

BÉSZ

BAJ KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK TERVEZETE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 36.§ szerinti teljes eljárás közbenső szakmai véleményezési szakaszra és partnerségi véleményezésre)

2022. 1.

TARTALOMJEGYZÉK

<i>Első rész – Általános rendelkezések</i>	7
<i>I. fejezet – Általános előírások</i>	7
1. A rendelet hatálya és felépítése	7
2. Értelmező rendelkezések	8
3. A szabályozási elemek besorolása és alkalmazása	10
4. Sajátos jogintézmények	13
5. Telekalakítás	13
6. sajátos jogintézmények alkalmazása	14
7. Belterülethatár módosítás	15
<i>II. fejezet – Közterületek alakítására és a magánutakra vonatkozó sajátos előírások</i>	16
8. Közterületekre vonatkozó előírások	16
9. A közterületeken elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó előírások	16
10. Magánutakra vonatkozó előírások	17
<i>III. fejezet – Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások</i>	17
11. A kulturális örökség és a régészeti területek védelme	17
<i>IV. fejezet - A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások</i>	18
12. A táj- és a természet védelmének előírásai	18
<i>V. fejezet – Környezetvédelmi előírások</i>	18
13. A levegő védelme	18
14. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme	18
15. A környezeti zaj- és rezgés elleni védelem	19
16. Hulladékok kezelése	20
17. Állattartás céljára szolgáló építményekre vonatkozó előírások	20
<i>VI. fejezet – Közműellátás és elektronikus Hírközlés</i>	21
18. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai	21
19. Vízellátás	22
20. Szennyvizek kezelése, elvezetése	22
21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés	23
25. Energia ellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés	24
<i>VII. fejezet – Az építés általános szabályai</i>	24
26. A telkek-beépíthetőségére vonatkozó előírások	24
27. Beépítésre, építmény elhelyezésére vonatkozó előírások	25

BÉSZ

28. Telek beépítési módjának általános előírásai	28
29. Az építési hely, az elő-, oldal és hátsókert általános előírásai.....	29
30. A gépjárművek telken belüli elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások	31
VIII. fejezet – Katasztrófavédelem egyéb védelem.....	31
31. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei	31
32. Honvédelmi területekkel kapcsolatos sajátos előírások	32
IX. fejezet – szabályozási határértékek	32
33. A beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazása	32
34. Telken belüli zöldfelületekre vonatkozó előírások	32
Második rész – Részletes övezeti előírások	33
X. fejezet – Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások	33
35. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások	33
36. Nagyvárosias lakóterületek építési előírásai.....	33
Kertvárosias lakóterületek általános előírásai és építési övezeteinek előírásai	36
37. Falusias lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések és építési övezeteinek előírásai	38
38. Településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásai.....	40
39. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai	41
40. Egyéb Ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai.....	43
XI. fejezet különleges területek.....	44
41. különleges területek általános előírásai	44
42. Különleges - Sport terület	44
43. Különleges – Rekreációs terület.....	45
44. Különleges – Vegyes rendeltetésű terület	45
45. Különleges – Vasútállomás területe	46
46. Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület	46
47. Zöldfelületek kialakításával kapcsolatos általános előírások.....	47
XII. fejezet – Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezések.....	48
48. Közlekedési, parkolási, személygépjármű elhelyezési övezetek előírásai	48
49. Zöldterületre vonatkozó általános rendelkezések és övezeteinek előírásai.....	50
50. Erdőterület általános előírásai	50
51. Védelmi erdőterület.....	51
52. Honvédelmi célú védő erdőterület	51

BÉSZ

53. Gazdasági erdőterület	51
54. Közjóléti erdőterület	52
55. Mezőgazdasági terület általános előírások	52
56. Kertes mezőgazdasági terület előírásai.....	54
57. Általános mezőgazdasági terület előírásai	57
58. Vízgazdálkodási területre vonatkozó általános előírások.....	60
59. Különleges beépítésre nem szánt területek.....	60
60. Különleges beépítésre nem szánt sportterület	61
61. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület.....	62
62. Különleges beépítésre nem szánt Lovas sport célú terület	63
63. Különleges beépítésre nem szánt Temetőterület	65
64. Különleges beépítésre nem szánt Bányaterület	65
65. Különleges beépítésre nem szánt Honvédelmi érdeket szolgáló terület.....	66
66. Különleges beépítésre nem szánt közműszolgáltatói területek	66
67. Záró rendelkezések.....	66

BÉSZ

MELLÉKELETEK

A BÉSZ mellékletei:

- 1. melléklet:* Szabályozási tervlapok digitálisan (Kül- és belterület együtt, Belterület és környezete)
- 1.1 melléklet:* Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztás és jelmagyarázata **SZT-0** jelű tervlap
- 1.2 melléklet:* Szabályozási Terv - Külterület M = 1: 9000 **SZT-1.1** jelű tervlap
- 1.3 melléklet:* Szabályozási Terv - Szőlőhegy M = 1: 4000 **SZT-1.2** jelű tervlap
- 1.4 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület-Észak M = 1: 2500 **SZT-2.1** jelű tervlap
- 1.5 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület-Dél M = 1: 2500 **SZT-2.2** jelű tervlap
- 2. melléklet:* Építési övezetek és övezetek paramétertáblázatai
- 3. melléklet* Kötelezően előkert nélküli beépítésű utcaszakaszok ábrázolása
- 4. melléklet:* Elővásárlási joggal érintett területek - térképi ábrázolás
- 5. melléklet:* Az állattartó építmények védőtávolság igényei

A BÉSZ függeléseket tartalmazó mellékletei:

- 1. sz. függelék:* Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- 2. sz. függelék:* Országosan védett műemlékek jegyzéke
- 3. sz. függelék:* Helyi jelentőségű védett építészeti értékek jegyzéke
- 4. sz. függelék:* Helyi jelentőségű védelemre javasolt értékek jegyzéke
- 5. sz. függelék:* Nemzetközi és országosan védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke
- 6. sz. függelék:* Helyi jelentőségű védelemre javasolt természeti területek és természeti értékek jegyzéke
- 7. sz. függelék:* Korlátozó elemek I. – kulturális örökségvédelem, védett és védelemre javasolt természeti területek és értékek, erdőtervezett területek - térképi ábrázolás
- 8. sz. függelék:* Korlátozó elemek-II. – környezetvédelem, műszaki létesítmények és azok védő területei és védősávja - térképi ábrázolás
- 9. sz. függelék:* Honvédelmi területek védőterülete
- 10. sz. függelék,* Tervezett közlekedési célú közterületek mintakeresztszelvényei
- 11. sz. függelék:* Neszmélyi borvidéki termőhelyi kataszterbe tartozó területek - térképi ábrázolás

BÉSZ

**Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete
Baj Építési Szabályzatáról**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda, Állami Főépítész;
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály;

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság;

Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;

Országos Vízügyi Főigazgatóság;

Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság;

Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály;

Budapest Főváros Kormányhivatal, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály;

Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály;

Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály;

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály;

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi főosztály;

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály;

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály;

Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály;

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság;

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala;

Országos Atomenergia Hivatal;

Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály;

Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
továbbá a

Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat;

Tata Város Önkormányzata;

Szomód Község Önkormányzata;

Tardos Község Önkormányzata;

Vértesszőlős Község Önkormányzata;

Vértestolna Község Önkormányzata;

valamint

Baj Község Önkormányzat Képviselőtestületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017.

(V. 30.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

BÉSZ

Első rész – Általános rendelkezések

I. fejezet – Általános előírások

1. A rendelet hatálya és felépítése

1. §

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

2. §

(1) A BÉSZ mellékletei:

- a) *1. melléklet:* Szabályozási tervlapok digitálisan (Kül- és belterület együtt, Belterület és környezete)
- aa) *1.1 melléklet:* Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztás és jelmagyarázata
SZT-0 jelű tervlap
- ab) *1.2 melléklet:* Szabályozási Terv - Külterület M = 1: 9000 **SZT-1.1** jelű tervlap
- ac) *1.3 melléklet:* Szabályozási Terv - Szőlőhegy M = 1: 4000 **SZT-1.2** jelű tervlap
- ad) *1.4 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület-Észak M = 1: 2500 **SZT-2.1** jelű tervlap
- ae) *1.5 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület-Dél M = 1: 2500 **SZT-2.2** jelű tervlap
- b) *2. melléklet:* Építési övezetek és övezetek paramétertáblázatai
- c) *3. melléklet:* Kötelezően előkert nélküli beépítésű utcaszakaszok ábrázolása
- d) *4. melléklet:* Elővásárlási joggal érintett területek térképi ábrázolása
- e) *5. melléklet:* Az állattartó építmények védőtávolság igényei

(2) A BÉSZ függelékeket tartalmazó mellékletei:

- a) *1. sz. függelék:* Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- b) *2. sz. függelék:* Országosan védett műemlékek jegyzéke
- c) *3. sz. függelék:* Helyi jelentőségű védett építészeti értékek jegyzéke
- d) *4. sz. függelék:* Helyi jelentőségű védelemre javasolt építészeti értékek jegyzéke
- e) *5. sz. függelék:* Nemzetközi és országosan védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke
- f) *6. sz. függelék:* Helyi jelentőségű védelemre javasolt természeti területek és természeti értékek jegyzéke
- g) *7. sz. függelék:* Korlátozó elemek I. – kulturális örökségvédelem, védett és védelemre javasolt természeti területek és értékek, erdőtervezett területek térképi ábrázolása
- h) *8. sz. függelék:* Korlátozó elemek-II. – környezetvédelem, műszaki létesítmények és azok védő területei és védősávja - térképi ábrázolás
- i) *9. sz. függelék:* Honvédelmi területek védőterülete
- j) *10. sz. függelék,* Tervezett közlekedési célú közterületek mintakeresztszelvényei
- k) *11. sz. függelék:* a Neszmélyi borvidéki termőhelyi kataszterbe tartozó területek térképi ábrázolása

BÉSZ

2. *Értelmező rendelkezések*

3. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. **Átmenő telek:** két ellentétes telekhatárával közterülethez vagy magánúthoz csatlakozó telek.
2. **Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés:** olyan létesítmény (építmény), amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésre, tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyezőanyagok lebontását energiabevitel segítségével végzi és biztosítja a szennyvizek szennyezőanyag-tartalmának külön jogszabályban előírt mértékű eltávolítását, akár felszíni víz, akár a földtani közeg a befogadó.
3. **Egyedi szennyvíztisztító kislétesítmény:** olyan létesítmény (építmény), amely a környezeti elemek terhelését csökkentve a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére, tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmet és életminőséget biztosít. a szennyezőanyagok lebontását energiabevitel nélkül végzi.
4. **Fasor:** minden olyan fásítás, ahol legalább 5 db azonos fafajú, vagy habitusában megegyező legalább 2,2 méter törzsmagasságot és 18 centiméter törzskörméretet meghaladó méretű fa egymáshoz képest közel azonos tőtávolsággal egy vonalban, vagy több sorban vonalas elrendezésben található.
5. **Fő rendeltetés:** a BÉSZ-ben meghatározott elsődleges rendeltetés.
6. **Fő rendeltetésű épület:** a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.
7. **Gépjárműbeálló:** kizárólag gépjárműtárolásra szolgáló lábakon álló kerti tető.
8. **Gazdasági épület:** a mezőgazdasági rendeltetéshez kapcsolódó gazdasági tevékenységet, különösen a termény- és mezőgazdasági eszköztárolás, termény feldolgozás, állattartás és egyéb mezőgazdasággal összefüggő tevékenységeket befogadó terepfelszíni épület.
9. **Gazdasági udvar:** a mezőgazdasági területen épület elhelyezése érdekében a földrész kivett besorolású területrésze.
10. **Haszonállat:** A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
11. **Haszonállatokok csoportosítása:**
 - a) nagytestű haszonállat: szarvasmarha, ló, póniló, szamár, öszvér, bivaly és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok,
 - b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske, strucc és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok,
 - c) kistestű haszonállat: különösen a baromfi, a galamb, a nyúl és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
12. **Háromszintes növényállomány:** az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
13. **Házi kert:** lakótelek azon területrésze, mely jellemzően saját felhasználásra szolgáló, haszon- vagy dísznövények termesztésére használt terület.

BÉSZ

14. **Kézműipari építmény:** olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületekre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket. a kézműipari szakmák és tevékenységek jegyzékében szereplő tevékenységet végeznek.
15. **Kiegészítő rendeltetés:** lakó építési övezetben, a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és azt kiegészítő rendeltetés.
16. **Kialakult állapot:** Az övezeti előírások paramétereire vonatkozó fogalom. A kialakult állapotot képezheti az épületek telken belüli elhelyezkedése (a beépítés módja), a telek környezetében fennálló egyéb beépítési jellemző, elő-, oldal- és hátsókerterek jellemző mérete. A kialakult állapotot az érintett telekkel szomszédos legalább 3-3 telekre jellemzően kell meghatározni. rendelkező részben.
17. **Konténer:** könnyű vasvázás szerkezetű, acéllemez oldalfalú építmény, amely a vízi, légi, és szárazföldi kereskedelemben egyaránt alkalmazott, rendkívül strapabíró szállítási eszköz.
18. **Konténerház:** vasvázás szerkezetű, acéllemez oldalfalú konténerből kialakított épület.
19. **Környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység:** olyan tevékenység, amely
 - a) jogszabály szerint környezeti hatástanulmány köteles,
 - b) környezetvédelmi hatóság által környezeti hatástanulmány készítéséhez kötött,
 - c) fémhulladék anyag kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével jár, vagy
 - d) amelynek gépjárműforgalma meghaladja az átlagos lakóterületi forgalmat, - különösen ilyen az autószerelő, javító, karosszéria lakatos, karosszéria festő munkát végző szolgáltatás.
20. **Közös udvaros beépítés:** olyan beépítés, ahol a közös tulajdonban lévő telken több önálló helyrajzi számmal rendelkező épület is állhat. A közös udvar osztatlan közös tulajdonban van.
21. **Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal:** az építési övezetek esetén alkalmazott olyan szabályozási elem, amely meghatározza, hogy az épülethomlokzatnak milyen arányban kell ezen a vonalon állnia.
22. **Meglévő épület:** engedély vagy bejelentés alapján jogszerűen és egyéb előírásoknak megfelelően megépült és a nyilvántartási térképre felvezetett épület.
23. **Megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelület:** a szabályzási terven megjelölt olyan területrészek, melynek legalább 50%-án háromszintű növényzet alakítandó ki és tartandó fenn.
24. **Melléképület:** az övezetben, építési övezetben meghatározott fő(rendeltetésű)épületet kiegészítő rendeltetésű önálló épület. Melléképületnek minősül különösen a gépjármű tároló, egyéb tárolóépület, műterem, kézműipari, vagy egyéb műhely, mosókonyha, nyári konyha, rekreációs célú épület, kazánház, valamint portaépület.
25. **Mobilház:** Tengellyel és kerekekkel ellátott acélváz szerkezetre épült mozgatható vagy szállítható lakóépület közműcsatlakozás nélkül. Amennyiben bármely közműre való csatlakozás (víz vagy áram vagy szennyvíz vagy infókábel) megtörténik, megszűnik a mobilház jelleg, épületként funkcionál, és annak is minősül
26. **Nem zavaró hatású rendeltetés:** olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési

BÉSZ

határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

27. **Önálló pince:** olyan földdel fedett önálló építmény, amely a földdel fedve is legfeljebb egy méterrel emelkedik a környező és csatlakozó terepszint fölé és egy bejárata van.
28. **Pavilon jellegű építmény:** olyan közterületen időszakosan elhelyezhető árusító vagy szolgáltató építmény, amelynek rendeltetésszerű használatához ivóvízellátó és szennyvízellátó vezeték bekötésére nincs szükség.
29. **Saroktelek:** az a telek, amely a közterülettel, vagy már kialakított magánúttal egynél több egymással szöget bezáró utcai határvonallal érintkezik.
30. **Szolgálati lakás:** nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
31. **Támfalgarázs:** lejtős terepen, a lejtő felőli oldalról, közvetlenül a közterületről vagy magánútról terepszinten megközelíthető, gépjármű tárolására szolgáló földborítású, terepszint alatti építmény.
32. **Támfalépítmény:** olyan talajállékonyságot biztosító építmény, mely helyiséget foglalhat magába, különösen gépkocsitárolót, pincét egyéb tárolót.
33. **Telek be nem építhető része:** a szabályozási terven jelölt telekrész, ahol építmény – a tömör lábazat nélküli drótfonatos kerítés kivételével – nem építhető, továbbá gyümölcsfa kivételével fa nem ültethető.
34. **Telek mélység:** a telek szabályozott homlokvonaltól, vagy közterületi határától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.
35. **Telepszerű beépítés:** olyan épület elhelyezés, ahol egy tömbtelken belül úszótelkek vannak, melyeken önálló épület áll.
36. **Terepszint alatti beépítés mértéke:** a terepszint alatt épületszerkezetek helyiséget befoglaló bruttó alapterülete és a telek sík vetületlének százalékában kifejezett aránya.
37. **Zárványtelek:** építési telkek vagy telkek által körbezárt, közterületi vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező kialakult telek.

3. A szabályozási elemek besorolása és alkalmazása

4. §

- (1) A BÉSZ lehatárolja az egyes helyi építési övezeteket és övezeteket, és meghatározza azok jellemzőit, különösen:
 1. a telkek használati céljával összefüggő rendeltetést, valamint az el nem helyezhető rendeltetést
 2. az övezet, építési övezet jelét és határát
 3. a beépítés módját
 4. a kialakítható telek legkisebb területét
 5. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszinten
 6. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszint alatt
 7. a zöldfelület legkisebb mértékét, s annak helyhez kötött elemeit
 8. a megengedett legnagyobb épületmagasságot
 9. a közműellátás mértékét és módját
 10. a helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett egyéb előírásokat továbbá a BÉSZ mellékletét képező szabályozási terv jelöli:

BÉSZ

11. a belterületi határ módosításának lehetőségét
 12. a meglévő és tervezett szabályozási vonalat
 13. a sajátos jogintézményekkel érintett telkeket
 14. a területek használatának és beépítésének korlátozó elemeit
 15. más jogszabály által meghatározott védőterületet és védősávot
 16. más jogszabály által védett területek lehatárolását
- (2) A SZT-en ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:
- a) „kötelező szabályozás elemek” a szabályozás alapelemei, a szabályozás másodlagos elemei és az egyes sajátos jogintézmények: amelyek joghatás kiváltására alkalmasak, módosításuk a helyi építési szabályzat módosításával történhet, ezek a szabályozási terv jelmagyarázatában a szabályozás alapelemei és a szabályozás másodlagos elemei,
 - b) „más jogszabályi előíráson alapuló” védelem, korlátozás, kötelezettség: amelyek kötelezően alkalmazandók, de joghatás kiváltására önmagukban nem, csak a vonatkozó jogszabályokkal együtt alkalmasak, változásukat az adott jogszabály előírásainak módosulása idézi elő,
 - c) „javasolt szabályozási elemek”, amelyek az önkormányzat településrendezési céljait szemlélteti, de joghatás kiváltására nem alkalmasak,
 - d) „tájékoztató elemek”, amelyek valamely tényről, állapotról, fennálló helyzetről ad tájékoztatást, az a terv megértését segítik, de joghatás kiváltására nem alkalmasak.
- (3) A SZT kötelező szabályozási elemeinek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után, melyek az alábbiak:
1. alaptérképi elem: tervezett belterületi határ
 2. szabályozási vonal, közterületi telekhatár
 3. szabályozási szélesség
 4. építési övezet, övezet határa
 5. építési övezet, övezet jele
 6. kötelező megszüntető jel
 7. építési vonal
 8. építési hely
 9. telek be nem építhető része
 10. a telek útfejlesztéssel érintett része
 11. házikert határa
 12. megtartandó, telepítendő fasor
 13. megtartandó, kialakítandó zöldfelület
 14. közlekedési terület különböző övezeteinek eltérő színnel való kifestése
 15. hadiút jele
 16. jelentős közhasználatú parkoló
 17. gyalogút
 18. kerékpárút, kerékpár nyomvonal
 19. zöldterület színezett felülete
 20. vízgazdálkodási terület színezett felülete

BÉSZ

21. elővásárlási joggal érintett terület határa
- (4) Más jogszabályi előíráson alapuló a SZT-en alkalmazott szabályozási elemek, védelem, korlátozás, kötelezettség, melyek módosulását más jogszabályi változás idézi elő
1. műemlék
 2. műemléki környezet határa
 3. régészeti lelőhely, módosított régészeti lelőhely és nyilvántartásban vétel alatt álló régészeti lelőhely határa
 4. helyi építészeti érték
 5. NATURA 2000 különleges természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület határa (SPA és SCI)
 6. Gerecse Tájvédelmi Körzet határa, fokozottan védett terület határa
 7. ex lege védett forrás és védőtávolsága
 8. barlang felszíni védőövezete
 9. országos ökológiai hálózat – magterületének határa, puffer területének határa
 10. tájképvédelmi terület határa
 11. erdőtervezett erdő területe
 12. hidrogeológiai „B” védőterület felszín alatt
 13. hidrogeológiai „B” védőterület felszín felett
 14. fokozottan kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
 15. nyílt karszt területe
 16. felszíni víz parti sávja
 17. bányatelek határa
 18. ásványi nyersanyag-vagyon terület határa
 19. védőtávolságok
- (5) Javasolt szabályozási elemek a SZT-en:
1. javasolt telekhatár
 2. javasolt megszüntető jel
 3. javasolt villamosenergia földkábel
 4. javasolt helyi jelentőségű építészeti érték
 5. helyi természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa, javasolt táji érték
- (6) Tájékoztató elemek a SZT-en
1. adó- vevőtorony, átjátszó állomás
 2. regionális ivóvízvezeték
 3. szennyvízáttemelő
 4. földgázvezeték gerinc
 5. villamosenergia főelosztó hálózat és gerinc elosztóhálózat
 6. víztározó
 7. meglévő és tervezett közúti híd
 8. magánút – felületi jelölése
 9. oszloptranzformátor
 10. állandó vízfolyás medervonalának jele, vízfelület jele

BÉSZ

11. hírközlési hálózat föld felett
 12. közúti híd
 13. tervezett külön szintű vasúti átjáró
 14. kötött pályás közlekedés nyomvonal jele
 15. alaptérképi elemek
- (7) A BÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a 11/2017. (V. 30.) önk. rendelet szabályozza, melyet együtt kell alkalmazni a jelen rendelettel.

4. Sajátos jogintézmények**5. §**

- (1) A településrendezési feladatok megvalósítását az Étv. 17. § szerinti alábbi egyes sajátos jogintézmények biztosítják, melyeket a BÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:
- a) telekalakítás,
 - b) elővásárlási jog,
 - c) kisajátítás,
 - d) településrendezési szerződés,
 - e) belterületi határmódosítás,
 - f) közterület-alakítási terv (a továbbiakban: KAT).

