

BÉSZ

BAJ KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK TERVEZETE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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

2022. 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ELSŐ RÉSZ.....	7
Általános rendelkezések.....	7
I. fejezet.....	7
Általános előírások.....	7
1. A rendelet hatálya és felépítése.....	7
2. Értelmező rendelkezések.....	8
3. A szabályozási elemek besorolása és alkalmazása.....	9
4. Sajátos jogintézmények.....	12
5. Telekalakítás.....	12
6. Sajátos jogintézmények alkalmazása.....	13
II. fejezet.....	14
Közterületek alakítására és a magánutakra vonatkozó sajátos előírások.....	14
7. Közterületekre vonatkozó előírások.....	14
8. A közterületeken elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó előírások.....	14
9. Magánutakra vonatkozó előírások.....	14
III. fejezet.....	15
Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások.....	15
10. A kulturális örökség és a régészeti területek védelme.....	15
IV. fejezet.....	16
A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások.....	16
11. A táj- és a természet védelmének előírásai.....	16
V. fejezet.....	16
Környezetvédelmi előírások.....	16
12. A levegő védelme.....	16
13. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme.....	16
14. A környezeti zaj- és rezgés elleni védelem.....	17
15. Hulladékok kezelése.....	17
16. Állattartás céljára szolgáló építményekre vonatkozó előírások.....	17
VI. fejezet.....	17
Közműellátás és elektronikus Hírközlés.....	17
17. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai.....	17

BÉSZ

18. Vízellátás.....	18
19. Szennyvizek kezelése, elvezetése	18
20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés.....	20
25. Energia ellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés.....	21
VII. fejezet.....	21
Az építés általános szabályai.....	21
26. A telkek-beépíthetőségére építmény elhelyezésére vonatkozó előírások	21
27. Telek beépítési módjának általános előírásai.....	23
28. Az építési hely, az elő-, oldal és hátsókert általános előírásai.....	24
29. A gépjárművek elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások....	25
VIII. fejezet.....	25
Katasztrófavédelem egyéb védelem.....	25
30. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei.....	26
31. Honvédelmi területekkel kapcsolatos sajátos előírások.....	26
IX. fejezet.....	26
Szabályozási határértékek	26
32. A beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazása	26
MÁSODIK RÉSZ.....	26
Részletes övezeti előírások.....	26
X. fejezet.....	26
Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások.....	26
33. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások.....	26
34. Nagyvárosias lakóterületek építési előírásai	27
35. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások	28
36. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai és építési övezeteinek előírásai.....	29
37. Falusias lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések és építési övezeteinek előírásai.....	31
38. Településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásai.....	33
39. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai.....	34
40. Egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai.....	35
XI. fejezet.....	36
Különleges területek.....	36

BÉSZ

41. Különleges területek általános előírásai.....	36
42. Különleges - Sport célú terület.....	37
43. Különleges – Rekreatív célú terület.....	37
44. Különleges – Többfunkciós terület.....	38
45. Különleges – Vasútállomás területe.....	38
46. Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület.....	39
47. Zöldfelületek kialakításával kapcsolatos általános előírások.....	39
XII. fejezet.....	40
Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezések.....	40
48. Közlekedési és közműterület előírásai.....	40
49. Zöldterületre vonatkozó általános rendelkezések és övezeteinek előírásai.....	42
50. Erdőterület általános előírásai.....	42
51. Védelmi erdőterület.....	43
52. Honvédelmi célú védő erdőterület.....	43
53. Gazdasági erdőterület.....	43
54. Közjóléti erdőterület.....	44
55. Mezőgazdasági terület általános előírások.....	44
56. Kertészeti mezőgazdasági terület előírásai.....	46
57. Általános mezőgazdasági terület előírásai.....	48
58. Vízgazdálkodási területre vonatkozó általános előírások.....	51
59. Különleges beépítésre nem szánt területek.....	52
60. Különleges – Sport célú terület.....	52
61. Különleges - Rekreatív célú terület.....	53
62. Különleges - Lovas sport célú terület.....	54
63. Különleges – Temető területe.....	55
64. Különleges – Bánya területe.....	56
65. Különleges Honvédelmi célú terület.....	56
66. Különleges - Közműszolgáltatói területek.....	56
67. Záró rendelkezések.....	56

