést, - kereskedelmi, szolgáltató szállás jellegű-rendeltetést, - hitéleti rendeltetést, - kulturális, közösségi szórakoztató és - sport célú rendeltetést	Vi
			bs: 1,2
A TSZT a település északnyugati belterületi határán intézményi területeket jelöl. A közművezettség elvárt mértéke: teljes.			
Különleges - Ku-tatás-fejlesztés, a megújuló energia-források haszno-sításának szolgáló terület		- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosítá-sának céljára szolgáló építmények helyez-hetők el, különösen kisteljesítményű nap-erőművek	K-En
			bs: 0,2
A TSZT az Újhegyi út menti volt major délnyugati területén jelöli a különleges területet A közművezettség elvárt mértéke: részleges			
Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület	A gyümölcsstermesztéssel, első-sorban az élelmiszert előállító mezőgazdasági termeléssel ösz-szefüggő üzemi terület, termény-tároló és élelmiszer feldolgozó kisüzemek területe. Idegenforgalmi szállás és ven-déglátás szolgáltatással sporto-lási és oktatás célú állattartás le-hetőségével kiegészülve.	A területen elhelyezhetők - a mezőgazdasági üzemvitellel kapcsolatos termelő és tároló épületek, - élelmiszer feldolgozó kisüzemi épületek, - a helyi (Baj közigazgatási területén és tér-ségében) megtermelt termények és termé-kek kereskedelmét szolgáló kereskedelmi-szolgáltató épületek - az idegenforgalmi rendeltetések épületei, - sportolásra, oktatásra szolgáló idegenfor-galmi és hobbi állattartás (lőtartás) épületei	K-Mü
			bs: 0,15-0,6

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 3. mellékletét képező „VÁLTOZÁSOK” fejezetében a terület

1. fejlesztési terület az Újhegyi út menti volt major területe	
	
Változások: az egykori nyúlragóhid területén: kertvárosias lakóterületre, intézményi vegyes területre, rekreációs célokat szolgáló különleges területre, kisebb kereskedelmi, szolgáltató területre, a kutatás-fejlesztés, és a megújuló energiatermelés különleges területére, valamint kis mértékű korrekciós ipari területre változik a megmaradó mezőgazdasági üzemi terület mellett kibővíti a védendő területeket és közkertre is kialakul.	
2. fejlesztési terület a Tóvárosi utca végi területek	
	
Változások a módosítás alá vont területen: a Táncsics utca délnyugati végén lévő lakótelkekhez illeszkedően kertvárosias lakóterület jön létre, saját feltárási úttal és kisebb közkerttel, míg a már kialakult gazdasági területek kiegészítéseként kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági terület jön létre a gazdasági területeket feltárási útról megközelíthetően. Kismértékben növekszik az általános mezőgazdasági terület a tervezett gazdasági terület déli határán megszűnő kiszolgáló utak helyén.	

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

<i>eset sor- száma</i>	<i>Helyszín*</i>	<i>Tervezett terület- felhasználás</i>	<i>Meglévő terü- let-felhasználás</i>	<i>A terület nagy- sága (m²)</i>
1	2.	Lke ←	Lk	2.325
2	1.	Lke ←	Kmü	14.295
3	1.	Lke ←	Ev	8.386
4	1.	Lke ←	KÖu	2648
5	2.	Lke ←	KÖu	1.192
6	2.	Lke ←	Kb-Re	366
7	1.	nem vált. Lke ←	Lke	3326
<i>a két helyszínen Lke összesen</i>				3.2548
8	1.	Vi ←	K-Mü	26.441
9	2.	Gksz ←	Lk	13.044
10	1.	Gksz ←	KMü	14.046
11	2.	Gksz ←	KÖu	1.456
<i>a két helyszínen Gksz összesen</i>				28.546
12	1.	Gip ←	KMü	2.829
13	1.	K-Re ←	KMü	33.752
14	1.	K-En ←	KMü	20.121
15	1.	K-En ←	Ev	549
<i>K-En összes</i>				20.670
16	2.	Zkk ←	Lk	693
17	1.	Zkk ←	K-Mü	68
18	1.	Zkk ←	Ev	2.641
<i>a két helyszínen Zkk összesen</i>				3.402
19	1.	KÖu ←	K-Mü	14.717
20	1.	KÖu ←	Lke	2.724
21	2.	KÖu ←	Lke	953
22	1	KÖu ←	Gip	5.348
23	1	KÖu ←	Ev	1.844
24	1.	KÖu ←	Kb-Re	137
<i>a két helyszínen KÖu összesen</i>				27.567
25	1.	Ev ←	K-Mü	14.954
26	2.	Má ←	Lke	8
27	2.	Má ←	Lk	10
28	2.	Má ←	KÖu	1.785
<i>Má összesen</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 ÖSSZSHANG IGAZOLÁSA” kiegészítés a TSZT/Mirajszámú fedvénytervek vonatkozásában

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

KMTtT – 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	-	-
Pilis-Székely Natúrpark	-	-
Településközel zónákkal 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. vizsgálati 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 2. módosítási területet érintik azokat a hatályos TSZT általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja, beépítésre szánt területeket nem érintenek.

Ökológiai hálózat – puffertérület

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

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

(3) Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében, ahol az Országos Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomerációs 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 puffertérületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célterület hely nem létesíthető. A puffertérület övezete a 2. vizsgálati területet érinti, ott már a hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt területek (övezetek) találhatók.

Erdők övezete

Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az a törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXCVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Országos Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomerációs 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 kiterjedéses művelésű bányateleket 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 1. vizsgálati területet érinti, összesen 9,3 ha nagyságban, amelyből 0,9 ha-nyi területet sorol a hatályos TSZT erdő területfelfelhasználási 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.

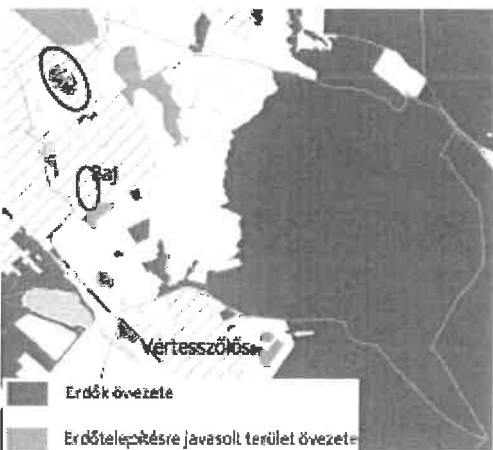
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

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

Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete a 2. módosítási területet érintik azokat a hatályos TSZT általános mezőgazdasági területfelfelhasználásba sorolja, beépítésre szánt területeket nem érintenek.

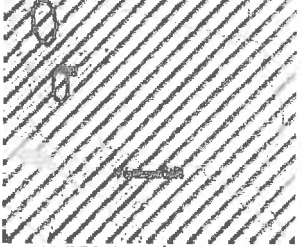


KMTT 3.1. melléklet (kivonat)



KMTT 3.3. melléklet (kivonat)

Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájköpi 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 a) a településrendezési eszközökben a területfelfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait; A tájképvédelmi terület övezete Bój községterületének jelentős (keleti, déli) részét érinti. Az övezet a 2. vizsgálati területet érinti, a konkrét módosítással érintett területek nélkül.	 KMTtrT 3.4. melléklet (kivonat)
Vízminőségvédelmi terület övezete 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőségvédelmi terület övezetében 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. A vízminőségvédelmi terület övezetén belül a hatályos TSZT a korábban hatályos KMTtrT alapján tartalmazza a felszíni és felszín alatti védelemmel területek (hidrológiai védőterületek) lehatárolását azok a vizsgált területeket nem érintik.	 KMTtrT 3.6. melléklet (kivonat)
Honvédelmi és katonai célú terület övezete Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelfelhasználási egységbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete áttal is érintett. 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 2. vizsgálati területet nyugatról határolja honvédelmi terület.	 KMTtrT 3.8. melléklet (kivonat)

egyetlen meghatározott megyei övezetek	
Gerece Natúrpark KEMTrT: 10.§ (3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrzendő természeti értékekkel és a természeti értékek védelmével. (4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájának építészeti és rekreációs kihatás folytonosságát és egymásra épülését. A TSZT és az alapján a szabályozás a fenti előírásoknak megfelelően készült.	 KMTtrT 3.13. melléklet (kivonat)
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 vörös 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 visszazsorolásának 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/1 rajzszámú fedvénytervek vonatkozásában

Valamennyi területet érintő változás figyelembe vétele mellett számított BAÉ egvenleg:

Terület-egység	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m ²)	terület (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitás-érték		Aktivitás-érték változás
	Meglévő területfelhasználás	tervezett terület-felhasználás			Meglévő BAÉ értékmutató	Tervezett BAÉ értékmutató	BAÉ megl	BAÉ terv	
1.	Gip	KÖu	5348	0,53	0,2	0,6	0,11	0,32	0,21
1.	Lke	Köu	2724	0,27	2,7	0,6	0,74	0,16	-0,57
1.	K-Mü	Vi	26441	2,64	0,7	0,7	1,85	1,85	0,00
1.	K-Mü	Gip	2829	0,28	0,7	0,2	0,20	0,06	-0,14
1.	K-Mü	Ev	8898	0,89	0,7	9,0	0,62	8,01	7,39
1.	K-Mü	Ev	4383	0,44	0,7	9,0	0,31	3,94	3,64
1.	K-Mü	Ev	1673	0,17	0,7	9,0	0,12	1,51	1,39
1.	K-Mü	Zkk	68	0,01	0,7	6,0	0,00	0,04	0,04
1.	K-Mü	K-En	20121	2,01	0,7	2,2	1,41	4,43	3,02
1.	K-Mü	Köu	14717	1,47	0,7	0,6	1,03	0,88	-0,15
1.	K-Mü	Gksz	14046	1,40	0,7	0,4	0,98	0,56	-0,42
1.	K-Mü	Lke	906	0,09	0,7	2,7	0,06	0,24	0,18
1.	K-Mü	Lke	2169	0,22	0,7	2,7	0,15	0,59	0,43
1.	K-Mü	Lke	10972	1,10	0,7	2,7	0,77	2,96	2,19
1.	K-Mü	Lke	248	0,02	0,7	2,7	0,02	0,07	0,05
1.	K-Mü	K-Re	33752	3,38	0,7	1,5	2,36	5,06	2,70
1.	Köu	Lke	2648	0,26	0,6	2,7	0,16	0,71	0,56
1.	Ev	Lke	1796	0,18	9,0	2,7	1,62	0,48	-1,13
1	Ev	Lke	4839	0,48	9,0	2,7	4,36	1,31	-3,05
1	Ev	Lke	1202	0,12	9,0	2,7	1,08	0,32	-0,76
1.	Ev	K-En	549	0,05	9,0	2,2	0,49	0,12	-0,37
1.	Ev	Zkk	2641	0,26	9,0	6,0	2,38	1,58	-0,79
1.	Ev	Köu	443	0,04	9,0	0,6	0,40	0,03	-0,37
1.	Ev	Köu	432	0,04	9,0	0,6	0,39	0,03	-0,36
1.	Ev	Köu	76	0,01	9,0	0,6	0,07	0,00	-0,06
1.	Ev	Köu	100	0,01	9,0	0,6	0,09	0,01	-0,08
1.	Ev	KÖu	132	0,01	9,0	0,6	0,12	0,01	-0,11
1.	Ev	KÖu	761	0,08	9,0	0,6	0,68	0,05	-0,64
2.	Lk	Gksz	8717	0,87	1,2	0,4	1,05	0,35	-0,70
2.	Lk	Gksz	4327	0,43	1,2	0,4	0,52	0,17	-0,35
2.	Lk	Lke	2325	0,23	1,2	2,7	0,28	0,63	0,35
2.	Lk	Má	10	0,00	1,2	3,7	0,00	0,00	0,00
2.	Lke	Köu	953	0,10	2,7	0,6	0,26	0,06	-0,20
2.	Lke	Má	8	0,00	2,7	3,7	0,00	0,00	0,00
2.	Köu	Gksz	1456	0,15	0,6	0,4	0,09	0,06	-0,03
2.	Lk	Zkk	693	0,07	1,2	6,0	0,08	0,42	0,33
2.	Köu	Lke	1192	0,12	0,6	2,7	0,07	0,32	0,25
2.	Köu	Má	1785	0,18	0,6	3,7	0,11	0,66	0,55
2.	Kb-Re	Lke	366	0,04	1,5	2,7	0,05	0,10	0,04

2.	Kb-Re	Köu	137	0,01	1,5	0,6	0,02	0,01	-0,01
							25,09	38,11	13,02

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

új beépítésre szánt terület

új beépítésre nem szánt kompenzációs terület (erdő, zöldterület)

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:

$$154,28 + 13,02 = +167,30$$

tehát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontjának a módosítások megfelelnek

A napirendi ponttal kapcsolatban egyéb kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a rendelet-tervezetet, mely a következő:

**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (VI.24.) rendelete
Baj Építési Szabályzatáról szóló
11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

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

[2] Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről 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, 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 Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A BÉSZ mellékletei:)

„a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok digitálisan

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 és egybeszerkesztett állománya”

2. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. § 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„5. Kialakult állapot: az állami ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt, vagy jogszerűen feltüntethető épület, építmény, telek, és az ezek figyelembevételével meghatározható beépítési paraméterek;”

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. § 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„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. §

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

„5. §

A településrendezési feladatok megvalósulását a magasabb rendű építési jogszabályok szerinti, sajátos jogintézmények biztosítják, amelyek közül az alábbiakat a BÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:

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

4. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

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

5. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

Az építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatában szereplő területek jelölései és megnevezései:

- a) Ln jelű nagyvárosias lakóterület
- b) Lk jelű kisvárosias lakóterület
- c) Lke jelű kertvárosias lakóterület
- d) Lf jelű falusias lakóterület
- e) Vt jelű településközpont vegyes terület
- f) 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-Mű különleges – mezőgazdasági üzemi terület
- m) K-En különleges – kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára – szolgáló terület”

6. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (6) bekezdése 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, akkor legfeljebb 35 %-os mértékig megtartható, átalakítható, felújítható a meglévő épület, de újonnan csak 30 %-on építhető,

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

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

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

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

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

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

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lke/3 jelű kertvárosias lakóövezetben, ha telek alapterülete nem éri el a 700 m²-t, akkor csak egy lakórendeltetés kialakítása és legfeljebb egy egyéb rendeltetés elhelyezése lehetséges.”

7. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„29/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) sport,

d) kulturális, közösségi szórakoztató és

e) hitéleti

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott rendeltetéseket tartalmazó épületben telkenként összesen legfeljebb kettő szolgálati lakás alakítható ki, melyek együttes hasznos alapterülete legfeljebb 140 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) üzemanyagtöltő állomás.

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

a) az elő-, oldal- és a hátsókert legkisebb mérete terepszint felett és alatt 6,0 m,

b) a közműépítmények a telken csak a terepszint alatt helyezhetők el.

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

8. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 41. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

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

9. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A K-Re/2 jelű rekreációs célú beépítésre szánt különleges övezet

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

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

ba) szállás jellegű és vendéglátás,

bb) szabadtéri sportolást, szabadidős tevékenységet szolgáló,

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

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

be) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás

rendeltetést is tartalmazhatnak,

c) területén nem helyezhető el

ca) önálló lakóépület,

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

cc) technikai sportok számára építmény,

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

cf) üzemanyagtöltő állomás.

(5) A K-Re/2 jelű építési övezet telkein

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

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

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

10. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 48. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„48. §

(1) A K-Mű/... jelű mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges övezetekben elsődlegesen a mező- és erdőgazdasági üzemi célú, a vadgazdálkodással összefüggő, valamint

a növénytermesztéssel és annak feldolgozásával kapcsolatos üzemi és raktározó épületek elhelyezésére szolgál.

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

- a) iroda, oktatási célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) helybeni állattartás kizárása mellett állati és növényi eredetű élelmiszer előállító,
 - d) a rekreációval összefüggő vendéglátó és szálláshely,
 - e) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás
- rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

(4) Épület, terepszint alatti építmény

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

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

11. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet VII. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„37/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 naperőmű.

(2) A K-En jelű építési övezetben

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

12. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

13. §

Hatályát veszti a Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 37. § (8) bekezdése.

14. §

Ez a rendelet 2025. június 30-án lép hatályba.

Schunder Tibor
polgármester

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

Kihirdetve: 2025.

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő. A rendeletet a testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbiak szerint fogadja el:

**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2025. (VI.24.) rendelete
Baj Építési Szabályzatáról szóló
11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

[2] Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről 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, 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 Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A BÉSZ mellékletei:)

„a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok digitálisan

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 és egybeszerkesztett állománya”

2. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. § 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„5. Kialakult állapot: az állami ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt, vagy jogszerűen feltüntethető épület, építmény, telek, és az ezek figyelembevételével meghatározható beépítési paraméterek;”

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. § 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„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. §

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

„5. §

A településrendezési feladatok megvalósulását a magasabb rendű építési jogszabályok szerinti, sajátos jogintézmények biztosítják, amelyek közül az alábbiakat a BÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:

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

4. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

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

5. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

Az építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatában szereplő területek jelölései és megnevezései:

- a) Ln jelű nagyvárosias lakóterület**
- b) Lk jelű kisvárosias lakóterület**
- c) Lke jelű kertvárosias lakóterület**
- d) Lf jelű falusias lakóterület**
- e) Vt jelű településközpont vegyes terület**
- f) 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-Mű különleges – mezőgazdasági üzemi terület**
- m) K-En különleges – kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára – szolgáltató terület”**

6. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (6) bekezdése 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, akkor legfeljebb 35 %-**

os mértékig megtartható, átalakítható, felújítható a meglévő épület, de újonnan csak 30 %-on építhető,

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

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

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

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

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

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

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lke/3 jelű kertvárosias lakóövezetben, ha telek alapterülete nem éri el a 700 m²-t, akkor csak egy lakórendeltetés kialakítása és legfeljebb egy egyéb rendeltetés elhelyezése lehetséges.”

7. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„29/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) sport,

d) kulturális, közösségi szórakoztató és

e) hitéleti

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott rendeltetéseket tartalmazó épületben telkenként összesen legfeljebb kettő szolgálati lakás alakítható ki, melyek együttes hasznos alapterülete legfeljebb 140 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) üzemanyagtöltő állomás.

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

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

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

8. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 41. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

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

9. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A K-Re/2 jelű rekreációs célú beépítésre szánt különleges övezet

- a) elsődlegesen a sportolás, a rekreációs szabadidős tevékenységek befogadására alkalmas épületek, egyéb építmények elhelyezésére szolgál,
- b) az a) pontban foglaltakon kívül az épületek és építmények
 - ba) szállás jellegű és vendéglátás,
 - bb) szabadtéri sportolást, szabadidős tevékenységet szolgáló,
 - bc) ha a telekterület eléri a 2 hektárt sportolási és oktatási célú lótarás,
 - bd) az elsődleges rendeltetésű épületen belül, azzal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató
 - be) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás rendeltetést is tartalmazhatnak,
- c) területén nem helyezhető el
 - ca) önálló lakóépület,
 - cb) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,
 - cc) technikai sportok számára építmény,
 - cd) parkolóterületet, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára és
 - cf) üzemanyagtöltő állomás.

(5) A K-Re/2 jelű építési övezet telkein

- a) épületek, felszíni építmények legalább 15,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhetők el a meglévő kialakult beépítés figyelembevételével. A meglévő építési helyen kívül álló épületek, épületrészek új beépítés során vissza nem építhetők az építési helyen kívül nem bővíthetők, de felújíthatók, használatukat segítően korszerűsíthetők.
- b) a szabályozási terven megtartandó vagy kialakítandó zöldfelületként jelölt terület legalább kétharmadán háromszintes növényállomány telepítendő,
- c) ivóvízbekötéssel rendelkező és huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épületet teljes közművesítettség biztosítása mellett lehet építeni.”

10. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 48. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„48. §

(1) A K-Mü/... jelű mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges övezetekben elsődlegesen a mező- és erdőgazdasági üzemi célú, a vadgazdálkodással összefüggő,

valamint a növénytermesztéssel és annak feldolgozásával kapcsolatos üzemi és raktározó épületek elhelyezésére szolgál.

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

- a) iroda, oktatási célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) helybeni állattartás kizárása mellett állati és növényi eredetű élelmiszert előállító,
- d) a rekreációval összefüggő vendéglátó és szálláshely,
- e) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

(4) Épület, terepszint alatti építmény

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

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

11. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet VII. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„37/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 naperőmű.

(2) A K-En jelű építési övezetben

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

12. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

13. §

Hatályát veszti a Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 37. § (8) bekezdése.

14. §

Ez a rendelet 2025. június 30-án lép hatályba.