5. Telekalakítás**6. §**

- (1) Az építés és rendeltetés változás előtt kötelező telket alakítani, ha az érintett telek valamely telekhatárán kötelező megszüntető jel szerepel. Kivételt képez lakótelek esetén a közterületi határ változása miatti jelölés.
- (2) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények, településüzemeltetés mérnöki létesítményeinek elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.
- (3) A tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT-en jelölt szabályozási vonal érvényesítése akkor is végrehajtható, ha ezáltal a kialakuló telek övezeti paraméterei (területe, egyéb mérete, beépítettsége, zöldfelületi aránya) az előírtaktól eltérő lesz.
- (4) A telek kialakítható legkisebb területét az építési övezeti és övezeti előírások határozzák meg, melytől eltérni – a (2) és (3) bekezdésekben leírtakon kívül akkor lehet, ha az eltérés mértéke legfeljebb **3 %** a 2. mellékletében szereplő táblázat által megjelölt legkisebb kialakítható telekterülethez képest.
- (5) A telekhatár-rendezés, kialakult telek kettéosztása esetén a kialakuló telek legkisebb szélessége a (10) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélességtől legfeljebb **5%-os** mértékben térhet el, kivéve, ha a közterület-alakításával együtt jár a telekalakítás, mely esetben korlátlan az eltérés.
- (6) Telekalakítás (telekcsoport újra osztás, telek felosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés) a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseken túl abban az esetben kérhető, ha:
 - a) a felosztás után „zárvány telek” nem alakul ki,
 - b) az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek nem alakul ki, különösen egymással 60 foknál kisebb szöglet bezáró új telekhatárok nem jönnek létre,

BÉSZ

- c) nem alakul ki új nyúlványos (nyeles) telek,
 - d) az új építési telek megközelítése legalább 6,0 m széles közútról, vagy legalább 4,0 m széles magánútról biztosítható,
 - e) a szőlőhegyi kertes mezőgazdasági övezetben az új telek megközelítése legalább 4,0 m széles közútról, vagy magánútról biztosítható.
- (7) A nem szabályos geometriájú telekalakítás során a minimális telekszélességet legalább a telek megközelítését biztosító közterület felőli építési határvonalon kell biztosítani.
- (8) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze.
- (9) Több övezetbe eső telek
- a) felosztásakor az új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz,
 - b) övezethatáron építési igény, vagy rendeltetésváltást megelőzően kötelező telekhatárt kialakítani.
- (10) A minimálisan kialakítható telekszélesség – eltérő övezeti előírás hiányában –
- a) lakó- és településközpont vegyes területen 18,0 m, a kialakult lakótelek szélességes, ha eléri a 32,0 métert a telek kettéosztható,
 - b) kereskedelmi, szolgáltatói, valamint egyéb ipari gazdasági területen 30,0 m,
 - c) különleges területen 50,0 m,
 - d) kertes mezőgazdasági területen 12,0 m
- (11) Lakóterületen a telekosztás, vagy telekegyesítés esetén a megközelítését biztosító közúttal határos telekszélesség legfeljebb 40 m lehet, kivéve saroktelek egyik telekmérete.
- (12) Kialakult nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások– a beépítésre szánt területen
- a) teleknyúlvány területén épület nem csak a telekre való bejutást segítő építmény helyezhető el,
 - b) az építési hely határának meghatározásakor az előkert a teleknyúlvány telek felé eső végétől mérendő,
 - c) a beépítésre szánt területen teleknyúlványnak számít a telek elkeskenyedő részén a 8,0 méter szélességet el nem érő közterületi, vagy egyéb útkapcsolatot biztosító telekrész,
 - d) a teleknyúlvány hossza az útkapcsolatot biztosító telek határától mérten legfeljebb 50,0 méter lehet, amelynek tengelye törtvonalú is lehet.
- (13) Beépítésre nem szánt területen a teleknyúlvány legalább 4,0 méter szélességű és legfeljebb 100,0 méter hosszúságú lehet. A teleknyúlvány területén csak a telekre való bejutást segítő építmény helyezhető el.

6. sajátos jogintézmények alkalmazása**7. §**

- (1) Baj Község Önkormányzata a településrendezési feladatai megvalósításakor alkalmazza a sajátos jogintézmények közül az alábbiakat:
- a) elővásárlási jog,
 - b) kisajátítás,
 - c) telekalakítási tilalom, építési tilalom,
 - d) településrendezési szerződés,

BÉSZ

- e) közterület-alakítás
 - f) a településképvédelmi rendeletben szereplő településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás és településképi kötelezés.
- (2) Baj Község Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg az alábbi célok megvalósítása érdekében az alábbi helyrajzi számú területekre, részterületekre, mely térképi ábrázolása a 4. mellékletben megtekinthető
- a) a településrendezési feladatok végrehajtására: 055/7, 055/2, 055/3, 054, 055/5, 061, 062, 063/3, 067, 068/5, 068/6, 068/7, 068/8, 068/9, 068/10, 068/11, 068/12, 068/13, 072, 079/1
 - b) közösségi célú fejlesztésre: 245, 247/1, 638/2, 639, 642, 643,
- (3) A területen kisajátítási jog illeti meg Baj Önkormányzatot
- a) a közutak és egyéb közterületek kialakítása érdekében,
 - b) intézményfejlesztés érdekében,
 - c) egyéb településrendezési ok következtében.
- (4) Az önkormányzat meghatározott időszakokra telekalakítási, vagy építési tilalmat, vagy mindkettőt rendelhet el a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése, valamint a természet-, és a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.
- (5) Az önkormányzat településrendezési szerződést köthet
- a) egyes Településfejlesztési célok megvalósítása érdekében, különösen a településrendezési eszközök módosítására,
 - b) ha kettőnél több építési telek kialakítását biztosító kiszolgáló új magánút tervezett, mely esetben az érintett telekcsoport egészére szólóan településrendezési szerződésben tisztázandóak az úthálózati és közműellátási megoldások,
 - c) a közhasználat elől el nem zárt magántulajdonú terület használatára vonatkozóan.
- (6) A településképvédelmi rendelet tartalmazza a településképi véleményezési eljárásról, a településképi bejelentési eljárásról, valamint a településképi követelményekről szóló szabályokat.
- (7) A településképvédelmi rendeletben meghatározott esetekben a közterület-alakításáról műszaki terv (a továbbiakban: KAT) készül. A KAT készítése során, a szabályozási terven meghatározott közterületi határokat kell figyelembe venni akkor is, ha az új köz- és a magánterület határa telekjogi értelemben még nem a szabályozási terv szerinti.

7. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS**8. §**

- (1) A belterületbe vonható területeket a SZT ábrázolja.
- (2) A belterületbe vonás csak a bevonandó területet érintő szabályozási terven ábrázolt közterületek telekalakításának végrehajtása utáni állapotra kérhető.
- (3) Lakóterületi telket kizárólag csak belterületen lehet beépíteni. Egyéb területen nem feltétele a beépíthetőségnek a belterülethez tartozás. A belterületbe vonás csak folyamatosan, meglévő belterülethez csatlakozóan történhet. Belterületbe vonás során zárvány külterület nem alakulhat ki.

BÉSZ

II. fejezet – Közterületek alakítására és a magánutakra vonatkozó sajátos előírások**8. Közterületekre vonatkozó előírások****9. §**

- (1) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kialakítása során, vagy meglévő felújítása esetén a közlekedési rendeltetésű burkolatok kiépítésével egyidejűen ki kell alakítani a közlekedési zöldfelületeket, út menti fasorokat, biztosítani kell az akadálymentességet.
- (2) A közlekedést szolgáló területeket csak a legszükségesebb nagyságú -forgalomtechnikai megoldással indokolt – burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

9. A közterületeken elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó előírások**10. §**

- (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények, műtárgyak helyezhetők el:
 - a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak,
 - b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
 - c) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
 - d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
 - e) alkalmi vásárok építményei,
 - f) árusító pavilon a (3) bekezdés figyelembevételével,
 - g) reklámhordozó, hirdető berendezés a településképi rendeletben meghatározottak szerint,
 - h) közkert és játszótér építményei, kerti építmények.
- (2) Az (1) bekezdés e) és f) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének feltétele, hogy azok közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy közhálózati csatlakozással biztosítva legyen.
- (3) Pavilon jellegű építmények létesítésére vonatkozó rendelkezések:
 - a) a pavilonok rendeltetése árusítás, turisztikai és lakossági információnyújtás, valamint közcélú higiénés szolgáltatás lehet,
 - b) csak meghatározott időre és csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető a pavilon,
 - c) a legfeljebb az önkormányzat által meghatározott eseményekhez engedélyezett, időszakos vendéglátó egység céljára is létesíthető pavilon alapterületi megkötés nélkül.
- (4) Gépjármű behajtók, garázkapuk kialakítása közterületre nyílóan:
 - a) a lakótelek közterületi határán 1 db legfeljebb 3,5 méter széles gépjármű behajtó létesíthet,
 - b) Szőlőhegyen kizárólag a terepadottságból fakadóan létesíthető támfalgarázs, pince bejárata a közterületi telek tengelyétől legalább 6 méterre,
 - c) előkert nélküli beépítés esetén a közterületre egy garázkapu nyílhat, melynek szélessége legfeljebb 5 méter, de nem haladhatja meg a telek szélességének 1/3-át.

BÉSZ

- (5) Gazdasági, különleges és vegyes területhasználatú telkek esetén, ha a telek mérete nagyobb, mint 3000 m² és a közterületi telekhatár hosszabb, mint 40 méter, két egymástól független gépjármű behajtó is létesíthető a közterületi vagy magánúti telekhatáron.

10. Magánutakra vonatkozó előírások**11. §**

- (1) A magánút kialakítása során
- közterülethez kell, hogy csatlakozzon, magánútból nem nyitható újabb magánút,
 - egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet,
 - a közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút, ha négy-nél több építési telkeket szolgál ki és 50 méternél hosszabb zsákutcaként alakul ki, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani
 - zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.
- (2) Lakótelket kiszolgáló magánút telekszélessége:
- 1 telek – legfeljebb 2 rendeltetési egység – kiszolgálása esetén legalább 4,0 m,
 - 2 vagy 6 telek – legfeljebb 8 rendeltetési egység – kiszolgálása esetében legalább 6,0 m,
 - 6-nál több telek, vagy 10-nél több rendeltetési egység – kiszolgálására legalább 8,0 m kell, hogy legyen.
- (3) Gazdasági területet, vagy birtokközpontot kiszolgáló magánút telekszélessége
- ha legfeljebb 2 telket szolgál ki, legalább 10,0 m,
 - ha legfeljebb 6 telket szolgál ki, legalább 12,0 m,
 - ha 6 teleknél többet szolgál ki, legalább 14,0 m kell, hogy legyen.
- (4) Magánút esetén
- a villamosenergia-ellátást, a víziközmű-ellátást, a szilád burkolatot, a gépjármű várakozóhelyeket, a gyalogjárdaikat, a térvilágítást, a csapadékvíz elvezető rendszert az út kialakításával egy időben kell megvalósítani,
 - a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - a csapadékvizek elvezetését a közterületekhez hasonlóan kell megoldani,
 - beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.

III. fejezet – Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**11. A kulturális örökség és a régészeti területek védelme****12. §**

- (1) Az országosan védett területi és egyedi védelem az alábbiakra terjed ki:
- a műemléki értékekre és azok műemléki környezetére,

BÉSZ

- b) a nyilvántartott régészeti lelőhelyekre.
- (2) A SZT feltünteti, a BÉSZ függelékeiben térképen bemutatja és jegyzékben felsorolja a műemlékeket és a műemléki környezetet, a helyi jelentőségű művi értékeket és tájértékeket, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.
 - (3) A régészeti lelőhelynek nem minősülő területen a földmunkák során, ha régészeti lelet vagy emlék kerül elő, értesíteni kell az illetékes múzeumot.

IV. fejezet - A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

12. A táj- és a természet védelmének előírásai**13. §**

- (1) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (2) A területhasználat, az építés során a meglévő fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell. Fát kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló Kormányrendelet és a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai alapján lehet.
- (3) A település területén magasépítmény nem helyezhető el, kivéve, ha azt a SZT megjelöli.
- (4) E rendeletben és a mellékletét képező SZT-en jelölt zöldfelületre vonatkozó előírások első sorban a környezetvédelmet: zaj- és rezgés elleni védelmet, levegőtisztaságvédelmet; klímaváltozás hatásainak mérséklését szolgálják, másodsorban a táj- és természetvédelem feladatait segítik.

V. fejezet – Környezetvédelmi előírások

13. A levegő védelme**14. §**

- (1) A közigazgatási területen új beépítéseknél, vagy meglévő beépítések rendeltetésváltásánál a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását, a fennmaradáshoz szükséges műszaki védelmet biztosítani kell a vonatkozó közegészségügyi, környezetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és építésjogi előírásoknak megfelelően.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő bűzös építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, temető- sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, kertes mezőgazdasági területet.

14. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme**15. §**

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

BÉSZ

- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek tovább vezetését meg kell oldani.
- (3) A fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen belül a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezelése szükséges.
- (4) A források és forrásfoglalások 20 méteres körzetén belül
 - a) kizárólag a forrásfoglalás műtárgyai, illetőleg kútépítményei helyezhetők el a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával,
 - b) a forrás táplálását, megközelítését, illetőleg víztisztasági állapotát veszélyeztető építmény nem helyezhető el.
- (5) Szőlőhegyen a földrészletek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen előforduló jelentős méretű terep bevágások, löszfalak állékonysága ne romoljon. Ennek érdekében a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül, rendezetten biztosítandó. A természetes lejtési viszonyok megőrzendők.
- (6) A kialakult terepfelszín megbontása legfeljebb épületelhelyezéssel egyéb építmény létesítésével (különösen útépítéssel) összefüggésben, annak építési idejére történhet, melyet követően a megbontott és építményelhelyezéssel nem érintett felszínű talaj növényzettel való borítottságát egy éven belül pótolni kell.
- (7) Terep feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, veszélyes hulladéknak minősülő, építési bontási törmelék nem használható.
- (8) Az építményeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony és nem folyékony hulladékok és veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba, a felszíni- és felszín alatti vizekbe.

15. A környezeti zaj- és rezgés elleni védelem**16. §**

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat és építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított környezeti zaj, valamint a rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésének.
- (2) Zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területek a zaj és rezgés elleni védelemről szóló magasabb rendű jogszabállyal összhangban:
 - a) a rekreációs területek,
 - b) a védett természeti területek,
 - c) a közjóléti rendeltetésű erdők területe,
 - d) az egészségügyi, szociális intézmény, óvoda területe,
 - e) közkertek
 - f) temető

BÉSZ

16. Hulladékok kezelése**17. §**

- (1) A közigazgatási terület felszíni szennyeződés érzékenysége miatt az építmények üzemeltetése során keletkező kommunális hulladék, valamint a kommunális hulladékkal együtt kezelhető egyéb települési hulladék csak a településen szolgáltató szervezett szemétszállítás keretében gyűjthető. A közigazgatási területen az összegyűjtött hulladékok ártalmatlanítására hulladékkezelő nem alakítható ki.
- (2) A közigazgatási területen nem veszélyes inert hulladék terep feltöltésére a vonatkozó környezetvédelmi-, talajvédelmi előírások és a BÉSZ előírásainak betartásával használható.
- (3) A településen keletkező hulladékot úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt. Ennek és a terület elszennyeződésének megakadályozása érdekében a település területén veszélyes hulladék végleges tárolása tilos.
- (4) A település területén önálló hulladékgazdálkodási tevékenység, hulladékudvar létesítése kizárólag csak erre kijelölt övezet területén folytatható az övezeti előírások figyelembe vételével.
- (5) Nem saját technológiából származó hulladék kezelése Gksz jelű építési övezetben csak épületen belül, Gip jelű építési övezetek területén épületen kívül is megengedett.
- (6) Telephely hulladékgyűjtője nem helyezhető el a lakóterülettel határos telekhatártól mért 30 méteren belül.
- (7) Szelektív hulladékgyűjtő sziget helyi területi védelem alatt álló területen és műemléki környezetben nem helyezhető el.
- (8) Szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét biztosítani kell a legalább 300 m² bruttó szintterületű új kereskedelmi létesítmények elhelyezése esetén.
- (9) Hulladékgyűjtő sziget - szelektív hulladék gyűjtés céljából az illetékes szakhatóság engedélyével
 - a) közterületen nem, csak önálló övezetben, vagy kereskedelmi, vagy raktározási létesítmény telkén
 - b) a védettséget élvező építészeti örökség építményeitől számított 50 m-es távolságon belül,
 - c) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül helyezhető el;

17. Állattartás céljára szolgáló építményekre vonatkozó előírások**18. §**

- (1) Lakóterületen, illetve lakóterület és intézményi rendeltetésű terület szomszédságában kistestű haszonállattartásra létesíthető épület, - ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik – a 5.számú mellékletben lévő védőtávolságok betartásával lehetséges a vonatkozó egyéb szabályok betartása mellett.
- (2) Külterületen – szabályozási terv egyéb rendelkezésének hiányában – állattartó épület, kifutó, trágyatároló a legalább 6,0 m széles úttól 10,0 méterre, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 13,0 méterre lehet elhelyezni.
- (3) 100 m²-nél nagyobb alapterületű állattartó épület, állattartó építmény és az 50 m²-nél nagyobb alapterületű trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges

BÉSZ

építmények, felületek a belterületi határt 100,0 méterre közelíthetik meg, ha a határ mentén 30,0 m-es véderdősáv létesül, de ha véderdő nem létesül, akkor a védendő területfelhasználás, illetve védendő rendeltetésű létesítmény telekhatárától mérten 300,0 m távolságon belül nem helyezhetők el.

- (4) Kertes mezőgazdasági területen állattartó épület csak kistestű és a saját fogyasztást meg nem haladó mennyiségű állatoknak építhető legfeljebb 20,0 m²-en.
- (5) Az egyéb szabályok figyelembe vételével kis-, közepes- és nagytestű haszonállattartás céljára szolgáló építmény csak egyes falusias lakó-, ipari gazdasági, különleges, erdő- és mezőgazdasági övezetekben helyezhető el.
- (6) Egy háztartás igényét meghaladó állattartásra szolgáló létesítményként állattartó telepek trágyatároló és takarmánytároló műtárgyait a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően lehet elhelyezni.

VI. fejezet – Közműellátás és elektronikus hírközlés**18. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai****19. §**

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára elsősorban a közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közműellátás és az elektronikus hírközlés kialakításával kapcsolatos követelményeket, a településképvédelmi rendeletben és jelen rendeletben rögzítetteket együttesen kell alkalmazni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
 - a) közút esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról, a hiányzó közművek megépítéséről,
 - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
 - ac) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.
- (4) Az építési telek és a telek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - a) a 10,0 -14,0 m szabályozási szélességű utcákban elegendő hely biztosításával legalább egyoldali fasor vagy zöldsáv telepíthető legyen,
 - b) a 16,0 m-es és azt meghaladó szabályozási szélességű utcákban zöldsávnak megfelelő hely biztosításával, vagy ültetőgödörös kialakítással kétoldali fasor telepíthető legyen.
- (6) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. a bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (7) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása közművesítés szempontjából akkor lehetséges, ha:
 - a) a beépítésre szánt területen a teljes közműellátás biztosított,

BÉSZ

- b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

19. Vízellátás**20. §**

- (1) A település területén – Szőlőhegy területének kivételével -:
 - a) új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói vízbekötés csak akkor létesíthető, ha közüzemi csatornahálózata való rákötés megtörtént.
- (2) Szőlőhegyen közüzemű vízelosztó hálózat csak akkor építhető, ha az ellátott ingatlanokon keletkező szennyvizek kezelése, elvezetése a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő módon és igazoltan megoldott.

20. Szennyvizek kezelése, elvezetése**21. §**

- (1) A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt vízminőség-védelmi területen létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezeléséhez, ha:
 - a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 150 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 150 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózathoz való csatlakozás, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállítani,
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 150 m-nél nagyobb távolságban lehet a közcsatorna hálózatra rácsatlakozni, akkor helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, vagy egyedi szennyvíztisztító kislétesítmény is alkalmazandó:
 - ca) ha a vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (a vízminőség-védelmi területen a talajba tisztított szennyvíz nem szikkasztható),
 - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, továbbá
 - cc) a szennyvíztisztító kisberendezés vagy kislétesítmény védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

BÉSZ

- d) a c) pontban leírtak szerinti egyedi szennyvíztisztító kisberendezés vagy kislétesítmény kialakításának akadálya merül fel, akkor ki kell építeni a szennyvíz-közcatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani,
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés és kislétesítmény is alkalmazható, ha az (3) bekezdés ca), cb), cc), pontjait teljesíti,
- c) a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésének akadálya esetén ki kell építeni a szennyvíz-közcatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek évszaktól független megközelíthetősége, a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) köz- vagy magánút kapcsolata hálózati szinten biztosított.
- (6) Új közterületi szennyvízátemelő műtárgy csak zárt, zajszigetelt és szagtalanítóval ellátott kivitelben létesíthető.
- (7) Meglévő szennyvízátemelő védőtávolsága:
- a) védelem nélkül állandó tartózkodásra szolgáló épülettől 150 m,
- b) megfelelő védelemmel ellátva állandó tartózkodásra szolgáló épülettől 20 m,
- c) egyéb esetben a környezetvédelmi engedélyben, vagy a környezeti hatásterület meghatározására alkalmas szakvélemény alapján egyedileg megállapított méretű.
- (8) Védőtávolságon belül állandó emberi tartózkodásra szolgáló építmény nem építhető.
- (9) Utólag kiépített közcatorna esetén – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen
- a) az építmény csatornahálózatát a közcatorna-hálózatra rá kell kötni,
- b) a használaton kívüli zárt szennyvíztárolót le kell zárni, vagy el kell bontani.

21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**22. §**

- (1) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (2) Közcatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak fékezten és késleltetéssel vezethetők be.
- (3) Beépítésre szánt területen
- a) biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását,
- b) ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni,

BÉSZ

- c) a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy a záportározó túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve juthasson, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe.
- (4) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók, szükség szerinti áttereszek az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
- (5) Nyílt vízvezető árok lefedése csak az árok tisztítását biztosítóan bontható módon alakítható ki.
- (6) A 8,0 m és az annál kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését csapadékcatorna hiányában a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

25. Energia ellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés**23. §**

- (1) Háztartási méretű kiserőműnek számító szél-erőmű, valamint naperőmű csak akkor létesíthető, ha az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszi.
- (2) A megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a településképi rendelet követelményeinek betartásával helyezhető el.
- (3) Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya, klímaberendezés kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár
- a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához,
- b) úgy kell elhelyezni, beépíteni vagy takarni a zajkeltő berendezést, műtárgyat, hogy a zajhatás a telekhatárnál ne haladja meg a 10 dB-t, nem zavarhatja a szomszédos telkek rendeltetését.
- (4) Erdőterületen új föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást. A természetvédelem érdekében erdőterületen, amennyiben nem nyiladékbán történik hálózatépítés vagy hálózatbővítés, úgy a hálózat csak föld alatti telepítéssel valósítható meg.
- (5) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti villamos, vagy vezetékes hírközlési hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletben előírtak szerint építhető.
- (6) Rendszerbiztonság érdekében új villamos energia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésének lehetőségét is biztosítóan szabad kivitelezni még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.
- (7) Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelmi rendelet rögzíti.

VII. fejezet – Az építés általános szabályai**26. A telkek-beépíthetőségére vonatkozó előírások****24. §**

- (1) Belterületbe vonásra tervezett lakóterületen épületet létesíteni csak a belterületbe vonást követően lehet.

BÉSZ

- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő - BÉSZ-ben meghatározott – beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.
- (3) Bármely telek beépítésénél a telek tervezett közterületi határainak figyelembe vétele szükséges a szabályozási terven jelöltek szerint, az elő-, oldal- és hátsókert, valamint a beépítési mérték meghatározásakor.
- (4) Lakórendeltetésű épület építésének kivételével csak a rendezett telek építhető be.

27. Beépítésre, építmény elhelyezésére vonatkozó előírások**25. §**

- (1) Új építmény létesítése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása, bővítése az adott övezetben a beépítés mértékéig lehetséges, ha
 - a) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel, és
 - b) településképi illeszkedés biztosított, és
 - c) a közműellátás az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított, vagy a beavatkozással egyidejűleg kialakul,
 - d) rendeltetési egységenként a minimális gépjárműtároló telken belül elhelyezhető.
- (2) A telken, ha a meglévő épület elbontásra került, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a rá vonatkozó, e rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni. A főépületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie. Mellékrendeltetésű épületrész - különösen gépkocsi tároló, egyéb kiegészítő rendeltetés az utcafronti oldalon csak a főépülettel egybe építve alakítható ki.
- (3) Az építési helyen kívül eső, továbbá a kötelező zöldfelületként jelölt területen belül jogszerűen álló meglévő épület felújítható, meglévő tetőtere beépíthető, de további építményszinttel nem növelhető, valamint a telek beépítettségét növelően az építési helyen kívül nem bővíthető.
- (4) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő telek beépíthető, ha a telepítési távolságra vonatkozó előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét az nem korlátozza a (5) bekezdés kivételével.
- (5) Beépítésre szánt területen nem építhető be a 200 m²-nél kisebb alapterületű telek, továbbá az olyan apró telek, melyen az övezeti paraméterek betartásával 30 m²-nél kisebb bruttó alapterületű építmény létesíthető.

26. §

- (1) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok eltérő övezeti, építési övezeti előírás, vagy szabályozási tervi jelölés hiányában
 - a) csak a telek rendeltetésének megfelelő főépület építésével egyidejűleg, vagy annak megléte esetén létesíthető,
 - b) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 40 %-át,
 - c) melléképület az építési helyen belül, a főépület elhelyezkedéséhez igazodva építhető,
 - d) a hátsókertben a kialakult környezethez való illeszkedés kivételével nem helyezhető el semmilyen melléképület (különösen mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló),
 - e) a hátsókertben legfeljebb 20,0 m² alapterületű lábakon álló fedett pergola elhelyezhető, ha ez legalább az oldalsó szomszédos 3-3 telekre is jellemző kialakítás.