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 függelékeket 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
.../2022. (....) önkormányzati rendelete
Baj Építési Szabályzatáról**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet értelmében, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró: Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda, Állami Főépítész; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság; Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság, Tatai Rendőrkapitányság Rendészeti Osztály; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; valamint a Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal, Területfejlesztési Vidékfejlesztési Főosztály, Területfejlesztési és Területrendezési Osztálya; Tata Város Önkormányzata; Szomód Község Önkormányzata; Tardos Község Önkormányzata; Vértesszőlős Község Önkormányzata; Vértestolna Község Önkormányzata; valamint Baj Község Önkormányzat Képviselőtestületének a településfejlesztéssel, 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

BÉSZ

- k) 11. sz. függelék:* a Neszmélyi borvidéki termőhelyi kataszterbe tartozó területek térképi ábrázolása

BÉSZ

2. Értelmező rendelkezések

3. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. **Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés:** olyan létesítmény (építmény), amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésre, tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyezőanyagok lebontását energiabevitel segítségével végzi és biztosítja a szennyvizek szennyezőanyag-tartalmának jogszabályban előírt mértékű eltávolítását, akár felszíni víz, akár a földtani közeg a befogadó.
2. **Egyedi szennyvíztisztító kislétesítmény:** olyan létesítmény (építmény), amely a környezeti elemek terhelését csökkentve a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére, tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmet és életminőséget biztosít. a szennyezőanyagok lebontását energiabevitel nélkül végzi.
3. **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.
4. **Fő rendeltetés:** a BÉSZ-ben meghatározott elsődleges rendeltetés.
5. **Fő rendeltetésű épület:** a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.
6. **Gépjárműbeálló:** kizárólag gépjárműtárolásra szolgáló lábakon álló kerti tető.
7. **Gazdasági udvar:** a mezőgazdasági területen épület elhelyezése érdekében a földrész kivett besorolású területrésze.
8. **Háromszintű növényzet:** 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.
9. **Házi kert:** a falusias lakótelek azon területrésze, mely beépítés mentes, s jellemzően saját felhasználásra szolgáló, haszon- vagy dísnövények termesztésére használt terület.
10. **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 hátsókertek jellemző mérete.
11. **Konténer:** könnyű vasvázás szerkezetű, acéllemez oldalfalú építmény, amely a vízi, légi, és szárazföldi kereskedelemben egyaránt alkalmazott, rendkívül strapabíró szállítási eszköz.
12. **Konténerház:** vasvázás szerkezetű, műanyag, fém vagy fa borítású acéllemez oldalfalú konténerből kialakított épület.
13. **Környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetés:** olyan rendeltetés, amely
 - a) jogszabály szerint környezeti hatástanulmány köteles,
 - b) környezetvédelmi hatóság által környezeti hatástanulmány készítéséhez kötött,