Schunder Tibor
polgármester

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

Kihirdetve: 2025. 06.24. Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző

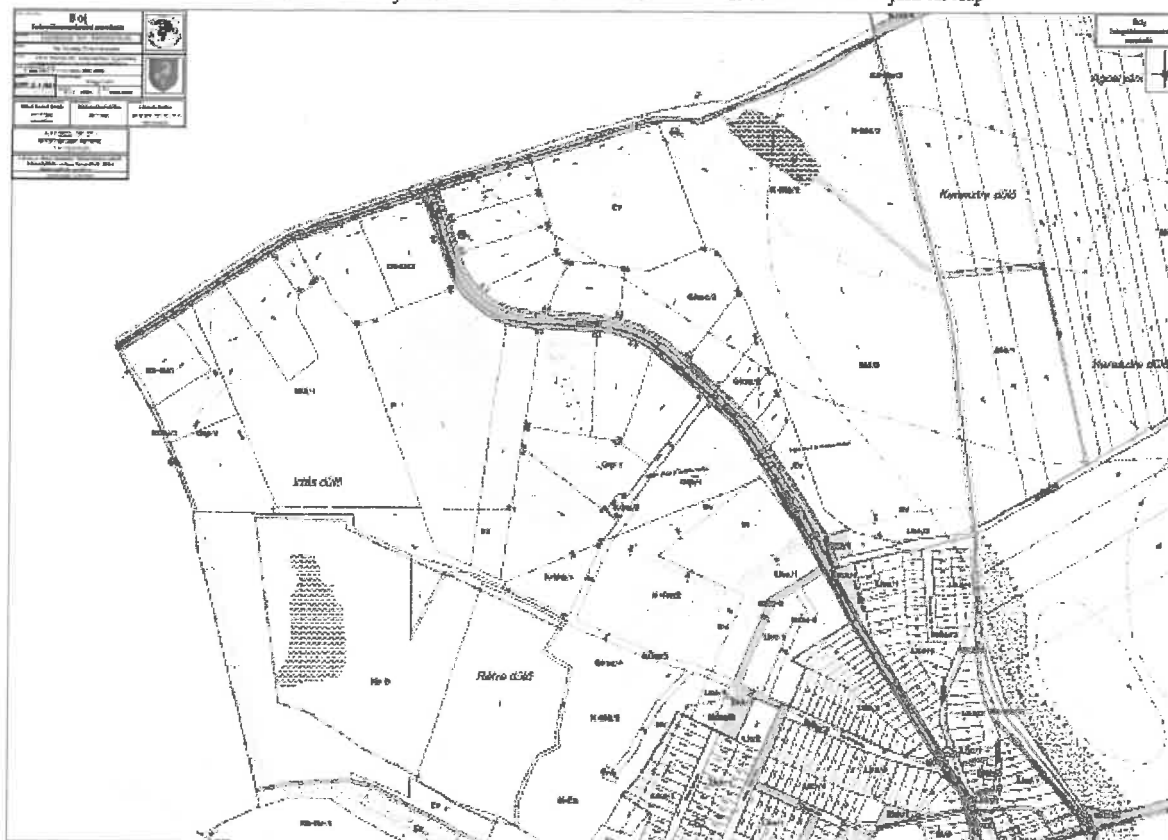
Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

Módosuló tervek: Szabályozási Tervek szelvénybeosztása és jelmagyarázata

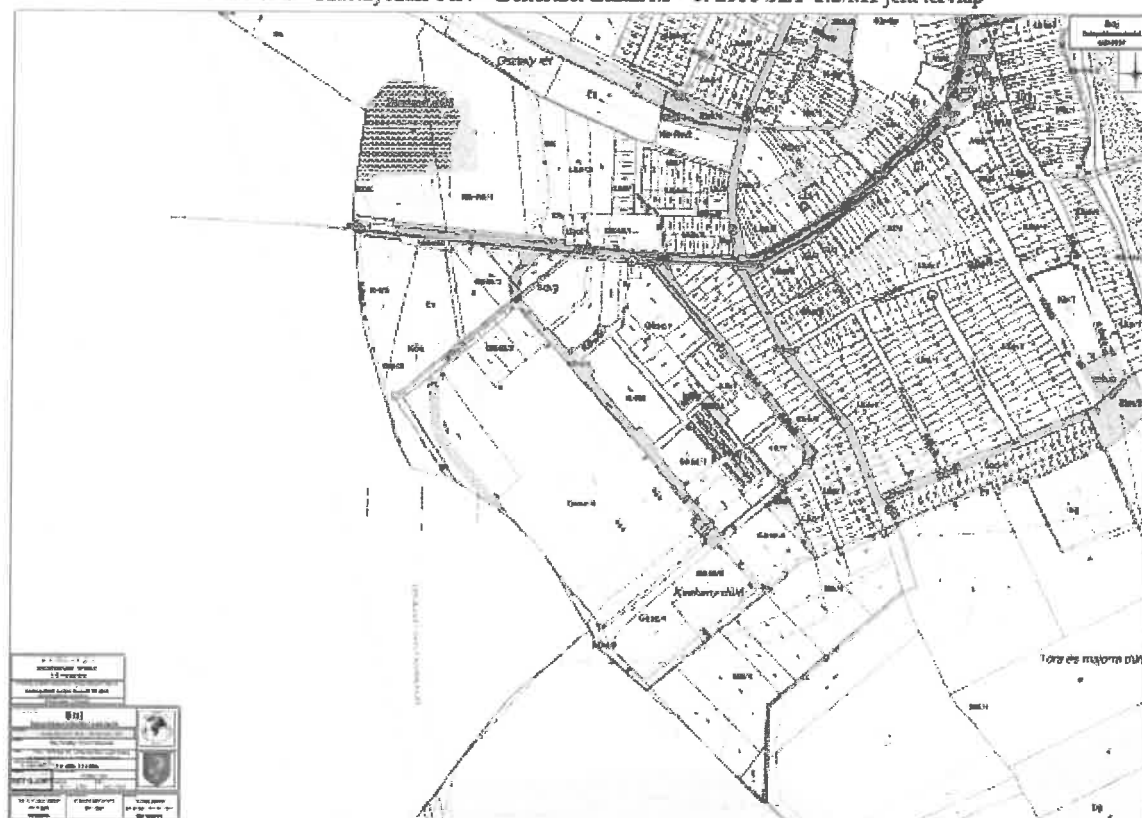
SZT-0/MI jelű tervlap

[illegible]

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



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



1.6 melléklet: Baj szabályozási tervének egyesített és egybeszerkesztett állománya

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

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

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.	<i>lakóterület</i>		<i>községi terület</i>	
3.	La	nagyvárosias	KÖu	a közlekedés és közműterület
4.	Lk	kisvárosias	Zkk	zöldterület közkert
5.	Lke	kertvárosias	erdő terület	
6.	Lf	fahusias	Ev	védelmi erdőterület
7.	<i>vegyes terület</i>		Evh	honvédelmi célú védendő
8.	Vt	településközpont	Eg	gazdasági erdőterület
9.	Vt	intézményi		
10.	<i>gazdasági terület</i>		Ek	községi erdőterület
11.	Gks	kereskedelmi, szolgáltató	<i>mezőgazdasági terület</i>	
12.	Gip	egyéb ipar	Mk	kertes mezőgazdasági terület
13.	<i>különleges beépítésre szánt terület</i>		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	<i>különleges beépítésre nem szánt terület</i>	
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-Fa	különleges – kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület	Kb-Bo	különleges – borszási célú terület
20.			Kb-La	különleges – lovassport terület
21.			Kb-T	különleges – temető területe
22.			Kb-Km	különleges - közmuvelőkezelő terület
23.			Kb-B	különleges – nyersanyag kitermelés (bányászati) céljára szolgáló terület
24.			Kb-Hv	különleges – honvédelmi terület
25.			Kb-Hv/B	különleges – honvédelmi - nyersanyag kitermelés (bányászati) céljára szolgáló terület
26.	BEÉPÍTÉSI FORMA		KÖZMŰVESÍTETTSÉG	
27.	O	oldalként átlós oldalként átlós	T	teljes
28.	SZ	szabadon átlós	R	részleges
29.	SZ-u	úszó teljes		

1. NAGYVÁROSIS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

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

SZ-u = úszótelkes; * lásd 35. § (5) bekezdés a) pontját; *** az OTÉK 111.§-a (2) bekezdés szerint

2. KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET

2. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A fő- épület	A mellék- épület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség meg- engedett legpa- rtyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legki- sebb mértéke	A megengedett legmagyabb épít- letmagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)	
2	Lk/1	SZ	35	40	1.400	40	6,0	3,5	
3	Lk/2	SZ	35	40	1.500	40	7,5	3,5	

3. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

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

4. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

4. sz. táblázat

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

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

5. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A fő- épület	A mellék- épület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség meg- engedett legnagyobb mértéke	Tervezésint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legki- sebb mértéke	A megengedett legnagyobb épí- tetmagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		(m)	
2	Vt/1	SZ	100*	K	K	-	K	-	* eltérési enged- ménnyel
3	Vt/2	O/SZ	40 (*30)	40 (*30)	K/900	30 (*40)	7,5 (*6,0)	4,5 (*3,0)	* csak lakórendelte- tés esetén
4	Vt/3	O/SZ	35 (*30)	40 (*35)	K/900	35 (*40)	6,0	4,5 (*3,0)	* csak lakórendelte- tés esetén
5	Vt/4	O/SZ	K/40	40	K	35	6,0	-	

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 főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
2	Vt/1	SZ	35	35	8000	40	9,0	4,5	

6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

6. sz. táblázat

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

7. EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

7 sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legmagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Gip/1	SZ	40	40	10.000 (1 ha)	25	7,5**	** eltérés 41. § (5) bekezdés szerint
3	Gip/2	SZ/O*	40	40	3.000	25	7,5**	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód ** eltérés 41. § (5) bekezdés szerint

8. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	
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 borpincékre 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-Mű/1	SZ	25	25	4.000	40	6,5	
7	K-Mű/2	SZ	35	35	5.000	40	6,5	
8	K-Eu	SZ	10	0	10.000	40	5,0	

9. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

9. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	
1	az út megnevezése/kategóriája	övezeti jele	beép. mód	beép. legnagyobb mértéke	szőlőfelület legkisebb mért.	A megengedett épületmagasság	szabályozási szélesség meglévő és tervezett (m) (K = kialakult)	
				%	%	m		
2	országos fő- és mellékút						belterületen	külterületen
3	1. sz. főút, 1121 j. összekötő út (024 hrsz., Petőfi Sándor utca, 040/1 hrsz.)	KÖu/1	-	0	SZT szerint	-	K/14-17	K/38
4	helyi gyűjtő utak						szabályozási szélesség meglévő és tervezett	
5	Tóvárosi út	KÖu/2	-	0			K	16
6	Táncsics M. utca			0			K	-
7	Paulini Béla utca			0			18.0	16
8	Római út			0			K	-
9	Gerecse utca Ny-i szakasz			0			K	-
10	Bartók Béla u. tervezett É-i szakasza			0			K	14
11	Külterületi 060 hrsz.			0			-	10
12	Hegyi út Szőlőhegyi út		-	0				K/22; K/10

13	helyi kiszolgáló utak övezetei						szabályozási szélesség	
							meglévő (m)	tervezett (m)
14	lakóterületet kiszolgáló utak	KÖu/3	-	0			K (min. 5,0)	8,0-12,0
15	gazd. területet kiszolgáló utak		-	0			10,0-14,0	
16	kerékpárút	KÖu/4	-	0			K (min. 6,0)	K (min. 4,0)
17	kerékpáros bázis	KÖu/5	SZ	10	40	5,0		
18	mezőgazd. utak	övezetbe nem sorolt	-	0			K	
19	közlekedési zöldfelület	KÖz	-	0				
20	egyéb közlekedési terület - köút pályás közlekedési terület övezete						keresztmetszeti szélesség (m)	
21	meglévő és tervezett vasút	KÖk	-	0			változó	

10. ZÖLDTERÜLETEK

10. sz. táblázat

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

11. ERDŐTERÜLETEK

11. sz. táblázat

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

12. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

12. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Beépítés módja	Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság	Az épület legmagasabb pontja	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	(m)	
2	Mk/1	-	-	0,0	0,0	-	-	beépítési korlátozás, csak ideiglenes építmény helyezhető el
	Mk/2	O	720 - 1.500 között	3,0	3,0	4,0	7,0	egy gazdasági épület alatti pince
			1500-tól	3,0	3,0	4,0	7,0	- gazdasági épület – önálló pince - egy tömegben legfeljebb 300 m ² alapterület
3	Mk/3	O	K	6,0 ⁺	6,0 ⁺	5,0	8,0	Esztendősi közpince övezete + közösségi célra

13. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz. táblázat

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

K=kielakult nem változhat

14. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

14. sz. táblázat

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

15. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. sz. táblázat

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

Közművesítettség: T = teljes; R = Részleges

6. napirendi pont:

Interpellációk, közérdekű bejelentések

További hozzászólás nem hangzott el, a polgármester az ülést 17 óra 00 perckor bezárta.

A jegyzőkönyv a mellékelt előterjesztésekkel alkot egy egységet.



Schunder Tibor
polgármester



Csákányiné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző





BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 2615-2/2025.

Előterjesztés

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. június 24-én tartandó ülésére

Tárgy: Tájékoztató a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről

Előadó: Schunder Tibor polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. május 27-én hozott határozatok végrehajtásáról és május, június hónapban történt fontosabb eseményekről, valamint további aktuális feladatokról az alábbiak szerint adok tájékoztatást.

2025. május 30. és május 31. közötti időszakban került megrendezésre a Falunap. Jól sikerült a szombati egész napos szórakozás és a pénteki színházi előadás.

2025. június 04-én a Nemzeti Összetartozás Napján koszorúzásra és egy rövid megemlékezésre került sor az 1920-as trianoni békeszerződés aláírásának évfordulójára emlékezve.

A képviselő-testület a következő rendeleteket hozta:

- 4/2025. (V.28.) önkormányzati rendelet 2024. évi költségvetésről szóló 2/2024. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról
- 5/2025. (V.28.) önkormányzati rendelet 2024. évi zárszámadásról
- 6/2025. (V.28.) önkormányzati rendelet 2024. évi zárszámadásról a települési képviselők tiszteletdíjáról szóló 12/2024. (X.09.) önkormányzati rendelet módosításáról

A képviselő-testület a következő határozatokat hozta:

1. **49/2025. (V.27.) határozattal** elfogadásra kerültek a háziorvosok tevékenységéről szóló beszámolók.
2. **50/2025. (V.27.) határozattal** elfogadásra került a védőnő tevékenységéről szóló beszámoló.
3. **51/2025. (V.27.) határozattal** elfogadta a fogorvosi tevékenységről szóló beszámolót.
4. **52/2025. (V.27.) határozattal** a képviselő-testület elfogadta a Szociális Alapellátó Intézmény Család- és Gyermejkölési feladatainak társulási formában történő ellátásáról szóló tájékoztatót.
5. **53/2025. (V.27.) határozattal** elfogadásra került a jegyzői hatáskörben lévő gyámhatósági feladatok ellátásáról szóló beszámoló.
6. **54/2025. (V.27.) határozattal** elfogadásra került a szociális igazgatási feladatok ellátásáról szóló beszámoló.

7. **55/2025. (V.27.) határozattal** a képviselő-testület döntött arról, hogy biztosítja a nyári napközbeni gyermekfelügyeletet 2025. június 23. és 2024. augusztus 29. közötti időszakra vonatkozóan. A napközbeni felügyelet az étkezés teljes térítési díj ellenében vehető igénybe 740,-Ft+Áfa/fő/nap összegben. Baj Község Konyhájának zárva tartása alatt - 2025. augusztus 04-augusztus 15. közötti időszakban az ebéd 2.050,-Ft /nap összegbe fog kerülni.
8. **56/2025. (V.27.) határozattal** döntés született, hogy a 2025. augusztus 04-augusztus 15. közötti időszakra a szociális étkezés biztosítása érdekében szerződést köt a Dália Bt-vel, a 2025. évi költségvetés terhére.
9. **57/2025. (V.27.) határozattal** a képviselő-testület döntött arról, hogy krízistámogatásban részesíti Czaga Krisztina 2836 Baj, Pluhár I. út 17.. szám alatti lakost a 2025. évi költségvetés terhére.
10. **58/2025. (V.27.) határozattal** a képviselő-testület számú határozatát, miszerint a kiegészítések alapításáról és adományozásuk rendjéről” szóló 2/2017. (I.31.) önkormányzati rendelet 1.§-a alapján „Kiváló Sportoló elismerő oklevélben” részesülnek továbbá:
- Labdarúgó szakosztály: Nádolszky László
 - Művészerképpár szakosztály: Molnár Viktória
11. **59/2025. (V.27.) határozattal** a képviselő-testület döntött arról, hogy a Magyar Falu Program keretében meghirdetett Út, híd, járda építése/felújítása, gyalogos-átkelőhely kialakítása, fejlesztése - 2025 című, MFP-UHJ/2025. kódszámú Baj, Jókai Mór és Kis utca burkolatfelújítási tervének elkészítésére a Bazalt Kft-t bízta meg 1.650.000,-Ft +27%áfa összegben a 2025. évi tartalék terhére.
12. **60/2025. (V.27.) határozattal** a képviselő-testület döntött arról, hogy a 23/2025 (II. 25.) számú határozatával, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti rövid eljárásban, a partnerségi szabályzatról szóló 11/2017. (V. 30.) számú önkormányzati rendelet alapján az egyeztetést megindította. A megadott határidőn belül észrevétel nem érkezett. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megkérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről. A megkeresett és választ adó szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. A vélemények a határozat 1. mellékletét képezik. A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a válaszadókkal és nyilatkozik arról, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a módosítással, nem tarja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi véleményezési szakaszt lezárja a döntés dokumentálásával és közzétételével. Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a módosítás során az új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik. Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete megbízta Polgármestert, hogy intézkedjen 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti rövid eljárás további lépéseiről, kérje meg a záróvéleményt az Állami Főépítészről.
13. **61/2025. (V.27.) határozattal** a képviselő-testület döntött arról, hogy elfogadja a T-Szol Tatabányai Szolgáltató Zrt.-vel kötött használati szerződés 4. sz. módosítását, miszerint a használati díj összege 6.000.000,-Ft+áfa/év összegre módosul. Felhatalmazta a polgármestert a használati szerződés módosítás aláírására a polgármestert.
14. **61/2025. (V.27.) határozattal** a képviselő-testület döntött arról, hogy elfogadja a Direkt Link Kft. szolgáltatási díjának 121.260,-Ft+áfa összegre történő emelését.

Baj, 2025. június 12.



Schunder Tibor
polgármester

Határozati javaslat:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025. (VI.24.) határozata

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről” szóló előterjesztést a szóbeli kiegészítésekkel együtt elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester



BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 2615-3 /2025.

Előterjesztés

**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. június 24-én tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló a település tűzvédelmi helyzetéről, a tűzvédelem érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról

Előadó: Lugosi András tű.fhdgy. mb. tűzoltóparancsnok-helyettes



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
TATABÁNYAI KATASZTRÓFAVÉDELMI KIRENDELTSÉG
TATABÁNYAI HIVATÁSOS TŰZOLTÓPARANCSNOKSÁG

Szám:

Jóváhagyom!

Tatabánya, 2025.

Sári Ákos tűzoltó ezredes
igazgató

BESZÁMOLÓ

A Tatabányai Hivatásos Tűzoltóparancsnokság 2024. évi tevékenységéről

Készítette!

Tatabánya, 2025.március...

Lugosi András tű. fhdgy.
mb. tűzoltóparancsnok-helyettes

Tartalomjegyzék

- I. Bevezetés**
- II. A tűzoltásokról és műszaki mentésekről**
 - 1. Működési területünk jellemzői
 - 2. Káresetek
 - 3. Kéménytűzek alakulása
 - 4. Szén-monoxid mérgezés
 - 5. Riasztás, riasztási fokozatok
 - 6. Működési területen kívülre történt riasztások
 - 7. Kiemelt erőt, eszközt igénylő tűzeset, káresetek
- III. Szakmai felügyeleti tevékenység, ellenőrzések**
- IV. Az állomány képzése, képzettsége**
- V. Tűzvédelem, hatósági tevékenységben részvétel**
- VI. Együttműködés az önkéntes tűzoltó egyesületekkel (továbbiakban: ÖTE)**
- VII. Az ÖTP-nél végzett felügyeleti tevékenység**
- VIII. Polgári védelmi tevékenység**
 - 1. Árvízvédelem
 - 2. Hatósági szakterület
 - 3. Melegedő és befogadó helyek ellenőrzése
 - 4. Belterületi vízelvezetők ellenőrzése
 - 5. Belterületi fák, fasorok ellenőrzése
 - 6. Kockázati helyszín ellenőrzése
 - 7. Egyéb ellenőrzések
 - 8. Lakosságriasztó eszközök ellenőrzése
 - 9. Általános lakosságfelkészítési szakterület
 - 10. Különleges jogrend alkalmazására való felkészülés
 - 11. Védelmi igazgatási feladatok
- IX. Gyakorlatok**
- X. Ügyeleti tevékenység**
- XI. Társzervekkel, önkormányzatokkal való együttműködés tapasztalatai, értékelése**
- XII. A működés tárgyi feltételei**
 - 1. Műszaki és technikai állapotok bemutatása
 - 2. Munkavédelmi, tűzvédelmi tevékenység
 - 3. Szakfelszerelések és egyéni védőeszközök helyzete
- XIII. Sporttevékenység**
- XIV. A következő év feladatai**

I. Bevezetés

A Tatabányai Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság (továbbiakban Tatabányai HTP) a Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (továbbiakban: igazgatóság), Tatabányai Katasztrófavédelmi kirendeltségének (továbbiakban: kirendeltség) helyi szerve. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 30.§. (1) alapján a hivatásos tűzoltóság a hivatásos katasztrófavédelmi szerv helyi szerve. A tárgyi évben Tatabányai HTP a tűzoltási és műszaki mentési feladatok mellett, polgári védelmi tevékenységet, és hatósági részfeladatokat végezett. Működési területén ellátta egy önkormányzati tűzoltóság (továbbiakban: ÖTP), működési területén, de vármegyén kívül található egy önkormányzati tűzoltóság és 15 tűzoltó egyesület (továbbiakban: ÖTE) szakmai irányítását, illetve felügyeletét. A Tatabányai HTP 29 településen végez mentő tűzvédelmi tevékenységet. Feladatait a hatályos jogszabályok, belső szabályozók alapján végezte.