BÉSZ

- (2) Növényház, fóliasátor,
 - a) nem helyezhető el az oldalkerti telekhatártól szabadon álló építés esetén 3,0 méternél, az oldalhatáron álló építésnél a főépület oldali és a hátsókerti telekhatárától 1,0 méternél közelebb,
 - b) alapterülete beleszámít a telek beépítettségébe, ha 180 napot meghaladó a fennállása és legmagasabb pontja meghaladja a 4,5 métert.
- (3) A melléképítmények közül
 - a) állattartás számára építmény a 21. § (1) bekezdése és e rendelet 5. melléklete szerint,
 - b) kistestű haszonállatok részére ól, vagy hozzátartozó állatkiutató az építési helyen belül kizárólag a főépület és a hátsókert közötti területen helyezhető el.
- (4) Melléképítmények csak a főrendeltetésű épülettel egyidejűen, vagy azt követően építhetők.

27.§

- (1) A szabályozási terven a „telek be nem építhető része” jelölésű területeken nem lehet elhelyezni
 - a) épületet, (fő- és melléképületet sem), terepszint alatti építményt,
 - b) egyéb 180 napnál tovább fennálló felszíni, vagy terepszint alatti építményt.
- (2) A szabályozási terven a „megtartandó, kialakítandó zöldfelület” jelölésű területen nem lehet elhelyezni
 - a) épületet, (fő- és melléképületet sem)
 - b) a zöldfelület fennmaradását korlátozó terepszinti, vagy terepszint alatti építményt.
- (3) A szabályozási terven „tervezett útfejlesztéssel érintett területen”
 - a) nem lehet olyan építési tevékenységet végezni, mely a tervezett út létesítését műszakilag, vagy gazdaságilag ellehetetlenítené,
 - b) erdő nem telepíthető,
 - c) gyümölcs- vagy dísznövény telepítés csak saját felelősségre, későbbi kártalanítási igény nélkül lehetséges, amit az út megvalósítása esetén saját költségen kell megszüntetni.

28.§

- (1) A település közigazgatási területén
 - a) nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként,
 - b) nem vonatkozik az a) pontban szereplő rendelkezés a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére.
- (2) Konténer és mobilház állandó jelleggel csak gazdasági és közintézményt befogadó területen helyezhető el. Mobilház, konténer, egyéb felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, kizárólag az építkezéssel összefüggően, legfeljebb az építkezés időtartamára helyezhető el.
- (3) Konténerház csak a településképvédelmi rendeletben meghatározottaknak megfelelően alakítható ki. Ameddig a településképvédelmi rendelet nem határozza meg a konténerház kialakítási feltételeit, addig a településen nem helyezhető el.

BÉSZ

- (4) Terepszint alatti építmény – előkertí támfalgarázs, támfalépítmény, közművek és közmű-építmények, valamint az egyes övezeti előírásokban foglaltak kivételével – csak az építési hely határain belül létesíthető.

29.§

- (1) A Szőlőhegyen a telek beépítéssel érintett részén az utcavonalra merőleges lejtése függvényében az épület
- a) lejtő felőli homlokzatának épületmagassági értéke a BÉSZ 2. melléklet paramétertáblázatában megengedett épületmagassághoz képest
 - aa) legfeljebb 1,3-szorosa, ha legalább 15%-os a lejtés,
 - ab) legfeljebb 1,5-szöröse, ha legalább 20%-os a lejtés,
 - b) lejtő felőli homlokzatán – a teraszos beépítést kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán.
- (2) A Szőlőhegyen, ha a telek homlokvonalától számított 10,0 méteres területsávban, az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően
- a) meghaladja a 10%-ot akkor az előkertben, kizárólag a lejtő felőli oldalon terepszint megváltoztatásával gépkocsi beálló, vagy gépkocsi le- és felhajtó rámpa létesíthető,
 - b) meghaladja a 20%-ot, vagy a telken belüli terepszint az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 méteres szintkülönbséggel kezdődik, akkor az előkert támfalgarázs létesítésére igénybe vehető.
- (3) A támfalgarázs az alábbiak betartása mellett építhető:
- a) közterület szabályozott vonalától legalább 2,0 méterrel beljebb,
 - b) a közterület felőli támfalként megjelenő magassága nem haladhatja meg a 3,0 métert,
 - c) a támfalgarázs magasságát az útburkolati szinthez, annak hiányában az út középvezetési mért magassági szinthez (rendezett terepszint) kell mérni,
 - d) a támfalgarázs mellett a közterület felé lejtően tereplepcső legfeljebb 1,5 m szélességben vezethető, a támfalgarázshoz csatlakozó további területen, a természetes tereplejtés megtartandó, visszaalakítandó.
- (4) Szőlőhegyen a támfalak és a támfalépítmények építésével kapcsolatos rendelkezések:
- a) a kialakult domborzati adottságokat óvni kell, azt támfalépítéssel megváltoztatni csak indokolt esetben és mértékben, az építmény elhelyezési, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,
 - b) amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását,
 - ba) telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos rézsűk és támfal-kialakítással lehet rendezni,
 - bb) a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplepcsők, teraszos rézsűk vagy támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó terephez képest a 2,5 m-t,
 - bc) teraszos kialakításnál a támfalak közötti legkisebb vízszintes távolság legalább 1,2 m legyen,
 - c) a telek oldalsó és hátsó határán kivételesen létesíthető támfal melynek magassága legfeljebb 1,2 m lehet, mely az építési helyen kívüli tereprendezés maximális mértékét jelenti,

BÉSZ

- d) a támfalak létesítése esetén a telken belüli lejtő felől érkező felszíni vízelvezetést megfelelő eszközökkel biztosítani kell,
- e) a támfalépítménynek - a bejárat kivételével - teljes terjedelmében a terepszint alá kell kerülnie.

30. §

- (1) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés során az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb szinteltérése az építési helyen kívül sehol sem haladhatja meg a 1,2 métert.
- (2) Az építési helyen kívüli tereprendezés a csatlakozó szomszédos telkek terepszintjéhez illeszkedően végezhető, vagy legfeljebb 0,8 m magassági eltéréssel alakítható. A magassági eltérést támfallal, vagy rézsűvel annak telkén belül kell megoldani, aki az eltérést okozza.

31. §

Helyhez kötött - terepbe süllyesztett - víz- és fürdőmedence nem helyezhető el

- a) belterületen az elő- és oldalkert legkisebb szélességi méretének megfelelő teleksávban, és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-en belül,
- b) beépítésre nem szánt területen, kivéve, ha a terület rendeltetéséhez szükséges.

32. §

- (1) Belterületen és beépítésre szánt területen – eltérő övezeti előírás hiányában – a kerítések létesítésével kapcsolatos rendelkezések:
 - a) a közterületi határon kialakult állapottól eltérően nem építhető tömör kerítés,
 - b) utcára jellemző lábazati magassággal építendő lábazatos kerítés, ahol az utcára az jellemző,
 - c) a kerítés teljes magassága legfeljebb 1,8 m lehet,
 - d) a telek oldalhatárán az építési helynek ténylegesen igénybe vett szakaszán + 6,0 m hosszon épülhet tömör kerítés legfeljebb 1,80 m magassággal,
 - b) a hátsó telekhatáron legfeljebb 0,8 m magas lábazattal, s összességében 1,8 m magassággal építhető kerítés,
 - c) épített kerítést a közterületi telekhatár mentén a telekhatártól számított legfeljebb 0,5 m-en belül kell kialakítani, kivételt képez, ha közhasználat elől el nem zárt telekrész miatt kerül a kerítés a telekhatártól távolabb,
- (2) Külterületen a beépítésre nem szánt területen – eltérő övezeti előírás hiányában – csak vagyonvédelmi, vadvédelmi és természetvédelmi okokból építhető kerítés, legfeljebb 2,0 m magasságig.

28. Telek beépítési módjának általános előírásai**33.§**

- (1) A rendelet megkülönböztet
 - a) oldalhatáron álló és közös oldalhatáron álló
 - b) szabadon állóbeépítési módot.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

BÉSZ

- a) Az épület és az oldalsó telekhatár között legalább 0,5 m csurgó-távolságot tartani, kivétel kialakult állapot.
 - b) Kialakult beépítésű utcaszakaszon az oldalhatáron álló építés a telekhatáron, vagy attól legfeljebb 1,0 m-re való építést jelent.
 - c) Az építési hely oldalhatárhoz illeszkedő, vagy azt megközelítő határvonala – tekintettel a szomszédos telkek kialakult beépítésére, valamint a környezeti jellemzőkre - a tájolás szempontjából kedvezőtlenebb telekhatár és az utcára, telektömbre jellemző kialakult oldalhatár kell, hogy legyen.
 - d) Ha a telek közterülettel párhuzamosan mért szélessége az építésre igénybe vett teleksávban eléri a 20,0 métert és a településkép védelmi rendelet azt nem tiltja, akkor az épület szabadon állóan is elhelyezhető.
- (3) Közös oldalhatáron álló beépítés kialakult esetben amikor az oldalhatárra való építés a szomszédos telkek között, ugyanazon oldalhatáron valósul meg.
- (4) A szabadon álló beépítési mód esetében az elő- és a hátsókert kivételével két oldalkert határolja az építési helyet.

29. Az építési hely, az elő-, oldal és hátsókert általános előírásai**34. §**

- (1) A kialakult beépítésű utcaszakaszon az épületek építési helyen belüli elhelyezésének módját legalább a 3-3 szomszédos beépült telek figyelembe vételével kell meghatározni.
- (2) Az új beépítésű utcaszakaszon az építési hely megállapítása során övezeti előírás, vagy szabályozási tervi ábrázolás hiányában a (3)-(12) bekezdés általános előírásait kell figyelembe venni.
- (3) Az építési hely a mindenkor telekhatárhoz értelmezendő, a telekhatárok változása esetén az övezeti előírásnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókeri távolságokat az aktuális telekosztáshoz igazítva kell alkalmazni.
- (4) Az építési helyet – az általános előírások mellett – az övezeti előírások vagy a SZT, vagy együttesen mindkettő meghatározhatja. Eltérés esetén a szabályozási terv a mérvadó.
- (5) Ha a telek meglévő beépítése – közterület kialakítása, vagy egyéb ok miatt – nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerint meghatározott építési helynek,
 - a) új épületet létesíteni csak az építési helyen belül lehet,
 - b) a meglévő épületet bővíteni - a kialakult beépítés figyelembevételével mellett - csak az előírt építési helyen belül lehet,
 - c) az építési helyen kívüli épületen vagy épületrészen csak az állag-, a vagyon- és az életbiztonság érdekében lehet építési tevékenységet végezni,
 - d) a főrendeltetésű épület építési helyen kívüli részén tetőtér-beépítést csak úgy lehet végezni, hogy a párkány- és gerincmagasság az épület e részén nem növelhető.
- (6) Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalként kezelendő – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – az előkert nélküli beépítések építési helyének közterület felőli határvonala.
- (7) Előkert nélküli beépítés esetén a főépület elhelyezése, – ha az övezeti előírások, vagy a SZT másként nem rendelkezik – a közterület felőli építési vonalon az alábbiak szerint történhet:
 - a) építési vonalnak tekintendő a közterületi határvonal, vagy attól legfeljebb 1,5 m-re való építés,

BÉSZ

- b)* az építési vonalra illeszkednie kell az épület közterületi homlokzati hosszának legalább kétharmadán.
- (8) Az **előkert** legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület övezeteiben az övezeti előírások, vagy a SZT egyéb rendelkezésének hiányában
- a)* új beépítésű utcában 5,0 m, kialakult beépítésű útszakaszokon a kialakult állapothoz illeszkedő lehet,
- b)* 3,0 m lehet, ha az utcára merőleges telekmélység 20,0 m, vagy annál kevesebb.
- (9) Az **oldalkert** legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület övezeteiben
- a)* szabadon álló beépítési mód esetén legalább 3,0 m lehet, mely távolság a melléképületre is vonatkozik, ha az övezeti előírás szerinti megengedett épületmagasság 6,0 m-nél nagyobb, az oldalkert mérete az épületmagasság legalább fele kell legyen,
- b)* oldalhatáron és közös oldalhatáron álló beépítés esetén, ha a telek szélessége eléri a 18,0 métert, akkor az övezetben megengedett legnagyobb épületmagassági érték adja az oldalkerti méretet, ha a telekszélessége 18,0 méter alatti, akkor a megépült tényleges épületmagassági érték adhatja a megengedett oldalkert méretét, de legalább 4,0 m kell legyen,
- c)* kialakult 4,0 m-nél kisebb oldalkerti távolság a telek új épülettel történő beépítése, vagy bővítése esetén nem követhető,
- d)* saroktelek beépítésekor el lehet térni az oldalhatáron álló beépítéstől, mely esetben a főépület elhelyezése határozza meg a melléképületek elhelyezésének módját.
- (10) A **hátsókert** legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület övezeteiben a SZT, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában
- a)* a hátsókert mérete „0” értékű lehet,
- aa)* 32,0 métert el nem érő telekmélység esetén, ha a telekhatáron való építés a szomszédos telek beépítését nem korlátozza,
- bb)* sajátos adottságainál fogva a Paulini Béla utca 325/24-30, továbbá a 358/5-8 helyrajzi számú telkein,
- d)* 32,0 méteres, vagy hosszabb telekmélység esetén az építési hely határa a hátsó telekhatártól 6,0 méterre van, de az építési hely hossza a közterületi telekhatártól mérten legfeljebb 60,0 méter lehet.
- (11) A lakó és településközpont vegyes terület övezeteiben a kialakult környezethez való illeszkedés kivételével a hátsó kertben melléképület nem helyezhető el.
- (12) Saroktelken épületet
- a)* szabadon álló beépítésnél mindkét oldalkertben a telekhatártól legalább 3,0 m-re, valamint a (9) bekezdés *a)* pontjában foglaltak szerint,
- b)* oldalhatáron álló beépítési mód esetén a csatlakozó szomszédos telek a kialakult beépítéséhez illeszkedően,
- c)* közös oldalhatáron való beépítési mód esetén a kialakult beépítéséhez illeszkedően lehet elhelyezni.
- (13) Az előkert és az oldalkert területén belül építmény jelen rendeletben rögzített esetekben és feltételekkel helyezhető el.
- a)* Támfalgarázs, támfalépítmény az előkertben a 32. § (3) – (4) bekezdés szerint építhető.

BÉSZ

- b) Tetővel fedett gépjárműbeálló csak építési helyen belül alakítható ki, melynek alapterülete a beépítési mértékbe beszámítandó.
 - c) Nyitott, legfeljebb növényvel befuttatott önálló pergola előkertben és oldalkert szomszédos telekhatártól mért 3,0 méteres szélességet meghaladó részén is létesíthető, mely esetben – saroktelek kivételével - az oldalkert 3,0 méterén belül fa, vagy sövény nem telepíthető.
- (14) A kialakult előkert nélküli beépítések új beépítések esetén is megtartandók a 3. mellékletben megjelölt utcaszakaszokon az alábbi utcákban:
- 1. Petőfi Sándor utca jelölt szakaszai
 - 2. Jókai Mór utca keleti oldalán
 - 3. Béke utca jelölt szakasza
 - 4. Kossuth Lajos utca jelölt szakaszai

30. A gépjárművek telken belüli elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások

35. §

- (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények, vagy megváltozott rendeltetések esetében, azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket – az önkormányzattal megkötött eltérő megállapodás kivételével - telken belül kell biztosítani.
- (2) A telken belüli kötelezően kialakítandó parkoló felület -burkolatától függetlenül - nem számítható be a telek minimális zöldfelületébe.
- (3) A köz- és magánterületeken a járművek várakozására szolgáló legalább 4 férőhelyes parkoló csak fásítva alakítható ki. 4 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa ültetendő.
- (4) Ahol lakás létesítése megengedett ott a lakórendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani az egyéb rendeltetéshez szükséges gépkocsitároláson felül.

VIII. fejezet – Katasztrófavédelem egyéb védelem

31. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

36. §

- (1) Baj külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi villámár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.
- (2) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
 - a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitás-bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.
- (3) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

BÉSZ

32. HONVÉDELMI TERÜLETEKKEL KAPCSOLATOS SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**37. §**

- (1) Baj közigazgatási területén védőterülettel rendelkező hadiút és gyakorlótér található.
- (2) Honvédelmi gyakorlótér telekhatárától számított 1000 m-es védőtávolságon belül új létesítésű építmények közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - a) tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozók anyagok tárolására szolgáló közepes, vagy magas kockázatba sorolt építmény,
 - b) települési, vagy regionális hulladékkezelő és lerakó telep, szélerőmű telep, biomassza erőmű.
- (3) Honvédelmi gyakorlótér telekhatárától számított 1000 m-es védőtávolságon belül új létesítésű lakás csak a Honvédelmi Minisztérium hatósági szervének előzetes hozzájárulásával helyezhető el.
- (4) A honvédelmi gyakorlótér védőterületén meglévő épületek, építmények átalakíthatók, bővíthetők, de tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló, közepes, vagy magas kockázatba sorolt építmény, épületrész nem létesíthető.

IX. fejezet – szabályozási határértékek**33. A beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazása****38. §**

- (1) A BÉSZ 2. melléklet szerinti paramétertáblázatokban szereplő szabályozási határértékek az építési övezetben és övezetben foglalt feltételek, valamint a táblázat megjegyzéseinek együttes figyelembevételével alkalmazandók.
- (2) Terepszint-alatti beépítési mérték számításakor figyelembe kell venni az épület alatti pinceszintet, az épületen túlnyúló pinceszintet, valamint az épülettől függetlenül létesített terepszint alatti építmény bruttó alapterületét.

34. Telken belüli zöldfelületekre vonatkozó előírások**39. §**

- (1) a) Közterület, valamint a közhasználatú feltáró út megépítésével, vagy annak teljes keresztmetszetét érintő átépítésével egy időben, a beruházás részeként zöldsávokat is ki kell alakítani, amelyekben legalább egy oldali fasor telepítendő.
- b) A fasorokat útszakaszonként azonos fafajból, útsorfa minőségű, előnevelt faiskolai lombos faegyedekből kell telepíteni, gondoskodva azok egészséges fejlődéséhez szükséges felszín alatti és felszín feletti életterükről és öntözésük lehetőségéről.
- (2) Gépjárműparkoló közterületen és telken belül is csak fásítottan létesíthető, 4 beállóhelyenként minimum egy előnevelt, faiskolai minőségű lombos fa telepítendő.
- (3) A SZT-en a telek „megtartandó, kialakítandó zöldfelület” jelöléssel ellátott terület legalább 40%-án többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.
- (4) A nem erdőterületi övezetbe sorolt Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: OEA) nyilvántartott erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni az adott előírásokon kívül. A nem erdőövezetbe sorolt OEA-ban nyilvántartott erdőterületek a telek zöldfelületeként tartandók fenn.

BÉSZ

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

Második rész – Részletes övezeti előírások**X. fejezet – Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások****35. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások****40. §**

- (1) A beépítésre szánt területeken épületek, építmények elhelyezése, kialakítása során a vonatkozó építési övezeti előírások mellett a Településkép védelméről szóló rendelet előírásait is figyelembe kell venni.
- (2) A beépítésre szánt területek a (3) bekezdés szerinti területfelhasználási egységekbe tartoznak, melyek a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódnak. Az övezetek előírásait az általános előírásokkal együtt kell alkalmazni. Az övezetek építési jellemzőit a területfelhasználási egységenként a 2. mellékletben szereplő paramétertáblázatok összesítik.
- (3) A paramétertáblázat jelöléseiben szereplő építési övezeteket képező területek
- Ln jelű nagyvárosias lakóterület
 - Lk jelű kisvárosias lakóterület
 - Lke jelű kertvárosias lakóterület
 - Lf jelű falusias lakóterület
 - Vt jelű településközpont vegyes terület
 - Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület
 - Gip jelű egyéb ipari terület
 - K-Sp különleges – sportterületek
 - K-Re különleges – rekreációs terület
 - K-Vá különleges – vasútállomás területe
 - K-Mü különleges – mezőgazdasági üzemi terület
- (4) A lakóterületen – nagyvárosias lakóterület kivételével - és a településközpont vegyes területen elhelyezhető lakások száma a telekterület 350-nel való osztásával állapítandó meg. A lakások számának meghatározásakor az érték felfelé nem kerekíthető.

36. Nagyvárosias lakóterületek építési előírásai**41. §**

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. számú táblázata tartalmazza.
- (1) Az **Ln/1 jelű** nagyvárosias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épületek telepszerű elhelyezésére szolgál, mely az épületen belül a lakórendeltetésen kívül
- kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - igazgatási, iroda
- rendeltetést is tartalmazhat.

BÉSZ

- (1) Az nagyvárosias lakóterület építési övezetben
 - a) a meglévő többlakásos lakóépületek úszótelkes beépítési formában helyezkednek el, melyben további lakóépület nem létesíthető,
 - b) az úszótelkes kialakítás megszüntethető, mely esetben a kialakítható legkisebb telek terület 4000 m²-es lehet
- (1) A nagyvárosias lakóterület építési övezetében a melléképítmények közül nem helyezhető el:
 - a) szennyvízkezelésre, - tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - c) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - d) állattartó épület, ól, állatkifutó,
 - e) trágyatároló, komposztáló,
 - f) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (2) A nagyvárosi lakóterület paramétereinek értelmezése
 - a) építési övezetet képező tömbtelekre vetítve a lakóépületek által elfoglalt terület legfeljebb 40%-os beépítési mértéket eredményezhet és legalább 20%-án zöldfelület tartandó fenn, alakítandó ki,
 - b) nagyvárosias lakóterületen álló lakóházak épületmagassága kialakult magasságú, mely tovább nem növelhető.
- (3) Az Ln/1 építési övezetben a lakóházak körüli közterületen közkertként, játszóparkként működő zöldfelületek, és közhasználatú parkolók alakíthatók ki. A telkek gépkocsival járható utak területrészein, valamint kialakított parkolófelületeken kívül a további telekrészek 60%-át zöldfelületként kell fenntartani. Az gazdasági rendeltetésű területekkel szomszédos határon fasor és cserjesor telepítése szükséges.
- (4) Az Ln/g jelű építési övezet
 - a) a telepszerű lakóházakban lévő lakásokhoz, egyéb rendeltetésekhöz kapcsolódó gépjárművek tárolására alkalmas garázsépületek elhelyezésére szolgál,
 - b) a kialakult telken úszótelkes kialakult beépítéssel és elrendezéssel legfeljebb 4 db gépkocsi elhelyezését biztosító egységek építhetők,
 - c) a tárolókban a gépjárműveken kívül a lakóépületekben megengedett egyéb rendeltetésekhöz kapcsolódó eszköztárolás megengedett, de kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésre, vagy az Ln/1 jelű övezetben lévő rendeltetésektől független raktározásra nem szolgálhatnak.
- (5) A lakótelken új lakás építése esetén lakásonként egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, kivéve, ha a lakáshoz kapcsolódóan az Ln/g övezetben igazoltan gépkocsitároló rendelkezésre áll.

42. §

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.

BÉSZ

- (2) Az **Lk/...** jelű kisvárosias lakóterület amennyiben az egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely a lakórendeltetésen kívül
- kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül nem helyezhető el a területen:
- melléképítmények közül
 - szennyvízkezelésre, - tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
 - kiegészítő rendeltetésű építmény járműtároló kivételével, amely önálló rendeltetésű építményként kizárólag meglévő beépítés esetén létesíthető.
- (4) A lakótelken lakásonként egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- (5) Az előkert méretét a szomszédos 2-2 telek előkertje, a kialakult állapot határozza meg, kivételt képezhet a saroktelek, ahol az utcakép érdekében attól eltérő lehet.
- (6) Egyedi építési övezeti előírások hiányában
- a megengedhető lakásszámot meghaladó vendégszoba számú kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület nem helyezhető el,
 - a lakóépületben kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.
- (7) Az **Lk/1** jelű kisvárosias lakóövezetben
- ha a telek eléri az 1000 m²-es területnagyságot legfeljebb két épület helyezhető el egy telken, melyből az egyik a főépület a másik a kiegészítő rendeltetésű melléképület lehet, a rendeltetési egységek száma a főépületben legfeljebb 4 db lehet,
 - ha a telek területe a 2000 m²-t eléri akkor a rendeltetési egységek, azaz a lakások száma legfeljebb 8 db lehet, a kiegészítő rendeltetés két melléképületben helyezhető el,
 - ha a telek mérete meghaladja a 2000 m²-t 2 különálló főrendeltetésű épület is létesíthető, valamint 2 db kiegészítő rendeltetésű melléképület,
 - a telek beépítési mértéke kialakult, vagy legfeljebb 35% lehet,
 - a kialakítható telek alapterülete nem lehet kevesebb, mint 1500 m²,
 - az épületmagasság a főépület esetében legfeljebb 7,5 m lehet, a mellékrendeltetésű

BÉSZ

épület legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal épülhet.