BÉSZ

- c) fémhulladék anyag kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével jár, vagy
 - d) amelynek gépjárműforgalma meghaladja az átlagos lakóterületi forgalmat, - különösen ilyen az autószerelő, az autószerelő, javító, karosszéria lakatos, karosszéria festő munkát végző szolgáltatás.
14. **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.
15. **Megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelület:** a szabályzási terven megjelölt olyan területrészek, melynek legalább 50%-án háromszintű növényzet alakítandó ki és tartandó fenn.
16. **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.
17. **Mobilház:** Tengellyel és kerekkel ellátott acélváz szerkezetre épült mozgatható vagy szállítható lakóépület közműcsatlakozás nélkül. Amennyiben bármely közműre való csatlakozás (víz vagy áram vagy szennyvíz vagy infókábel) megtörténik, megszűnik a mobilház jelleg, épületként funkcionál, és annak is minősül
18. **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.
19. **Szolgálati lakás:** nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
20. **Támfalgarázs:** lejtős terepen, a lejtő felőli oldalról, közvetlenül a közterületről vagy magánútról terepszinten megközelíthető, gépjármű tárolására szolgáló földborítású, terepszint alatti építmény.
21. **Támfalépítmény:** olyan talajállékonyságot biztosító építmény, mely helyiséget foglalhat magába, különösen gépkocsitárolót, pincét egyéb tárolót.
22. **Telepszerű beépítés:** olyan épület elhelyezés, ahol egy tömbtelken belül úszótelkek vannak, melyeken önálló épület áll.
23. **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 beépítési **módot**
 - 4. a kialakítható telek legkisebb területét
 - 5. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét

BÉSZ

6. a terepszint alatti építés mértékét és helyét
 7. a zöldfelület legkisebb mértékét
 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:
 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 **szabályozási terven (továbbiakban: SZT)** ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:
- a) „kötelező szabályozás elemek” a szabályozás alapelemei, a szabályozás **meghatározott** másodlagos és **egyéb elemei, továbbá** az egyes sajátos jogintézmények: amelyek joghatás kiváltására alkalmasak, módosításuk a helyi építési szabályzat módosításával történhet,
 - b) „más jogszabályi előíráson alapuló **szabályozási elemek**” védelem, korlátozás, kötelezettség: amelyek kötelezően alkalmazandók, de joghatás kiváltására önmagukban nem, csak a vonatkozó jogszabályokkal együtt alkalmasak, változásukat az adott jogszabály előírásainak módosulása idézi elő,
 - c) „javasolt szabályozási elemek”, amelyek az önkormányzat településrendezési céljait szemlélteti, de joghatás kiváltására nem alkalmasak,
 - d) „tájékoztató elemek”, amelyek valamely tényről, állapotról, fennálló helyzetről ad tájékoztatást, az a terv megértését segítik, de joghatás kiváltására nem alkalmasak.
- (3) A SZT kötelező szabályozási elemei:
1. tervezett belterületi határ
 2. szabályozási vonal, közterületi telekhatár
 3. szabályozási szélesség
 4. építési övezet, övezet határa
 5. építési övezet, övezet jele
 6. kötelező megszüntető jel
 7. építési vonal
 8. építési hely
 9. telek be nem építhető része
 10. a telek útfejlesztéssel érintett része
 11. házikert határa
 12. megtartandó, telepítendő fasor
 13. megtartandó, kialakítandó zöldfelület
 14. közlekedési terület különböző övezeteinek eltérő színnel való kifestése

BÉSZ

15. hadiút jele
 16. jelentős közhasználatú parkoló
 17. gyalogút
 18. kerékpárút, kerékpár nyomvonal
 19. zöldterület színezett felülete
 20. vízgazdálkodási terület színezett felülete
 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, puffert 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

BÉSZ

3. szennyvízátemelő
 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
 11. hírközlési hálózat föld felett
 12. közúti híd
 13. tervezett külön szintű vasúti átjáró
 14. kötött pályás közlekedés nyomvonal jele
- (7) A BÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket **megállapítja Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2019. (II. 26.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről, melyet jelen rendelettel együtt kell alkalmazni.**

4. Sajátos jogintézmények**5. §**

- (1) A településrendezési feladatok megvalósítását **az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 17. §** szerinti alábbi egyes sajátos jogintézmények biztosítják, melyeket a BÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:
- a) telekalakítás,
 - b) elővásárlási jog,
 - c) kisajátítás,
 - d) közterület-alakítási terv (a továbbiakban: KAT).