II. A tűzoltásokról és a műszaki mentésekről

1. Működési területünk jellemzői

Működési területünk 29 települést foglal magába. A területen vezet keresztül az 1-es számú főút és az M1-es autópálya. Ezek mind nagy személy- és teherforgalmat bonyolítanak le.

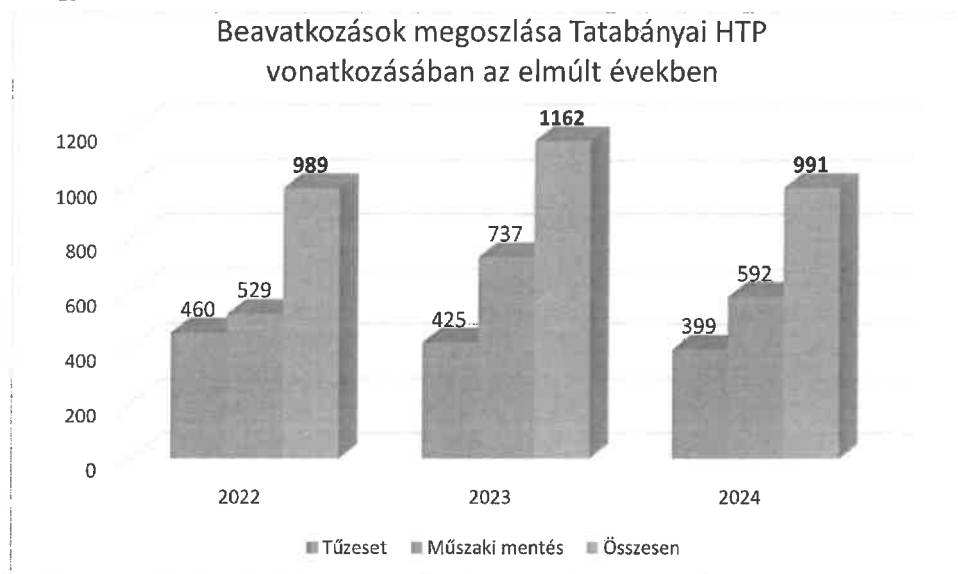
A Tatabányai HTP 2 gépjárműfecskendővel, egy vízz szállítóval, egy emelőkosaras gépjárművel, egy daruval, egy erdőszerez gépjárművel, egy műszaki mentővel és egy teherautóval rendelkezik.

2. Káresetek

A Tatabányai HTP 991 káreseményhez került riasztásra, ez a 2023-as 1162-es esetszámhoz képest csökkenést mutat.

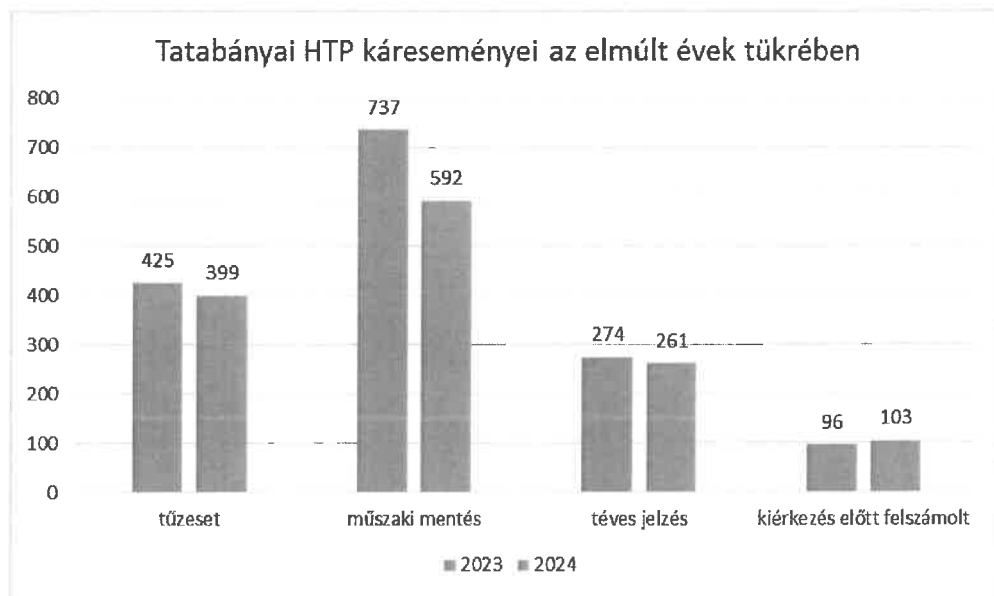
Tatabányai HTP káresethez történt riasztásai

A Tatabányai HTP-n a 991 riasztásból 592 esetben műszaki mentéshez, 399 esetben tűzesethez történt. Az elmúlt évek adatait vizsgálva - 1162 riasztásból 425 tűzeset és 737 műszaki mentés – látható, hogy az éves esetszám csökkent.



A tüzesetek száma 399 volt, ami minimális csökkenést mutat az előző évhez képest.
A műszaki mentések száma 592 volt, ami jelentős csökkenést mutat az előző évhez képest.
A téves jelzések száma 261 volt, ami csökkenést mutat az előző évhez képest.
A kiérkezés előtt felszámolt káresemények száma 103 volt, ami minimális emelkedést mutat az előző évhez képest.

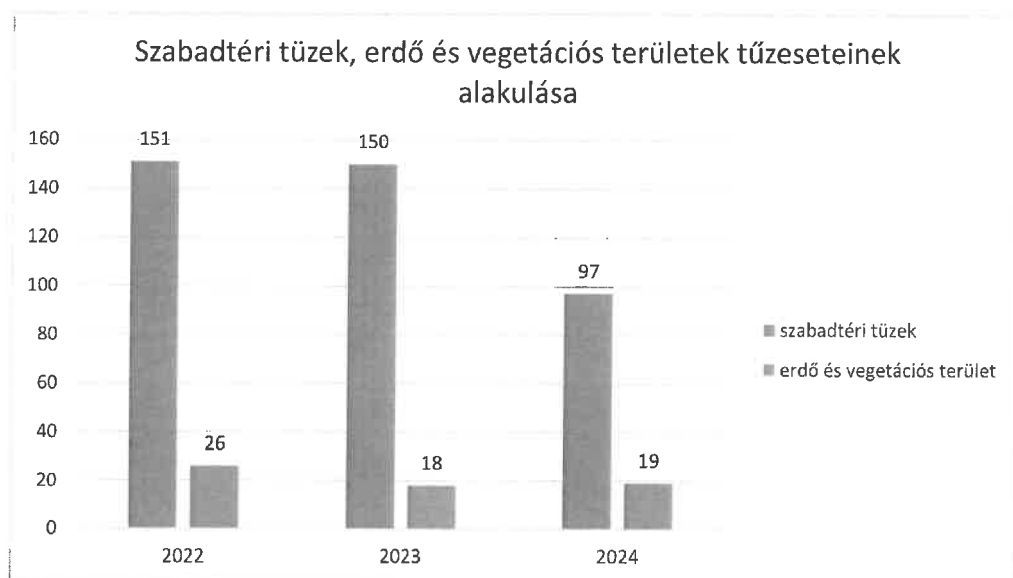
A műszaki mentések számának csökkenése annak tudható be, hogy az előző évhez képest a szélsőséges időjárás okozta viharok felszámolása kapcsán kevesebb tűzoltói beavatkozásra volt szükség. A kiérkezés előtt felszámolt események növekedése, az egyre jobban elterjedő gondos órák használatából fakad.



A káresemények fajtáinak alakulása az elmúlt évek vonatkozásában

A szabadtéri tüzek száma az elmúlt évekhez viszonyítva csökkenést mutat. Működési területünk vonatkozásában, jellemzően a szabadtéri tüzek időszakában lehulló csapadék megfelelő mennyisége miatt csökkent a szabadtéri tüzek száma.

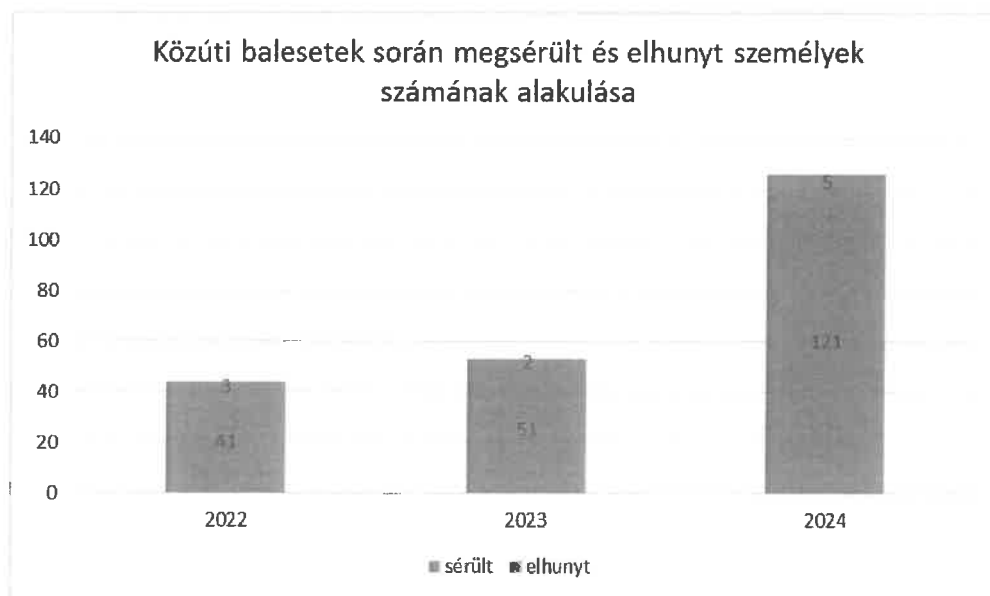
Az erdő és vegetációs területek tüzeinek a száma jelentős változást nem mutat.



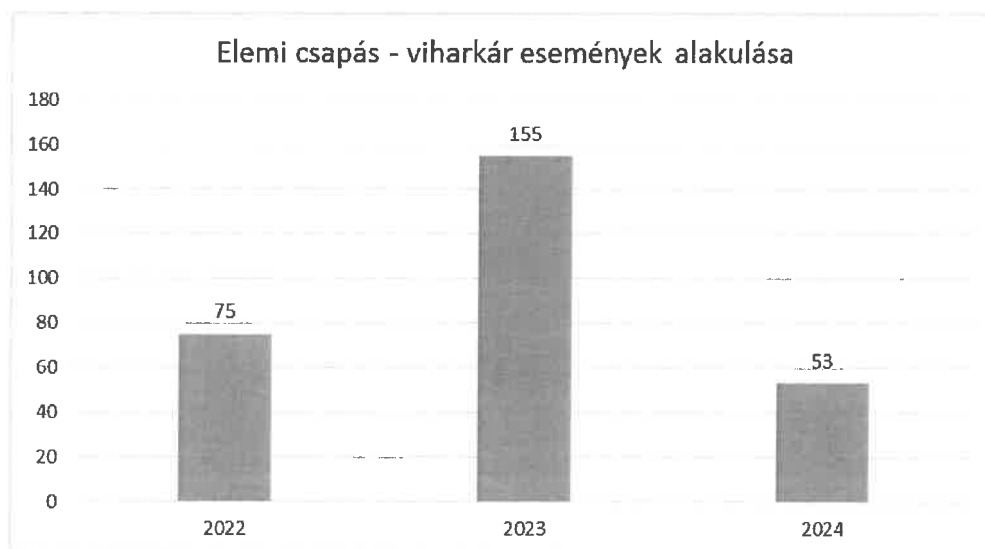
A műszaki mentések közé tartozó közúti balesetek száma - a káresemények éves számához viszonyítva - tárgyi évben hasonlóan magas, mint az előző években. Ennek oka, hogy a Tatabányai HTP működési területén lévő 1-es számú főútvonal és az M1 autópálya túlterhelt.



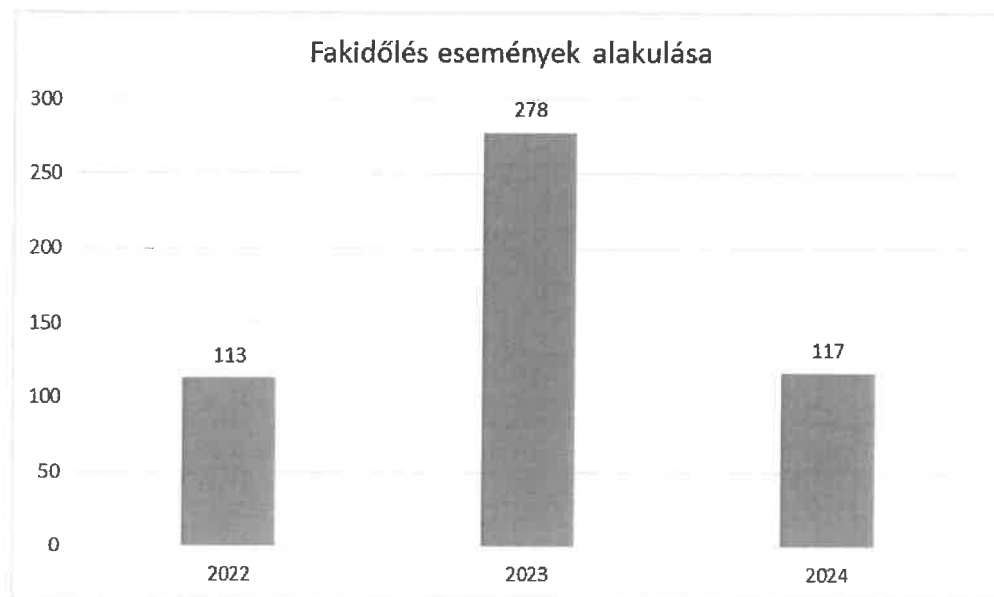
A közúti balesetek során megsérült és elhunyt személyek száma a működési területünket átszelő M1 autópálya, a főútvonalak és közutak forgalmának növekedésével párhuzamosan emelkedik.



Időjárásunkra egyre jellemzőbb a hirtelen kialakuló viharokkal járó nagy mennyiségű csapadék, ami évről-évre komoly feladatokat ad a készenléti szolgálatot ellátó állománynak. Az adatokból látszik, hogy az elmúlt évben kevesebb elemi csapás – viharkár eseményt kellett felszámolni.



Továbbá jellemző időjárásunkra az erős szelek kialakulása, ami elsősorban fakidölések számában mutatkozik meg. A fakidölések felszámolása az elmúlt évben és az azt megelőző években az alábbiak szerint alakultak.



A hirtelen, nagy mennyiségben lezúduló csapadék okozta vízkárok felszámolása az elmúlt évben és az azt megelőző két évben az alábbiak szerint alakultak.



A fenti adatok szerint a tárgyi évben a természeti viszonyok okozta káresemények vonatkozásában az előző évhez képest csökkent, összességében közepes évet zártunk. Tárgyi év során elsősorban a hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék okozott káreseményeket, a korábbi év erős széllel járó viharai ritkábban fordultak elő, ezért a fakidölések száma és az elemi csapás – vihkár események száma kevesebb volt.

Riasztási fokozatok

A tényleges riasztások száma 2024-ben 991 darab volt.

A riasztási fokozatokat tekintve 2024-ben II kiemelt fokozatban indultak egységeink 22 esetben, III. kiemelt fokozatban, 20 esetben, és IV. kiemelt fokozatban, 3 esetben. A többi riasztás I-es fokozatban történt.

3. Kéménytűzek alakulása

A Tatabányai HTP hét esetben vonult kéménytűzhöz. Az előző évi hat kéménytűzhöz képest összességében nincs jelentős változás a riasztások számában. A Tatabányai HTP helyszínén lévő tűzoltásvezetője, a kémény és ezáltal a tüzelőberendezés használatát minden esetben megtiltotta. A kéményt újra használni csak a szolgáltató műszaki felülvizsgálatát követően, annak megfelelő minősítése esetén lehet, így kisebb valószínűséggel történik újra ilyen jellegű esemény a kémény nem megfelelő tisztíthatósága miatt. Sérült, vagy halálos áldozat nem volt.

4. Szén-monoxid mérgezés

A Tatabányai HTP 6 esetben vonult szén-monoxid szivárgáshoz, minden esetben rekonstruálva a helyszínt, megkeresve a szivárgás forrását.. Személyi sérülés nem történt, halálos áldozat nem volt.

5. Működési területen kívülre történt riasztások

A Tatabányai HTP több esetben került riasztásra működési területén kívülre, úgy mint a Vas vármegyében Csöngye és Kenyeri települések között tomboló érdőtűz oltásában is 2 gépjárművel, összesen 6 fővel vett részt a tűzoltóság.

6. Kiemelt erőt, eszközt igénylő tüzeset, káresetek

December 9 – én Tatán egy körülbelül 150 négyzetméteres, fémvázaz, fémlemez borítású, többféle hőszigetelő anyaggal tömött szendvicsszerű falazattal rendelkező épület égett. Az épületben egy 2,8 tonnás kisteherautó volt, ami teljesen kiégett. A tűzoltók a hálózati feszültségről az épületet leválasztották, és a tüzet négy "C" és egy „H” sugárral eloltották. Az épületből egy db 11,5 kg-os Propan-Bután gázpalackot és egy camping gázpalackot távolítottak el. Az épületen belül használt és új motorolaj, egyéb kenőanyagok voltak kb. 200 liternyi mennyiségben, melynek egy része égett. Az oltást végzők habbal borították be az olajat. A tűz oltása II. –es kiemelt fokozatban történt.

III. Szakmai felügyeleti tevékenység

A Tatabányai HTP vonatkozásában a vezetők által végrehajtott ellenőrzések a készenléti állomány szolgálat-ellátására, gyakorlati- és elméleti felkészültségének felmérésére, továbbá a laktanyaépület és berendezéseinek, tűzoltó szak- és védőfelszerelések, továbbá a járművek állapotára irányultak. Az éves ellenőrzési tervben rögzített ellenőrzéseket a tűzoltóparancsnok, szükség esetén a műszaki biztonsági tiszt bevonásával végrehajtotta. Tervben felüli ellenőrzésekről ellenőrzési naplóbejegyzés készült. Az ellenőrzések dokumentálása megfelelő volt, az ellenőrzési naplóbejegyzések havi zárással a Tatabányai Katasztrófavédelmi Kirendeltség tűzoltósági felügyelője részére megküldésre kerültek. Az ellenőrzések során szerzett tapasztalatok alapján a vezetők a feltárt hibák és hiányosságok megszüntetésére dokumentált intézkedéseket fogantatosítottak.

A KEVM KI és a Tatabányai KvK által a Tatabányai HTP működési területén végrehajtott ellenőrzések tapasztalatait a vezetői állomány elemezte és jellemzően a napi pontosítás alkalmával

ismertette az alárendelt irányító állománynak. A napi pontosítást szolgálatváltás és a napi képzés között, illetve a képzés szünetében hajtottuk végre. Az év során kiemelt figyelmet fordítottunk a határidők betartására és a szolgálatparancsnokok közötti információáramlás erősítésére. A Tatabányai HTP szolgálatparancsnoki állománya nagyobb együttműködését, annak hatékonyabbá tételét tűztük ki célul a szolgálat szervezés vonatkozásában. Kiemelt cél volt, hogy fejlesszük a személyi állomány elméleti tudását, ill. gyakorlati készségét, fokozott figyelmet fordítsunk az újonc tűzoltó állomány felkészültségének növelésére. Az elméleti felkészültség növelésére fordított figyelem az állomány félévzáró és évváró elméleti vizsgaeredményei tekintetében 90% feletti volt.