- (8) Az **Lk/2** jelű kisvárosias lakóövezetben
- a kialakítható minimális telekméret 700 m²,
 - a beépítési mérték 30 % lehet,
 - az épületmagasság legfeljebb 6,0 m,
 - lakás, vagy egyéb rendeltetési egység létesítése esetén minden rendeltetési egységhez legalább 350 m² telekterület szükséges.
- (9) Az **Lk/3** jelű kisvárosias lakóövezetben
- a lakóövezetben csak lakórendeltetés lehetséges, a lakások számát a telekterület határozza meg, a legalább 9.000 m²-es telken legfeljebb 24 db lakás alakítható ki,
 - a legalább 9.000 -es telken legfeljebb 6 db főrendeltetésű épület és főépületenként egy mellékrendeltetésű épület létesíthető,
 - a kialakítható legkisebb telekterületen legfeljebb 8 db lakás és két főépület építhető,
 - az előkertben a főrendeltetésű épülethez közvetlenül kapcsolódva gépjármű-tárolókat el lehet helyezni, a településképi követelmények figyelembe vétele mellett,
 - a telek beépítési mértéke legfeljebb 35% lehet,
 - a kialakítható telek alapterülete nem lehet kevesebb, mint 3000 m²,
 - az épületmagasság a főépület esetében legfeljebb 7,5 m lehet, a mellékrendeltetésű épület legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal épülhet.
- (10) Az **Lk/4** jelű kisvárosias lakóövezetben
- lakórendeltetés nélkül is elhelyezhető az (1) bekezdés *a) - d)* pontban felsorolt rendeltetések,
 - a telekméret kialakult tovább nem osztható, összevonható,
 - a telken egy épület helyezhető el legfeljebb kettő rendeltetési egységgel,
 - a beépítési mérték legfeljebb 40 % lehet
 - a megengedett épületmagasság legfeljebb 6,0 m.
- (11) Az **Lk/5** jelű kisvárosias lakóövezetben
- kialakult aprótelkes, intenzív beépítettségű övezet, ahol a beépítési mérték 50 % lehet,
 - az épületmagasság legfeljebb 6,0 m,
 - a kialakult méretű telken egy lakóépület helyezhető el legfeljebb kettő lakással.

Kertvárosias lakóterületek általános előírásai és építési övezeteinek előírásai

43. §

- Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.
- Az **Lke/..** jelű kertvárosias lakóterület építési övezetei jellemzően kertes elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely a lakórendeltetés mellett a helyi lakosság ellátását szolgálóan

BÉSZ

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) iroda
- egyéb rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Nem helyezhető el a kertvárosias lakóövezet telkén, amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek
- a) közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - b) szabadtéri sportpályát igénylő sportépítmény,
 - c) üzemanyag-töltő állomás,
 - d) a környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetés,
 - e) lakórendeltetés hiányában azt kiegészítő rendeltetést befogadó épület, melléképítmény,
 - f) lakórendeltetés mellett a melléképítmények közül
 - fa) szennyvízkezelésre, - tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - fb) húsfüstölő,
 - fc) trágyatároló, komposztáló,
 - fd) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - fe) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) A lakótelken lakásonként legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Egyéb rendeltetés esetén további a rendeltetéshez az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani.
- (5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek,
- a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő már kialakult telken egy főépület és egy melléképület építhető,
 - b) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő és a 16,0 m telekszélességet meghaladó telken két főépület és két melléképület építhető,
 - c) egy telken a telekterület nagyságával összefüggésben kettőnél több főépület nem helyezhető el,
 - d) a kialakítható lakásszám legfeljebb kettő, ha telek alapterületének 350-nel való osztása kettő, vagy kettőnél nagyobb számot ad,
 - e) a beépíthető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án létesülhet egyéb rendeltetés,
 - f) lakótól eltérő egyéb rendeltetés csak abban az esetben létesülhet, ha a telek terület eléri az 550 m²-es alapterületet,
 - g) a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés szintterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t,
 - g) kereskedelmi szálláshely szolgáltatás az építési övezetben megengedett rendeltetési egységet meg nem haladó számú vendégszobával alakítható ki,

BÉSZ

- (6) A kertvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül csak olyan egyéb rendeltetés helyezhető el, melynek a környezeti határértéke nem haladja meg a lakóterületen megengedhető értékeket.
- (7) Előkert nélküli beépítésű utcákban
- a) a főépület építési határa a közterület felőli telekhatáron, vagy attól legfeljebb 1,5 méteren belül van a teljes homlokzati hossz legalább 60 %-án,
 - b) az utcára nyíló lakórendeltetés padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni úgy, hogy annak megközelítését szolgáló lépcső vagy rámpa nem alakítható ki közterületen.
- (8) Az előkert méretét a szomszédos 2-2 telek előkertje, a kialakult állapot határozza meg, kivételt képezhet a saroktelek, ahol az utcakép érdekében attól eltérő lehet.
- (9) A kertvárosias lakóterületen új lakóépület építésének, meglévő lakóépület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának feltétele a teljes közműellátás biztosítása.
- (10) Az **Lke/1** jelű kertvárosias lakóövezetben
- c) a jogszerűen kialakult beépítettség 35 %-os mértékig érvényesíthető, újraépíthető,
 - d) ha a telek kialakult beépítettsége 30%-os mértéket meghaladja, akkor az tovább nem növelhető,
 - e) a kialakítható telekméret 700 m²,
 - f) terepszint alatti beépítés 35 % lehet.
- (11) Az **Lke/2** jelű kertvárosias lakóövezetben
- a) a jogszerűen kialakult beépítettség 40 %-os mértékig fenntartható, felújítható,
 - b) a telek új beépítése esetén a telek 35%-a építhető be,
 - c) a kialakítható telekméret 400 m²,
 - d) terepszint alatti beépítés 40 % lehet.
- (12) Az **Lke/3** jelű kertvárosias lakóövezetben
- a) 25 %-os beépítéssel lehet építeni a terepszinten,
 - b) a terepszint alatti beépítés 30% lehet,
 - c) a kialakítható telekméret 700 m²,

37. Falusias lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések és építési övezeteinek előírásai

44. §

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. számú táblázata tartalmazza.
- (2) Az **Lf/...** jelű falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül
- a) mező- és erdőgazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

BÉSZ

- d) kulturális,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, iroda és
 - g) sport
- rendeltesítést tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor alakítható ki, ha telken belül megoldható a gépjármű parkolás és a rakodás, mind a személy- mind pedig a teherforgalom számára és a rendeltetés hasznos alapterülete nem haladja meg a 200 m²-t.
- (4) A kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el,
- (5) A kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület és kettő melléképület építhető. A főépületben legfeljebb két rendeltetési egység alakítható ki
- (6) Ha a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét eléri a telek területe
- a) legfeljebb kettő főépület helyezhető el, melyekben egy-egy lakás, vagy egy lakás és egy egyéb rendeltetés alakítható ki.
 - b) a két főépülettel rendelkező telken 3 db melléképület helyezhető el.
- (7) Nem helyezhető ki a falusias lakóterület övezeteiben:
- a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) lakórendeltesítéssel össze nem egyeztethető gazdasági tevékenység.
- (8) A lakótelken lakásonként legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- (9) Az előkert méretét a szomszédos 2-2 telek előkertje, a kialakult állapot határozza meg.
- (10) Állattartó melléképület legfeljebb a beépíthető alapterület 30 %-án, kizárólag kedvtelésből tartott, vagy saját fogyasztású haszonállat számára létesíthető.
- (11) A falusias lakóterületen új lakóépület építésének, meglévő lakóépület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának feltétele a teljes közműellátás biztosítása, valamint a rendeltetési egységekhez kapcsolódó előírás szerinti gépkocsiparkoló kialakítása.
- (12) Az **Lf/1** jelű építési övezetben
- a) a beépítettség megengedett mértéke, ha jogszerűen meghaladja a 20%-ot, akkor a kialakult (K) mértékű, vagy legfeljebb 20 % lehet, új beépítés esetén 20%,
 - b) a megengedett legnagyobb épületmagasság kialakult (K) magasságú, vagy legfeljebb 5,0 méter lehet, új épület építése esetén 5,0 méter,
 - c) a telkek utcafronti telekhatárától a 60,0 métert meghaladó telekrész házikertként kezelendő, ahol épületet elhelyezni nem lehet, meglévő épület újra nem építhető és nem bővíthető.
- (13) Az **Lf/2** jelű falusias építési övezetben a – 182-188; 193-199/1; 203-208/5; 2017/2-233; helyrajzi számok között elforduló „közös udvaros” beépítés esetén
- a) a közös udvar telke tovább nem osztható, területe nem csökkenthető,
 - b) a meglévő épületek alapterülete, száma és térfogata nem növelhető,

BÉSZ

- c) a kialakult állapot csak telekösszevonás útján módosítható, bontás megengedhető a közös udvarra nyíló telkek újra beépítése nem lehetséges,
 - d) a közös udvarban meglévő lakások száma megtartható, telekegyesítés és újra beépítés esetén is, ha a lakásonként egy gépkocsi elhelyezése biztosítható,
 - e) a közös udvar és további meglévő helyrajzi számú telek egyetlen telekké való összevonása esetén az egyesített telekre számított jogszerűen kialakult beépítettség megtartható (K) felújítható, vagy az övezeti paramétertáblázatban szereplő 30%-os beépítési mértékig növelhető,
 - f) telekegyesítés után a telken a korábban önálló helyrajzi számon álló épületek által elfoglalt terület számításával kialakuló beépítési mérték továbbra is érvényesíthető új beépítés esetén is,
 - g) a telekegyesítés után, ha a kialakult beépítési mérték meghaladja a 30%-ot, a korábbi „közös udvar” területén álló épületek építési jogszerűségének igazolása mellett lehet a többlet beépítettséget érvényesíteni.
- (14) Az **Lf/2** jelű falusias építési övezetben, ha nem közös udvaros beépítésű telek, akkor a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke jogszerűen kialakult (K) vagy legfeljebb 30 %-os lehet.

38. Településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásai**45. §**

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. számú táblázata tartalmazza.
- (2) **Vt/...** jelű településközpont terület építési övezetben – amennyiben az építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek - elhelyezhető a lakórendeltetésen kívül - :
- a) igazgatási, iroda,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató
 - e) sport, szabadidő
- rendeltetést befogadó épület.
- (3) Nem helyezhető el a településközpont területen
- a) haszonállattartásra alkalmas melléképítmény,
 - b) üzemanyag-töltő állomás.
- (4) Kedvtelésből tartott állattartás részére melléképület legfeljebb 10,0 m²-en építhető.
- (5) A rendeltetések száma a telekterületéhez mérten határozható meg kerekítés nélküli értékkel
- a) lakórendeltetéshez lakásonként legalább 350 m² telekterület,
 - b) egyéb rendeltetéshez rendeltetésenként legalább 200 m² telekterület szükséges.
- (6) A telken elhelyezhető épületek száma
- a) a kialakítható legkisebb telekterületen 1 db fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 db melléképület lehet,

BÉSZ

- b) ha a telek területe a kialakítható legkisebb telekterület többszöröse, akkor annyi főépület helyezhető el rajta ahányszor kerek egész számú többszöröse a telekterület a kialakítható legkisebb telekterületnek és főépületenként 1 melléképület építhető.
- (7) A **Vt/1** jelű építési övezet a műemléki templom telke, mely kialakult telekkel, kialakult beépítéssel és magassággal rendelkezik.
- (8) A **Vt/2** jelű építési övezetben
- a) közintézmény, közszolgáltató rendeltetés kialakítása esetén a beépítési mérték 40% lehet és a beépítési magasság 7,5 méter
- b) csupán lakórendeltetés esetén a beépítési mérték 30% lehet és a beépítési magasság 6,0 méter,
- c) rendeltetéstől függetlenül, ha a kialakult jogszerű beépítés meghaladta a 30%-ot a kialakult beépítési mérték fenntartható és újraépíthető.
- (9) A **Vt/3** jelű építési övezetben,
- a) ha kizárólag lakórendeltetésű a telek, akkor annak lakórendeltetéssel történő újra építése csak 30%-ig történhet,
- b) lakórendeltetés mellett, vagy anélkül kereskedelmi, szolgáltatói egészségügyi, szociális rendeltetés esetén a beépítési mérték 35% lehet.
- (11) Településközpont vegyes területen új főépület építésének, meglévő főépület alapterületének 30 %-át meghaladó bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának feltétele a teljes közműellátás.

39. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai**46. §**

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. számú táblázata tartalmazza.
- (2) A **Gksz/..** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elhelyezhető a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltakon kívül – eltérő övezeti előírás hiányában – a kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épület
- a) igazgatási, iroda,
- b) hitéleti, oktatási,
- c) egészségügyi, szociális,
- d) közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- rendeltetést is tartalmazhat, továbbá kizárólag saját célú üzemanyagtöltő állomást.
- (4) Egy telken csak a gazdasági rendeltetésű épületen belül, és kizárólag egy legfeljebb 80 m²-es szolgálati és egy legfeljebb 120 m²-es tulajdonosi lakás alakítható ki.
- (5) Nem helyezhető el az építési övezetben
- a) főrendeltetésű épület hiányában lakórendeltetés,
- b) önálló lakórendeltetésű épület,
- c) a terepszint alatti helyiséget tartalmazó építmény,

BÉSZ

- d) állattartó épület, kivéve őrző-védő állat céljára.
- (6) Új épület építésének, meglévő épület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének, feltétele a teljes közműellátás biztosítása.
- (7) Az építmények a megengedett épületmagasságát kizárólag technológiai indokkal lehet meghaladni.
- (8) Az építési övezetek még be nem épített telkén és a már beépített telkén – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – új épület elhelyezése esetén ha
- a) a telek területe kisebb, mint 3000 m², akkor az előkert és hátsókert legkisebb mérete 6,0 m, az oldalkertek közül legalább az egyik 10,0 méter, valamint a másik legalább 6,0 m, kell, hogy legyen,
- b) a telek területe meghaladja a 3000 m²-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a c) pontban foglaltakat,
- c) a kialakult telek területe meghaladja ugyan a 3000 m²-t, de a telek geometriája nem teszi lehetővé a 10,0-10,0 m-es be nem épített területsávok kialakítását a telekhatárok mentén, akkor az építési hely határa –tekintettel a szomszédos beépülésre legalább három telekhatár mentén legalább 6,0-6,0 m-re van a telekhatártól.
- (9) A **Gksz/1, Gksz/2, Gksz/3 és Gksz/4** jelű építési övezetekben
- a) kialakult oldalhatáron álló építés fenntartható, új épület csak szabadon állóan létesíthető,
- b) az előkertben legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű portaépület helyezhető el a kapu 5,0 méteres körzetében, vagy azzal egybeépítve,
- c) úttal határos telek mentén a SZT-en jelölt kialakítandó zöldfelületet legfeljebb 10,0 m szélességben egy alkalommal telekbehajtó céljára, meg lehet szakítani,
- d) a SZT-en kialakítandó és megtartandó zöldfelülettel jelölt teleksáv legalább 1/3-án háromszintes növényállomány telepítendő,
- e) a telkek SZT-en jelölt határa mentén fasor telepítendő, melynek, ha műszaki akadály van, akkor másik nem jelölt telekhatár mentén kell fasort létesíteni,
- f) ha nem jelöl az SZT telepítendő fasort, akkor a kialakuló telek legalább két határa mentén fasort kell telepíteni,
- g) a Petőfi Sándor utca menti 543/5 és 543/7 helyrajzi számú, továbbá a volt laktanya területén lévő 020/29 és 020/84 hrsz.-ú telkek előkertjében álló platánfasorok fennmaradását, megóvását biztosítani kell.
- (10) A **Gksz/1** jelű építési övezetben
- a) 020/76 hrsz.-ú telken folytatott építési tevékenység során a telken átvezető földalatti távfűtő-vezetékre figyelemmel kell lenni,
- b) az 543/7 hrsz.-ú telken a gazdasági terület gazdasági forgalmú megközelítése csak a Petőfi utca irányából történhet,
- c) a 020/16 hrsz.-ú telken a lakóterülettel határos 10,0 méteres teleksávban a SZT-en jelöltek szerint zöldfelület alakítandó ki, azon épület nem létesíthető,
- d) a 020/53 és a 020/75 hrsz.-ú telkeken közcélú közműszolgáltatói rendeltetés – gázfogyadó és hőközpont – fenntartandó

BÉSZ

- (11) A **Gksz/2** és **Gksz/3** jelű építési övezetek Agostyáni útra kivezető új út menti telkein teljes közműellátás hiányában épületet építeni nem lehet.
- (12) A **Gksz/4** jelű építési övezet a volt orosz laktanya területén meglévő óriás telek, melynek legalább 5000 m²-es telkekre való osztása, magánút kialakításával történhet.

40. Egyéb Ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai**47. §**

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. számú táblázata tartalmazza.
- (2) A **Gip/1** és **Gip/2** jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – a nem zavaró hatású gazdasági rendeltetésű épületeken kívül elhelyezhető
 - a) energiaszolgáltatási és településgazdálkodási,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) hitéleti, oktatási,
 - d) egészségügyi, szociális,
 - e) közösségi szórakoztató,
 - f) sport,rendeltetést is tartalmazó épület, továbbá kizárólag saját célú üzemanyagtöltő állomást.
- (3) Egy telken csak a gazdasági rendeltetésű épületen belül, és kizárólag egy legfeljebb 80 m²-es szolgálati és egy legfeljebb 120 m²-es tulajdonosi lakás alakítható ki.
- (4) Nem helyezhető el az építési övezetben
 - a) főrendeltetésű épület hiányában lakórendeltetés,
 - b) önálló lakórendeltetésű épület,
 - c) a terepszint alatti helyiséget tartalmazó építmény,
 - d) állattartó épület, kivéve őrző-védő állattartó rendeltetésű épület.
- (5) Új épület építésének, vagy meglévő épület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.
- (6) Az építmények az épületmagasság legnagyobb értékét a rendeltetéssel összefüggő technológiai berendezés magasságával meghaladhatják.
- (7) Az ipariterület építési övezeteiben – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – új épület elhelyezése esetén ha
 - a) a telek területe kisebb, mint 3000 m², akkor az előkert és hátsókert legkisebb mérete 6,0 m, az oldalkertek közül legalább az egyik 10,0 méter, valamint a másik legalább 6,0 m, kell, hogy legyen,
 - b) a telek területe meghaladja a 3000 m²-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a c) pontban foglaltakat,
 - c) a kialakult telek területe meghaladja ugyan a 3000 m²-t, de a telek geometriája nem teszi lehetővé a 10,0-10,0 m-es be nem épített területsávok kialakítását a telekhatárok mentén, akkor az építési hely határa –tekintettel a szomszédos beépülésre legalább három telekhatár mentén legalább 6,0-6,0 m-re van a telekhatártól.
- (8) A **Gip/1** és **Gip/2** jelű építési övezetekben

BÉSZ

- a) kialakult oldalhatáron álló építés fenntartható, új épület csak szabadon állóan létesíthető,
 - b) az előkertben legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű portaépület elhelyezhető a kapu 5,0 méteres körzetében, vagy azzal egybe építve,
 - c) úttal határos telek mentén a SZT-en jelölt kialakítandó zöldfelületet egy alkalommal telekbehajtó céljára, legfeljebb 10,0 m szélességben megszakítható,
 - d) a SZT-en kialakítandó és megtartandó zöldfelületként jelölt területsáv legalább 1/3-án háromszintes növényállomány telepítendő,
 - e) a telkek SZT-en jelölt határa mentén fasor telepítendő, melynek, ha műszaki akadálya van, akkor másik nem jelölt telekhatár mentén kell fasort létesíteni,
 - f) ha nem jelöl az SZT telepítendő fasort, akkor a kialakuló telek legalább két határa mentén fasort kell telepíteni,
 - g) ha a telken erdőtervezett erdő megjelölés szerepel, akkor azon területrész beépítése, vagy az erdőterület fennmaradását gátló területhasználati igény esetén az üzemtervezett erdőből való kivonásról gondoskodni kell.
- (9) Kerítés magassága legfeljebb 2,2 méter lehet. Tömör kerítést csak környezetvédelmi megfontolásból lehet építeni, ha azt a szomszéd telek rendeltetésének védelme azt megkívánja.

XI. fejezet különleges területek**41. különleges területek általános előírásai****48. §**

- (1) A beépítésre szánt különleges területekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. számú táblázata tartalmazza.
- (2) A beépítésre szánt különleges területbe tartoznak azok a területek, melyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, vagy a rendeltetés sajátossága miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriákba sorolt területektől.
- (3) A különleges területek lehetnek a SZT-en jelölteknek megfelelően az alábbiak:
 - a) Sportterület **K-Sp/1**
 - b) Rekreációs célú terület **K-Re/1**
 - c) Vegyes rendeltetésű terület **K-Ve/1**
 - d) Vasútállomás területe **K-Vá/1**
 - e) Mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü/1**

42. Különleges - Sport terület**49. §**

- (1) A **K-Sp/1** jelű sportolási célú terület közhasználatú sportolással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén a sport rendeltetések céljára szolgáló építmények fedett sportpálya, sportcsarnok és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül kizárólag

BÉSZ

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmények és
 - d) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (4) Új épület építésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

43. Különleges – Rekreációs terület**50. §**

- (1) A **K-Re/1** jelű rekreációs terület építési övezet elsődlegesen a borturizmust, valamint az aktív pihenést szolgáló rendeltetések befogadására alkalmas.
- (2) Az építési övezetben a borturizmust, valamint az aktív pihenést szolgáló területen
- a) elhelyezhető
 - aa) kereskedelmi szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület,
 - ab) borkereskedelmet, bormúzeumot és bortárolást szolgáló boros pince,
 - ac) hitéleti, egészségügyi, szociális rendeltetést befogadó épület
 - ad) a főrendeltetéssel kapcsolatos legfeljebb nettó 120 m² alapterületű szolgálati, vagy tulajdonosi lakás,
 - ae) az aa) - ad) pontban felsoroltak üzemeltetéséhez szükséges építmények,
 - b) nem helyezhető el
 - ba) önálló lakóépület,
 - aa) a főrendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épület,
 - bc) üzemanyagtöltő állomás,
 - bd) parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs.
- (3) Vízfogyasztással rendelkező épületet teljes közműellátás biztosítása mellett lehet építeni.

44. Különleges – Vegyes rendeltetésű terület**51. §**

- (1) A **K-Ve/1** jelű különleges - vegyes használatra lehetőséget adó építési övezetben meglévő többszintes 4 önálló épület hasznosítása érdekében a rendeltetések az alábbiak külön-külön, vagy vegyesen lehetnek egy-egy épületben és hozzá rendelt telken:
- a) igazgatás, iroda,
 - b) oktatás, továbbképzés, különösen a középfokú duális képzést adó rendeltetés,
 - c) egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - d) diákszálló, munkásszálló, kereskedelmi szállást adó rendeltetés,
 - e) közösségi szórakozás, kulturális rendeltetés,
 - f) feldolgozó üzem, raktározás, melynek üzemvitele nem korlátozza az a) - e) pontban foglalt rendeltetéseket.