5. Telekalakítás**6. §**

- (1) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények, településüzemeltetés mérnöki létesítményeinek elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.
- (2) A tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT-en jelölt szabályozási vonal érvényesítése akkor is végrehajtható, ha ezáltal a **meglévő** telek övezeti **határértékei** (területe, egyéb mérete, beépítettsége, zöldfelületi aránya) az előírtaktól eltérő lesz.
- (3) A telek kialakítható legkisebb területét az építési övezeti és övezeti előírások határozzák meg, melytől eltérni – az (1) és (2) bekezdésekben leírtakon **kívül kialakult telek felosztása esetén** akkor lehet, ha a 2. mellékletében szereplő legkisebb kialakítható telekterülethez képest az eltérés mértéke legfeljebb **3 %**.
- (4) A telekhatár-rendeztés, kialakult telek kettéosztása esetén a kialakuló telek legkisebb szélessége a (10) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélességtől legfeljebb

BÉSZ

- 5%-os mértékben térhet el, kivéve, ha a közterület-alakításával együtt jár a telekalakítás, mely esetben korlátlan az eltérés.
- (5) Telekalakítás (telekcsoport újra osztás, telek felosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés) a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseken túl abban az esetben **megengedett**, ha:
- a) az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek nem alakul ki, különösen egymással 60 foknál kisebb szöget bezáró új telekhatárok nem jönnek létre,
 - b) nem alakul ki új nyúlványos (nyeles) **építési** telek,
 - c) az új építési telek megközelítése legalább **8,0 m** széles közútról, vagy legalább 4,0 m széles magánútról biztosítható,
 - d) a szőlőhegyi kertes mezőgazdasági övezetben az új telek megközelítése legalább 4,0 m széles közútról, vagy magánútról biztosítható.
- (6) A nem szabályos geometriájú telekalakítás során a minimális telekszélességet legalább a telek megközelítését biztosító közterület felőli építési határvonalon kell biztosítani.
- (7) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze.
- (8) Több övezetbe eső telek
- a) felosztásakor az új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz,
 - b) övezethatáron építési igény, vagy rendeltetésváltást megelőzően kötelező telekhatárt kialakítani.
- (9) A minimálisan kialakítható telekszélesség – eltérő övezeti előírás hiányában –
- a) lakó- és településközpont vegyes területen 18,0 m, a kialakult lakótelek szélessége, 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
- (10) Lakóterületen a telekosztás, vagy telekegyesítés esetén a megközelítését biztosító közúttal határos telekszélesség legfeljebb 40 m lehet, kivéve saroktelek egyik telekmérete.
- (11) Kialakult nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások– a beépítésre szánt területen
- a) az építési hely határának meghatározásakor az előkert a teleknyúlvány telek felé eső végétől mérendő,
 - b) a beépítésre szánt területen teleknyúlványnak számít a telek elkeskenyedő részén a 8,0 méter szélességet el nem érő közterületi, vagy egyéb útkapcsolatot biztosító telekrész,
- (12) Beépítésre nem szánt területen a teleknyúlvány legalább 4,0 méter szélességű és legfeljebb 100,0 méter hosszúságú lehet.

6. Sajátos jogintézmények alkalmazása**7. §**

- (1) Baj Község Önkormányzata a településrendezési feladatai megvalósításakor alkalmazza a sajátos jogintézmények közül az alábbiakat:
- a) elővásárlási jog,

BÉSZ

- b) kisajátítás,
 - c) közterület-alakítás
- (2) Baj Község Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg településrendezési feladatok végrehajtására és közösségi célú fejlesztésre. Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok térképi ábrázolása a 4. mellékletben található.
- (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) 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.

BÉSZ

II. fejezet**Közterületek alakítására és a magánutakra vonatkozó sajátos előírások****7. Közterületekre vonatkozó előírások****8. §**

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

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

- (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények, műtárgyak helyezhetők el:
 - a) közlekedési-, közmű- és a terület 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 figyelembevétele mellett,
 - g) 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.
- (4) Gépjármű behajtók, garázkapuk kialakítása közterületre nyílóan:
 - a) a lakótelkek közterületi határán 1 db legfeljebb 3,5 méter széles gépjármű behajtó létesíthető,
 - b) előkert nélküli beépítés esetén a közterületre egy garázkapu nyílhat, melynek szélessége legfeljebb 5 méter, de nem haladhatja meg a telek szélességének 1/3-át.