A Tatabányai HTP-n 42 tervezett ellenőrzés került végrehajtásra. A HTP-n ezzel párhuzamosan 41 alkoholszondás ellenőrzés keretében került az állomány munkára képes állapota ellenőrzésre.

Az ellenőrzések tervezése az előző év tapasztalatait figyelembe véve történt, az ellenőrzések dokumentálása végrehajtásra került. Az ellenőrzések során megállapításra került, hogy a szolgálati tevékenység színvonala javult az előző évhez képest. Fokozott hangsúlyt fektettünk a feltárt helyi, illetve a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Mobil Ellenőrzési Osztálya által országosan feltárt hiányosságokra alapuló felkészítésre.

A Tatabányai HTP működési területén lévő önkormányzati tűzoltóságokat összesen 6 alkalommal vontuk szakmai ellenőrzés alá. Az Oroszlány és a Bicske ÖTP szakmai irányítása és az önkormányzati tűzoltók felkészültsége jó, felszereléseik korszerűek és karbantartottak. A vezetői irányítás, szervezettség megfelelő. A tűzoltók rendelkeznek a megfelelő képesítéssel.

IV. Az állomány képzése, képzettsége

A Tatabányai HTP-n a beosztásokat megfelelő végzettséggel rendelkező munkatársak látták el. A hivatali munkarendben dolgozó tiszti állományból hiányzott a parancsnok helyettes, a HTP-n felmerülő feladatokból a Kirendeltség tűzoltósági felügyelője vállalt át részfeladatokat. A készenléti szolgálatot ellátó állomány tiszti beosztásai közül egy rajparancsnoki hely szintén feltöltetlen volt, a beosztás betöltése megbízással történt. A szerparancsnoki, különlegesszer-kezelő beosztások nagyrészt betöltöttek. Az utánpótlás nevelésre folyamatosan komoly hangsúlyt fektetünk. A beszámoló évében a tűzoltók képzése folyamatos volt, a kiképzési tervben foglaltak maradéktalanul végrehajtásra kerültek. Tervén felüli képzés végrehajtására a vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóság feladat szabása alapján, az országos tapasztalatokat elemezve, szükség szerint került sor. A képzéshez szükséges oktatási eszközök és megfelelő helyiség biztosított. Az elméleti és gyakorlati tudás számonkérése megtörtént. Az állomány eredményei jelentős fejlődést mutatnak. Az elméleti felkészültség fejlesztésére fektetett fokozott hangsúly eredményes volt.

V. Tűzvédelem, hatósági tevékenységben részvétel

A tárgyi évben részt vettünk hatósági eljárásokban. Jellemzően használatbavételi, engedélyezési eljárás során a készenléti állomány a tűzoltó vízforrások ellenőrzését, működőképességét vizsgálta.

A tűzvizsgálatok kapcsán a tűzoltásvezető megkezdi a halaszthatatlan cselekmények elvégzését, szükség esetén a terület lezárását, bizonyítékok megőrzését rendeli el, hajtja végre.

A Tatabányai HTP közúti és vasúti veszélyes áruszállítási ellenőrzéseket a Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által meghatározott ütemterv szerint hatja végre (közúti telephelyi, nappali-éjszakai, társszervekkel közös, több területi szerv által összehangolt).

A helyismereti- és begyakorló gyakorlatokon a HTP állománya minden alkalommal vizsgálata a beavatkozás feltételeinek megvalósulását az előírásoktól való eltérés esetén értesített a Katasztrófavédelmi Kirendeltség hatósági osztályát.

A tárgyév elején a működési területen előforduló szabadtéri kockázati helyszínek feltárással segítette a szabadtéri tüzek kialakulási kockázatának csökkentését.

VI. Együttműködés az önkéntes tűzoltó egyesületekkel (továbbiakban: ÖTE)

Az önkéntes tűzoltó egyesületekkel rendszeres a kapcsolattartás. 2013-tól egyre nagyobb hangsúlyt kap az éves gyakorlattervek kidolgozása során, hogy az ÖTE-ket is bevonjuk ezekbe. Az elmúlt évben, főleg az ÖTE-k szakfelszereléseit mértük fel és tettünk javaslatot a káresetek tükrében a következő pályázatokon eszközbeszerzésre (láncfűrész, műszaki mentés eszközei, egyéni védőeszközök), ezenkívül a tűzoltótechnika-kezelői végzettségek száma is nagy százalékban gyarapodott az ÖTE-knél, melyeknek a szakmai előképzése és felkészítése a tatabányai laktanyában zajlott a tűzoltói állomány közreműködésével. A rezsiköltségek megemelkedésével jellemzően az Egyesületek pályázataik során a tűzoltószerterek fenntartására fókuszáltak, illetve a gépjárműveik karbantartottságára, így a pályázataikat is e vezérelv szerint nyújtották be. Így az Egyesületek stabil működésére is hangsúlyt fektettünk, ezért a működési költségekre történő pályázás lehetőségét is előtérbe helyezzük a számukra.

VII. Az ÖTP-nél végzett felügyeleti tevékenység

A Tatabányai HTP működési területén lévő önkormányzati tűzoltóságokat összesen 6 alkalommal vontuk szakmai ellenőrzés alá. Az Oroszlány és a Bicske ÖTP szakmai irányítása és az önkormányzati tűzoltók felkészültsége jó, felszereléseik korszerűek és karbantartottak. Működési területünkön található ÖTP-k mindegyikével tartottunk közös helyismeretet és begyakorló gyakorlatot. Az ÖTP-k szakmai tevékenységét negyedévente ellenőrzés keretében vizsgáltuk. Az ÖTP-k megfelelően végezték a tevékenységüket, az ellenőrzés során súlyos hiányosságot nem tártunk fel, a kisebb hibákat az ellenőrzés időtartama alatt pótolták.

VIII. Polgári védelmi tevékenység

A polgári védelmi szakterület elsődleges feladata a települések valós veszélyeztetettségén alapuló rendszeres kockázatértékelése és katasztrófavédelmi osztályba sorolása. A besorolás a települést érintő valamennyi veszélyeztető hatás komplex elemzése alapján, kockázatbecslés útján került megállapításra. Leginkább figyelembevett veszélyeztető tényezők a Kirendeltségen az árvíz, a földrengés, a rendkívüli időjárás során kialakult helyzetek, a veszélyes üzemek, valamint a veszélyes áruk közúti és vasúti szállítása.

1. Árvízvédelem

A települések árvízi veszélyeztetettségét figyelembe véve kerültek kidolgozásra a Kirendeltségen az árvízi felelősségi körzetek. A HELIOS polgári védelmi nyilvántartó rendszer (polgári védelmi adattár) feltöltését a Kirendeltség végrehajtotta. Az adattár vezetése és kitöltése folyamatos, megfelelő alapot nyújt a vezetői döntések előkészítéséhez. A katasztrófavédelem kirendeltségi operatív törzsébe, valamint a védelmi bizottságok katasztrófavédelmi munkacsoportjába kijelölt (katasztrófavédelmi) állomány részére a felkészítés megtörtént.

2024. évben, szeptemberben szükség volt bevezetni 24-24 órás készenléti szolgálatot a Dunán végig söprő árhullám miatt, mert nagy létszámban részt vett a HTP állománya a védekezésben.

2. Hatósági szakterület

A hatósági tevékenység is szerves részét képezi immár a tevékenységünknek. Ennek keretében mind tűzvédelmi, mind polgári védelmi hatósági tevékenységet végeztünk a katasztrófavédelmi megbízottak részvételével. Illetve az éves gyakorlattervünk alapján a környező gyárak, üzemek területén helyismereti foglalkozás során integrált hatósági szemmel ismerjük meg a tűzvédelmi sajátosságokat, tárjuk fel az esetleges tűzvédelmi hiányosságokat.

A belső szabályozás alapján a kéménytűz és a CO mérgezéseknél a hatósági eljárások alapját képező helyszíni jegyzőkönyvet a kiérkező tűzoltó egység vezetője veszi fel, illetve adott esetben intézkedik a tüzelőberendezések használatának letiltásáról. A tűzcsapellenőrzéseknél készült pontos jegyzőkönyvek nagymértékben segítik a katasztrófavédelmi kirendeltség hatósági munkáját.

Részt vettünk hatósági eljárásokban, több esetben használatbavételi engedélyezési eljárás során, a készenléti állomány a tűzoltó vízforrások ellenőrzését, működőképességét vizsgálta vagy jelerősséget mért különböző ipari létesítményekben. Azonosítottunk szabadtéri kockázati helyszíneket, ahol rendezetlen épített vagy természetes környezet került kijelölésre. Itt gyakran fordulnak vagy fordulhatnak elő szabadtéri tüzesetek, így ezek megelőzése prioritást élvez. A tűzvizsgálatok kapcsán, a tűzoltásvezető megkezdi a halaszthatatlan cselekmények elvégzését, szükség esetén a terület lezárását, bizonyítékok megőrzését rendeli el, hajtja végre.

3. Melegedő és befogadó helyek ellenőrzése

A nyári hónapokra, hőhullámokra való felkészülés keretében aktualizáltuk a klimatizált épületek, helyiségek listáját, valamint előkészítettük a lakossági tájékoztatókat a kánikula idején alkalmazandó magatartási szabályokra vonatkozóan. Téli hónapokban ellenőrzésre kerültek a melegedésre kijelölt helyiségek, veszélyesnek minősített útszakaszok, valamint a védekezés, beavatkozás és helyreállításban határozattal lebiztosított technikai eszközök.

4. Belterületi vízelvezetők ellenőrzése

A belterületi vízelvezető rendszerek bejárására az év során, a működési területünkön (ill. a kirendeltség illetékesség területén) lévő települések egy részén megtörtént.

5. Belterületi fák, fasorok ellenőrzése

Belterületi fák, fasorok ellenőrzésére is jelentős figyelmet fordítottunk. Az ellenőrzéseken az önkormányzatok munkatársai is részt vettek.

6. Kockázati helyszín ellenőrzése

Az M1-es autópálya vonatkozásában ellenőrzésre kerültek a technikai eszközök. A téli időjárásra való felkészülés során az ellenőrzések október végéig végrehajtásra kerültek.

Vis maior igény bejelentése után a 9/2011 (II.15.) Kormányrendelet alapján a meghatározott időpontig az ellenőrzéseket végrehajtottuk az önkormányzatok és a Komárom- Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztály valamint az esetenként bevont társszervek segítségével.

7. Egyéb ellenőrzések

Polgári védelmi káreseti helyszíni szemlére és földtani veszélyforrások ellenőrzésére az elmúlt évben nem került sor.

8. Lakosságriasztó eszközök ellenőrzése

Az arra kötelezett településeken a kiépített lakossági riasztó rendszerek működnek, ellenőrzésük rendszeres.

9. Általános lakosságfelkészítési szakterület

A települések katasztrófavédelmi osztályba sorolása alapján az önkormányzatokkal közösen átszervezésre kerültek a polgári védelmi szervezetek. 2024. évben tovább folytatódott a polgári védelmi szervezetek felkészítése, amelyet online formában, digitális tananyag és törzsvezetési gyakorlat keretében valósítottunk meg. A téli időjárásra való felkészülés keretében több települési mentőszerve-

zet tartott gyakorlatot, melyben a melegezőhelyek berendezésével és az elhelyezéssel kapcsolatos feladatokat gyakorolták be.

10. Különleges jogrend alkalmazására való felkészülés

A Tatabányai KVK, és ennek részeként a HTP rendelkezik készenlétbe helyezési és riasztási renddel. A berendelési kartonok - amik tartalmazzák az adatokat, a kiértékelési címket - változását folyamatosan követjük. A híradóügyeleten az állomány tagjainak berendelési kartonjai naprakészek, különleges jogrend elrendelésekor 2 órán belül a teljes állomány berendelhető. A kiértékelési terv és a kartonok soron kívül felülvizsgálásra kerültek. A telekommunikációs eszközök kiesésével is számolunk, erre tervet készítettünk, ami alapján megoldott az állomány szolgálati helyére történő mozgása.

11. Védelmi igazgatási feladatok

A tűzoltóság részt vett a helyi védelmi bizottságok éves munkatervének elkészítésében, biztosítva ezzel a katasztrófavédelmi feladatok érvényre juttatását.

A helyi védelmi bizottság (továbbiakban: HVB) elnökével, titkárával és a katonai elnökhelyettesekkel aktív kapcsolatot tartunk. A feladatok végrehajtásához szükséges szakmai együttműködés, információk áramlása folyamatos.

A HVB tagjainak felkészítése a tavaszi és őszi ülésen került végrehajtásra.

IX. Gyakorlatok

Az éves gyakorlattervben meghatározott gyakorlatok végrehajtásra kerültek, amelyeket minden esetben megelőzőtt helyismereti foglalkozás. A parancsnoki ellenőrző gyakorlatok – mind éjszakai, mind pedig nappali időszakban - mindhárom szolgálati csoportot érintették. Az ellenőrző gyakorlatokon tapasztaltuk, hogy a hivatásos állomány gyakorlati tudásának fejlesztése továbbra is fontos feladat. Az önkormányzati tűzoltók szakmai felkészültségét is felmérhettük. A fiatal tűzoltók gyakorlati készségének kialakulásában fontos szerepük van a gyakorlatoknak. Lényeges tapasztalat, hogy a nagyobb létszámú beavatkozó állomány irányításának gyakorlására szükség van a kárhelyparancsnokok fejlődése érdekében. Az ÖTP-k állományának fejlődéséhez szükséges a közös gyakorlatok minőségi előkészítése és végrehajtása. A tervezés során fokozott figyelmet fordítottunk a veszélyes anyag jelenlétében végrehajtott beavatkozás gyakorlására. Ennek oka a terület nagymértékű iparosodása, illetve a gyárakban az emberi egészségre akár ártalmas anyagok egyre gyakoribb jelenléte.

A kiképzés során 64 tervezett gyakorlat került végrehajtásra. A helyismereti és szituációs begyakorló gyakorlatokra a működési területen lévő ÖTP-eket, illetve ÖTE-eket is meghívtuk. A gyakorlatok végrehajtása során a megfelelő szemléltető eszközök (füstgép, fényfüzér, zászlók, továbbá egy életnagyságú bábu) rendelkezésre álltak.

X. Ügyeleti tevékenység

A tűzjelzések fogadása elsődlegesen a Megyei Műveletirányítási Központba érkeznek. Híradó ügyeletesi beosztás nincs, de szolgálati feladatként mindig van híradó ügyeletesi feladatokkal megbízott személy, aki a parancsnok által kiadott Híradó Ügyrendje szerint látja el feladatait. A tűzjelzések fogadása a gyakorlatban csak akkor valósul meg, ha jelentős számú jelzés érkezik a műveletirányításra.

A híradó ügyeleten egy tűzjelző fogadó központ üzemel, azonban az egész megyéből érkező tűzjelzések ide futnak be. Az ügyeletesi feladatot ellátó egy főre így jelentős feladatok hárulnak, hiszen adott esetben a riasztást kell végrehajtania, de három számítógépet is kezelnie kell, nem beszélve az egyéb szolgálati feladatairól. A tűzjelzések fogadása, kezelése és gyakori karbantartások nyomon

követése plusz feladatot ad az ügyeletesi feladatokat ellátó munkatársnak. Ezeknek a bekötött tűzjelzőknek a száma növekszik évről évre. Továbbá a téves jelzések számát és helyszínét is dokumentáljuk, amiből később a Gazdasági osztály nyer ki adatokat.

XI. Társszervekkel, önkormányzatokkal való együttműködés tapasztalatai, értékelése

Az önkormányzati vezetők felkészítésére a települési polgári védelmi szervezetek vezetői képzésén ütemterv szerint, a helyi védelmi bizottsági (továbbiakban: HVB) tagok felkészítésére HVB-k ülésein került sor.

Az illetékességi területünkön lévő települések képviselő-testületei részére tájékoztató anyagot állítottunk össze a tűzoltóság elmúlt évi munkájáról, a beszámolót minden településre eljuttattuk. A képviselő testületi ülésekre szóló meghívásoknak maradéktalanul eleget tettünk. A beszámolóban foglaltakat a testületi üléseken a tagok egyhangúan elfogadták.

A HTP jó kapcsolatot ápol a Tatabányai Rendőrkapitánysággal. A Vöröskereszt tatabányai alapszervezetének megkeresésére több tűzoltó kolléga adott vért 2024-ben. Az Országos Mentőszolgálattal szoros kapcsolatban állunk. Az állomány képzésének színvonalát emelve több alkalommal előadókkel segítették munkánkat.

XII. A működés tárgvi feltételei

1. Műszaki és technikai állapotok bemutatása

A Tatabányai HTP nem rendelkezik önálló költségvetéssel, nem folytat gazdálkodási tevékenységet. Ez utóbbi tevékenységet a Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság gazdasági igazgató-helyettesi szervezete, ill. a műszaki osztály látja el. A rendkívüli, váratlan helyzetekben előforduló kiadások finanszírozására havi elszámolási előleggel rendelkezünk, melynek összege 50.000 Ft.

2. Munkavédelmi, tűzvédelmi tevékenység

A munkavédelmi tevékenység koordinálása, a munkabalesetek kivizsgálása, valamint az egészségvédelmi megbízott feladatainak ellátása a műszaki-biztonsági tiszt feladata. A készenléti állomány részére az időszakos munkavédelmi és a tűzvédelmi oktatásokat a kiképzési terv szerint végre hajtottuk, azt dokumentáltuk, a hiányzók póttanítása a szolgálatba lépés napján megtörténik. Több esetben rendkívüli oktatásokat is tartottunk. Alkoholszondás ellenőrzéseket rendszeresen, több alkalommal végeztünk. Az elmúlt évben a vizsgálat pozitív eredményt nem hozott.

3. Szakfelszerelések és egyéni védőeszközök helyzete

Az állomány védőfelszerelésének és egyenruhájának szemléjét megtartottuk, ezen felül szolgálatváltás és riaszthatóság ellenőrzése során több esetben rendszeresen ellenőriztük. A hibás felszerelések cseréjére, illetve javítására intézkedést tettünk. Az egyéni védőeszközök időszakos felülvizsgálata megtörtént. A tűzoltó szakfelszerelések karbantartása időszakosan, az előírtaknak megfelelően végrehajtásra került, felülvizsgálataik megtörténtek, állapotuk műszakilag megfelelő.

A készenléti szolgálatot ellátó hivatásos állomány tagjai - az újonnan felszerelt munkatársak is - rendelkeznek a szükséges egyéni védőeszközökkel. A védőruhák típusát nézve 4 különböző gyártmányú ruházatot visel az állomány, jellemzően R13-as. 2024 évben az állomány az újabb kivitelű R13-as, az úgynevezett PROtect-20/N ruhából több garnitúrával, de ezen felül Vektor gyártmányú védőruhákat is kapott. Védősisakok közül MSA Galett és Rosenbauer áll rendelkezésre. Rosenbauer illetve Isotemp tűzoltó kármzával rendelkezünk és Rosenbauer, Haix, Völk védőcsizmát használunk. Tűzoltó védőkesztyűt Seiz, Rosenbauer illetve néhány pár Holik, tűzoltó mászóövet, de többségében Miller típust használnak. Légző álarok közül mindenhol a Dräger gyártótól beszerzett eszköz található, csapatfelszerelésként. Az egyéni védőeszközök időszakos felülvizsgálata megtör-

tént. Összességében megállapítható, hogy az elhasználódása az egyéni védőeszközöknek folyamatos, csak úgy, mint a cseréjük.

XIII. Sporttevékenység

A tűzoltók sportolási lehetőségei megfelelőek. A laktanya területén több, sportolási célra kialakított terem is rendelkezésre áll, úgymint jól felszerelt kondicionáló terem, ahol a testépítéshez szükséges felszereléseken kívül még futópad is található, illetve sportcsarnok, ahol a csapatsportokat (labdarúgás, kézi- és kosárlabda) végezhetnek. A konditeremben található eszközök fejlesztése folyamatos.

A katasztrófavédelmi versenysport csapat újjászervezését követően célul tűztük ki, hogy országos sportversenyen vegyen részt.

XIV. A következő év feladatai

A Tatabányai HTP a 2024-es év során a számára meghatározott feladatokat végrehajtotta. A személyi állomány kellő szakmai és gyakorlati tudással, tapasztalattal rendelkezik ahhoz, hogy a rábízott feladatokat, megfelelő irányítással magas színvonalon végezze.

2025. évben folytatjuk munkánkat, kiemelt célként meghatározva, hogy az ellenőrzések során a tavalyi évnél még kevesebb számban rögzítsenek az ellenőrzők hiányosságot, illetve a személyi állomány gyakorlati készségeit a maximálisan elérhető szint felé törekedve kívánjuk fejleszteni. Kiemelt feladatnak tekintjük az irányító állomány elméleti és gyakorlati készségének fejlesztését. A fluktuációra tekintettel az újonc kollégák folyamatos, zökkenőmentes beilleszkedése ugyancsak elengedhetetlen a zavartalan működésünk biztosításához. A létszámhiány csökkentése érdekében a toborzási tevékenységünk kiszélesítését tervezzük.