BÉSZ

- (2) Nem helyezhető el az építési övezetben az új iparterületi kapcsolatot adó útszakasz kiépítéséig jelentős forgalmat vonzó rendeltetés.
- (3) Az építési övezetben legfeljebb 4 hasonló méretű és azonos beépítettséget adó telek alakítható ki egy-egy főépülettel. További épület a telkeken nem építhető, önálló terepszint alatti építmény elsősorban gépjárművek tárolására alakítható ki.
- (4) A kialakult beépítettséget az épület üzemeltetéséhez elengedhetetlenül szükséges építmények, kialakítása érdekében lehet megnövelni (különösen lift és lépcsőház). A megengedett beépítettség a bővítéssel együtt legfeljebb 40% lehet. Terepszint alatti önálló építmény beépítése nem haladhatja meg a 10%-ot.
- (5) A kialakult épületmagasság megtartható, de a bontást követő új épület építés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m lehet.
- (6) A telken további épület létesítése nem
- (7) A kötelező zöldfelületi arány legalább 40%.
- (8) Az épületek hasznosításának, vagy új épület létesítésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

45. Különleges – Vasútállomás területe**52. §**

- (1) A **K-Vá/1** jelű vasútállomás területének építési övezete a közlekedési eszközváltást kiszolgáló és ahhoz szorosan kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Vasútállomás területének építési övezetében a vasúti fogadó főépületen túl elhelyezhető a vasút üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó rendeltetéseket befogadó épület, építmény, a parkolás, valamint a közösségi közlekedés kiszolgálásához kapcsolódó egyéb építmények. Kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási rendeltetés csak a fő rendeltetésű épületen belül helyezhető el.
- (3) Az épületek szabadon állóan helyezhetők el, legalább 6,0 m előkert biztosításával. A főépülettől függetlenül, vagy vele összefüggésben létesülő peront lefedő építmények a közlekedésbiztonsági előírások figyelembe vételével közelíthetik meg a vasúti síneket, illetve a köztöltőpályás közlekedési terület övezeti határát.
- (4) A zöldfelület kialakítása során az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
 - a) a gépjármű parkolók területén négy parkolóállásonként biztosítani kell 1 db lombos fa elhelyezését,
 - b) településrendezési megfontolásból, valamint a klímaváltozás hatásainak enyhítése érdekében fasort kell telepíteni az építési övezet közút és a vasút felé eső telekhatárán,
 - c) a telekterület legalább 10%-án egybefüggő háromszintű növényállományt kell kialakítani.
- (5) Épület építésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

46. Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület**53. §**

- (1) A **K-Mü/1** jelű különleges - mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében elhelyezhető:
 - a) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő üzemi
 - b) állattartó és növénytermesztő, valamint azok feldolgozásával kapcsolatos üzemi,

BÉSZ

- c) a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó raktározó, tároló,
 - d) iroda, oktatási célú,
 - e) a hobbi-, vagy sportolási célú állattartással kapcsolatos rekreációs rendeltetésű, vendéglátó és szálláshely szolgáltató, épületek, valamint azokat kiegészítő műszaki technológiai berendezések, létesítmények.
- (2) Elhelyezhető továbbá az (1) bekezdés d) és e) pontjában megjelölt épületeken belül önálló rendeltetési egységként egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás, melyeknek alapterülete legfeljebb nettó 120-120 m² lehet.
- (3) A 21. § (1) bekezdése és e rendelet 4. melléklete figyelembe vételével nem helyezhető el a mezőgazdasági üzemi területen
 - a) nagylétszámú állattartás építményei a lakóterületektől 200 méteres távolságon belül,
 - b) önálló rendeltetesként kereskedelmi, vendéglátó épület,
 - c) külső használatú üzemanyag-töltő állomás.
- (4) Épület a közterületi telekhatártól legalább 15,0 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el, – kivételt képez meglévő épület – tekintettel a SZT-en jelölt megtartandó, kialakítandó zöldfelületi területrészekre.
- (5) Az építési övezetben
 - a) kialakítható legkisebb telek területe 5.000 m²,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10 %,
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m, melyet technológiai indokkal az épület legmagasabb pontja meghaladhat,
 - d) a kialakítandó és megtartandó zöldfelület legkisebb mértéke 60 %.
- (6) Vízfelhasználású épület építésének, vagy meglévő épület 30%-nál nagyobb alapterületi bővítésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

47. Zöldfelületek kialakításával kapcsolatos általános előírások**54. §**

- (1) Beépítésre szánt területek és beépítésre nem szánt területek építési övezeteiben és övezeteiben kialakítandó zöldfelületekre vonatkozó előírások:
 - a) Közterület, valamint a közhasználatú feltárási utak megépítésével, vagy annak teljes keresztmetszetét érintő átépítésével egy időben, a beruházás részeként zöldsávokat is ki kell alakítani, amelyekben legalább egy oldali fasor telepítendő.
 - b) A fasorokat útszakaszonként azonos fajtából, útsorfa minőségű, előnevelt faiskolai lombos faegyedekből kell telepíteni, gondoskodva azok egészséges fejlődéséhez szükséges felszín alatti és felszín feletti életterükről és öntözésük lehetőségéről.
- (2) Gépjárműparkoló közterületen és telken belül is csak fásítottan létesíthető, 4 beállóhelyenként minimum egy előnevelt, faiskolai minőségű lombos fa telepítendő.
- (3) A „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területen háromszintes (fa-és cserjeszinten továbbá talajtakaróként fedett) növényállomány telepítendő és tartandó fenn.
- (4) A „közterület zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területet zöldfelületként kell fenntartani.

BÉSZ

- (5) A nem erdőterületi övezetbe sorolt Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény rendelkezései vonatkoznak, azok a telek zöldfelületeként tartandók fenn.
- (6) A szabályozási terven egyedi tájértékként jelölt, egészséges állapotú, értékes faegyedek és fasorok egyedei nem vághatók ki. Egészségi célú ifjításukról és a természetes módon elpusztult egyedek azonos fafajjal történő pótlásáról gondoskodni kell.
- (7) A telek előírt zöldfelülete utólag nem csökkenthető felszíni burkolat kialakításával, vagy zöldfelület csökkenését eredményező építmény, szerkezet elhelyezésével.
- (8) A SZT-en jelölt megtartandó vagy kialakítandó zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállomány alakítandó ki és tartandó fenn.
- (9) Azokon a telkeken, ahol a szabályozási terv a „telek be nem építhető része” jelölést tartalmazza, ott a kialakult zöldfelületi borítottság nem csökkenthető.

XII. fejezet – Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezések**48. KÖZLEKEDÉSI, PARKOLÁSI, SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI****55. §**

- (1) A közlekedési területekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. számú táblázata tartalmazza.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek az országos- és a helyi közutak, valamint a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak, a vízi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (3) A közterületek, a közutak összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak.
- (4) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
 - a) a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
- (5) A közlekedési területek a SZT-en jelöltek szerint az alábbi övezetekre tagozódnak
 - a) közúti közlekedés övezetei KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3, KÖu/4,
 - b) közterületi gépjármű parkoló és kerékpáros bázis övezete: KÖu/5
 - c) közlekedési zöld övezet KÖz
 - d) a külterületi kiszolgáló utak színezéssel jelölve jelentősebb kiszolgáló és kiszolgáló utak megkülönböztetéssel.
- (6) A **KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3** és **KÖu/4** jelű közúti közlekedési övezetekben:
 - a) csak a közlekedéssel és a közművekkel összefüggő építmények helyezhetők el, épület nem építhető,
 - b) a vonatkozó jogszabályokban előírt fakivágási és fatelepítési előírások betartása mellett, az út menti fasorok és egyéb növényzet telepítését az út kialakításával, vagy rekonstrukciós beavatkozásával egyidejűen kell megvalósítani.
- (7) A **KÖu/1** jelű övezet az országos közúthálózat eleme melynek szabályozási szélessége

BÉSZ

- a) a meglévő országos közúthálózati elem nyugati külterületi szakasza Tata közigazgatási határától kezdődően 30,0 m szabályozási szélességgel rendelkezik,
 - b) a meglévő országos közút belterületi szakasza változó szabályozási szélességű, melynek legkisebb keresztmetszeti mérete a SZT-en jelöltek szerint 17,0 méter,
- (8) A **KÖu/2** jelű övezetbe tartoznak a helyi gyűjtő utak, melyek neveinek felsorolása és szabályozás szélességes a 2. melléklet 9. sz. táblázatban található meg.
- (9) A **KÖu/3** jelű övezetbe a helyi belterületi kiszolgáló utak és a jelentősebb külterületi kiszolgáló utak tartoznak.
- (10) A **KÖu/4** jelű övezetbe tartoznak a már kialakított és a tervezett önálló kerékpárutak.
- (11) A **KÖu/5** jelű közlekedési övezetben
- a) turista gépkocsi parkolók és kerékpáros bázis alakítható ki,
 - b) turizmust szolgáló fogadóépület, tájékoztató központ létesíthető,
 - c) a beépíthetőség legfeljebb 10 %,
 - d) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m lehet,
 - e) a legkisebb zöldfelületi arány 40%.
- (12) A **KÖz** jelű övezet a közlekedésre szánt területen belüli zöldfelület, ahol
- a) kerti bútorok, kertberendezési tárgyak elhelyezhetők, ha az a közlekedésbiztonságot nem veszélyeztetik, továbbá
 - b) a kapubehajtókhoz vezető útburkolat kiépíthető,
 - c) fa és cserje telepítése is csak a közlekedésbiztonság figyelembevételével lehetséges,
 - d) a közműépítmények elsődlegesen a terepszint alatt kerülhetnek kialakításra.
- (13) Övezeti jellel el nem látott, de a SZT-en színezéssel megjelölt mezőgazdasági utak melyek
- a) a közterületek részét képezik, de telekjogi telekszélességük és a kialakult használat által igénybe vett terület szélessége és nyomvonala egyes szakaszokon jelentős mértékben eltér egymástól, ezen kialakult állapotok fenntartása a Szőlőhegyen való közlekedéshez elengedhetetlenül fontos, azok fenntartása biztosítandó,
 - b) a SZT-en jelölt szabályozott helyeken a szélessége 4,0 m, 6,0 m és 9,0 m telekigényű,
 - c) nem érik el a legalább 6 méteres használatra alkalmas szélességet azokon a telekbehajtók engedélyezésekor a kapu előtti legalább 8,0 m hosszban és 2,0 m szélességben kerítés és kapu nem építhető, a területen a terep az utca szintjén alakítandó ki – a két irányú forgalom lebonyolítása, a „kiálló helyek” biztosítása érdekében.
- (14) Azok a mezőgazdasági vagy erdei kiszolgáló utak, melyeket a SZT nem jelöl kötelező elemként, amíg önálló földrészletek megközelítését biztosítják addig a közlekedés célját töltik be. Telekrendezés során megszüntethetők, ha a közlekedési szerepük okafogyottá vált, de amíg önálló helyrajzi számmal rendelkeznek addig építési paraméter nélküli út teleknek számítanak.
- (15) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért, SZT-en jelölt 50-50 méteres védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak külön jogszabályok szerint helyezhetők el.

BÉSZ

- (16) A SZT-en megjelölt jelentősebb mezőgazdasági kiszolgáló utak esetén, ha kerítés létesítése indokolt azt az úttengelytől mérten legalább 5,0 m-re lehet elhelyezni

49. Zöldterületre vonatkozó általános rendelkezések és övezeteinek előírásai**56. §**

- (1) A **Zkk/1** és **Zkk/2** jelű zöldterületi övezetek paraméterei a SZT 2. mellélet 10. sz. táblázatában szerepelnek.
- (2) A közkert övezetbe tartozó zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a mindennapi pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (3) A közkert terület övezetei a
- a) **Zkk/1** jelű övezet,
 - aa) melyben dísz- és pihenőkert, továbbá játszókert alakítható ki,
 - ab) ahol épület nem helyezhető el,
 - ac) amelyben a zöldfelület legkisebb mértéke 60%,
 - b) **Zkk/2** jelű övezet,
 - ba) melyben a meglévő és tervezett játszókert, sport és egyéb rekreációs célú zöldterület alakítható ki,
 - bb) ahol a rendeltetéssel összefüggésben épület is elhelyezhető.
- (4) A **Zkk/1** és **Zkk/2** jelű közkert övezetekben elhelyezhető:
- a) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
 - b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
 - c) kerti építmények,
 - d) műtárgyak.
- (5) A **Zkk/2** jelű övezetben a (3) bekezdés b) pontjában felsoroltakon túl elhelyezhető:
- a) vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
 - b) hírlap, ajándék és virágárusító, információs pavilon,
 - c) a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
 - d) illemhelyek.
- (6) A **Zkk/2** jelű övezetben
- a) a telek beépítettsége legfeljebb 2 % lehet,
 - b) az építhető legnagyobb épületmagasság 4,5 m lehet,
 - c) a minimális zöldfelületi arány 60%, amelynek legalább 50%-át fás növényállomány fedi,
 - d) vezetékes ivóvízzel ellátott épületet csak teljes közműellátás megléte esetén lehet építeni.
- (7) Közkertet kialakítani, meglévőt felújítani Közterületalakítási Terv (KAT) alapján kell. Közkertet – amennyiben műszaki akadálya nincsen – fás növényzet alkalmazásával kell kialakítani, átalakítani.

50. Erdőterület általános előírásai

BÉSZ

57. §

- (1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás céljára szolgáló terület, melyek építési paraméterei a 2. mellélet 11. sz táblázatában szerepelnek.
- (2) Az erdőterület területfelhasználási célja szerint, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésével összhangban az alábbi övezetekbe tartozhat:
 - a) **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetei településképvédelmi, környezetvédelmi, természetvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek,
 - b) **Evh** jelű honvédelmi célú védő erdőterület, honvédelmi célokat szolgáló védő erdőterületek,
 - c) **Eg/1** jelű gazdasági erdőterület övezete, ahol az erdőgazdálkodás elsődleges célja a faanyagtermelés és szaporítóanyag-termelés,
 - d) **Ek/1** jelű közjóléti erdő olyan erdőterület sport, turisztika, üdülés, oktatási tevékenység, céljára kialakítható erdők övezete.
- (3) Erdőterületen épületet, építményt elhelyezni az erdők elsődleges rendeltetésével összhangban lehet.
- (4) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) Erdőterületen kerítés kizárólag természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból, indokolt esetben vagyonvédelmi célból helyezhető el.
- (6) Az előírásoknak nem megfelelő meglévő épület fenntartható, felújítható, de nem bővíthető, újra nem építhető meg.
- (7) Az (2) bekezdés c) és d) pontjában szereplő övezetekben épületet elhelyezni részleges közműellátás biztosításával lehetséges.

51. Védelmi erdőterület

58. §

- (1) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezet telkén a területfelhasználási céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelően – az erdei kilátó, a magasles kivételével – építményt elhelyezni nem lehet.
- (2) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetben bármilyen építmény kizárólag akkor alakítható ki, ha az az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozza.
- (3) Az övezetben nem helyezhető el épület és gépjármű-várakozó hely.

52. Honvédelmi célú védő erdőterület

59. §

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

53. Gazdasági erdőterület

60. §

BÉSZ

- (1) Gazdasági erdőterületen a területfelhasználás céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelő épület (erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmény, őrház, ezek melléképületei, melléképítményei, továbbá közösségi 5,0 m magasságot meghaladó kilátó, vadászház, vadvédelmi kerítés, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei) helyezhető el.
- (2) A gazdasági erdőterületen épületet elhelyezni
 - a) a területre vonatkozó erdőtervben meghatározottak figyelembevételével és a természetvédelemmel összhangban
 - b) legalább 5,0 hektáros telkenlehet.
- (3) Az **Eg/1** jelű gazdasági erdőövezetben elhelyezhető
 - a) az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
 - b) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények,
 - c) szolgálati lakás, erdészház csak az a) pont építményeivel együtt létesíthető,
 - d) az épületek elhelyezésére szolgáló kivett udvarrész legfeljebb 4.000 m² lehet.
- (4) Az **Eg/1** jelű övezetben a legalább 5,0 hektár területnagyságot elérő telken több épület is létesíthető, melyeket a kivett udvarrészen kell csoportosítani.
- (5) Az övezet beépítésének előírásai:
 - a) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 0,5 %
 - b) legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - c) egy telken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb nettó 300 m² alapterületű lehet.
- (6) Az övezetben épületet elhelyezni részleges közműellátás biztosításával lehetséges.

54. Közjóléti erdőterület**61. §**

- (1) Az **Ek/1** jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhető,
 - a) a testedzést és turizmust szolgáló építmény, különösen: turista pihenőhely, erdei tornapálya,
 - b) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést és a természetvédelmet szolgáló épület.
- (2) Az övezetben a rendeltetéssel összefüggő gépjármű várakozóhely kialakítható.

55. Mezőgazdasági terület általános előírások**62. §**

- (1) A mezőgazdasági területek építési paraméterei a 2. mellélet 12. sz és 13. sz. táblázataiban szerepelnek.
- (2) A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás céljára hasznosított terület, ahol ezen területhasználatot kiszolgáló építmények helyezhetők el.

BÉSZ

- (3) A mezőgazdasági területen belül az alábbi övezetek fordulnak elő:
- a) kertes mezőgazdasági terület **Mk/1** jelű belterületi kertes (továbbiakban: belkertes) övezete
 - b) kertes mezőgazdasági terület **Mk/2** jelű hagyományos szőlőhegyi (továbbiakban: szőlőhegyi kertes) övezete
 - c) kertes mezőgazdasági terület **Mk/3** jelű Eszterházy kispince övezete,
 - d) általános mezőgazdasági terület **Má/1** jelű jellemzően szántó művelési ágú övezete
 - e) általános mezőgazdasági terület **Má/2** jelű jellemzően gyeperős (rét, legelő) művelési ágú övezetei, amely táji- és természeti értéke a kialakult állapot szerint jelentős – a természetszerű tájgazdálkodás területe
 - f) általános mezőgazdasági terület **Má/3** jelű gyümölcsös művelési ágú övezete,
 - g) általános mezőgazdasági terület **Má/4** jelű építési korlátozású övezete.
- (4) A mezőgazdasági terület azon övezeteiben, ahol az előírások épület és egyéb építmény elhelyezésére lehetőséget adnak, ott szükséges az alábbi előírások figyelembe vétele:
- a) a lakórendeltetésű épület, épületrész a gazdasági rendeltetéssel egyidejűen, vagy azt követően épülhet meg,
 - b) a lakórendeltetés bruttó alapterülete a ténylegesen megépített összes bruttó alapterület fele lehet, de nem lehet több, mint **200 m²**,
 - c) biztosítani kell az épületek használatba vételének idejére, annak rendeltetészerű használatához
 - ca) a közüzemi minőségű ivóvizet, vagy szükség esetén technológiai vízellátást,
 - cb) szükséges közüzemi energiaellátást,
 - cc) a keletkező szennyvízvezeték közüzemi hálózatra történő csatlakozását, vagy annak hatóságilag engedélyezett korszerű és szakszerű közműpótló berendezésekkel való kiváltását, mely lehet helyileg fűtő kút, megújuló energiaforrás, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés vagy kislétesítmény,
 - d) biztosítani kell a felszíni vizek nyíltárkos elvezetését vagy a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő szikkasztását,
 - e) biztosítani kell a használat során keletkező hulladékok közüzemi vagy egyéni szolgáltatói szerződés alapján történő elszállítását,
 - f) biztosítani kell a lakórendeltetés is tartalmazó telek évszaktól független gépjárművel történő megközelítését közúton vagy magánúton,
 - g) biztosítani kell a gépjárművek telken belül elhelyezését az OTÉK 42. §-ban előírtak szerint, valamint lakórendeltetés esetében a lakásonként legalább egy gépkocsi elhelyezését.
- (5) Mezőgazdasági terület övezeteiben:
- a) épület létesítése esetén a használat jellegének megfelelő alábbi részleges közművelés szükséges,
 - aa) azon övezetekben, ahol a lakó vagy a szállás jellegű épület elhelyezhető, valamint vendéglátó és termékfeldolgozó épület létesül a (4) bekezdés c) pontjában megjelöltek,

BÉSZ

- ab)* csak mezőgazdasági terménytároló, létesítése esetén, huzamos emberi tartózkodás hiányában a (4) bekezdés *ca)* és *cb)* pontokban leírtak,
- b)* épületet eltérő övezeti előírás hiányában a közút tengelyétől mért legalább 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól mért 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- c)* 1,8 m magasságot meg nem haladó kerítés ott építhető, ahol az épület, építmény elhelyezése, vagy a területhasználat jellege vagyoni védelmi indokkal szükségessé teszi azt, de a kerítés a telekhatár mentén futó út tengelyétől mért 4,0 m-es sávon belül nem helyezhető el, biztosítva ezzel a kerítések közötti minimálisan szükséges 8,0 m-es távolságot.

56. Kertes mezőgazdasági terület előírásai**63. §**

- (1) A kertes mezőgazdasági övezetekben
 - a)* nem alakítható ki lakórendeltetés,
 - b)* nem hozható létre birtokközpont,
 - c)* nem helyezhető el
 - ca)* föld feletti gáztartály,
 - cb)* 180 napot meghaladó időre szőlőan lakókocsi, szállítható konténerépület és mobilház,
 - cc)* 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek parkolói és azok tárolására szolgáló épület,
 - d)* nem tárolható a szabadtéren a kert műveléssel össze nem függő termék, használaton kívüli jármű, egyéb eszköz.
- (2) Az **Mk/1** jelű **belkertes** övezetben
 - a)* épület nem létesíthető,
 - b)* elhelyezhető
 - ba)* a kertben állattartó vagy egyéb eszköztároló építmény 180 napot meg nem haladó időre szolgálóan, valamint
 - bb)* a telekhatáron kerítés vagyoni védelmi céllal,
 - c)* állattartás a közegészségügyi és az állategészségügyi előírások betartása mellett lehetséges a saját fogyasztási célú kistestű haszonállatok, valamint kedvtelési célú állatok esetében.
- (3) Az **Mk/2** jelű **szőlőhegyi kertes** övezetben a (4) bekezdésben foglaltak figyelembe vétele mellett elhelyezhető:
 - a)* a szőlő- és gyümölcs-termesztéssel, a kertműveléssel kapcsolatos termékfeldolgozó, eszköz- és terménytároló épület,
 - b)* az agro- és a borturizmussal, illetve saját termék értékesítésével összefüggésben vendéglátást, kereskedelmi szálláshely szolgáltatást befogadó épület, ha
 - ba)* a telek területe és művelési ága megfelel a (4) bekezdés *d)* pontjában leírtaknak,
 - bb)* a 62. § (5) bekezdés *a)* pontjában előírt közműellátás és a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesülnek,

BÉSZ

- bc)* a jelen bekezdés *a)* pontjában ismertetett rendeltetés mellett, legfeljebb a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének felén létesül,
- bd)* annak működtetése bejelentett östermelői tevékenység vagy családi gazdaság keretében történik,
- c)* a beépíthető alapterület legfeljebb 30%-án saját fogyasztást nem meghaladó mennyiségű kisállatokat befogadó gazdasági építmény,
- b)* önálló terepszint alatti építmény (pince).
- (4) A szőlőhegyi kertes övezetben a kialakult telekméretekkel összefüggésben az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a)* a **720 - 1.500 m² közötti** területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő eszköz- és terméktárolást szolgálóan egy gazdasági épület picével helyezhető el a terepszint alatt és felett azonosan legfeljebb **3%-os** beépítési mértékkel,
- b)* az **1.500 - 6.000 m² közötti** területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő eszköz- és terméktárolást szolgáló egy gazdasági épület és egy önálló pince építmény helyezhető el a terepszint alatt és felett, összesen legfeljebb **3%-os** beépítési mértékkel,
- c)* a legalább **6000 m²-es vagy azt meghaladó** területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartott és telkek kivételével -, legfeljebb kettő gazdasági épület és egy önálló pince építmény helyezhető el a terepszint alatt és felett, összesen legfeljebb **3%-os** beépítési mértékkel.
- (5) A szőlőhegyi kertes övezetben a legalább **3000 m²-es vagy azt meghaladó** területnagyságú beépítésre kijelölt telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban és a zártkerti művelés alól kivont területként nyilvántartott telkek kivételével - a telek legnagyobb beépítettség **3 %-tól- 6 %-ig terjedhet** ha
- a)* a kijelölt telek területének legalább 50%-a kert, szőlő, gyümölcs művelési ágban van nyilvántartva,
- b)* és a Szőlő hegyen van még a kijelölt telek östermelői tevékenységet végző tulajdonosa vagy a családi gazdasága rendelkezésében további olyan beépítetlen, vagy 3%-nál kisebb mértékben beépített „kapcsolt telek”, mely legalább **50%-ban** kert, vagy szőlő, vagy gyümölcsös, vagy bármely kettő, vagy mindhárom művelési ágban nyilvántartott, és amely a reá vetített ki nem használt 3%-os beépítési mértéket a beépítésre kijelölt telken fogja érvényesíteni.
- (6) Az (5) bekezdésben leírt beépítésre kijelölt telken **legfeljebb 6%-os** lehet a beépítési mérték, ha a kapcsolt telek, vagy a leírtaknak megfelelő telkek együttesen elérik a 3000 m²-es területnagyságot és a beépítésük lehetőségét a kijelölt telken fogják érvényesíteni. A beépítésre kijelölt telek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 6%-ot akkor sem, ha a kapcsolt telek, illetve telkek alapterülete - a szabad beépíthetőség tekintetében - meghaladja a 3000 m²-es területnagyságot. A kapcsolt telek nem beépíthetőségének tényéről nyilvántartást kell vezetni, s az építési tilalmát a tulajdoni lapjára rá kell vezetni.
- (7) **A 3%-ot meghaladó** beépítési lehetőséggel rendelkező telken
- a)* a (3) bekezdésben ismertetett rendeltetéseknek megfelelő épületeket és építményeket lehet létesíteni egy tömegben legfeljebb 200 m² bruttó alapterületen,