9. Magánutakra vonatkozó előírások**10. §**

BÉSZ

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

III. fejezet***Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások******10. A kulturális örökség és a régészeti területek védelme*****11. §**

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

BÉSZ

- (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*

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

- (1) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (2) A **telek rendeltetés szerinti használata, beépítése** során a meglévő fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell. Fát kivágni csak a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai alapján lehet.
- (3) A SZT-en egyedi tájértékként jelölt, egészséges állapotú, értékes faegyedek és fasorok egyedei nem vágathatók ki. Egészségi célú ifjításukról és a természetes módon elpusztult egyedek azonos fajfajjal történő pótlásáról gondoskodni kell.

*V. fejezet**Környezetvédelmi előírások*

*12. A levegő védelme***13. §**

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő bűzös építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, temető- sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, kertes mezőgazdasági területet.

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

- (1) Építmények elhelyezése, valamint a területhasználat oly módon folytatható, hogy a vízmedrek, árkok feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását ne okozzák, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését ne zavarják, a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek tovább vezetését meg kell oldani.

BÉSZ

- (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 körzete védőterület.
- (5) Szőlőhegyen a földrészletek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen előforduló terep bevágások, löszfalak állékonysága ne romoljon.
- (6) A kialakult terepfelszín megbontása legfeljebb épületelhelyezéssel egyéb építmény létesítésével (különösen útépítéssel) összefüggésben, annak építési idejére történhet.

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

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat és építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított környezeti zaj, valamint a rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésének.

15. Hulladékok kezelése**16. §**

- (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.
- (2) Telephely hulladékgyűjtője nem helyezhető el a lakóterülettel határos telekhatártól mért 30 méteren belül.

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

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

BÉSZ

- (5) Az egyéb szabályok figyelembe vételével haszonállattartás céljára szolgáló építmény csak egyes falusias lakó-, különleges, erdő- és mezőgazdasági övezetekben az **övezeti előírások betartásával** helyezhető el.

*VI. fejezet**Közműellátás és elektronikus Hírközlés**17. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai***18. §**

- (1) 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.
- (2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
- a) a 10,0 -14,0 m szabályozási szélességű utcákban elegendő hely biztosításával legalább egyoldali fasor vagy zöldsáv telepíthető legyen,
- b) a 16,0 m-es és azt meghaladó szabályozási szélességű utcákban zöldsávnak megfelelő hely biztosításával, vagy ültetőgödrös kialakítással kétoldali fasor telepíthető legyen.
- (3) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása közművesítés szempontjából akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen az övezeti előírás szerinti közműellátás biztosított,
- b) a beépítésre nem szánt területen **huzamos tartózkodás céljára szolgáló** építmény esetén biztosítható:
- ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
- bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
- bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- (4) Új beépítés, vagy használati mód megváltoztatása a beépítésre nem szánt területen, huzamos tartózkodás céljára szolgáló építmény hiányában a terület hiányos közművesítettsége mellett is lehetséges.

18. Vízellátás**19. §**

- (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.

BÉSZ

- (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.