A Tűzoltó Szakmai Versenyre és a Műszaki Mentő Versenyre való felkészülés mellett a katasztrófavédelmi versenysport-csapat eszközeinek fejlesztésére és felkészítésére fordítunk fokozott figyelmet. Továbbra is cél, hogy a laktanya épületében az állagmegóváson túl korszerűsítéseket is hajthassunk végre.

Lugosi András
tűzoltó főhadnagy
megbízott tűzoltóparancsnok-helyettes

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

36100/477/2025.ált.





BAJ KÖZSÉG JEGYZŐJE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 261/2025.

Előterjesztés

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. június 24-én tartandó ülésére

Tárgy: A polgármester illetményének és költségtérítésének megállapítására

Előadó: Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 71. §-a tartalmazza a polgármesteri tisztséget betöltők díjazását. Az Mötv. vonatkozó rendelkezéseit érintő - 2024. november 29-től hatályos - módosításának eredményeképpen a polgármester illetményének összege a törvény alapján megemelkedett.

Az új hatályos szabályok a polgármesterek díjazását a nemzetgazdasági átlagkeresethez igazítja. Az Mötv. 71. § (4) bekezdésének d) pontja alapján – a 2.001 – 5.000 fő lakosságszámú település főállású polgármestere esetében – a polgármester megbízatásának időtartamára havonta a nemzetgazdasági átlagkereset 2,25-szeresének megfelelő összegű illetményre jogosult. A Mötv. 71. §-a kiegészült egy értelmező rendelkezéssel, melyet a (4a) bekezdés tartalmaz. Ez meghatározza, hogy a polgármester illetményének számításánál a tárgyévet megelőző évnek a január-decemberre, a teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresetére a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a foglalkoztatás szempontjából jelentős nonprofit szervezeteknél a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott nemzetgazdasági átlagkeresetet kell alapul venni. Továbbá meghatározza, hogy a nemzetgazdasági átlagkereset alapján számított illetményre a polgármester a tárgyév július 1-jétől jogosult.

A Központi Statisztikai Hivatal hivatalos közleménye alapján nemzetgazdasági átlagkereset 667.365,-Ft.

A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Kttv.) 131. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az illetményt száz forintra kerekítve kell megállapítani, mely szabályozásra a főállású polgármester illetményének képviselő-testület általi megállapításánál figyelemmel kell lenni.

A képviselő-testületnek továbbra sincs mérlegelési lehetősége a kérdésben, viszont alakszerű határozatban deklarálnia kell az Mötv. rendelkezései alapján, hogy milyen összegű illetmény illeti meg a település polgármesterét.

A polgármester illetménye a módosított és fentebb ismertetett jogszabályi rendelkezések alapján tehát **1.501.600,-Ft** - száz forintra kerekítve.

Az Mötv. 71. § (6) bekezdése változatlan tartalommal rögzíti, hogy a polgármester havonta az illetményének 15%-ában meghatározott összegű költségtérítésre jogosult.

A jogszabály alapján a polgármester **költségtérítése tehát 225.240,-Ft.**

A fentiek alapján a polgármester havi illetménye, illetve költségtérítése **mindösszesen bruttó 1.726.840.- Ft.**

Fentiek alapján kérem az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, a határozatról dönteni szíveskedjenek.

Baj, 2025. június 03.




Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025. (VI.24.) határozata

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármester illetményét – figyelembevéve a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 146/M. §-ban foglaltakat - 2025. július 1-től az Mötv. 71. § (4) bekezdés d) pontja alapján bruttó 1.501.600.- Ft-ban, költségtérítését ugyanezen időponttól az Mötv. 71. § (6) bekezdése alapján bruttó 225.240.- Ft-ban állapítja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző



BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 2615-5 /2025.

Előterjesztés

**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. június 24-én tartandó ülésére**

**Tárgy: Baj Község Konyhája szociális étkeztetés szakmai programjának elfogadása
Előadó: Schunder Tibor polgármester**

Baj Község Konyhája
2836 Baj, Petőfi S. u. 52.

...../2025.

SZOCIÁLIS ÉTKEZTETÉS **SZAKMAI PROGRAMJA**

2025.

Tartalomjegyzék

I.	A szociális étkeztetés célja, feladata.....	3
1.	A program konkrét bemutatása, kapacitások, nyújtott szolgáltatás.....	3
2.	Más intézményekkel történő együttműködés.....	4
II.	Az ellátandó célcsoport jellemzői.....	4
III.	A feladatellátás szakmai tartalma, módja, formái, köre, rendszeressége.....	5
1.	A feladatellátás szakmai tartalma, módja.....	5
2.	A biztosított szolgáltatás formája, köre, rendszeressége.....	5
IV.	Az ellátás igénybevételének módja.....	5
V.	A szolgáltatásról szóló tájékoztatás helyi módja.....	7
VI.	Az ellátottak és a személyes gondoskodást végző személyek jogainak védelmével kapcsolatos szabályok.....	7
1.	Az ellátottak jogainak védelme.....	7
2.	Az ellátott-jogi képviselő igénybevétele.....	8
3.	A személyes gondoskodást végző személyek jogainak védelme.....	8
VII.	Mellékletek.....	9

A szakmai program a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló 1/2000. (I.7.) SzCsM rendelet 5/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján készült.

I. A szolgáltatás célja, feladata

1. A program konkrét bemutatása, kapacitások, nyújtott szolgáltatás

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Szt.) 59. és 62. §-a alapján Baj Község Önkormányzata szociális étkeztetést biztosít.

Az étkeztetés biztosításával az önkormányzat a rászoruló lakosság életminőségének javítását, egészségügyi és fizikai állapotának szinten tartását és romlásának megelőzését szeretné elérni. Az étkeztetéssel változatos, kiegyensúlyozott, ezáltal egészségesebb étrendet kíván nyújtani a rászorulóknak számára.

A szolgáltatás feladata, hogy napi egyszeri meleg ételt (ebédet) nyújtson azon szociálisan rászorultak részére, akik ezt önmaguk, illetve eltartottjaik részére tartósan vagy átmeneti jelleggel nem képesek biztosítani koruk, egészségi állapotuk, fogyatékoságuk, pszichiátriai betegségük, szenvedélybetegségük vagy hajléktalanságuk miatt.

A szolgáltatás célja, hogy a helyi lakosság egészségügyi, mentális, fizikai vagy egyéb szociális rászorultságából adódó hátrányait enyhítse, az étkeztetés keretében a létfenntartáshoz szükséges ellátást biztosítsa, az ellátáshoz való hozzájutást segítse.

A szolgáltatás biztosítása az ellátottak szociális biztonságát növeli, hosszabb távon betegségmegelőző hatású az által, hogy az egészségügyi vagy szociális okokból kialakult alultápláltság megelőzhető.

Emellett külön jelentősége van a rendszeres, napi egyszeri személyes találkozásnak. Az idős, egyedül élő ellátottak számára lehetőséget ad, hogy segítséget kérjenek, jelzést kaphatunk állapotuk esetleges romlásáról. Az elzártság érzését is oldja az ebédkihordó személlyel való napi találkozás.

Baj Község Önkormányzata az egyes szociális és gyermekvédelmi ellátási formák helyi szabályozásáról szóló 3/2015. (II.24.) önkormányzati rendelet 19. §-ában foglaltak alapján szociális étkeztetésben részesíti azt a személyt, aki

- 80. életévét betöltötte vagy
- korhatárra tekintet nélkül azt a személyt, akinek
 - egészségi állapota
 - fogyatékosága
 - pszichiátriai betegsége
 - szenvedélybetegsége
 - hajléktalansága

ezt indokolja.

2. Más intézményekkel történő együttműködés

A szolgáltatás nyújtása az alábbi intézményekkel történő együttműködéssel valósul meg:

- Baj Község Önkormányzata Baj Község Konyhájával (2836 Baj, Petőfi Sándor u. 52.) kötött, 5 évre szóló szerződés alapján biztosítja a szociális étkeztetés alapfeladatát.
- A Baji Polgármesteri Hivatal (2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.) ügyintézője megbízással látja el az önkormányzat szociális étkeztetéssel kapcsolatos adminisztratív feladatait, mint például az ellátottak tájékoztatását, jövedelemvizsgálat elvégzését, megállapodás előkészítését, jogszabályban előírt nyilvántartások vezetését, a szolgáltatás napi igénybevételének jelentését.
- A Szociális Alapellátó Intézmény Gyermekjóléti és Családsegítő Szolgálatával (2890 Tata, Deák Ferenc u. 5.) a konzultációk informális keretek között rendszeresek, a szolgálatok segítik egymás működését.

II. Az ellátandó célcsoport jellemzői

A népesség idősödése, a családi struktúrák változása következtében megnőtt az igény a személyes gondoskodási formák iránt. Napjainkban kevésbé jellemző a több generáció együtt élése, továbbá az aktív korhatárok kitolódása is megnehezíti az önmaguk ellátásában segítségre szoruló időskorúak gondozását. Egyre növekszik azok száma is, akik idősen, egyedül élnek.

Az idősek mellett segítségre szorulnak azok is, akik különböző testi, szellemi vagy szociális problémával küzdenek.

Az étkeztetésben részesülők napi száma 45-50 fő közötti.

III. A feladatellátás szakmai tartalma, módja, formái, köre, rendszeressége

1. A feladatellátás szakmai tartalma, módja

A szociális étkeztetést Baj Község Önkormányzata vásárolt szolgáltatásként, a fenntartásában lévő Baj Község Konyhája között szerződés alapján biztosítja. A intézményben működő konyha a jogszabályokban előírt személyi, tárgyi, higiénés feltételeknek megfelelően, valamint az élelmiszer-nyersanyagok energia- és tápanyagtartalmát meghatározó, továbbá a tevékenységre vonatkozó egyéb feltételek betartása mellett szolgáltatja a jogosultak számára az étkeztetést.

Az étel házhoz szállítását az önkormányzat alkalmazásában álló közfoglalkoztatott végzi. Az étel kiszállítása személygépjárművel történik. A konyháról az étel elvitelének lehetősége minden nap 11.30-tól 12.30-ig biztosított. Szintén biztosított a helyben fogyasztás lehetősége, de ezt az ellátási módot a jogosultak nem veszik igénybe.

2. A biztosított szolgáltatás formája, köre, rendszeressége

A szociális étkeztetést Baj Község Önkormányzata a szociális szolgáltatói nyilvántartásba bejegyzett, KE-06/ÁÉH/00385-3/2020. számú engedélye alapján biztosítja. A bejegyzés hatálya határozatlan, a bejegyzett szolgáltatás: szociális étkeztetés, ezen belül szociális konyha.

Az ellátottak számára nyitva álló egyéb helyiség címe:
Baj Község Konyhája 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 52.

A szociális étkeztetést az önkormányzat munkanapokon biztosítja.

Az ellátás formája lehet:

- étkeztetés napi nyersanyagnorma alapján (normál étkezés)
- diétás étkeztetés orvosi javaslat alapján (diétás étkezés)

IV. Az ellátás igénybevételének módja

Az étkeztetés biztosítása az ellátást igénylő vagy törvényes képviselője kérelmére történik. Az ellátás igénybevételét Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes szociális és gyermekvédelmi ellátási formák helyi szabályozásáról szóló 3/2015. (II.24.) önkormányzati rendelete 19-21. §-a szabályozza.

A kérelem szóban és írásban is benyújtható. Kérelmező az ellátottakról vezetett nyilvántartásba bejegyzendő adatait az ügyintéző rendelkezésére bocsátja, és a jövedelem vizsgálatához szükséges igazolásokat benyújtja.

A kérelmek kezelését, az ellátottak tájékoztatását, jövedelemvizsgálatát és a megállapodás előkészítését a Polgármesteri Hivatal igazgatási ügyintézője végzi.

A kérelem benyújtásának helye: Baji Polgármesteri Hivatal 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

A szolgáltatás igénybevételéről az önkormányzat és az ellátott a 2. számú Melléklet szerinti megállapodást köt. Az önkormányzat részéről a megállapodást a polgármester, távollétében az alpolgármester köti meg.

Az ellátás igénybe vehető:

- helyben fogyasztással
- az étel elvitelével
- lakásra szállítással

A szociális étkeztetés megszűnik:

- az intézmény jogutód nélküli megszűnésével,
- a jogosult halálával,
- a határozott idejű intézeti elhelyezés esetén a megjelölt időtartam lejártával, kivéve ha e törvény rendelkezései alapján az elhelyezés időtartama meghosszabbítható,
- az Szt. 94/C. § szerinti megállapodás felmondásával.

Az Szt. 94/C. §-a szerinti megállapodást az ellátott, illetve törvényes képviselője indokolás nélkül, írásban felmondhatja.

A megállapodás szolgáltató részéről történő felmondásnak akkor van helye, ha az ellátott, a törvényes képviselője vagy a térítési díjat megfizető személy térítésszám-fizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

Az ellátott, a törvényes képviselője vagy a térítési díjat megfizető személy a térítésszám-fizetési kötelezettségnek akkor nem tesz eleget, ha

- hat hónapon át folyamatosan térítésszám-tartozás áll fenn, és az a hatodik hónap utolsó napján a kéthavi személyi térítési díj összegét meghaladja, és
- vagyoni, jövedelmi viszonyai lehetővé teszik a térítési díj megfizetését.

Ha az ellátott, a törvényes képviselője vagy a térítési díjat megfizető személy vagyoni, jövedelmi viszonyai olyan mértékben megváltoztak, hogy a személyi térítési díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségnek nem tud eleget tenni, köteles a szolgáltatónál rendkívüli jövedelemvizsgálat lefolytatását kezdeményezni. A szolgáltató a jövedelemvizsgálatot az Szt. 119/C. § szabályai szerint lefolytatja, és a személyi térítési díjat a jövedelemvizsgálat eredményének megfelelően állapítja meg.

Ha az ellátott, a törvényes képviselője vagy a térítési díjat megfizető személy nem kéri a jövedelemvizsgálat lefolytatását, úgy kell tekinteni, hogy vagyoni, jövedelmi viszonyai lehetővé teszik a térítési díj megfizetését.

Ha három hónapon át térítésszám-tartozás áll fenn, az ellátottat, a törvényes képviselőt vagy a térítési díjat megfizető személyt írásban tájékoztatni kell a felmondás lehetőségéről, annak kezdő időpontjáról.

A felmondási idő tizenöt nap. Ha a felmondás jogszerűségét az ellátott, a törvényes képviselője, a térítési díjat megfizető személy vitatja, az arról szóló értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez fordulhat.

Az intézményi jogviszony megszűnése esetén a szolgáltató értesíti a jogosultat, illetve törvényes képviselőjét az esedékes, illetve hátralékos térítési díj befizetési kötelezettségéről.

V. A szolgáltatásról szóló tájékoztatás helyi módja

A település honlapján közzétételre kerül:

- a Képviselő-testület által jóváhagyott szakmai program,
- az egyes szociális és gyermekvédelmi ellátási formák helyi szabályozásáról szóló helyi rendelet

Az ellátás igénylésekor a Baji Polgármesteri Hivatal ügyintézője tájékoztatást ad a jogosult és hozzátartozója számára

- a biztosított ellátás tartalmáról és feltételeiről,
- a szolgáltató által vezetett nyilvántartásokról,
- a panaszjoguk gyakorlásának módjáról,
- az intézményi jogviszony megszűnésének eseteiről,

- a fizetendő térítési díjról, teljesítési feltételeiről, továbbá a mulasztás következményeiről,
- a jogosult jogait és érdekeit képviselő társadalmi szervezetekről.

Az ellátottat írásban kell tájékoztatni:

- a) a szolgáltatásnyújtás megkezdését megelőzően a jövedelem vizsgálat eredményéről, a fizetendő személyi térítési díjról,
- b) a szolgáltatás körülményeiben bekövetkező lényeges változásról,
- c) az intézményi, illetve személyi térítési díj változásáról,
- d) az ellátás megszüntetéséről és a megszüntetés ellen tehető panasz lehetőségéről.

A Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az óvoda éttermében kerül kifüggesztésre az ellátott-jogi képviselő neve, elérhetősége.

VI. Az ellátottak és a személyes gondoskodást végző személyek jogainak védelmével kapcsolatos szabályok

Az étkeztetést igénybevevők, illetőleg a szolgáltatást nyújtó személyek személyiségi jogainak védelme a hatályos jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyv, valamint az Adatvédelmi törvény, továbbá az Szt. rendelkezéseinek figyelembe vételével valósul meg.

1. Az ellátottak jogainak védelme

Az ellátottnak joga van szociális helyzete, egészségi állapota, speciális helyzete és egyéni szükségletei alapján a speciális szolgáltatás igénybevételére. Az alapszolgáltatásban részesülő számára az igénybevett ellátáshoz kapcsolódó, az Szt-ben meghatározott általános vagy speciális jogokat is biztosítani kell.

A szociális szolgáltatások biztosítása során az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

Az ellátott jövedelmi helyzetét csak jogszabályban meghatározott esetekben és feltételek mellett lehet vizsgálni.

Az ellátottnak joga van a szolgáltatás működésével, gazdálkodásával kapcsolatos legfontosabb adatok megismeréséhez.

A szolgáltatás nyújtása során figyelemmel kell lenni az ellátottat megillető alaptörvényi, illetve emberi jogok maradéktalan és teljes körű tiszteletben tartására.

Az ellátottat megilleti személyes adatainak védelme, valamint a magánéletével kapcsolatos titokvédelem. Az igénybevételi eljárás során különös figyelmet kell fordítani arra, hogy az ellátást igénylő adataihoz csak az arra jogosult személyek férjenek hozzá.

Az ellátott vagy hozzátartozója a szolgáltatás nyújtásával kapcsolatban írásbeli panasszal élhet a polgármester felé. A polgármester a panaszt köteles kivizsgálni, s annak eredményéről 15 napon belül Jogosultat értesíteni. Amennyiben a polgármester a panaszt a fenti időtartamon belül nem vizsgálja ki, vagy a vizsgálat eredményével a Jogosult (vagy hozzátartozója) nem ért egyet, írásban a Képviselő-testülethez fordulhat.

2. Az ellátott-jogi képviselő igénybevétele

Az ellátott-jogi képviselő a személyes gondoskodást nyújtó alap- és szakosított ellátást biztosító intézményi elhelyezést igénybevevő, illetve a szolgáltatásban részesülő részére nyújt segítséget jogai gyakorlásában. Működése során tekintettel van a személyes adatok kezeléséről és védelméről szóló 1997. évi XLVII. törvény rendelkezéseire.

Amennyiben az ellátást igénybe vevő egészségi állapotánál vagy egyéb körülményeinél fogva közvetlenül nem képes a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szervek megkeresésére, a szolgáltatás vezetője segítséget nyújt ebben, illetve értesíti az ellátott törvényes képviselőjét vagy az ellátott-jogi képviselőt az ellátott jogainak gyakorlásához szükséges segítségnyújtás céljából.

3. A személyes gondoskodást végző személyek jogainak védelme

A szociális ágazatban foglalkoztatottak, illetve munkaviszonyban álló személyek részére a munkáltató köteles megfelelő munkavégzési körülményeket biztosítani. Ügyelni kell emberi méltóságuk és személyiségi jogaik tiszteletben tartására.

Baj, 2025. június ...

Schunder Tibor
polgármester

A szakmai programot Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete /2025. (VI.24.) sz. határozatával jóváhagyta.

B a j, 2025. június

Schunder Tibor
polgármester

Kérelem szociális étkeztetés igénybevételéhez

1. Az ellátást kérelmező adatai:

Név:

Születési név:

Anyja neve:

Születési helye, időpontja:

Lakóhelye:

Tartózkodási helye:

Állampolgársága:

Bevándorolt, letelepedett vagy menekült, hontalan jogállása, szabad mozgás és tartózkodás joga:

TAJ*: (*csak a szolgáltatás megkezdésekor töltendő ki!)

Az ellátást kérelmező cselekvőképese: ☐ igen ☐ nem

Amennyiben nem, úgy törvényes képviselőjének:

a) neve:

b) születési neve:

c) anyja neve:

d) születési helye, időpontja:

e) lakóhelye:

f) tartózkodási helye:

g) telefonszáma:

A tartására kötelezett személy:

a) neve:

b) születési neve:

c) anyja neve:

d) születési helye, időpontja:

e) lakóhelye:

f) tartózkodási helye:

g) telefonszáma:

Soron kívüli ellátásra vonatkozó igény: ☐ igen ☐ nem

Kérelmező által megnevezett hozzátartozójának:

a) neve:

b) születési neve:

c) lakóhelye:

d) tartózkodási helye:

e) telefonszáma:

2. A személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátás igénybevételére vonatkozó adatok:

Szociális étkeztetés igénybevétele: ☐

Mely időponttól kéri a szolgáltatás biztosítását (hónap, nap):

Milyen gyakorisággal kéri a szolgáltatás biztosítását:

Az étkeztetés módja:

helyben fogyasztás ☐

elvitellel ☐

kiszállítással ☐

Dátum:.....