BÉSZ

- b) ha az őstermelő tevékenységgel, vagy az agro- és borturizmussal összefüggésben bejelentett vállalkozás keretében vagy családi gazdaság keretében történik a beépítés,
- c) a beépítésre kijelölt telken olyan alapterületi nagyságú beépítést lehet érvényesíteni – a telek legfeljebb 6%-os beépítési mértékéig – amennyi a beépítésre kijelölt telek területe után számított 3%-os beépítésből ered, valamint a kapcsolt telek, telkek ki nem használt 3%-os beépítési mértékéből még szabad felhasználásra rendelkezésre áll,
- d) nem lehet a beépítésre kijelölt telek, sem a kapcsolt telek, amelynek tulajdoni lapján a művelési ág megnevezés helyén „zkmk” jelölés szerepel, csak abban az esetben, ha a művelés alól kivont volt zártkerti telek területének legalább 50%-a kert vagy szőlő vagy gyümölcs, vagy mindkettő, vagy mindhárom művelési ágban nyilvántartott.
- (8) A szőlőhegyi kertes övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság és az épület legmagasabb pontja
- a) **3,5 m** lehet, ha telek területe nem éri el az 1500 m²-t, valamint az épület legmagasabb pontja (gerincmagassága) legfeljebb 6,00 m lehet
- b) **4,5 m** lehet, ha telek legalább 1500 m² vagy azt meghaladó alapterületű, valamint az épület legmagasabb pontja (gerincmagassága) legfeljebb 7,00 m lehet
- c) **5,5 m** lehet a 3000 m² vagy azt meghaladó a telek területe és ha az agro- vagy borturizmussal összefüggésben bejelentett vállalkozás vagy családi gazdaság keretében kereskedelmi szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület létesül,
- d) a c) pontban leírt feltételekkel épülő épület legmagasabb pontja (gerincmagassága) legfeljebb 8,0 m lehet,
- továbbá az épületnek nem minősülő egyéb építmény magassága legfeljebb **5,0 m** lehet.
- (9) A szőlőhegyi kertes övezetben – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – épületet, növényházat, fóliasátrat, terepszint alatti építményt a kiszolgáló út telekhatárától számított legalább **5,0 m**-es, de ha a kiszolgáló út szélességes kisebb, mint 6,0 méter, akkor annak tengelyétől mérten legalább **8,0 m**-es, az oldalsó telekhatároktól számított **3,0 m**-es, és a hátsó telekhatártól számított **10,0 m**-es sávban elhelyezni nem lehet.
- (10) A szőlőhegyi kertes övezetben
- a) 1,5 m-nél magasabb támfal nem építhető, kivéve ott, ahol azt a domborzati adottságok legfeljebb 2,5 méterig szükségessé teszik, továbbá
- b) tilos az építési helyen belül a természetes terepszint 1,5 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása,
- c) építési helyen kívül legfeljebb 0,8 m-ig változhat a természetes terepszint a szomszédos telkek terepszintjének figyelembevételével.
- (11) A Szőlőhegy azon utcáiban, ahol a telket kiszolgáló út terepadottságok következtében nem éri el a legalább 6 méteres gépjárművel történő úthasználatra alkalmas szélességet a telken a kerítés és a telekbehajtó kialakításakor a kapu előtti legalább 8,0 m hosszú és 2,0 m szélességű telekrészen kerítés és a kapu nem építhető, a telekrészen a terep az utca szintjén alakítandó ki – a két irányú forgalom lebonyolítása, a „kiálló helyek” biztosítása érdekében.
- (12) Az **Mk/3** jelű Eszterházy kispince övezetben elhelyezhető:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, a kertműveléssel, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozására, terménytárolásra és a helyben termeltek árusítására szolgáló épület,

BÉSZ

- b) az agro- és a borturizmussal, a mezőgazdasággal összefüggő vendéglátó épület,
 - c) a borászattal, feltételekhez kötötten a borturizmussal összefüggésben kereskedelmi és kulturális szolgáltatás (különösen borkostoló, bormúzeum, borkereskedelem) építményei,
 - d) önálló terepszint alatti építmény (pince).
- (13) Az Eszterházy kispince övezetben
- a) a beépítés mértéke a terep felszínen és terepszint alatt 6% lehet,
 - b) az új épület épületmagassága legfeljebb 5,5 méter lehet, legmagasabb pontja legfeljebb 8,0 m,
 - c) az övezet telkén elhelyezhető legfeljebb 3 db épület és egy pince a kialakult állapotokhoz illeszkedően, a meglévő kispince épületétől legalább 10,0 méteres távolságban,
 - d) nem helyezhető el épület, egyéb építmény a hátsó telekhatártól 15,0 méterre.

57. Általános mezőgazdasági terület előírásai**64. §**

- (1) Az **Má/1**, **Má/2** jelű általános mezőgazdasági terület övezetei a mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés) céljára, ezen rendeltetésekkel kapcsolatosan elhelyezhető:
- a) a növénytermesztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei, mely lehet gazdasági épület és egyes övezetekben terepszint alatti építmény (pince),
 - b) az állattartást szolgáló építmények (gazdasági épületek, állattartó épületek, a nagylétszámú állattartást szolgáló állattartó építmények) a védendő rendeltetésű épületektől, illetve azok telekhatárától mért 300 m-en kívül.
 - c) birtokközpont létesítése esetén az agrárturizmushoz, borturizmushoz kapcsolódó építmények,
 - d) a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület,
 - e) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi, a közműellátás előírt szintje biztosított.
- (2) Az **Má/1** és **Má/2** jelű általános mezőgazdasági övezetekben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább **5 ha (50.000 m²)** nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:
- a) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Baj közigazgatási területén található,
 - b) a birtoktesthez tartozó telkek a birtokközpontként megjelölt telektől legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el.
 - c) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a beszámításra kerülő telek többi tulajdonosa írásban hozzájárul, hogy a telek építési joga másik telken kerül érvényesítésre,

BÉSZ

- d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a birtoktestként beszámításra került telken nem lehet épületet elhelyezni, a beszámításra került telkekről nyilvántartást kell vezetni, olyan telek nem számítható be, melyen a beépíthetőségi mértéket már kihasználták,
- a) a birtokközpont területén legfeljebb egy önálló lakóépület legfeljebb két lakással létesíthető, a lakóépület, vagy lakóépületrész bruttó alapterülete legfeljebb **200 m²** lehet.
- (3) A (2) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó telkeknek – a vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével kiszámított – összes beépíthetősége szükség esetén a birtoktesthez tartozó két, a birtokközpont kialakításának megfelelően kijelölt telken is érvényesíthető.
- (4) A birtokközpontra vonatkozó előírások:
- b) a birtokközpont telkének el kell érnie a legalább **30.000 m²** (3 ha) területnagyságot, az átlagszélességének legalább az 50,0 métert,
- c) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább **10 m**,
- d) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének **3 %-a alapján** képződik, de
- da) a birtokközpont területére vetítetten **legfeljebb 10 % lehet** a beépítettség,
- db) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb **7500 m² bruttó** alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
- e) a birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi,
- f) birtokközpont közművesítettsége meg kell, hogy feleljen a 66. § (4) bekezdésben leírtaknak,
- g) a birtokközpont területén a kötelező többszintes növénytelepítéssel, fásított zöldfelületet kell kialakítani legalább két telekhatár mentén, a telekhatároktól mért legalább 10 m széles sávban.
- h) gazdasági udvar 1ha e köré telepítés 150m körzet lakó és szőlőhegy különleges
- (5) A természetvédelmi, ökológiai szempontból védendő tájhasználatú mezőgazdasági területeken, azaz a Natura 2000 terület, országos ökológiai hálózat övezete és a tájképvédelmi terület övezete területén a külön jogszabályban, vagy a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervben meghatározott táj- természetvédelmi célkitűzések és követelmények megvalósulásával, védett régészeti területen az örökségvédelem vonatkozó előírásaival összhangban helyezhetők el építmények.

65. §

- (1) Az **Má/1** jelű általános mezőgazdasági terület jellemzően szántó művelési ágú övezetében az építés feltételei:
- a) a beépíthető legkisebb telek területe:
- aa) **gazdasági épület** létesítése esetén legalább **50.000 m²**, (5 ha)
- ab) **gazdasági épület, valamint lakóépület** építése esetén **100.000 m²**, (10 ha)

BÉSZ

- b) lakó rendeltetés a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének felén, de legfeljebb **bruttó 200 m²**-en lehetséges,
- c) legnagyobb beépítettség: **1 %**, melyen belül egy tömegben az épület alapterülete legfeljebb **500 m²** lehet,
- d) legnagyobb épületmagasság: csarnok jellegű gazdasági épület esetén **6,0 m**, lakó rendeltetésű és a turizmussal összefüggésben bejelentett vállalkozás keretében kereskedelmi szálláshely szolgáltatású épület létesítése esetén **5,5 m** lehet,
- e) az épület legmagasabb pontja 7,5 m lehet, melybe nem tartozik bele a technológiai berendezés,
- f) a gazdasági épület magasságát a technológiai berendezés meghaladhatja
- g) a birtokközpont gazdasági épülete, egyéb építménye a lakótelek és szőlőhegyi kertes övezetbe tartozó telek határától mérten legfeljebb 150 m-re helyezhető el – kivétel kerítés.

66. §

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

- a) a beépíthető legkisebb telek területe:
 - aa) **gazdasági épület**, létesítése esetén legalább **20.000 m²** (2 ha), melynek szélessége legalább 50 m,
 - ab) **gazdasági épület**, valamint **lakóépület** és a turizmussal összefüggésben bejelentett vállalkozás keretében üzemeltetett **kereskedelmi szálláshely** szolgáltató épület létesítése esetén legalább **50.000 m²**, (5 ha)
- b) a lakó rendeltetésű és egyéb a turizmussal összefüggésben bejelentett vállalkozás keretében üzemeltetett kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület vagy épületrész alapterülete a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének fele lehet,
- c) a legnagyobb beépítettség: **2 %**, melyen belül egy tömegben az épület legnagyobb alapterülete **500 m²** lehet,
- d) a legnagyobb épületmagasság **5,5 m**, az épület legmagasabb pontja

67. §

Az **Má/3** általános mezőgazdasági gyümölcsös művelési ágú terület övezetben az építés feltételei:

- a) a beépíthető legkisebb telek területe gazdasági épület létesítése esetén **50.000 m²**, (5 ha)
- b) a legnagyobb beépítettség: **2 %**, melyen belül egy tömegben az épület alapterülete legfeljebb **500 m²** lehet,
- d) a legnagyobb épületmagasság mezőgazdasági épület esetén a **6,0 m**,
- e) birtokközpont az övezetben nem alakítható ki.

68. §

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

- a) a beépíthető legkisebb telek területe **300.000 m²**, (30 ha)

BÉSZ

- b) mezőgazdasággal összefüggő **gazdasági épület**,
- c) a legnagyobb beépítettség: **0,5 %**, melyen belül
- d) a mezőgazdasági épület alapterülete egy tömegben legfeljebb **500 m²** lehet,
- e) a legnagyobb épületmagasság **4,5 m** lehet, az épület legmagasabb pontja 7,0 m
- f) gazdálkodási céllal állattartás, állattenyésztés számára épület nem létesíthető,
- g) a tervezett és meglévő belterületi határtól, valamint a szőlőhegyi kertes övezetű telkek határától mért 150 m-en belül épület nem helyezhető el,
- h) birtokközpont az övezetben nem alakítható ki.

58. Vízgazdálkodási területre vonatkozó általános előírások**69. §**

- (1) A V jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak a tavak, kisvízfolyások, csatornák, vízmosások területe.
- (2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület egyéb célú hasznosítása csak a szabályozási terv rendelkezése szerint és a vízügyi ágazat hozzájárulása esetén változtatható meg.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sáv a vízgazdálkodási területet jelentő telkek határától van kijelölve, melyet szabadon kell hagyni a mederkarbantartás számára. A parti sávot érintő, e rendelet hatályba lépését megelőzően elhelyezett épület, építmény mindaddig megtartható, felújítható, de nem bővíthető, amíg a parti sáv rendeltetését és megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevételét, a parti sávban a munkagépekkel történő munkavégzést nem akadályozza, a meder állapotát nem veszélyezteti.
- (4) A vízgazdálkodási övezetekben építmények kizárólag vízgazdálkodási és a természetvédelmi célok elérése érdekében, csak a vízügyi jogszabályokban meghatározottak szerint létesíthetők.
- (5) Az állami tulajdonú vízfolyások mentén 6,0 m, az egyéb tulajdonú vízfolyások mentén 3,0 m szélességű a fenntartó parti sáv. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen, sem a külterületen nem keríthető le, a meder fenntartást biztosító gépjárművek közlekedését biztosítani kell a terület fenntartása során.
- (6) A természetközeli vízfolyások, ökológiai folyosó övezetébe tartozó vízgazdálkodási területként meghatározott felszíni vizek külterületi szakaszán a vízgazdálkodási terület telekhatára menti szabályozási terven jelöltek szerinti 20,0 és 50,0 méteres területsávban épületet elhelyezni nem lehet, kivéve a vízgazdálkodást szolgáló, valamint a vonatkozó vízügyi és természetvédelmi jogszabályok alapján megengedett vízhasználathoz kötődő, rekreációs célú épületet.

59. Különleges beépítésre nem szánt területek**70. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek építési paraméterei a 2. mellélet 13. sz táblázatában szerepelnek.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területbe tartoznak
 - a) melyek a rajtuk elhelyezhető építmények rendeltetése miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,

BÉSZ

- b) melyek rendeltetésük különlegessége, vagy a rendeltetés sajátossága miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriákba sorolt területektől, s településrendezési adottságuk a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével egyedi
- c) a jellemzően jelentős zöldfelülettel rendelkező sport vagy rekreációs területek.
- (3) A **Kb-..** jelű különleges beépítésre nem szánt területek a SZT jelölésének megfelelően az alábbiak
- | | | |
|----|--|-------|
| a) | Sportterület | Kb-Sp |
| b) | Rekreációs terület | Kb-Re |
| c) | Lovas sport és lovastanya területe | Kb-Lo |
| d) | Temető területe | Kb-T |
| e) | Nyersanyag-kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület | Kb-B |
| f) | Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület | Kb-Hv |
| g) | Közműszolgáltatói terület | Kb-Km |
- (4) A különleges beépítésre nem szánt területeken melléképítmények közül kizárólag
- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) hulladékertály-tároló,
- c) kerti építmény és
- d) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

60. Különleges beépítésre nem szánt sportterület**71. §**

- (1) A **Kb-Sp/1** jelű különleges sportterület övezetbe tartozik az elsődlegesen időszakosan, vagy egy időben viszonylag nagy forgalmat vonzó közhasználatú sportpályák területe.
- (2) A területen elhelyezhető
- a) a szabadtéri sportpályák, azok lelátói,
- b) öltöző- és szociális épület,
- c) a terület üzemeltetésével összefüggésben műszaki technológiai építmények,
- d) a sport és szabadidős tevékenységhez kapcsolódó klubház,
- e) edzőterem.
- (3) Nem helyezhető el
- a) lakórendeltetés,
- b) technikai sportok építményei,
- c) üzemanyag-töltő állomás,
- d) 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára parkoló és garázs.
- (4) A telek beépítettsége 10% lehet, melyen szabadon álló épületeket lehet építeni legfeljebb 5,5 m épületmagassággal. A kötelező zöldfelületi arány legalább 60%.
- (5) Épület és sport pálya a közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re, egyéb telekhatártól legalább 5,0 m-re létesíthető.

BÉSZ

- (5) Új a vízellátásba is bekötött vagy vízfelhasználással rendelkező épület elhelyezése csak teljes közműellátás biztosítása mellett történhet.

61. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület**72. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek elsősorban a helyi lakosság, valamint a térségbe látogató turisták rekreációs igényeit szolgálják, a szabadidő eltöltés helyszíneit alkotják.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezeteibe sorolt területeken az övezeti előírások szerint megkülönböztetett rendeltetések számára alakíthatók a területek, helyezhetők el építmények.
- (3) Épület, egyéb rekreációs tevékenységgel összefüggő építmény – a szabályozási terv rendelkezésének hiányában - valamennyi telekhatártól legalább 10 m-re telepíthető.

73. §

- (1) **Kb-Re/1** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület volt bányatóból képzett horgásztóval rendelkezik, mely övezetben
- a) fő rendeltetésként elhelyezhető vendégház, kereskedelmi szálláshely szolgáltatást és azokkal összefüggésben turizmushoz kapcsolódó szabadidős szolgáltatást befogadó épület,
- b) a főrendeltetéssel összefüggésben legfeljebb nettó 80 m² nettó alapterületű szolgálati vagy tulajdonosi lakás építhető,
- c) az övezetben bemutató jelleggel, a turizmust szolgálóan szőlő-gyümölcs ültetvény létesíthető, tároló épület kialakítható,
- d) az övezet határát érintően tervezett vasúti korrekciós nyomvonal figyelembe vételével lehet a tereprendezést, valamint a területhasználatot változtatni, hogy azok a vasútfejlesztés megvalósítását gazdaságilag ne lehetetlenítsék el,
- e) az övezetben nem helyezhető el:
- fa) önálló lakóépület,
- fb) a főrendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épület,
- fc) üzemanyagtöltő állomás,
- fd) a saját szükségletet meghaladó parkolófelület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs,
- f) az övezetben az 50 000 m² alapterületet elérő telken szabadon állóan lehet építeni, 2% beépítési mértékkel, 4,5 m épületmagassággal, ha a zöldfelületi arány eléri az 50%-ot.
- (3) A területen részleges közműellátás szükséges, de vízfelhasználással rendelkező épület kizárólag abban az esetben építhető, ha a közcsatornára való rákötés lehetőségének hiányában hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezést, kislétesítményt alkalmaznak a szennyvizek ártalmatlanítására.

74. §

- (1) **Kb-Re/2** jelű különleges beépítésre nem szánt terület a helyi lakosság és a településre látogató turizmus rekreációs igényeit szolgálja.

BÉSZ

- (2) A Baji vízfolyás menti területen szabadtéri sportpályák, játszó-pihenő eszközök és fürdő-medencék létesítésén kívül, elhelyezhető fürdőház, játékház, valamint a rekreációs rendeltetés üzemviteli létesítményei.
- (3) Az övezetben legalább 2 500 m²-es telket kell kialakítani, hogy a rekreációs célokat szolgáló létesítmények megépíthetők legyenek. A telek 10 %-os beépítésével legfeljebb 5,5 m épületmagassággal lehet épületet kialakítani.

75. §

- (1) **Kb-Re/3** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület a Szent András forrás vidékén található jelentős méretű vízfelülettel, rendelkező terület, melyen a pihenést, a szabadidőtöltést szolgáló rekreációs célú építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben legalább 20 000 m² nagyságú telken 2%-os beépítési mértékig lehet 4,5 m épületmagassággal építeni, ha
 - a) a megközelítését biztosító köz- vagy magánút rendelkezésre áll,
 - b) a területen a 80%-os zöldfelületi arány biztosított, melybe a vízfelület teljes alapterületével beszámítható,
- (3) A területen részleges közműellátás szükséges, de vízfelhasználással rendelkező épület kizárólag abban az esetben építhető, ha hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezést, kislétesítményt alkalmaznak a terület használata során keletkező szennyvizek ártalmatlanítására.

62. Különleges beépítésre nem szánt Lovas sport célú terület

76. §

- (1) **Kb-Lo/...** jelű beépítésre nem szánt lovas sport célú terület övezetei elsősorban lótarás és tenyésztés, a lovas sport céljára szolgál, ahol
 - a) a telkek beépítésének feltételeként a telek megközelítését biztosító magánút Tata-Agostyán felől érkező út, mely Baj közigazgatási területén a 049/29 hrsz.-ú úthoz kapcsolódik, hasonlóan a lovas területek határán vezetett 049/27 hrsz.-ú magánút – mely a lovak futtatását, valamint a lovas sport célú területek övezeteinek kiszolgáló gazdasági útját képezi – szintén kapcsolódik a Tata-Agostyán felől érkező magánutakhoz, a magánutak megszüntetése csak SZT rendelkezése szerint lehetséges,
 - b) a telkeken az övezeti előírásokban felsorolt rendeltetések, építmények alakíthatók ki,
 - c) a területen a természetes lejtési viszonyok megőrzendők, az épületek elhelyezésekor a terepre ültetéshez, a pihenőkert és a gazdasági udvar kialakításához szükséges terepbevágas vagy feltöltés során: legfeljebb 1,5 m magas támfal, 1:1 meredekségű rézsű és az eredeti terephez képest legfeljebb 1,5 m-es feltöltés alakítható ki,
 - d) a felszíni gépjármű-parkolók kialakítását úgy kell tervezni, hogy legalább 3 db gépkocsi-állásonként azok szomszédságában 1 db lombos fát kell telepíteni, a parkolók gyep-rács alkalmazásával is kialakíthatók, de azok a zöldfelületi arány számításánál nem vehetők figyelembe,
 - e) az övezetekben a kötelező zöldfelületi arány legalább 1/3-án háromszintű növénytelepítés létesítendő,
 - f) a telkek legfeljebb 2,2 m magas vadkerítéssel vagy természetes (nem szabályosan nyírt) élő sövényel keríthetők be,
 - g) nem alakítható ki fóliasátor, nem állítható fel a telken szabad térben felszíni tartály

BÉSZ

- h)* az övezetekben legalább részleges közművesítés biztosítása mellett lehet építeni, vagyis vízfogyasztással rendelkező épületet csak a szennyvíztisztítás, szennyvíz kezelés korszerű és szakszerű megoldása mellett építhető.
- (2) A **Kb-Lo/1** jelű övezetben
- a)* elhelyezhető legfeljebb kettő lakást befogadó lovastanya és gazdasági épület, amennyiben legalább 10 000 m²-es a telek,
- b)* 3%-os beépítési mértékéig lehet a lakó és gazdasági épületet elhelyezni és legfeljebb,5 %-on lehet a terepszint alatti építményt kialakítani,
- c)* az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,5 métert,
- d)* a lakóépület szintszáma legfeljebb három szint lehet, melyből egyik a terepszint alatti, vagy alagsori szint, második a földszint, s harmadik a tetőtéri szint, csak egy tetőszint lehetséges,
- e)* a gazdasági épület állattartásra, kertművelő géptárolásra, egyéb járműtárolásra és terménytárolásra szolgálhat,
- f)* telkenként egy gazdasági udvar és egy lakóudvar alakítható ki, melyen legfeljebb 2 db gazdasági épület helyezhető el és egy lakóépület legfeljebb kettő lakással.
- g)* gépkocsi-tároló, pince önállóan a terep alatt (is) létesíthető
- (3) A **Kb-Lo/2** jelű övezetben
- a)* elhelyezhető kilátótorony, mellyel egybeépítve, a lótenyésztést és a lovassportot bemutató, turisztikai információközpont rendeltetésű helyiség alakítható ki,
- b)* kilátótorony nélküli önálló épület, vele összefüggésben nem álló építmény nem helyezhető el,
- c)* a kialakítható legkisebb telekterület 4000 m²
- d)* a telek beépíthetősége 3%, terepszint alatt 5%,
- e)* az övezetben lakórendeltetés és állattartó épület nem alakítható ki.
- (4) A **Kb-Lo/3** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetben elhelyezhető
- a)* kereskedelmi szálláshely szolgáltató, vendégház, több egységből álló pihenőház, lovas sport fogadó épülete és egy legfeljebb 80 m² nettó alapterületű szolgálati lakás helyezhető el az övezetben,
- b)* állattartó épület – kivéve házőrző eb – a szálláshely szolgáltató épületektől legalább 20 méteres távolságban helyezendő,
- c)* a telek beépítése legfeljebb 5% lehet, a terepszint alatt legfeljebb 7 %-ig lehet építményt elhelyezni,
- d)* a legalább 8000 m² alapterületet elérő telken legfeljebb 6,5 m épületmagassággal lehet épületet elhelyezni a telek délnyugati részén, domborzatilag a legmélyebb területén,
- e)* a telek a fő megközelítést jelentő 049/29 hrsz.-ú magánút felől az előkert 30 méter, a 049/27 hrsz.-út magánút felőli előkert 10 méter legyen, épület nem helyezhető el a telek eredeti terepszintjét jelentő a Bfm 192,0 szintnél magasabb részen,
- (5) A **Kb-Lo/4** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetben

BÉSZ

- a) elsősorban a lovas sportot szolgáló létesítmények telepíthetők, lovas sportpálya, fogadó épület,
- b) kiegészítő rendeltetést lehet a főrendeltetés üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló létesítményekben kialakítani,
- c) a kialakítható és beépíthető legkisebb telek 25 000 m² lehet, melyen 3%-os beépítést lehet megvalósítani olyan módon, hogy egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 400m²-t,
- d) a terepszint alatti építés a telek 5%-án lehetséges a felszíni beépítéssel együtt, vagy attól függetlenül, ha az építmény felett az 1,0 méteres földtakarás biztosított,
- e) a megengedett épületmagasság 6,5 m lehet, s az épület egyik homlokzatán sem lehet több kettőnél a hasznos szintek száma,
- f) sportpálya kialakítása során a terepre illesztés úgy történjen, hogy a bevágás-feltöltés földtömege azonos legyen.