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

- (1) A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A 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 kocsik szállító kapacitását, **mintegy 5 m³**) 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 kocsik szállító kapacitását, **mintegy 5 m³**) és 150 m-nél nagyobb távolságban lehet a közcsatorna hálózatra rácsatlakozni, akkor helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, vagy egyedi szennyvíztisztító **kisberendezés is alkalmazható, ha**
 - ca) a vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (a vízminőség-védelmi területen a talajba tisztított szennyvíz nem szikkasztható),
 - cb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, **valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,**
 - cc) a szennyvíztisztító kisberendezés vagy kislétesítmény védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - d) a c) pontban leírtak szerinti egyedi szennyvíztisztító kisberendezés vagy kislétesítmény kialakításának akadálya merül fel, akkor ki kell építeni a szennyvíz-közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (4) A beépítésre nem szánt, **a (3) bekezdés alá nem tartozó területen** létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezeléséhez, ha:
- a) **a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,**
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsik szállító kapacitását, **mintegy 5 m³**) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani,

BÉSZ

- c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsik szállító kapacitását, **mintegy 5 m³**), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés és kislétesítmény is alkalmazható, ha az (3) bekezdés ca), cb), cc), pontjait teljesíti,
 - d) a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésének akadályát 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.

20. Felsővízi vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**21. §**

- (1) Közcatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak fékezten és késleltetéssel vezethetők be.
- (2) **Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportároló túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.**
- (3) Beépítésre szánt területen
 - a) biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását,
 - b) ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni,
 - c) a záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy a záportároló túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve juthasson, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe.

BÉSZ

- (4) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással, kell biztosítani.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók, szükség szerinti átereszek az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
- (6) Nyílt vízelvezető árok lefedése csak az árok tisztítását biztosítóan bontható módon alakítható ki.
- (7) A 8,0 m és az annál kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését csapadécsatorna hiányában a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókkal, vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.
- (8) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (9) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

25. Energia ellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés**22. §**

- (1) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű, valamint naperőmű csak akkor létesíthető, ha az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik.
- (2) 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.
- (3) 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.

VII. fejezet**Az építés általános szabályai****26. A telkek-beépíthetőségére építmény elhelyezésére vonatkozó előírások****23. §**

- (1) —————Belterületbe vonásra tervezett területen lakóépületet létesíteni csak a belterületbe vonást követően lehet.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épületet elhelyezni csak az övezeti előírásokban meghatározott helyen belül lehet. 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

BÉSZ

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 álló épület **csak az élet és vagyonbiztonság érdekében** újítható fel, **hasznos alapterülete** az építési helyen kívül nem bővíthető.
- (4) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő telek beépíthető, ha a telepítési távolságra vonatkozó előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét az nem korlátozza.
- (5) Beépítésre szánt területen nem építhető be a 200 m²-nél kisebb alapterületű telek, továbbá az olyan telek, melyen az övezeti **határértékek** betartásával 30 m²-nél kisebb bruttó alapterületű építmény létesíthető.

24. §

- (1) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok eltérő övezeti, építési övezeti előírás, vagy szabályozási tervi jelölés hiányában
 - a) csak a telek rendeltetésének megfelelő főépület építésével egyidejűleg, vagy annak megléte esetén létesíthető,
 - b) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 40 %-át,
 - c) melléképület **csak** az építési helyen belül, a főépület elhelyezkedéséhez igazodva építhető,
 - d) a hátsókertben legfeljebb 20,0 m² alapterületű lábakon álló fedett pergola elhelyezhető.
- (2) Növényház **építési helyen kívül, csak a hátsó kertben helyezhető el a hátsókerti telekhatártól 1,0 méterre.**
- (3) A melléképítmények közül állattartás számára építmény a rendelet 5. melléklete szerint a helyezhető el.
- (4) Melléképítmények csak a főrendeltetésű épülettel egyidejűen, vagy azt követően építhetők.
- (5) A szabályozási terven a „telek be nem építhető része” jelölésű területeken nem lehet elhelyezni épületet, terepszint alatti építményt,
- (6) A szabályozási terven a „megtartandó, kialakítandó zöldfelület” jelölésű területen nem lehet elhelyezni
 - a) épületet,
 - b) **legalább 0,5 m földtakarás nélküli** terepszint alatti építményt.
- (7) 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) **értéknövelő fejlesztést** csak saját felelősségre, későbbi kártalanítási igény nélkül lehetséges.