.....
az ellátást kérelmező (törvényes képviselő)
aláírása

Megállapodás

Baj Község Önkormányzata

2836 Baj, Petőfi S. u. 50.

Tel./fax: 34/488-597

phbaj@pr.hu

lkt.szám: /20....

M e g á l l a p o d á s

a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Szt.) 62. §-ában, illetve Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes szociális és gyermekvédelmi ellátási formák helyi szabályozásáról szóló 3/2015. (II.24.) számú rendeletében (továbbiakban: Rendelet) szabályozott **szociális étkeztetés igénybevételeinek feltételeiről.**

Amely létrejött egyrészt **Baj Község Önkormányzata** (2836 Baj, Petőfi S. u. 50.), mint a szociális étkeztetés ellátást biztosító szociális szolgáltató (képviseli: Schunder Tibor polgármester) továbbiakban: Szolgáltató, valamint

... (szül. név: ..., szül.hely és idő: ..., anyja neve: ..., állampolgársága: ..., neme:..., TAJ: ...) 2836 Baj,utca.... szám alatti lakos szociális étkeztetés ellátást igénybe vevő (továbbiakban: Ellátott)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1. Felek rögzítik, hogy Jogosult a Szt. 62. § (1) bekezdés ... pontja, illetve a Rendelet 19. § (1) bekezdés ...) pontja alapján jogosult az ellátásra.

2. Felek rögzítik, hogy Ellátott az ellátást határozatlan/határozott* időtartamra veszi igénybe. (A megfelelő rész aláhúzandó.)

Az ellátás igénybevételeének kezdő időpontja: ..évhónap

Határozott időtartam esetén az igénybevétel időtartama: ..évhónap – ..év ..hó ..nap

3. Szolgáltató az ellátás keretében Ellátott részére napi egyszeri meleg étkeztetést, ebédet biztosít. Ellátott az ebédet a Baj Község Konyháján (2836 Baj, Petőfi S. u. 52.) veheti át. Igény esetén Szolgáltató az Ellátott lakcímére kiszállítja az ételt.

Felek megállapodnak abban, hogy jogosult az étel lakcímére történő szállítását:

kéri nem kéri (A megfelelő rész aláhúzandó.)

Szolgáltató az étkeztetést munkanapokon biztosítja.

4. A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján az étkeztetés személyi térítési díját az igénylő jövedelmi viszonyai alapján a polgármester állapítja meg.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint szociális étkeztetés esetében az intézményi térítési díj 320 Ft/fő/ellátási nap + 27% ÁFA, azaz 405 Ft/ellátási nap.

Szolgáltató megállapítja, hogy Ellátott havi jövedelmének összege ... Ft, mely jövedelem alapján a térítési díjból a Rendelet 21. § (3) bekezdése alapján kedvezményre nem jogosult / jogosult. (A megfelelő rész aláhúzandó.)

Felek megállapodnak, hogy Jogosult által fizetendő személyi térítési díj ... Ft/ellátási nap.

A személyi térítési díj összege a megállapítás időpontjától függetlenül évente két alkalommal vizsgálható felül, és változtatható meg, kivéve, ha az ellátott jövedelme

- a) olyan mértékben csökken, hogy az Szt-ben meghatározott térítési díj fizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni,
- b) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 25%-át meghaladó mértékben növekedett.

Amennyiben a térítési díj változik, Szolgáltató az új térítési díj összegéről – megállapodás vonatkozó pontjának módosításával egyidejűleg – Ellátottat értesíti.

5. Ellátott a térítési díjat utólag, a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig köteles megfizetni Szolgáltató részére.

6. A szociális étkeztetés megszűnik:

- a Szolgáltató jogutód nélküli megszűnésével,
- az Ellátott halálával,
- a határozott idejű szociális étkeztetés esetén a megjelölt időtartam lejártával,
- jelen megállapodás felmondásával.

A megállapodást az ellátott, illetve törvényes képviselője indokolás nélkül, írásban mondhatja fel.

A Szolgáltató részéről történő felmondásnak akkor van helye, ha az Ellátott, a törvényes képviselője vagy a térítési díjat megfizető személy térítésidő-fizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

Az Ellátott, a törvényes képviselője vagy a térítési díjat megfizető személy a térítésidő-fizetési kötelezettségnek nem tesz eleget, ha

a) hat hónapon át folyamatosan térítésidő-tartozás áll fenn, és az a hatodik hónap utolsó napján a kéthavi személyi térítési díj összegét meghaladja, és

b) vagyoni, jövedelmi viszonyai lehetővé teszik a térítési díj megfizetését.

Ha az Ellátott, a törvényes képviselője vagy a térítési díjat megfizető személy vagyoni, jövedelmi viszonyai olyan mértékben megváltoztak, hogy a személyi térítési díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségnek nem tud eleget tenni, köteles Szolgáltatónál rendkívüli jövedelemvizsgálat lefolytatását kezdeményezni. A Szolgáltató a jövedelemvizsgálatot az Szt. 119/C. § szabályai szerint lefolytatja, és a személyi térítési díjat a jövedelemvizsgálat eredményének megfelelően állapítja meg.

Ha az Ellátott, a törvényes képviselője vagy a térítési díjat megfizető személy nem kéri a jövedelemvizsgálat lefolytatását, úgy kell tekinteni, hogy vagyoni, jövedelmi viszonyai lehetővé teszik a térítési díj megfizetését.

Ha három hónapon át térítésidő-tartozás áll fenn, az Ellátottat, a törvényes képviselőt vagy a térítési díjat megfizető személyt írásban tájékoztatni kell a felmondás lehetőségéről, annak kezdő időpontjáról.

A felmondási idő 15 nap.

7. Az Ellátott vagy hozzátartozója a szolgáltatás nyújtásával kapcsolatban írásbeli panasszal élhet a polgármester felé. A polgármester a panaszt köteles kivizsgálni, s annak eredményéről 15 napon belül Jogosultat értesíteni. Amennyiben a polgármester a panaszt a fenti időtartamon belül nem vizsgálja ki, vagy a vizsgálat eredményével az Ellátott vagy hozzátartozója nem ért egyet, írásban Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez fordulhat.

8. Az Ellátott tudomásul veszi, hogy a Rendeletben, illetve a vonatkozó egyéb jogszabályokban meghatározott, a szolgáltatás igénybevételére jogosító feltételek meglétét Szolgáltató vizsgálja. Ennek érdekében Ellátott köteles nyilatkozni saját, kiskorú igénybevevő esetén családja jövedelmi helyzetéről, továbbá köteles az ehhez szükséges, a jogszabályokban meghatározott dokumentumokat a kérelemhez csatolni.

Az Ellátott hozzájárul továbbá, hogy a Szolgáltató ezen adatait az ellátás biztosítása céljából kezelje és nyilvántartsa.

9. A megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Szt., a Rendelet, illetve a szociális étkeztetést szabályozó egyéb jogszabályok irányadóak.

Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

B a j,évhónap

.....
Szolgáltató
Baj Község Önkormányzata
Schunder Tibor
polgármester

.....
Ellátott



BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 2615-6 /2025.

Előterjesztés

**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. június 24-én tartandó ülésére**

**Tárgy: Szociális étkeztetés szolgáltatásról szóló szerződés elfogadás
Előadó: Schunder Tibor polgármester**

Szerződés

Szociális étkeztetés szolgáltatásról

amely létrejött egyrészről:

BAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

székhelye: 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.
adószáma: 15729868-2-11
stat. számjele: 15729868-8411-321-11
képviseli: Schunder Tibor, polgármester
bankszámlaszám: 11740047-15386115

, a továbbiakban: Önkormányzat-

másrészről:

Baj Község Konyhája

székhelye: 2836 Baj, Petőfi S. u. 52,
adószáma: 15386115-2-11
statisztikai számjele: 15386115-8411-325-11
képviseli: Ujvári Ildikó
bankszámlaszám: 11740047-15729868

- mint a szociális étkeztetéshez a meleg ételt biztosító, a továbbiakban: Szolgáltató-

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szolgáltató napi egyszeri meleg ételt biztosít az Önkormányzat részére annak érdekében, hogy a kötelezően ellátandó szociális étkeztetés alapfeladatát el tudja látni.
2. Szerződő felek megállapítják, hogy a Szolgáltató főzőkonyhája Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Élelmiszerlánc- biztonsági és Állategészségügyi Osztály által kiadott KE-06/ÁÉH/00385-3/2020. számú határozattal rendelkezik.
3. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ellátás igénybe vehető:
 - helyben fogyasztással
 - az étel elvitelével
 - lakásra szállítással
4. A Szolgáltató nyilatkozik arra nézve, hogy a szolgáltatásra vonatkozó külön jogszabályban meghatározott szakmai követelményeket ismeri, s azok betartásáról gondoskodik.
5. A Szolgáltató és az Önkormányzat nyilatkozik arra nézve, hogy az ellátottak adatai vonatkozásában az adatvédelmi jogszabályi rendelkezéseket betartja és betartatja.

6. A szolgáltatásért járó díj mértéke: 600,- Ft/adag. A fizetés átutalással történik a Szolgáltató által kiállított számla alapján legkésőbb tárgyhót követő hónap 15-éig.
7. Az adatszolgáltatási kötelezettség keretében a Szolgáltató élelmezésvezetője minden munkanap legkésőbb 14 óráig telefonon adatot szolgáltat az adott napon az étkeztetési szolgáltatást igénybevevő ellátottak számáról az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala igazgatási ügyintézőjének.
8. A szerződés felmondására csak év végével van lehetőség, melyet 6 hónappal az év vége előtt kötelesek a felek írásban jelezni a szolgáltatás folyamatos biztosítása érdekében.
9. A szolgáltatást alvállalkozásba adni tilos.
10. A szolgáltatással kapcsolatos tájékoztatásra vonatkozó rendelkezéseket a szakmai program tartalmazza. A szolgáltatás biztosításával kapcsolatos vitás kérdések rendezésében a polgármester jár el.
11. A vitás kérdéseket a felek igyekeznek egymással tárgyalásos úton rendezni. A vitás kérdések rendezésére elsősorban a polgármester és az intézményvezető jogosult. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Képviselő-testület dönt a vitás kérdésről a következő rendes ülésén.
12. A szolgáltató nyilatkozik arról, hogy lejárt köztartozása nincs.
13. Jelen szerződés 2025. július 01-től 5 évre szól.
14. A 2020. július 01. napján kelt szerződés hatályon kívül kerül.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a szakmai feladat ellátása tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.

A szerződő felek a szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják.

Baj, 2020. július 01.

Schunder Tibor
Polgármester
Baj Község Önkormányzata

Ujvári Ildikó
mb élelmezésvezető
Baj Község Konyhája



BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

2615-7/2025.

Előterjesztés

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. június 24-én tartandó ülésére

Tárgy: Baj Településfejlesztési Konceptiójának, Településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosításához

Előadó: Schunder Tibor polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 90/2024. (IX.24.) számú határozata alapján Baj településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a volt nyúl-vágóhíd területe és a volt orosz laktanyától délre eső lakóterület vonatkozásában. A módosítással érintett területek jóval kisebbek, mint a tervezési terület. A módosítással érintett terület az 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § szerint került lehatárolásra. A településrendezési eszközök módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2022. 01.11-2023.03.29-ei állapota alapján, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 45. § (2) ba) pontja szerinti tartalommal készült. A módosítással érintett területeket a Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 2024. október 1. előtti 419/2021 (VII.15.) Korm. rend. 68. § ba) pontja szerint a részterületeket, valamint a jogszabály szerint esetleg szükséges kompenzációt, cserét biztosító területeket. A módosítási javaslatok részletei telepítési tanulmányterv alapján kerültek meghatározásra, amelyet hosszas lakossági egyeztetés követett. A tanulmányterv rámutatott arra, hogy a településfejlesztési koncepciót is szükséges módosítani.

A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozó eljárás lezajlott. A települési környezeti értékelés készítése nem volt indokolt a településrendezési eszközök módosításához készülő szakági alátámasztó munkarészeket meghaladó részletezettséggel, hiszen

- a 2022-ben jóváhagyott, jelenleg hatályos tervekhez készült környezeti vizsgálat.
- a volt nyúl-vágóhíd terület barnamezős területnek tekinthető, amely bármely javasolt területfelhasználás esetén is kedvezőbb környezeti hatás várható, illetve
- a déli lakóterületek szabályozásának pontosítása érdemi változást nem eredményezett.

A tervezett módosítás vonatkozásában új beépítésre szánt terület kijelölése is történt a mellékelt tervdokumentáció alapján, amelyre máshol nem kerülhetett sor. Erről a nyilatkozatot a partnerségi lezáró határozat tartalmazta.

A rendeletmódosítás szövege a Loclex jogszabályszerkesztővel került megszerkesztésre.

Az Állami Főépítész záróvéleménye nélkül nem hagyható jóvá a módosítás, ami megkérdése megtörtént a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet szerint. Az Állami Főépítész a Záróvélemény

kiadásához megkérte az államigazgatási szervek és az Országos Főépítész véleményét is. Ezek alapján küldte meg a záróvéleményt, ami a jelen előterjesztés 1. sz. melléklete.

A záróvélemény támogató volt a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítására vonatkozóan, ezért kérem a tisztelt Képviselő-testületet az alábbi, a jelen előterjesztés 2-3. sz. mellékletében szereplő határozati javaslat és a jelen előterjesztés 4. sz. mellékletében szereplő rendelet elfogadásra.

1. sz. melléklet az előterjesztéshez
Állami Főépítész Záróvéleménye

2. sz. melléklet az előterjesztéshez
**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének számú
határozata**

Döntés a településfejlesztési koncepció módosításáról.

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 109/2022. (IX.27.) határozattal elfogadott (a továbbiakban: Kt. hat.) Településfejlesztési Koncepciót az alábbiak szerint módosítja:

A "2.2.3 Fejlesztési célok szakági bontásban" a településrendezési címszóban leírtak az aláb-biakban módosulnak, egészülnek ki. *(az új szövegrészek kék betűvel vannak megjelölve)*

„Problémák, konfliktusok:

- A volt orosz-laktanya területén elhelyezkedő többszintes, korábban legénységi épületként üzemelő épületegyüttes jelenleg hasznosításra vár, üresen áll
- az északi iparterület betelepülése a közműellátás kiépíttetlensége miatt lassan halad,
- az egykori nyúl-vágóhíd 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 belterülettől délre honvédelmi és katonai célú területek találhatóak

CÉLOK, FELADATOK

- az Újhegyi út menti volt Major (korábbi szóhasználat: „nyúl-vágó”) 033/1 helyrajzi számú 20 hektáros területét barnamezős területi megjelöléssel, a község lakóterületi, intézményi, településüzemeltetési, gazdasági, és rekreáció-s területeinek rendszerébe kell integrálni az alábbiak szerint:
 - a meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódó lakóterületi fejlesztések biztosítandók 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 kijelölése, ahol pl. napenergia park létesíthető,
 - mezőgazdasági kisüzemek helyi létesítését segítően terület biztosítandó feldolgozó, élelmiszer előállító kisvállalkozások számára, (helyi piacra helyi termékek biztosítása céllal),

- a helyi lakosságot szolgáló és az idegenforgalom számára is igénybe vehető a lakóterületeket nem zavaró szabadtéri sportolást biztosító rekreációs rendeltetések számára területet kell megjelölni,
- lakóterületi fejlesztés területi csökkentése szükséges a délnyugati belterületi határ mentén, a már kijelölt területek egy részének helyén teret kell adni a 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 hagyományőrző, 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”

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

.....

.....
Schunder Tibor
Zsuzsanna
Polgármester

Csákányné dr. Márk
Jegyző

3. sz. melléklet az előterjesztéshez

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének számú határozata

Döntés a településszerkezeti terv módosításáról.

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 SZERKEZETI TERVLAP, azaz a TSZT jelű tervlap helyébe a határozat **1. melléklete** a TSZT/M1 jelű tervlap lép.
 - 1.2 A Kt. hat. 1. mellékletét képező TSZT-2025 tervlap a jelen határozat **2. mellékletét** képező **TSZT/M1-2** rajszámú 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 „TFHv1” 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 rajszámú 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 „BILÓGIAI ALTVITÁS 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.

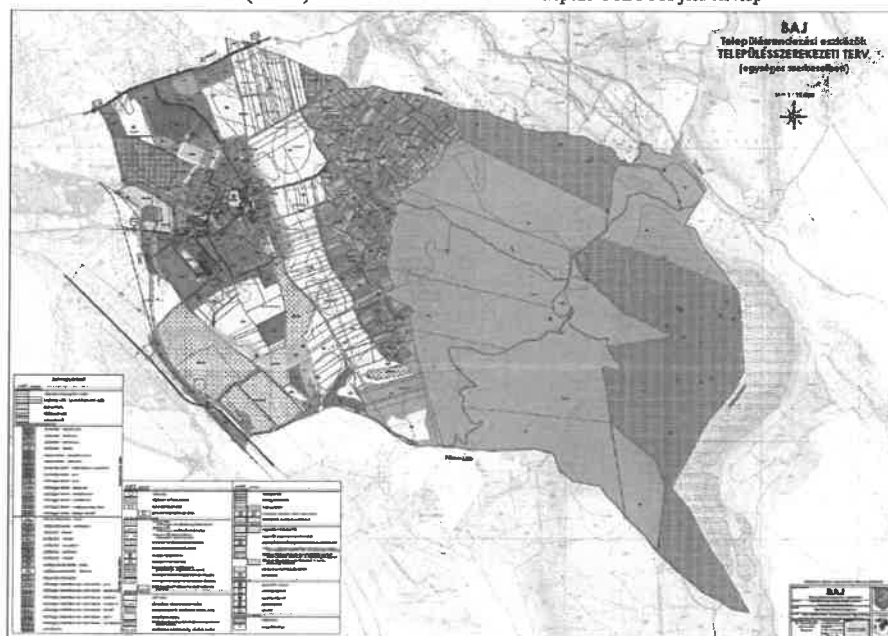
Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Polgármester

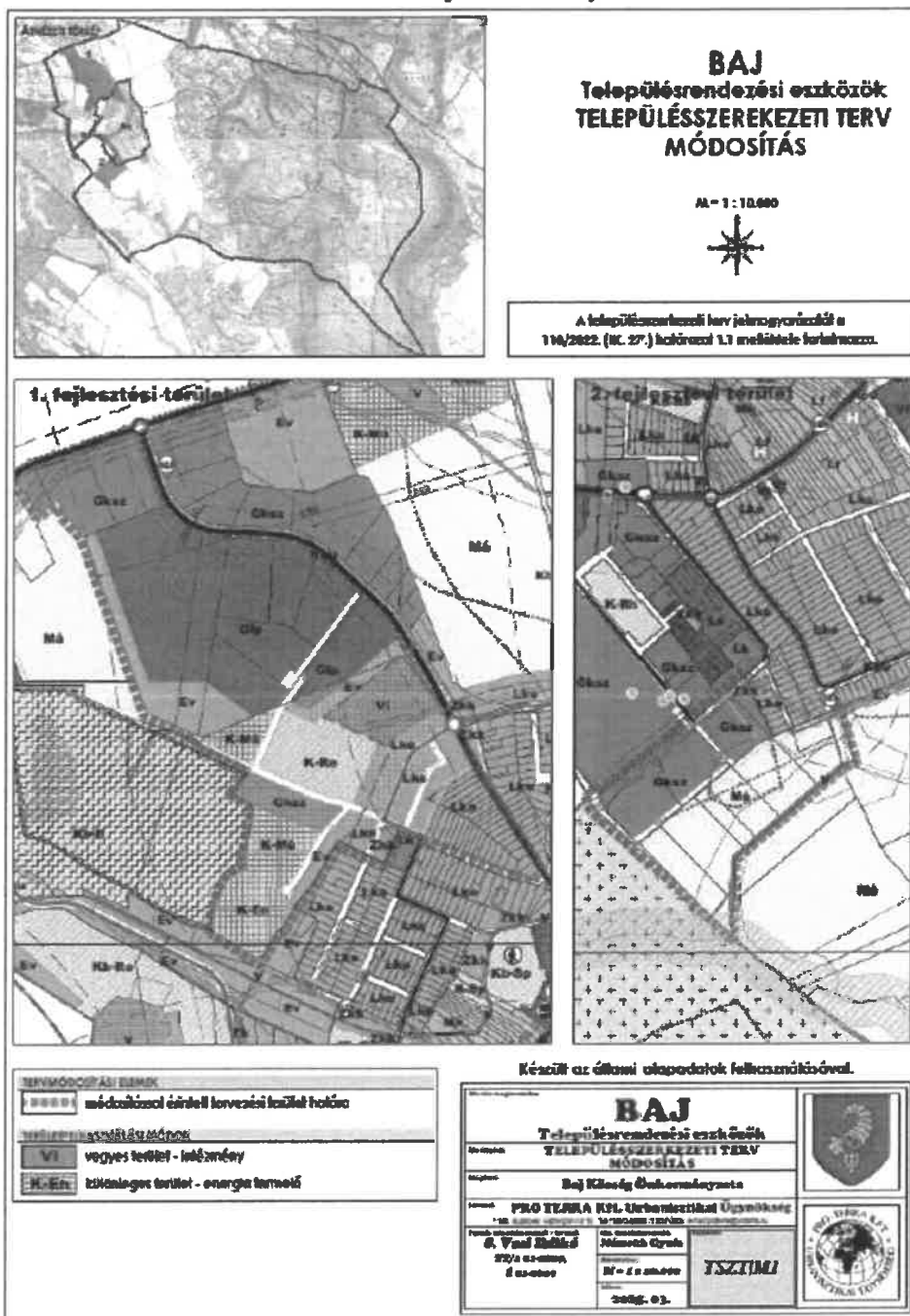
1. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező TSZT/M1 jelű tervlap