63. Különleges beépítésre nem szánt Temetőterület

77. §

- (1) A **Kb-T/1** jelű különleges beépítésre nem szánt terület a temető területe, melyen a temetési, hitéleti, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetéseket befogadó építmények helyezhetők el.
- (2) A temető terület övezetében az alábbi előírásokat kell betartani:
 - a) a temető területén belül hagyományos temetkezésű új sírkertész lakóépülettől legalább 30,0 m védőtávolságon kívül, urnás temetkezés esetén védőtávolságon belül is kialakítható,
 - b) épület a közterületi telekhatártól legalább 10 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el,
 - c) a beépítés mértéke 2% lehet, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m lehet, az építmény legmagasabb pontja kápolna, ravatalozó, harangtorony esetén 15 méter lehet,
 - f) a közterületi telekhatáron urnafal létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel, melynek magassága 2,2 méternél magasabb nem lehet,
 - g) a temető telekhatárának 50,0 m-es körzetén belül egészségügyi, oktatási rendeltetés nem létesíthető, 20,0 méteres körzetén belül állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el,
 - h) a lakótelkekkel határos 10 méteres sávban az urnás temetésre való áttérés szükséges,
 - i) a temető területén vízfogyasztással rendelkező épületet építeni a telek teljes közműellátása mellett lehet.

64. Különleges beépítésre nem szánt Bányaterület

78. §

- (1) A **Kb-B/1** jelű különleges bányaterület övezetben a „Baj II. – agyag” és a védnevezű bányatelek területe sorolt, ahol a bányaművelés rendeltetést szolgáló építmények, műszaki technológiai berendezések helyezhetők el.
- (2) A bánya bezárása bányareaktivációs tájrendezési terv, illetve bányabezárási üzemi terv alapján történhet.

BÉSZ

- (3) A bányatelek területén található bányató fel nem számolható, feltöltéssel meg nem szüntethető.

65. Különleges beépítésre nem szánt Honvédelmi érdeket szolgáló terület**79. §**

- (1) A **Kb-Hv/..** jelű különleges honvédelmi érdeket szolgáló területek honvédelmi, katonai rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A honvédelmi területek védőterületeinek önálló térképi ábrázolása a rendelet 9. sz. függelékében található.
- (2) A község területén a 011; 012/1; 013; 02; 03; 043; 044; 08/3; 08/5; 088 hrsz.-ú ingatlanok 500 és 1000 méteres, míg a 044; 043; 054; 062; 067; 072; 073 hrsz.-ú (hadiút rendeltetésű) ingatlanok 100 méteres védőterületet igényelnek.
- (3) A Honvédelmi Minisztérium szakhatóságai szervezete a különleges honvédelmi rendeltetésű terület 100, 500 és 1000 méteres védőterületin az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.
- (4) A **Kb-Hv/1** jelű övezetbe a hadiút számára kijelölt telkek tartoznak. Az övezetben a honvédelmi célú építményeken, berendezéseken kívül más építményt, műszaki berendezést elhelyezni nem lehet.
- (5) A **Kb-Hv/2** jelű övezet a honvédelmi célú gyakorló pálya területét fedi le.
- (6) A **Kb-Hv/B** jelű különleges bányaterületen a 03 hrsz.-ú telken fektetett homok bányaterületén a műveléssel összefüggő épületek, műszaki technológiai berendezések elemei, létesítményei helyezhetők el.
- (7) A honvédelmi területeken a vízfelhasználással rendelkező épületet legalább részleges közműellátás biztosítása mellett lehet elhelyezni.

66. Különleges beépítésre nem szánt közműszolgáltatói területek**80. §**

- (1) A **Kb-Km/1** jelű különleges közműszolgáltatói terület övezetbe sorolt területen a telekigényes közműlétesítmények (különösen: víztároló, elektromos alállomás), ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, azok működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az üzemeltetés épületei a terület 10 %-os beépítési mértékéig, a technológiai berendezések figyelembevétele mellett legfeljebb 5,0 m épületmagassággal, vagy a technológia igény szerinti magassággal épülhetnek.
- (3) A műszaki létesítmények körül legalább a telek két oldalhatárán a kialakult beépítettség figyelembevétele mellett egy-egy fasor alakítandó ki és tartandó fenn.

67. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**81. §**

- (1) E rendelet napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűen hatályát veszti a Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2009. (V. 12.) sz. valamint az önkormányzati rendelet és mellékletei.

BÉSZ

- (3) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (4) E rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2009. (V. 12.) sz. önkormányzati rendeletének e rendelet hatályba lépését megelőző napon hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, amennyiben az az ügyfél számára az kedvezőbb.

Baj, 2022.

.....

Schunder Tibor
polgármester

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

Záradék:

Jelen rendelet 2022. került kihirdetésre.

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

BÉSZ

1. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló xx/2021. (xx. xx.) önkormányzati rendelethez

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

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

A xx/2021. (x. x.) önkormányzati rendelet 2.0. melléklete

A tervlap az alábbi események felhasználásával készült,
A készítője: Lachner Rezsőné Irt. 3020,
Adatszolgáltatás száma: 1507
Szerkesztés: 2.0-szer

Baj

Településrendezési eszközök

Szabályozási Terv - Jelmagyarozás

Baj Község Önkormányzata

PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügyvédi Iroda
118 Budapest, Fehérvári út 12. 1126. (Lakótelep-építési Iroda)
E. Vasi István (T/1) 01-2008. 2 01-2008.

SZT - 0

Dátum: 2021. 05.

Tóthné Pásztor Katalin (T/1) 01-2008. TOPOLAND Bt.
Grábóc Csarnak Éva (M/1) 01-2008. SZ. CSERNAI ÉV.
Hanczár Zoltán (M/1) 01-2008. KÉSZ TERVEZŐ Kft.

Javasolt szabályozási elemek	
*	javasolt telekhatár
*	javasolt megszüntető jel
*	javasolt helyi építészeti érték
*	helyi természetvédelmi védelemre javasolt területek, táji értékek

MÁS JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSON ALAPULÓ VEDELEM, KORLATOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

Örökségvédelem	
— m —	műemlék
— m —	műemlék környezeti határa
— r —	régészeti lelőhely határa
— r —	műemlék régészeti lelőhely határa
— r —	Nyilvánított védelmi objektúmnál régészeti lelőhely határa
— r —	helyi építészeti érték
Táj- és természetvédelem	
— SPA —	Natura 2000
— SCI —	különleges természetvédelmi terület határa
— TLI —	Natura 2000 különleges madárvédelmi terület határa
— TLI —	Garcsei Tájévédelmi Körzet fokozottan védett terület határa
— TLI —	Garcsei Tájévédelmi Körzet terület határa
— TLI —	ex lege védett forrás és védőövezete
— TLI —	Székelyi lejtői védőövezete (14 / 2007. X.16.) KvVM rendelet
— TLI —	ökológiai hálózat meghatározott határa
— TLI —	ökológiai hálózat puffertérületének határa
— TLI —	tájékvédelmi terület határa
— TLI —	erdőtervezési erdő
Egyéb korlátozó tényezők	
— H —	hidrológiai "B" védőterület felzárkó határa
— H —	hidrológiai "B" védőterület felzárkó határa
— H —	vámhatár-védelmi terület
— H —	nyílt karst
— H —	felzárkó víz parti sávja
— H —	bányatelek határa
— H —	árványi nyersanyag-vagyron terület határa
— H —	védőövezet
Közművek és hirtőzés korlátozása	
— V —	3-10 kV-os köznyomvonalak
— V —	szennyvízelvezető 150m-es és 30m-es védőövezet határa
— V —	22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat az szűk lengyelési mértékű 18-18 m-es biztonsági övezettel
— V —	22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat az szűk lengyelési mértékű 7-7 m-es biztonsági övezettel (csak kötelező)
— V —	22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat 1-1m-es biztonsági övezettel
— V —	22/0,4 kV-os transzformátor
— V —	hálózati hálózat föld felület
— V —	adórány

Jelmagyarozás	
mező	tervezett
ALAPTERKEPI ELEMEK	
—	közigazgatási határ
—	belterületi határ
—	szőlőterületi határ
—	telekhatár
—	épületek
—	de nem mért épületek
—	sárvonal (5m-es mérték)
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
—	szabályozási vonal / köztérületi telekhatár
—	szabályozási szélesség
—	építési övezet, övezet határa
—	építési övezet, övezet jele
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek	
—	kötelező megszüntető jel
—	építési vonal
—	a telek be nem építhető része
—	a telek ötfajlatszással érintett része
—	hálózati határ
—	megtartható/lelepleltendő fasor
—	megtartható/kivételmentes szőlőterület
Egyéb szabályozási elemek	
—	KÖU/1 kötelekedési terület - asztalos, fa- és melléklet
—	KÖU/2 kötelekedési terület - gazdasági
—	KÖU/3 kötelekedési terület - mezőgazdasági
—	KÖU/4 kötelekedési terület - kertgazdasági
—	KÖU/5 kötelekedési terület - jelentős mezőgazdasági kizsolygató út
—	KÖU/6 kötelekedési terület - szőlőterületi egyedi kizsolygató út
—	hadud
—	jelentős közhasznú parkoló
—	gyalogút
—	kerékpárút, kerékpár nyomvonal
—	sárvonal
—	vízgazdálkodási terület
EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
—	elővárosi joggal érintett terület határa

EGYEB TAJEKOZTATÓ ELEMEK	
—	vízfelület
—	víznyelvény
—	kötelekedési terület - magántulajdon
—	köztér
—	köznyomvonal vasúti útjára
—	Közföld pályán kötelekedési nyomvonal
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELE	
Ln/...	nagyvárosias lakóterület
Lk/...	környezeti lakóterület
Lka/...	környezeti lakóterület
Lfi/...	lakatos lakóterület
Vt/...	településközpont terület
Gks/...	kertgazdasági, szőlőterület
Gip/...	ipari terület
K-Sp/...	köztérrel szomszédos terület
K-Ro/...	köztérrel szomszédos terület
K-Vo/...	köztérrel szomszédos terület
K-Va/...	köztérrel szomszédos terület
K-Mü/...	köztérrel szomszédos terület
ÖVEZETEK JELE	
KÖU/...	köztérrel szomszédos terület
KÖZ/...	köztérrel szomszédos terület
KÖK/...	köztérrel szomszédos terület
Zk/...	köztérrel szomszédos terület
Ev/...	védett erdőterület
Evh/...	harmadéki célú védett erdőterület
Eg/...	gazdasági erdőterület
Ek/...	köztérrel szomszédos terület
Mk/...	keleti mezőgazdasági terület
Ma/...	általános mezőgazdasági terület
V	vízgazdálkodási terület
Kb-Sp/...	köztérrel szomszédos terület
Kb-Ro/...	köztérrel szomszédos terület
Kb-La/...	köztérrel szomszédos terület
Kb-T/...	köztérrel szomszédos terület
Kb-B/...	köztérrel szomszédos terület
Kb-Hv/...	köztérrel szomszédos terület
Kb-Km/...	köztérrel szomszédos terület

Oldal 68 / 89

PRO-TERRA Kft. – TOPOLAND Bt. --KÉSZ TERVEZŐ Kft. – SZ.CSERNAI ÉV.

BÉSZ

1.2 melléklet: Szabályozási Terv – Külterület M = 1:8.000 **SZT-1.1** jelű tervlap

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

1.4 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület – Észak M = 1: 2000 **SZT-2.1** jelű tervlap szelvényezve

1.5 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület – Dél M = 1: 2000 **SZT-2.2** jelű tervlap szelvényezve

BÉSZ

2. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló xx/2021. (xx. xx.) önkormányzati rendelethez
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATAI

A TÁBLÁZATOKBAN HASZNÁLTOS JELÖLÉSEK ÉS AZOK ÉRTELMEZÉSE

0. sz táblázat

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

BÉSZ

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	40	40	4000	20	K*	- * tovább nem növelhető - 4 db gk. tároló egy épületben egy úszótelken	
3	Ln/g	SZ-u	K/100*	-	K/100	-	3,5	- *eltérési kérelemmel - 4 db gk. tároló egy épületben egy úszótelken - tárolóépületenként legalább egy db lombos fa telepítendő	

SZ-u = úszótelkes;

2. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

2. 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	Lk/1	SZ	35	40	1.500	40	7,5		
3	Lk/2	SZ	30	35	700	45	6,0		
4	Lk/3	SZ	35	40	3.000	40	7,5		
3	Lk/4	O	40	45	K	35	6,0		
4	Lk/5	O	50	50	K	25	6,0		

BÉSZ

3. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

3. 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	Lke/1	O	*K/30	35	700	55	6,0	*K _{max} = 35% feltételhez kötött	
3	Lke/2	O	**K/35	40	400	55	6,0	**K _{max} = 40% feltételhez kötött	
4	Lke/3	O	25	30	700	60	6,0		

4. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

4. 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	Lf/1	O	K/20	25	1.200	50	K/5,0		
3	Lf/2	O	K/30	35	800	40	K/5,0		

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

5. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Vt/1	SZ	100*	K	K	-	K	* eltérési kérelemmel
3	Vt/2	O	40 (*30)	40 (*30)	K/900	30 (*40)	7,5 (*6,0)	* csak lakórendeltetés esetén
4	Vt/3	O/SZ	35 (*30)	40	K/900	(*40) 35	6,0	* csak lakórendeltetés esetén

BÉSZ

6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

6. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Gksz/1	*O/SZ	35	35	K/2.000	30	6,0	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód
3	Gksz-2	SZ	35	35	3.000	30	6,0**	** eltérés 46. § (7) bekezdés szerint
4	Gksz-3	SZ	35	35	5.000	30	K/7,5**	** eltérés 46. § (7) bekezdés szerint
5	Gksz-4	SZ/O*	40	40	5.000	25	7,5**	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód ** eltérés 46. § (7) 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 legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Gip-1	SZ	40	40	10.000 (1 ha)	25	7,5**	** eltérés 47. § (6) bekezdés szerint
3	Gip-2	SZ/O*	40	40	3.000	25	7,5**	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód ** eltérés 47. § (6) bekezdés szerint

BÉSZ

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)	(%)		
2	K-Sp/1	SZ	40	40	3.000	40	7,5	Sportcsarnok
3	K-Re/1	SZ	30	K/40	2.500	40	5,5	Szőlőhegyi
4	K-Ve/1	SZ	50	50	3.000	40	K	Legénységi épületek
5	K-Vá/1	SZ	40	40	3000	40	12	Vasútállomás
6	K-Mü/1	SZ	10	10	5.000	60	6,5	Mezőgazdasági üzemi

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) (K = kialakult)	
				%	%	m		
2	országos mellékút						belterületen	külterületen
3	1121 j. összekötő út (Petőfi Sándor utca)	KÖu/1	-	-	-	-	K/14-17	K/30
4	gyűjtő utak						szabályozási szélesség meglévő / tervezett	
5	Tóvárosi út	KÖu/2	-				K	16
6	Táncsics M. utca			K	-			
7	Paulini Béla utca			18,0	16			
8	Római út			K	-			
9	Gerecse utca Ny-i szakasz			K	-			
10	Kodály Zoltán és tervezett É-i szakasza			K	14			
11	Külterületi 060 hrsz.			-	10			
12	Hegyi út Szőlőhegyi út		-				K/22; K/10	
13	kiszolgáló utak övezetei						szabályozási szélesség meglévő (m) / tervezett (m)	
14	lakóterületet kiszolgáló utak	KÖu/3	-				K (min. 5,0)	8,0-10,0
15	gazd.területet kiszolgáló utak		-					10,0-14,0
16	kerékpárút	KÖu/4	-				K (min. 6,0)	K (min. 4,0)
17	kerékpáros bázis	KÖu/5	SZ	10	40	4,5		

BÉSZ

18	mezőgazd. utak	övezetbe nem sorolt	-				K
19	közlekedési zöldfelület	KÖz	-				
20	<i>kötőpályás közlekedési terület övezete</i>						<i>keresztmetszeti szélesség (m)</i>
21	vasút	KÖk	-				változó

10. ZÖLDTERÜLETEK

10. sz. táblázat

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

11. ERDŐTERÜLETEK

11. sz. táblázat

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

BÉSZ

12. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

12. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítés módja	Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb építménymagasság (az épület legmagasabb pontja)	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	
2	Mk/1	-	-	0,0	0,0	-	belterületi kertek
	Mk/2	O/S Z	720 - 1.500	3,0	3,0	3,5 (6,0)	egy gazdasági épület pincével építhető
			1.500-6.000	3,0 egyötömegben legfeljebb 200 m ² alapterülettel	3,0	4,5 (7,0)	- egy gazdasági épület és önálló pince - 6.000m ² , vagy azt meghaladó telekterület esetén telekter/3000m ² = elhelyezhető épületek száma
			3.000 + kapcsolt	3,0-6,0* egyötömegben legfeljebb 200 m ² alapterülettel	3,0-6,0	5,5 (8,0)	3%-ot meghaladó beépítés a kapcsolt telek méretének figyelembe vételével alakul legfeljebb 6,0%-ig
3	Mk/3	SZ	K	6,0 ⁺	6,0 ⁺	5,5 (8,0)	Eszterházy kispince övezete falurendezvények megtartására alkalmas pajta kialakítással

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 építménymagasság (az épület legmagasabb pontja)	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	
2	Má/1	SZ	50.000 (5 ha)	1,0	2,0	*6,0/5,5	csak gazdasági épület *csarnok jellegű/egyéb épület esetén
			100.000 (10 ha)	1,0 lakó rendeltetés legfeljebb 200 m ²		5,5	gazdasági, lakó, kereskedelmi és szállás szolgáltató. épület
3	Má/2	SZ	20.000 (2,0 ha)	2,0 gazdasági épület	2,0	*6,0/5,5	csak gazdasági épület *csarnok jellegű épület /egyéb épület esetén
			50.000 (5,0 ha)	2,0 lakó rendeltetés legfeljebb 200 m ²		5,5	gazdasági, lakó- és szállás szolgáltató épület
4	Má/3	SZ	50.000 (5,0 ha)	2,0 gazdasági épület	2,0	gazd.ép: 6,0	csak gazdasági épület
	Má/4	SZ	(30 ha 300.000	0,5 gazdasági épület	0,5	4,5 (7,0)	csak gazdasági épület

BÉSZ

14. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

14. sz. táblázat

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

15. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. sz. táblázat

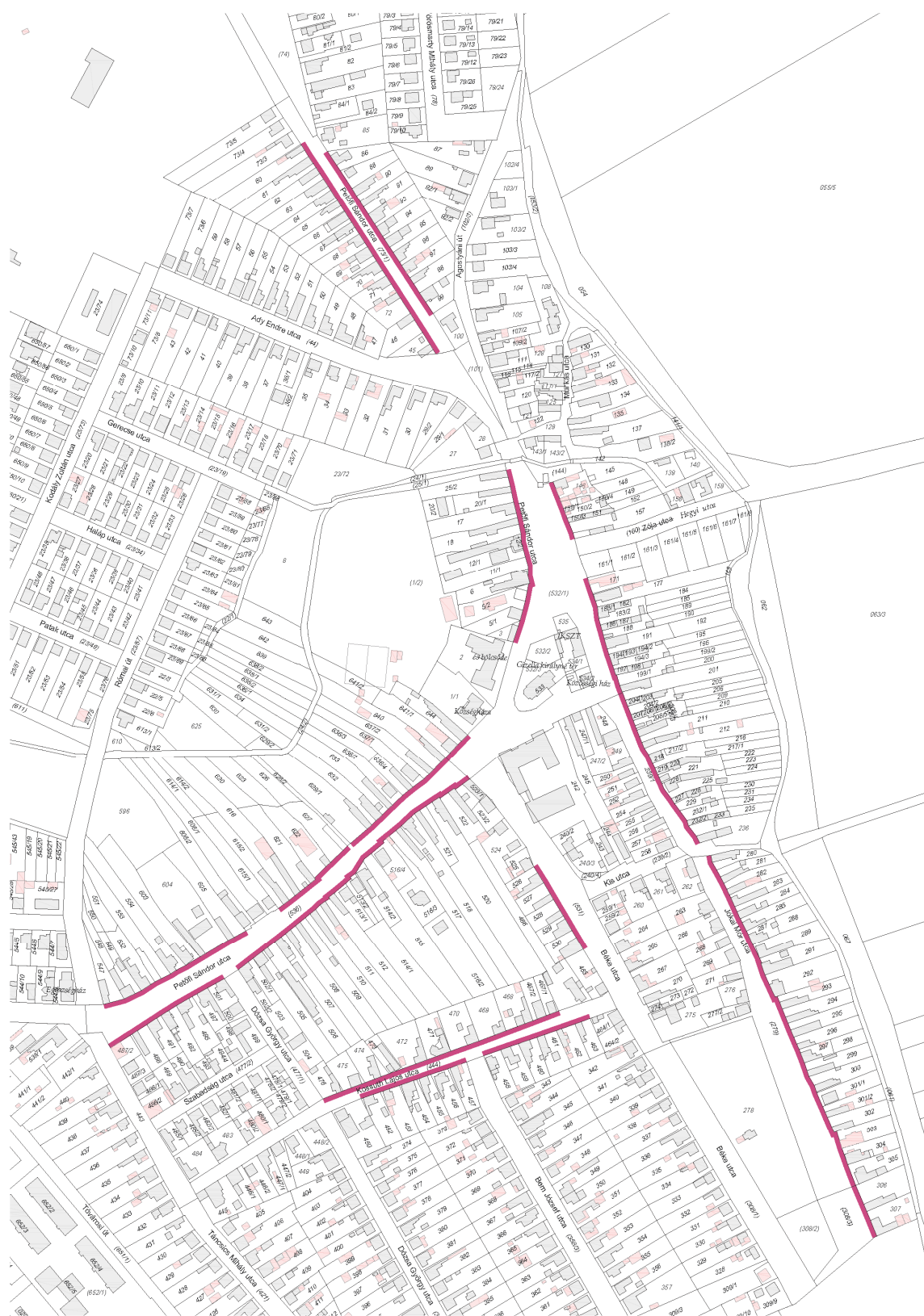
	A	B	C	D	E	F	G		I
1	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható területek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság	Zöld-felület legkisebb mértéke	Közművesítettség mértéke	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)		
2	Kb-Sp/1	SZ	K	10	0	5,5	60	T	sportterület-sportpálya
3	Kb-Re/1	SZ	50.000	2	2	4,5	50	R	Horgásztó
4	Kb-Re/2	SZ	2.500	10	0	5,5	40	T	Baji vízfolyás menti, Szőlőhegyi kerékpáros bázis
5	Kb-Re/3	SZ	20.000	2	2	4,5	80	R	Szent András forrásvidéki halastó és környezete
6	Kb-Lo/1	SZ	10.000	3	5	5,5	704	R	lovassport pálya
7	Kb-Lo/2	SZ	4.000	3	5	5,5 (15,0**)	80	R	**kilátó létesítése esetén
8	Kb-Lo/3	SZ	8.000	5	7	6,5	70	R	lovassport vendéglátás
9	Kb-Lo/4	SZ	25.000	3	5	6,5	60	R	lovassport pálya
10	Kb-Lo/k	-	-	-	-	-	-	-	lovassport közlekedési területei
11	Kb-T	SZ	K	2	2	7,5	70	T	temető területe
12	Kb-B/1	SZ	K	K	K	K	K	R	agyagbánya
13	Kb-Hv/1	SZ	10.000	2	2	7,5	70	R	honvédelmi gyakorló terület
14	Kb-Hv/2	-	-	-	-	-	-	-	hadiút
15	Kb-Hv/B								homokbánya
16	Kb-Km/1	SZ	K	10	10	K/5,0	50	T	közmű területek