25. §

BÉSZ

- (1) A település közigazgatási területén
 - a) nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként,
 - b) nem vonatkozik az a) pontban szereplő rendelkezés a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére.
- (2) Konténer és mobilház állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. 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.
- (4) Terepszint alatti építmény – előkertí támfalgarázs, támfalépítmény, közművek és közműépítmények, valamint az egyes övezeti előírásokban foglaltak kivételével – csak az építési hely határain belül létesíthető.

26. §

- (1) A Szőlőhegyen a telek beépítéssel érintett részén az utcavonalra merőleges lejtése függvényében az épület
 - a) lejtő felőli homlokzatának épületmagassági értéke a BÉSZ 2. melléklet táblázatában megengedett épületmagassághoz képest
 - aa) legfeljebb 1,3-szorosa, ha legalább 15%-os a lejtés,
 - ab) legfeljebb 1,5-szöröse, ha legalább 20%-os a lejtés,
 - b) lejtő felőli homlokzatán – a teraszos beépítést kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán.
- (2) A Szőlőhegyen, a telek homlokvonalától számított 10,0 méteres területsávban, ha az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően, meghaladja a 20%-ot, vagy a telken belüli terepszint a közlekedési terület terepszintjéhez képest legalább 2,0 méteres szintkülönbséggel kezdődik, akkor az előkert támfalgarázs létesítésére igénybe vehető, amely
 - a) közterület szabályozott vonalától legalább 2,0 méterrel beljebb, helyezhető el,
 - b) a közterület felőli támfal és a lebukás elleni védelem együttes magassága nem haladhatja meg a 3,4 métert.
- (3) Épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés során az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb szinteltérése az építési helyen kívül sehol sem haladhatja meg a 1,2 métert.
- (4) Az építési helyen kívüli tereprendezés a csatlakozó szomszédos telkek terepszintjéhez illeszkedően végezhető, vagy legfeljebb 0,8 m magassági eltéréssel alakítható.

27. §

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

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

BÉSZ

28. §

- (1) Belterületen és beépítésre szánt területen – eltérő övezeti előírás hiányában – a kerítések létesítésével kapcsolatos rendelkezések:
- a) a kerítés teljes magassága legfeljebb 1,8 m lehet,
 - b) épített kerítést a közterületi telekhatár mentén a telekhatártól számított legfeljebb 0,5 m-en belül kell kialakítani, kivételt képez, **ha a terepadottság kizárja a közterületi határ menti kerítés elhelyezését, vagy** a közhasználat elől el nem zárt telekrész miatt kerül a kerítés a **telekhatárhoz képest beljebb**.
- (2) Külterületen a beépítésre nem szánt területen – eltérő övezeti előírás hiányában – csak vagyonvédelmi, vadvédelmi és természetvédelmi okokból építhető kerítés, legfeljebb 2,0 m magasságig.

27. Telek beépítési módjának általános előírásai**29.§**

- (1) A rendelet megkülönböztet
- a) oldalhatáron álló és közös oldalhatáron álló
 - b) szabadon álló
 - c) **úszótelkes** beépítési módot.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:
- a) Kialakult beépítésű utcaszakaszon az oldalhatáron álló építés a telekhatártól **legalább 0,5 m-es** csurgótávolságra, vagy attól legfeljebb 1,0 m-re való építést jelent.
 - b) Ha a telek közterülettel párhuzamosan mért szélessége az építésre igénybe vett teleksávban eléri a 20,0 métert és a településkép védelmi rendelet azt nem tiltja, akkor az épület szabadon állóan is elhelyezhető.
 - c) Közös oldalhatáron álló beépítés **csak** kialakult esetben **lehetséges**.
- (3) **Úszótelkes beépítési forma újonnan csak nagyvárosias lakóterületen belül gépkocsitárolók létesítésére alakítható ki.**