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

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező TSZT-2025 jelű tervlapot kiegészítő TSZT/M1 rajszámú fedvénytervek



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:

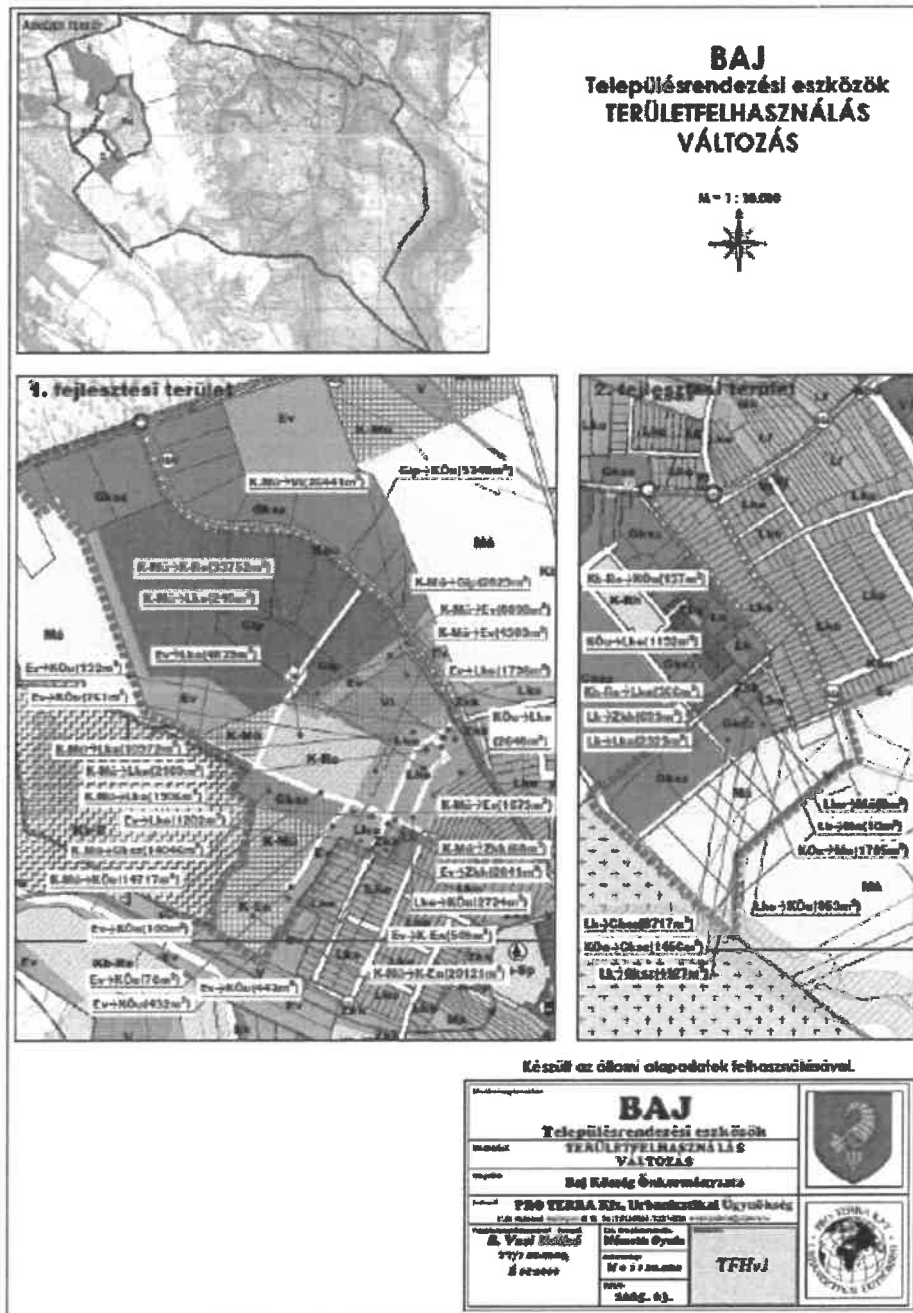
		SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELŐLÉSEK)
AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	<i>lakóterületek:</i>
		- nagyvárosias lakóterület (Ln) - kisvárosias lakóterület (Lk) - kertvárosias lakóterület (Lke) - falusias lakóterület (Lf)
		<i>vegyes terület:</i>
		- településközpont vegyes terület (Vt) - intézmény terület (Vi)
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	<i>gazdasági területek:</i>
		- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) - ipari gazdasági terület (Gip)
		<i>beépítésre szánt különleges területek:</i>
		- 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)
		<i>közlekedési területek:</i>
		- közúti terület (KÖu) - kötőpályás közlekedési terület (KÖk)
		<i>zöldterület:</i>
		- közkert (Zlk)
		<i>erdőterületek:</i>
		- védelmi erdőterület (Ev) - honvédelmi erdőterület (Evh) - gazdasági erdőterület (Eg) - közjóléti erdőterület (Ek)
		<i>mezőgazdasági területek:</i>
		- kertes mezőgazdasági terület (Mk) - általános mezőgazdasági terület (Má)
		<i>vízgazdálkodási terület</i>
		- (V)
		<i>beépítésre nem szánt különleges területek:</i>
		- sportterület (Kb-Sp) - rekreációs terület (Kb-Re) - borászati terület (Kb-Bo) - lovas tanya területe (Kb-Lo) - temető (Kb-T) - bánya (Kb-B) - honvédelmi terület (Kb-Hv) - közműszolgáltató terület (Kb-Km)

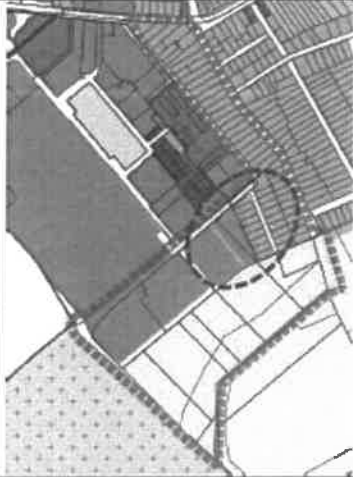
INTÉZMÉNYI TERÜLET ÉS A KÜLÖNLEGES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTÉSE

területfőhasználati egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			bs
Intézményi vegyes terület	Elsősorban a lakosság, másod- sorban a vendégforgalmat is szolgáló kulturális és közösségi rendezvények, szabadidős pro- gramok tartására alkalmas ren- dezvényház, sportuszoda és él- ményfürdő helyszíne	A területen elhelyezhető épületek tartalmaz- hatnak - igazgatási, nevelési, oktatási, egészség- ügyi, szociális, irodai rendeltetést, - kereskedelmi, szolgáltató szállás jellegű- rendeltetést, - hitéleti rendeltetést, - kulturális, közösségi szórakoztató és - sport célú rendeltetést	Vi
			bs: 1,2
A TSZT a település északi nyugati belterületi határán intézményi területeket jelöl A közművesítettség elvárt mértéke: teljes.			
Különleges - Ku- tatás-fejlesztés, a megújuló energia- források haszno- sításának szolgáló terület		- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló építmények helyezhetők el, különösen kisteljesítményű nap- erőművek	K-En
			bs: 0,2
A TSZT az Újhelyi út menti volt major délnyugati területén jelöli a különleges területet A közművesítettség elvárt mértéke: részleges			
Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület	A gyümölcsstermesztéssel, első- sorban az élelmiszert előállító mezőgazdasági termeléssel ösz- szefüggő üzemi terület, termény- tároló és élelmiszer feldolgozó kiszüzemek területe. Idegenforgalmi szállás és ven- dégglátás szolgáltatással sporto- lási és oktatás célú állattartás le- hetőségével kiegészülve.	A területen elhelyezhetők - a mezőgazdasági üzemvitellel kapcsolatos termelő és tároló épületek, - élelmiszer feldolgozó kisüzemi épületek, - a helyi (Baj közigazgatási területén és tár- sékában) megtermelt termények és termé- kek kereskedelmét szolgáló kereskedelmi- szolgáltató épületek - az idegenforgalmi rendeltetések épületei, - sportolásra, oktatásra szolgáló idegenfor- galmi és hobbi állattartás (lótartás) épületei	K-Mű
			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 „TFHv1” jelű fedvényterv



1. fejlesztési terület az Újhegyi út menti volt major területe	
	
Változások: az egykori nyúlragóhid területén: kertvárosias lakóterületre, intézményi vegyes területre, rekreációs célokat szolgáló különleges területre, kisebb kereskedelmi, szolgáltató területre, a kutatás-fejlesztés, és a megújuló energiatermelés különleges területére, valamint kis mértékű korrekciós ipari területre változik a megmaradó mezőgazdasági üzemi terület mellett kibővíti a védendő területeket és köztertre is kialakul.	
2. fejlesztési terület a Tóvárosi utca végi területek	
	
Változások a módosítás alá vont területen: a Táncsics utca délnyugati végén lévő lakótelkekhez illeszkedően kertvárosias lakóterület jön létre, saját feltárási úttal és kisebb közterttel, míg a már kialakult gazdasági területek kiegészítéseként kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági terület jön létre a gazdasági területeket feltárási útról megközelíthetően. Kismértékben növekszik az általános mezőgazdasági terület a tervezett gazdasági terület déli határán megszűnő kiszolgáló utak helyén.	

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

eset sor- száma	Helyszín*	Tervezett terület- felhasználás	Meglévő terü- let-felhasználás	A terület nagy- sága (m ²)
1	2.	Lke ←	Lk	2.325
2	1.	Lke ←	Kmü	14.295
3	1.	Lke ←	Ev	8.386
4	1.	Lke ←	KÖu	2648
5	2.	Lke ←	KÖu	1.192
6	2.	Lke ←	Kb-Re	366
7	1.	nem vált. Lke ←	Lke	3326
a két helyszínen Lke összesen				3.2548
8	1.	Vi ←	K-Mü	26.441
9	2.	Gksz ←	Lk	13.044
10	1.	Gksz ←	KMü	14.046
11	2.	Gksz ←	KÖu	1.456
a két helyszínen Gksz összesen				28.546
12	1.	Gip ←	KMü	2.829
13	1.	K-Re ←	KMü	33.752
14	1.	K-Eu ←	KMü	20.121
15	1.	K-Eu ←	Ev	549
K-Eu összes				20.670
16	2.	Zkk ←	Lk	693
17	1.	Zkk ←	K-Mü	68
18	1.	Zkk ←	Ev	2.641
a két helyszínen Zkk összesen				3.402
19	1.	KÖu ←	K-Mü	14.717
20	1.	KÖu ←	Lke	2.724
21	2.	KÖu ←	Lke	953
22	1	KÖu ←	Gip	5.348
23	1	KÖu ←	Ev	1.844
24	1.	KÖu ←	Kb-Re	137
a két helyszínen KÖu összesen				27.567
25	1.	Ev ←	K-Mü	14.954
26	2.	Má ←	Lke	8
27	2.	Má ←	Lk	10
28	2.	Má ←	KÖu	1.785
Má összesen				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 ÖSSZEHANG IGAZOLÁSA” kiegészítés a TSZT/M1rajzszerű fedvénytervek vonatkozásában

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

KMTtT – 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	-	-
egyenlően 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
Bakonyfalva Natúrpark	-	-
Vértes Natúrpark	-	-
Pillési Sziklák Natúrpark	-	-
Településközei 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. vizsgálati 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 2. módosítási területet érintik azokat a hatályos TSZT általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja, beépítésre szánt területeket nem érintenek.

Ökológiai hálózat – puffterület

Trtv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetét természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatát nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltételt kivételével – a településrendezési terv 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.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési társaság határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételekkel függetlenül is kijelölhető.

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

A puffterület övezete a 2. vizsgálati területet érinti, ott már a hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt területek (övezetek) találhatók.

Erdők övezete

Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az a törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdő, az erdővédelemről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXV. 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 társaság területain lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

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

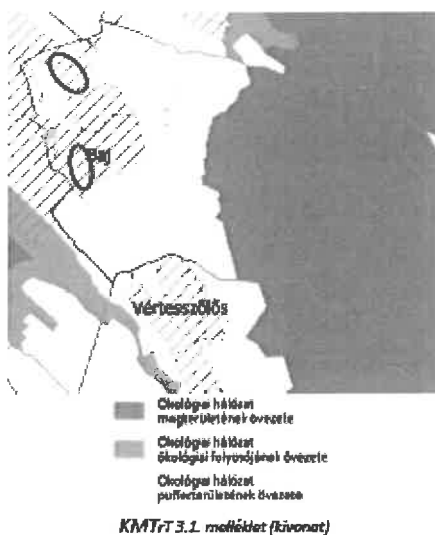
30/A. § Az erdők övezetében az erdőművek közül csak háztartási méretű kiserdőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az erdők övezete az 1. vizsgálati területet érinti, összesen 9,3 ha nagyságban, amelyből 0,9 ha-nyi területet sorol a hatályos TSZT erdő területfelfelhasználási egységbe. Az övezeten belül a hatályos TSZT-ben meghatározott erdőterületek aránya 97,7%-os, így 2,7%-nyi „tartály” (=32 ha) esődik az övezet besorolásában.

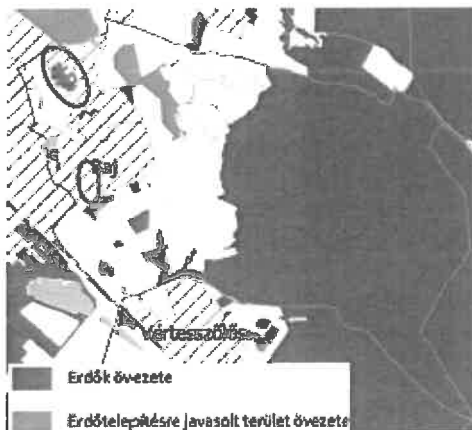
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

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

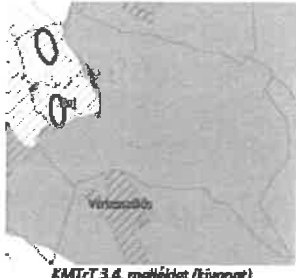
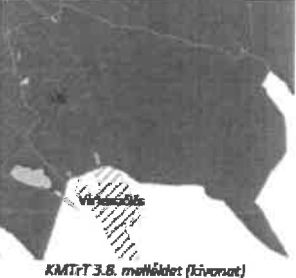
Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete a 2. módosítási területet érintik azokat a hatályos TSZT általános mezőgazdasági területfelfelhasználásba sorolja, beépítésre szánt területeket nem érintenek.

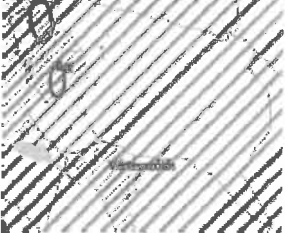


KMT/Tr 3.1. melléklet (kivonat)



KMT/Tr 3.3. melléklet (kivonat)

Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. (M. 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 rendelkezéseit hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, A tájképvédelmi terület övezete Baj közigazgatási területének jelentős (keleti, déli) részét érinti. Az övezet a 2. vizsgálati területet érinti, a konkrét módosítással érintett területek nélkül.	 KMTtT 3.4. melléklet (kivonat)
Vízminőségvédelmi terület övezete 9/2019. (M. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetében 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. A vízminőségvédelmi terület övezetén belül a hatályos TSZT a korábban hatályos KMTtT alapján tartalmazza a felszíni és felszín alatti vízvédelmi területek (hidrológiai védőterületek) lehatárolását azok a vizsgált területeket nem érintik.	 KMTtT 3.6. melléklet (kivonat)
Honvédelmi és katonai célú terület övezete Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően meghatározni. (2) Az övezet (1) bekezdés alapján meghatározott területét a településrendezési eszközökben 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; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. 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 2. vizsgálati területet nyugatról határolja honvédelmi terület.	 KMTtT 3.8. melléklet (kivonat)

egyedileg meghatározott megyei övezetek	
Gerecse Natúrpark KEMtT: 10.§ (3) Az övezet által érintett települések településrendezési terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati képzőanyagokkal, a megőrző-felújító használatú és a természeti értékek védelmével. (4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését. A TSZT és az alapján a szabályozás a fenti előírásoknak megfelelően készült.	 KMTtT 3.13. melléklet (kivonat)
Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete KEMtT: 12.§ (3) Településrendezési eszközökben beépítésre szánt területbe sorolt, borszőlő termőhelyi kataszteri területek esetében a településrendezési eszközök készítése során a valódi terület-használat, az ingatlan-nyilvántartás 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 visszasorolásának lehetőségét. A vizsgálati területek a tényleges bor-szőlő termőhelyi kataszteri területekkel nem érintettek, azokat kertészművelési területbe sorolja a hatályos TSZT/SZT.	 KMTtT 3.15.1. melléklet (kivonat)

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

A 110/2022. (IX. 27.) Kt. sz. határozat 6. mellékletét képező „BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE a TSZT-M/1 rajkszámú fedvénytervek vonatkozásában

Valameanvi területet érintő változás figyelembe vétele mellett számított BAÉ egyenleg:

Terület-egység	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m²)	terület (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitás-érték		Aktivitás-érték változás
	Meglévő területfelhasználás	tervezett terület-felhasználás			Meglévő BAÉ értékmutató	Tervezett BAÉ értékmutató	BAÉ megl	BAÉ terv	
1.	Gip	KÖu	5348	0,53	0,2	0,6	0,11	0,32	0,21
1.	Lke	KÖu	2724	0,27	2,7	0,6	0,74	0,16	-0,57
1.	K-Mü	Vi	26441	2,64	0,7	0,7	1,85	1,85	0,00
1.	K-Mü	Gip	2829	0,28	0,7	0,2	0,20	0,06	-0,14
1.	K-Mü	Ev	8898	0,89	0,7	9,0	0,62	8,01	7,39
1.	K-Mü	Ev	4383	0,44	0,7	9,0	0,31	3,94	3,64
1.	K-Mü	Ev	1673	0,17	0,7	9,0	0,12	1,51	1,39
1.	K-Mü	Zkk	68	0,01	0,7	6,0	0,00	0,04	0,04
1.	K-Mü	K-En	20121	2,01	0,7	2,2	1,41	4,43	3,02
1.	K-Mü	KÖu	14717	1,47	0,7	0,6	1,03	0,88	-0,15
1.	K-Mü	Gksz	14046	1,40	0,7	0,4	0,98	0,56	-0,42
1.	K-Mü	Lke	906	0,09	0,7	2,7	0,06	0,24	0,18
1.	K-Mü	Lke	2169	0,22	0,7	2,7	0,15	0,59	0,43
1.	K-Mü	Lke	10972	1,10	0,7	2,7	0,77	2,96	2,19
1.	K-Mü	Lke	248	0,02	0,7	2,7	0,02	0,07	0,05
1.	K-Mü	K-Re	33752	3,38	0,7	1,5	2,36	5,06	2,70
1.	KÖu	Lke	2648	0,26	0,6	2,7	0,16	0,71	0,56
1.	Ev	Lke	1796	0,18	9,0	2,7	1,62	0,48	-1,13
1.	Ev	Lke	4839	0,48	9,0	2,7	4,36	1,31	-3,05
1.	Ev	Lke	1202	0,12	9,0	2,7	1,08	0,32	-0,76
1.	Ev	K-En	549	0,05	9,0	2,2	0,49	0,12	-0,37
1.	Ev	Zkk	2641	0,26	9,0	6,0	2,38	1,58	-0,79
1.	Ev	KÖu	443	0,04	9,0	0,6	0,40	0,03	-0,37
1.	Ev	KÖu	432	0,04	9,0	0,6	0,39	0,03	-0,36
1.	Ev	KÖu	76	0,01	9,0	0,6	0,07	0,00	-0,06
1.	Ev	KÖu	100	0,01	9,0	0,6	0,09	0,01	-0,08
1.	Ev	KÖu	132	0,01	9,0	0,6	0,12	0,01	-0,11
1.	Ev	KÖu	761	0,08	9,0	0,6	0,68	0,05	-0,64
2.	Lk	Gksz	8717	0,87	1,2	0,4	1,05	0,35	-0,70
2.	Lk	Gksz	4327	0,43	1,2	0,4	0,52	0,17	-0,35
2.	Lk	Lke	2325	0,23	1,2	2,7	0,28	0,63	0,35
2.	Lk	Má	10	0,00	1,2	3,7	0,00	0,00	0,00
2.	Lke	KÖu	953	0,10	2,7	0,6	0,26	0,06	-0,20
2.	Lke	Má	8	0,00	2,7	3,7	0,00	0,00	0,00
2.	KÖu	Gksz	1456	0,15	0,6	0,4	0,09	0,06	-0,03
2.	Lk	Zkk	693	0,07	1,2	6,0	0,08	0,42	0,33
2.	KÖu	Lke	1192	0,12	0,6	2,7	0,07	0,32	0,25
2.	KÖu	Má	1785	0,18	0,6	3,7	0,11	0,66	0,55
2.	Kb-Re	Lke	366	0,04	1,5	2,7	0,05	0,10	0,04

2.	Kb-Re	Köu	137	0,01	1,5	0,6	0,02	0,01	-0,01
							25,09	38,11	13,02

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

új beépítésre szánt terület

új beépítésre nem szánt kompenzációs terület (erdő, zöldterület)

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:

$$154,28 + 13,02 = +167,30$$

tehát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontjának a módosítások megfelelnek

4. sz. melléklet az előterjesztéshez

Baj Község Önkormányzat 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 fejlesztéssel kapcsolatos változások.
- [2] Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a magyar építészetéről 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 Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A BÉSZ mellékletei:)

„a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok digitálisan

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 és egybeszerkesztett állománya”

2. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. § 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„5. Kialakult állapot: az állami ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt, vagy jogszerűen fel-tüntethető épület, építmény, telek, és az ezek figyelembevételével meghatározható beépítési paraméterek;”

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. § 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„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. §

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

„5. § A településrendezési feladatok megvalósulását a magasabb rendű építési jogszabályok szerinti, sajátos jogintézmények biztosítják, amelyek közül az alábbiakat a BÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:

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

4. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-a a követ-kező (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Településrendezési kötelezés keretében a rendelet 38. § (6) bekezdés b) pontjában megje-lölt Lke/1 jelű lakóövezetbe tartozó telkek beépítési kötelezettséggel rendelkeznek. A beépítési kötelezettséget a települési önkormányzat hatósági döntésében rendeli el.”

5. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

Az építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatában szereplő területek jelölései és megnevezései:

- a) Ln jelű nagyvárosias lakóterület
- b) Lk jelű kisvárosias lakóterület
- c) Lke jelű kertvárosias lakóterület
- d) Lf jelű falusias lakóterület
- e) Vt jelű településközpont vegyes terület

- f) 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 – szolgáltató terület”

6. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (6) bekezdése 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, akkor legfeljebb 35 %-os mértékig megtartható, átalakítható, felújítható a meglévő épület, de újonnan csak 30 %-on építhető,
- b) a Bartók Béla utca közkerttől keletre kiépülő szakasza menti és az arra kapcsolódó új kiszolgáló utca menti lakótelkeken
- ba) legfeljebb egy főépület és abban legfeljebb kettő rendeltetési egység - egy lakás és egy egyéb rendeltetés - helyezhető el
- bb) a főépületen kívül a főépület rendeltetését kiszolgáló egy melléképület építhető,
- bc) a főrendeltetésű épület beépítési módja – a saroktelkek kivételével - kötelezően oldalhatáron álló, ahol az épület az oldalsó telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni,
- be) a hátsókert a hátsó telekhatártól számított 3,0 m-es sávban nem beépítheti, ezen sávtól mérten a hátsókertben elhelyezhető mosókonyha, nyárikonyha, növényház, gépkocsi és egyéb tároló épület, amelyek szabadon állóan is elhelyezhetők,
- bd) a Bartók Béla utca és az arra kapcsolódó kiszolgáló út közötti „két előkert” telkeken a főépületnek a Bartók Béla utca felé kell elhelyezkednie 6,0 m-es előkert megtartása mellett, míg a másik előkertben az építési hely határa a közterülethől mérve legalább 6,0 méter legyen.”

7. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (8) be-kezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lke/3 jelű kertvárosias lakóövezetben, ha telek alapterülete nem éri el a 700 m²-t, akkor csak egy lakórendeltetés kialakítása és legfeljebb egy egyéb rendeltetés elhelyezése lehetséges.”

8. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„29/A. Intézményi vegyes terület

40/A. §

- (1) Vi/...jelű intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

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

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

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott rendeltetéseket tartalmazó épületben telkenként összesen legfeljebb kettő szolgálati lakás alakítható ki, melyek együttes hasznos alapterülete legfeljebb 140 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) üzemanyagtöltő állomás.

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

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

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

9. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 41. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

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

10. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A K-Re/2 jelű rekreációs célú beépítésre szánt különleges övezet

- a) elsődlegesen a sportolás, a rekreációs szabadidős tevékenységek befogadására alkalmas épületek, egyéb építmények elhelyezésére szolgál,
 - b) az a) pontban foglaltakon kívül az épületek és építmények
 - ba) szállás jellegű és vendéglátás,
 - bb) szabadtéri sportolást, szabadidős tevékenységet szolgáló,
 - bc) ha a telekterület eléri a 2 hektárt sportolási és oktatási célú lőtartás,
 - bd) az elsődleges rendeltetésű épületen belül, azzal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató
 - be) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás
- rendeltetést is tartalmazhatnak,
- c) területén nem helyezhető el

- ca) önálló lakóépület,
 - cb) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,
 - cc) technikai sportok számára építmény,
 - cd) parkolóterületet, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára és
 - cf)) üzemanyagtöltő állomás.
- (5) A K-Re/2 jelű építési övezet telkein
- a) épületek, felszíni építmények legalább 15,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhetők el a meglévő kialakult beépítés figyelembevételével. A meglévő építési helyen kívül álló épületek, épületrészek új beépítés során vissza nem építhetők az építési helyen kívül nem bővíthetők, de felújíthatók, használatukat segítően korszerűsíthetők.
 - b) a szabályozási terven megtartandó vagy kialakítandó zöldfelületként jelölt terület legalább kétharmadán háromszintes növényállomány telepítendő,
 - c) ivóvízbekötéssel rendelkező és huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épületet teljes közművesítettség biztosítása mellett lehet építeni.”

11. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 48. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„48. §

- (1) A K-Mü/... jelű mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges övezetekben elsődlegesen a mező- és erdőgazdasági üzemi célú, a vadgazdálkodással összefüggő, valamint a növénytermesztéssel és annak feldolgozásával kapcsolatos üzemi és raktározó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben meghatározott elsődleges rendeltetéseken kívül
 - a) iroda, oktatási célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) helybeni állattartás kizárása mellett állati és növényi eredetű élelmiszer előállító,
 - d) a rekreációval összefüggő vendéglátó és szálláshely,
 - e) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges területeken a 20. § (1) – (4) bekezdés figyelembe vételével lehet építeni, de nem helyezhető el
 - a) önálló lakóépület,
 - b) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,
 - c) nagylétszámú állattartás építményei,
 - d) parkolóterület, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára és
 - e) közhasználatú 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) az a) és a b) pontban megjelölt területsávban kialakult állapotában épület található akkor az megtartható, felújítható, használatát segítően korszerűsíthető, de elbontása után újra nem építhető.

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

12. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet VII. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„37/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 nap-erőmű.

(2) A K-En jelű építési övezetben

a) a legkisebb beépíthető telek területe 1 hektár, amelyen legfeljebb 10 %-os beépítési mértékkel és legfeljebb 5,0 méteres építménymagassággal lehet épületet, egyéb a rendeltetéssel össz-szefüggő 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.”

13. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

14. §

Hatályát veszti a Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 37. § (8) bekezdése.

15. §

Ez a rendelet 2025. lép hatályba.

Schunder Tibor
Zsuzsanna
polgármester

Csákányné dr. Márk
jegyző

Kihirdetve:

2025.

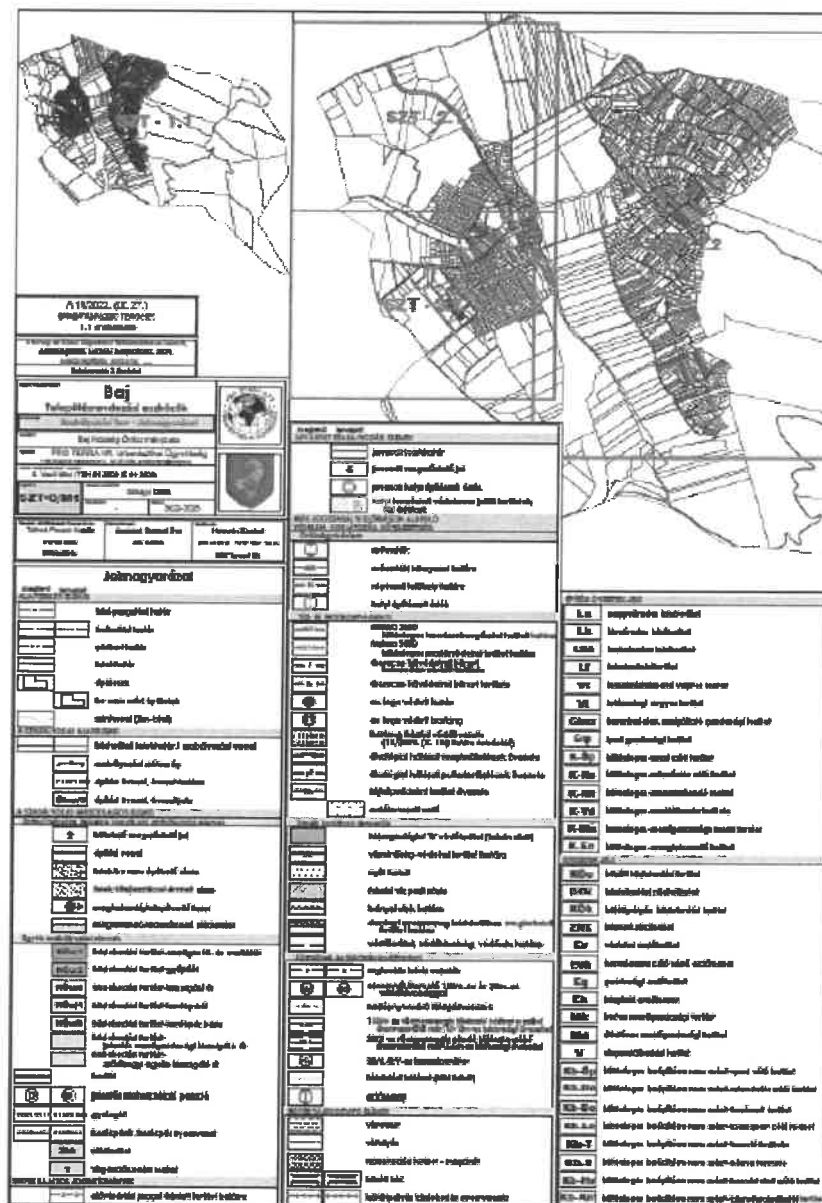
Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

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

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. mellé-
lete

Módosuló tervlapok: Szabályozási Tervlapok szervénybeosztása és jelmagyarázata

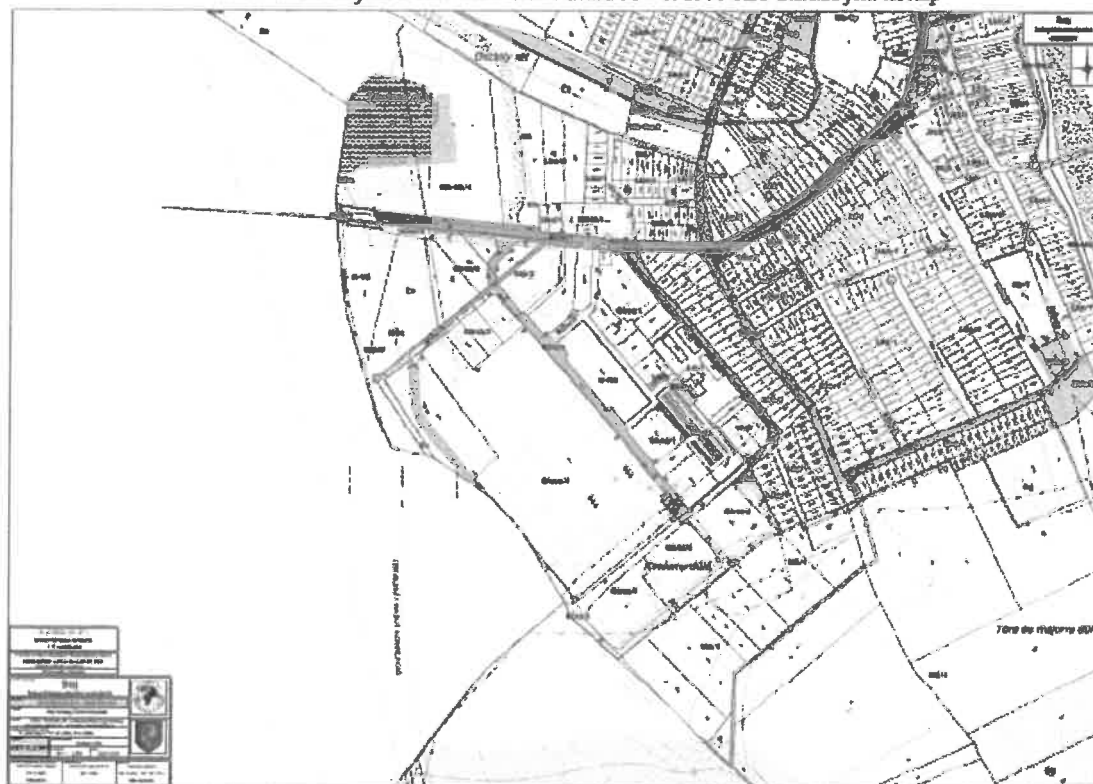
SZT-0/M1 jelű tervlap



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



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



1.6 melléklet: Baj szabályozási tervének egyesített és egybeszerkesztett állománya

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

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

Építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatai

A TÁBLÁZATOKBAN HASZNÁLTATOS JELÖLÉSEK ÉS AZOK ÉRTELMEZÉSE

0. sz. táblázat

	A	B	C	D
1.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
2.	lakóterület		közterület	
3.	La	nagyvárosias	KÖu	a közlekedés és köznyírtérlet
4.	Lk	kisvárosias	Zkk	zöldterület közkert
5.	Lke	kertvárosias	erdő terület	
6.	Lf	falusias	Ev	védelmi erdőterület
7.	vegyes terület		Evh	horrvédelmi célú védendő
8.	Vt	településközpont	Eg	gazdasági erdőterület
9.	Vi	infézményi		
10.	gazdasági terület		Ek	közpöléi erdőterület
11.	Gks	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 - rehabilitálándó terület	különleges beépítésre nem szánt terület	
17.	K-Vá	különleges - vasúttállomás 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-La	különleges – lovassport terület
21.			Kb-T	különleges - temető területe
22.			Kb-Km	különleges - köznyírszolgáltató terület
23.			Kb-B	különleges – nyersanyag kitermelés (bányászati) céljára szolgáló terület
24.			Kb-Hv	különleges – horrvédlemi terület
25.			Kb-Hv/B	különleges – horrvédlemi - nyersanyag kitermelés (bányászati) céljára szolgáló terület
26.	BEÉPÍTÉSI FORMÁK		KÖZMÖVESÍTHETISÉG	
27.	O	oldalhatáron álló /közös oldalhatáron álló	T	teljes
28.	SZ	szabadon álló	R	részleges
29.	SZ-u	úszó telkes		

1. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

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

SZ-u = üszótelkes; * lásd 35. § (5) bekezdés a) pontját; *** az OTÉK 111.§-a (2) bekezdés szerint

2. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

2. sz. táblázat

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

3. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

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

4. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

4. sz. táblázat

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

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

5. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A fő- épület	A mellék- épület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legki- sebb mértéke	A megengedett legnagyobb épít- termésség		
		(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)		
2	Vt/1	SZ	100*	K	K	-	K	-	* eltérési enged- ménnyel
3	Vt/2	O/SZ	40 (*30)	40 (*30)	K/900	30 (*40)	7,5 (*6,0)	4,5 (*3,0)	* csak lakórendelte- tés esetén
4	Vt/3	O/SZ	35 (*30)	40 (*35)	K/900	35 (*40)	6,0	4,5 (*3,0)	* csak lakórendelte- tés esetén
5	Vt/4	O/SZ	K/40	40	K	35	6,0	-	

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 főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb építménymagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)	
2	V/1	SZ	35	35	8000	40	9,0	4,5	

6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

6. sz. táblázat

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

7. EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

7 sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb építménymagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	
2	Gip/1	SZ	40	40	10.000 (1 ha)	25	7,5**	** eltérés 41. § (5) bekezdés szerint
3	Gip/2	SZ/O*	40	40	3.000	25	7,5**	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód ** eltérés 41. § (5) bekezdés szerint

8. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
I	Az építési övezet jele	Az építési esetek					A megengedett legnagyobb épületh magasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható letelek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	K-Sp	SZ	40	40	3.000	40	7,5	
3	K-Re	SZ	30	K*/40	2.500	40	5,5	*a kialakult dorpincékre 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-Va	SZ	40	40	3000	40	12	
6	K-Mű/1	SZ	25	25	4.000	40	6,5	
7	K-Mű/2	SZ	35	35	5.000	40	6,5	
8	K-En	SZ	10	0	10.000	40	5,0	

9. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

9. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	
1	az út megnevezése/kategóriája	övezeti jele	beép. mód	beép. legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mért.	A megengedett épületmagasság	szabályozási szélesség meglévő és tervezett (m)	
				%	%	m	(K = kialakult)	
2	országos fő- és mellékút						belterületen	külterületen
3	I. sz. főút, 1121 j. összekötő út (024 hrsz., Petőfi Sándor utca, 040/1 hrsz.)	KÖu/1	-	0	SZT szerint	-	K/14-17	K/38
4	helyi gyűjtő utak						szabályozási szélesség	
							meglévő	tervezett
5	Tóvárosi út	KÖu/2	-	0			K	16
6	Táncsics M. utca			0			K	-
7	Paulini Béla utca			0			18,0	16
8	Római út			0			K	-
9	Gerecse utca Ny-i szakasz			0			K	-
10	Bartók Béla u. tervezett É-i szakasza			0			K	14
11	Külterületi 060 hrsz.			0			-	10
12	Hegyi út Szőlőhegyi út			-	0			K/22; K/10

13	helyi kiszolgáló utak övezetei						szabványozási szélesség	
							meglévő (m)	tervezett (m)
14	lakóterületet kiszolgáló utak	KÖu/3	-	0			K (min. 5,0)	8,0-12,0
15	gazd. területet kiszolgáló utak		-	0			10,0-14,0	
16	kerékpárút	KÖu/4	-	0			K (min. 6,0)	K (min. 4,0)
17	kerékpáros bázis	KÖu/5	SZ	10	40	5,0		
18	mezőgazd. utak	övezetbe nem sorolt	-	0			K	
19	közközlési zöldfelület	KÖz	-	0				
20	egyéb közlekedési terület - kötélpályás közlekedési terület övezete						keresztmetszeti szélesség (m)	
21	meglévő és tervezett vasút	KÖk	-	0			változó	

10. ZÖLDTERÜLETEK

10. sz. táblázat

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

11. ERDŐTERÜLETEK

11. sz. táblázat

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

12. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

12. sz. táblázat

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

13. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz. táblázat

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

K=kiadatlak nem változhat

14. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

14. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	H
1	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható le- telk legkisebb ter- ülete	Beépítettség megengedett leg- nagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb épít- elemmagasság	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(m)	
2	V	-	-	0	-	

15. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G		I
1	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható és beépíthető ter- lek legkisebb ter- ülete	Beépítettség megengedett leg- nagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb épít- elemmagasság	Zöldfelület leg- kisebb mértéke	Közművesítet- tség mértéke	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)		
2	Kb-Sp	SZ	K	10	0	5,5	60	T	
3	Kb-Re/1	SZ	50.000	2	2	4,5	50	R	
4	Kb-Re/2	SZ	2.500	10	0	5,5	40	T	
5	Kb-Re/3	SZ	20.000	2	2	4,5	80	R	
6	Kb-Re/4	-	500	0	0	-	70	-	
7	Kb-Bo	O	2000	6	10	5,0	70	R	
8	Kb-Lo/1	SZ	10.000	3	5	5,5	70	R	
9	Kb-Lo/2	SZ	4.000	3	5	5,5 (15,0**)	80	R	**Működő látásirány- szerint
10	Kb-Lo/3	SZ	8.000	5	7	6,5	70	R	
11	Kb-T	SZ	K	2	2	7,5	70	T	
12	Kb-B	SZ	K	K	K	K	K	R	
13	Kb-Hv/1	SZ	10.000	2	2	7,5	70	R	
14	Kb-Hv/2	-	-	0	0	-	-	-	
15	Kb-Hv/B	SZ	K	1	0	4,5	40	R	
16	Kb-Km	SZ	K	10	10	K/5,0	50	T	

Közművesítettség: T = teljes; R = Részleges