Közművesítettség: T = teljes; R = Részleges

BÉSZ

3. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló xx/2021. (xx. xx.) önkormányzati rendelethez

KÖTELEZŐEN ELŐKERT NÉLKÜLI BEÉPÍTÉSŰ UTCASZAKASZOK
(érintett szakaszok piros vonallal megjelölve)



BÉSZ

4. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló xx/2021. (xx. xx.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett területek térképi ábrázolás

BÉSZ

5. melléklet Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló xx/2021. (xx. xx.) önkormányzati rendelethez

AZ ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁG IGÉNYEI

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója				Nagy- és közepes testű állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
	1-10 állatig (m)	11-100 állatig (m)	101-500 állatig (m)	501-től több állat (m)	1-5 állatig (m)	6-10 állatig (m)	11-től több állat (m)
a) saját lakóépülettől	10	15	15	20	15	20	30
b) szomszéd lakó épülettől	25	25	25	25	25	30	30
c) oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, sport vagy üdülő épülettől, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység épülettől, gyermekjátsszótér, sportpálya telekhatárától	25	50	50	50	50	50	50
Ásott kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	20	20	20	50	20	20	50
Fúrt kúttól	20	20	20	50	20	20	50
Vízvezetéktől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3

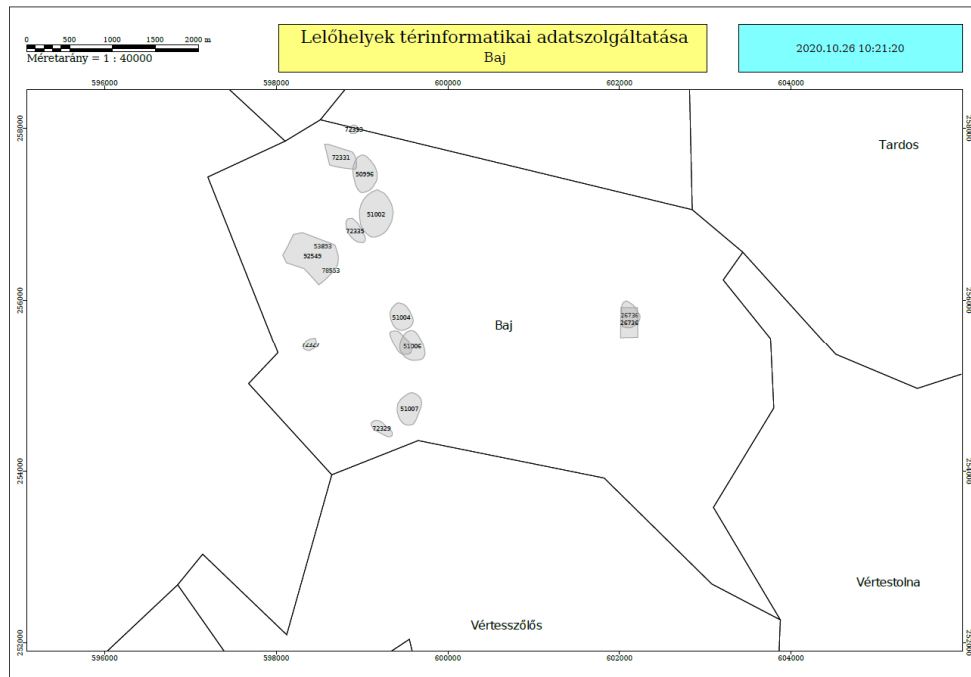
BÉSZ

1. sz. függelék: Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló xx/2021. (xx. xx.) önkormányzati rendelethez
A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LYXIV. törvény erejénél fogva általános védelem
alatt álló nyilvántartott

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke

azono- sító	lelőhely száma	név	HRSZ	EOV Y	EOV X
26736	1	Öregkovács-hegy	0106, 096, 097, 0107, 0108, 099	602120	255737
53893	3	Bugony István kertje, Ady Endre u. 10.	33, 34	598544	256632
50996	4	4/2005. lelőhely	049/10, 049/9, 049/8, 049/12, 049/11, 049/7, 052, 055/7, 049/13, 049/14, 049/15	599031	257470
51002	5	5/2005. lelőhely	055/4, 055/7, 055/3, 055/2, 055/5	599165	257005
51004	6	6/2005. lelőhely	069, 068/1, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5	599460	255804
51006	7	7/2005. lelőhely	074/2, 074/3, 074/4, 074/1, 074/5, 074/6, 075	599588	255454
51007	8	8/2005. lelőhely	082/1, 080/1, 079/9, 079/5, 079/8, 079/6	599554	254724
72327	9	Keskeny-dűlő	015/11, 015/10, 015/9	598400	255477
72329	10	Homoki-szőlő	02, 080/2, 081, 03	599230	254493
72331	11	Agostyáni-út mente	049/5, 048, 047/3, 047/2, 049/6, 049/7, 049/8, 049/9, 043, 047/1	598755	257660
72333	12	Tatai út mente	049/11, 049/9, 049/10, 013/21, 013/22	598907	257988
72335	13	Szőlők alja	055/3, 055/5	598922	256808
72337	14	Szőlőkre dűlő	074/2, 074/3, 074/4, 074/1, 073, 068/1, 074/5	599456	255496
78553	15	Petőfi Sándor utca 44.	532/1, 641, 644	598636	256345
92549	16	Faluközpont	23/20, 23/73, 23/50, 628/2, 629/1, 626, 631/2, 630, 634, 629/2, 615/2, 615/1, 620, 621, 23/69, 635/1, 536, 632, 622, 633, 627, 636/1, 636/3, 636/4, 637/1, 637/2, 640, 641, 644, 638/1, 638/2, 635/2, 639, 23/51, 23/53, 23/52, 23/54, 23/55, 624, 22/3, 22/1, 631/1, 616, 614/2, 613/2, 619, 22/5, 22/6, 23/75, 23/76, 24/2, 613/1, 23/57, 625, 623, 73/10, 614/1, 23/49, 23/42, 23/40, 23/41, 23/43, 23/67, 23/66, 23/68, 23/44, 23/34, 23/65, 23/64, 23/33, 23/63, 23/31, 23/32, 23/39, 23/37, 23/38, 23/30, 650/17, 650/27, 650/16, 650/21, 650/10, 650/9, 650/52, 650/8, 650/51, 23/27, 23/28, 650/22, 650/7, 650/12, 650/13, 650/23, 650/24, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 23/29, 650/46, 23/19, 23/45, 23/47, 23/48, 23/46, 650/14, 650/15, 23/35, 23/36, 650/20, 23/90, 650/19, 650/18, 650/26, 650/25, 23/86, 23/85, 23/62, 23/60, 23/61, 8, 643, 23/84, 23/81, 23/80, 23/79, 23/78, 642, 23/72, 31, 32, 30, 25/1, 650/48, 1/2, 24/1, 23/88, 23/87, 23/58, 650/44, 23/70, 23/18, 23/71, 23/77, 23/59, 23/16, 23/17, 23/15, 23/10, 23/9, 23/11, 650/3, 650/2, 650/1, 23/74, 23/12, 73/8, 43, 42, 73/11, 650/50, 650/6, 650/49, 33, 650/61, 650/5, 650/4, 650/45, 23/13, 23/14, 44, 650/55, 650/56, 650/57, 650/60, 650/58, 650/59, 532/2, 532/3, 2, 3, 532/1, 34, 650/47, 36/2, 37, 36/1, 41, 40, 39, 38, 35, 1/1, 102/3, 29/1, 29/2, 28, 101, 129, 27, 5/1, 5/2, 12/2, 12/1, 6, 11/1, 18, 11/2, 17, 20/2, 25/2, 142, 20/1, 032/8, 650/38, 650/39, 650/37, 650/36, 650/35, 650/34, 650/33, 650/30, 650/29, 650/28, 650/31, 650/41, 650/40, 650/43, 650/42, 033/1, 032/10	598421	256513

BÉSZ



2. sz. függelék:

Országosan védett műemlékek jegyzéke

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

3. sz. függelék: Helyi jelentőségű védett építészeti örökség jegyzéke

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

BÉSZ

4. sz. függelék: **Helyi jelentőségű védelemre javasolt építészeti értékek jegyzéke**

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

5. sz. függelék: **Nemzetközi és országosan védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke**a) **Nemzetközileg védett természeti területek:**

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

Gerecse (HUDI10003)

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

Gerecse (HUDI20020)

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

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

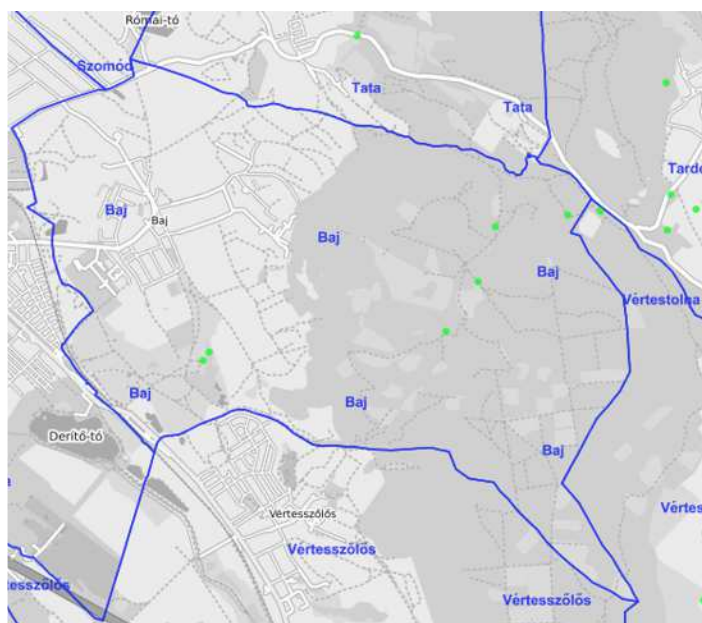
b) **Országos jelentőségű védett természeti területek, természeti értékek**

1. Ex lege védett források (forrás: OKIR)

Libalegelő forrás (Pleisztocén kor, lösz kőzetben)

Névtelen forrás (Pleisztocén kor, lösz kőzetben)

Térképen jelölek szerint



BÉSZ

2. Ex lege védett barlangok:

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

3. A barlangok felszíni védőövezete térképen jelöltek szerint.

c) *Országos ökológiai hálózat területei*

Ökológiai magterület

Ökológiai puffer terület – térképen jelöltek szerint

BÉSZ

6. sz. függelék: Helyi jelentőségű védelemre javasolt természeti területek és természeti értékek jegyzéke

Baj-Tatai határárok forrásvidéke és vízfolyás környezete

Hrsz. 015/6, 015/15-20 telekrészek

Szent András tavak forrásvidéke

Hrsz. 02, 080/1 telekrészek

Egyedi tájértékek**:

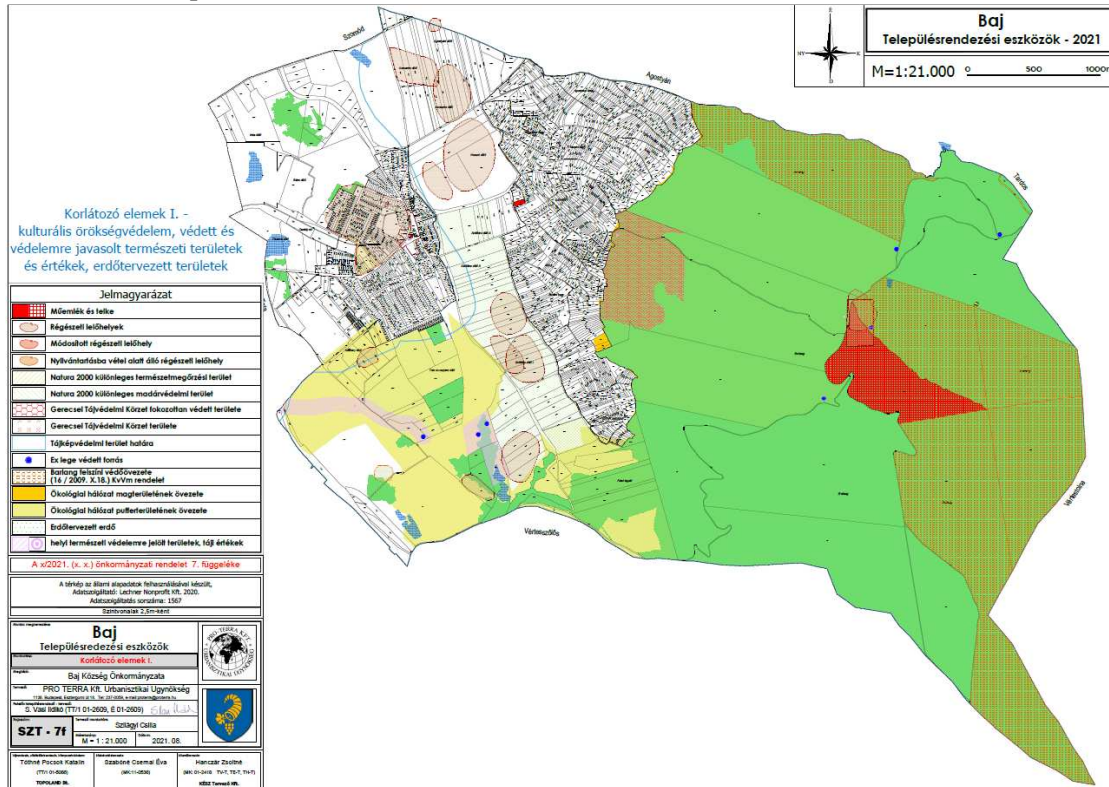
	A	B	C	D	E	F	G
1	Sorsz.	Név	EOV koord. (NY-K)	EOV koord. (D-É)	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján
2	1	I. világháborús Hősök emlékmű			emlékmű	Petőfi Sándor utca	
3	2	Kőkereszt			feszület	Szőlőhegyi buszfordulóban található feszület	
4	3	Szőlőhegy lábánál található képtartó oszlop			szakrális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

* az adatok forrása:

BÉSZ

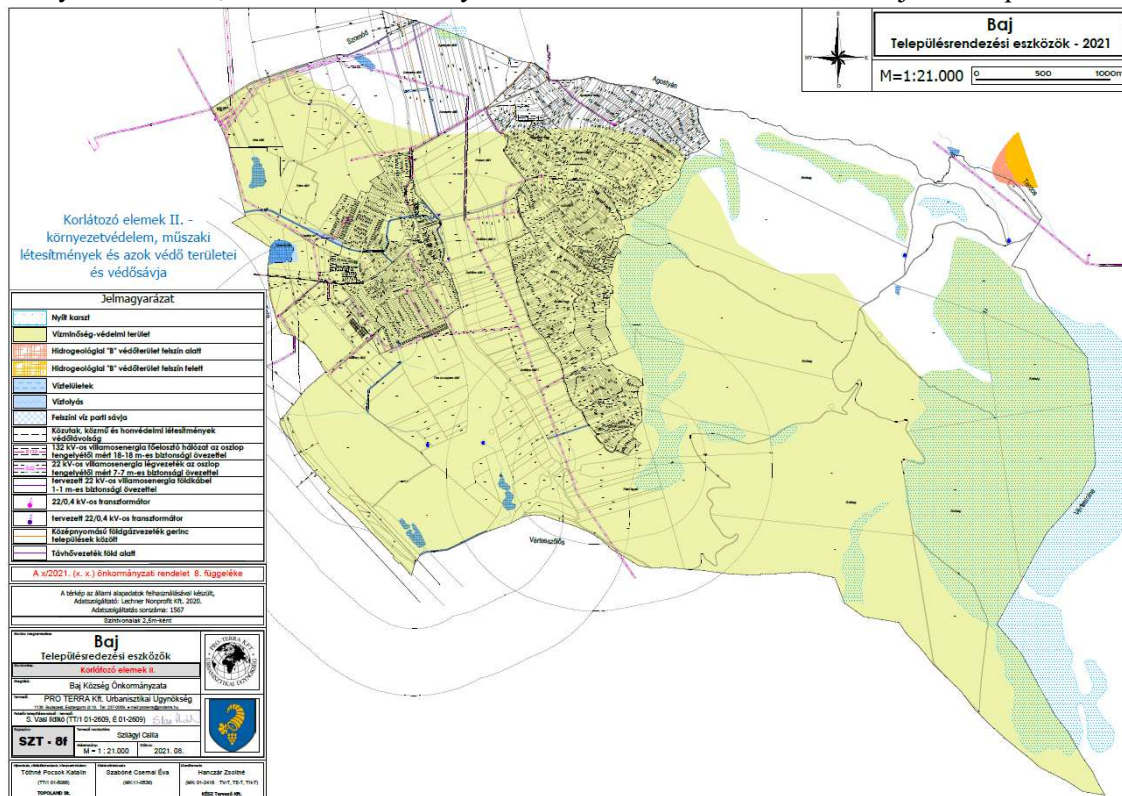
7. sz. függelék: **Korlátozó elemek I.-**

kulturális örökségvédelem, védett és védelemre javasolt természeti területek és értékek, erdőtervezett területek - térképi ábrázolás



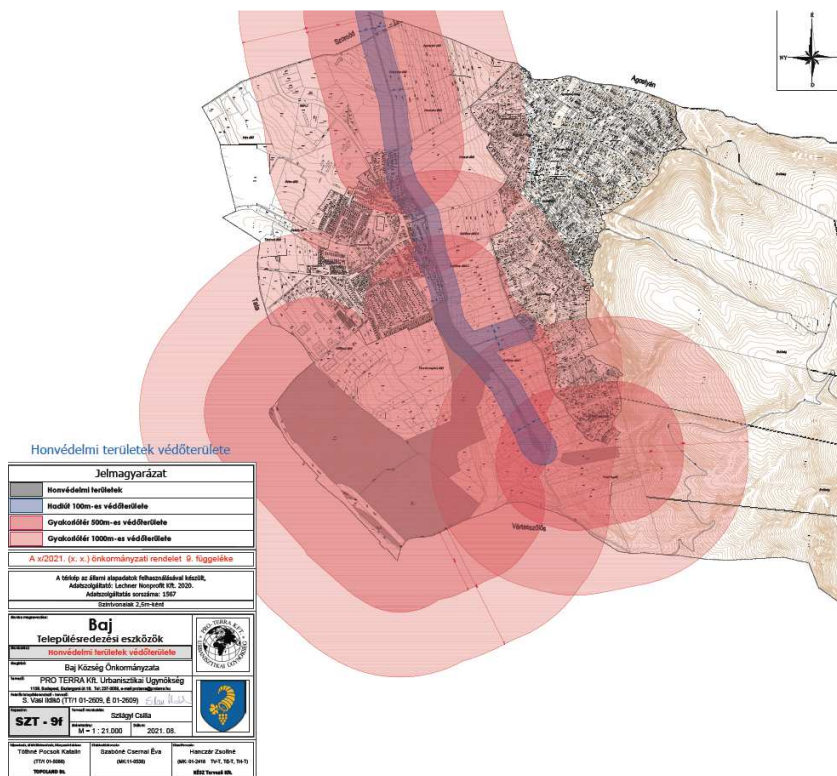
8. sz. függelék: **Korlátozó elemek-II.**

környezetvédelem, műszaki létesítmények és azok védő területei és védősávja - térképi ábrázolás



BÉSZ

9. sz. függelék: Honvédelmi területek védőterülete



10. sz. függelék: Tervezett közlekedési célú közterületek mintakeresztmetszévei

Belterületi utak:

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

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

12 m-re szabályozott kiszolgáló lakóút és gazdasági kiszolgáló út

10 m-re szabályozott belterületi kiszolgáló lakóutca

Külterületi utak:

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

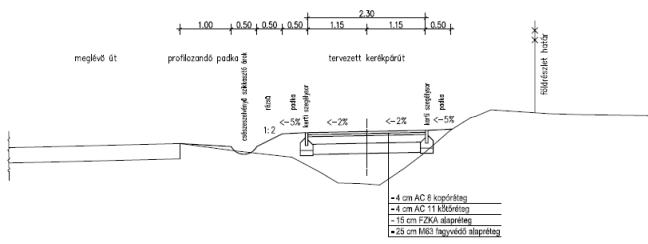
Esterházy nagypincei út és a Szent András út (tól-ig) változó szélességben való szabályozása

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

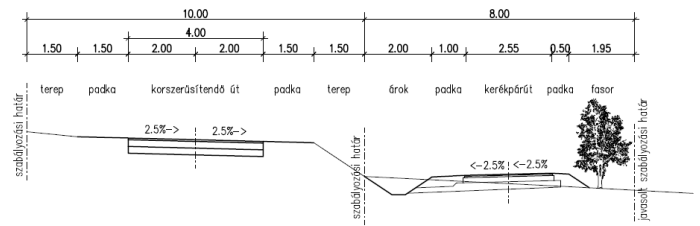
9,0, 6,0 4,0 m-re szabályozott Szőlőhegyi kiszolgáló utak

BÉSZ

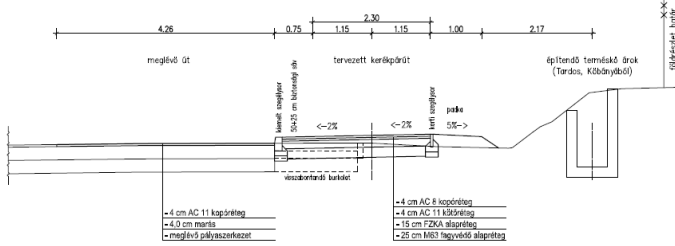
Kerékpárút a 0+400 km szelvényben



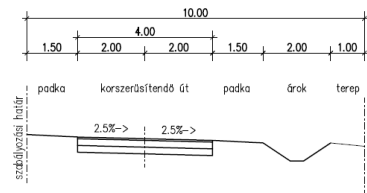
Szőlőhegy, Szent András út



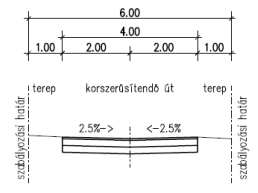
Kerékpárút a 0+570 km szelvényben



Szőlőhegy, fő feltáróutak
(10 m szabályozási szélesség)




Szőlőhegy, fő feltáróutak
(6 m szabályozási szélesség)



11. sz. függelék: Neszmélyi borvidéki termőhelyi kataszterbe tartozó területek - térképi ábrázolás

BÉSZ

	Megbízó:	Baj Község Önkormányzat
	Polgármester:	Schunder Tibor
	Megbízó felelőse:	Schindler-Kormos Eleonóra főépítész
	Megbízott felelős tervező	S.Vasi Ildikó ügyvezető

TELEPÜLÉSRENDEZÉS; ÉPÍTÉSZET:**PRO-TERRA Kft.**

1138 Budapest, Esztergomi út 18. I/3.

S.Vasi Ildikó

TT/1 01-2609, É01-2609

Szilágyi Csilla

vezető településtervező,
okl. építészmérnök, okl. szociológusokl. településmérnök
TT 01-6710**KÖZLEKEDÉS:****Sz. Csernai Éva EV****Szabóné Csernai Éva**

MK:11 -0536

okl. építőmérnök,
közlekedéstervező**TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJÉPÍTÉSZET, KÖRNYEZETVÉDELEM:****TOPOLAND Bt.**

1147 Budapest, Must u. 4.

Tóthné Pocsok Katalin

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

okl. kertészmérnök,
táj- és kertépítész, vezető településtervező,**KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS: KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**

1016 Budapest, Naphegy u. 26. II/7.

Hanczár Zsoltné

Csima-Takács Judit

okl. építőmérnök,
okl. tájépítészmérnök**GENERÁLTERVEZŐ:****PRO-TERRA****URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG KFT.**

1138 BUDAPEST Esztergomi út 18.

E-mail: proterra@proterra.hu

☎ Tel: 06-1/612-6684