28. Az építési hely, az elő-, oldal és hátsókert általános előírásai**30. §**

- (1) Az építési hely a mindenkori telekhatárhoz értelmezendő, a telekhatárok változása esetén az övezeti előírásnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerti távolságokat az aktuális telekosztáshoz igazítva kell alkalmazni.
- (2) Ha a telek meglévő beépítése – közterület kialakítása, vagy egyéb ok miatt – nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerint meghatározott építési helynek,
- a) a meglévő épületet bővíteni - a kialakult beépítés figyelembevétele mellett - csak az előírt építési helyen belül lehet,
 - b) az építési helyen kívüli épületen vagy épületrészen csak az állag-, a vagyon- és az életbiztonság érdekében lehet építési tevékenységet végezni.

BÉSZ

- (3) Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalként kezelendő – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – az előkert nélküli beépítések építési helyének közterület felőli határvonala.
- (4) 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,
 - b) az építési vonalra illeszkednie kell az épület közterületi homlokzati hosszának legalább kétharmadán.
- (5) 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.
- (6) Az **oldalkert** legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület övezetieiben
- 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.
- (7) A **hátsókert** legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület övezetieiben 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 **hátsó** 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 szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában** - a hátsó telekhatártól 6,0 méterre van, de az építési hely hossza a közterületi telekhatártól mérten legfeljebb 60,0 méter lehet.
- (8) Az előkert és az oldalkert területén belül építmény jelen rendeletben rögzített esetekben és feltételekkel helyezhető el.
- a) Tetővel fedett gépjárműbeálló csak építési helyen belül alakítható ki, melynek alapterülete a beépítési mértékbe beszámítandó.

BÉSZ

- b)* Oldalról és felülről, legfeljebb növényvel befuttatott 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.
 - c)* Támfalgarázs, támfalépítmény az előkertben a Szőlőhegy övezeteiben a 26. § (2) bekezdésében foglaltak szerint építhető.
- (9) 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

29. A gépjárművek elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások**31. §**

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

VIII. fejezet**Katasztrófavédelem egyéb védelem****30. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei****32. §**

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.

31. Honvédelmi területekkel kapcsolatos sajátos előírások**33. §**

- (1) Baj közigazgatási területén védőterülettel rendelkező hadiút és gyakorlótér található.

BÉSZ

- (2) Honvédelmi gyakorlótér telekhatárától számított 1000 m-es védőtávolságon belül tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló közepes, vagy magas kockázatba sorolt új építmény nem helyezhető el,

IX. fejezet
Szabályozási határértékek

32. A beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazása

34. §

- (1) A BÉSZ 2. melléklet szerinti táblázatokban 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.
- (3) A kialakult állapotot az érintett telekkel szomszédos legalább 3-3 telekre jellemzően kell meghatározni.

MÁSODIK RÉSZ
Részletes övezeti előírások

X. fejezet
Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

33. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások

35. §

- (1) A beépítésre szánt területek a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódnak, melyek építési jellemzőit a területfelhasználási egységenként a 2. mellékletben szereplő **építési övezetek és övezetek határértékeinek** táblázatai tartalmazzák.
- (2) Az **építési övezetek és övezetek határértékeinek** táblázatában szereplő területek **jelölései és megnevezései**:
- a) Ln jelű nagyvárosias lakóterület
 - b) Lk jelű kisvárosias lakóterület
 - c) Lke jelű kertvárosias lakóterület
 - d) Lf jelű falusias lakóterület
 - e) Vt jelű településközpont vegyes terület
 - f) Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület
 - g) Gip jelű egyéb ipari terület
 - h) K-Sp különleges – sportterületek
 - i) K-Re különleges – rekreációs terület
 - j) K-Vá különleges – vasútállomás területe
 - k) K-Mü különleges – mezőgazdasági üzemi terület
- (3) A lakóterületen – nagyvárosias lakóterület kivételével - és a településközpont vegyes

BÉSZ

területen elhelyezhető lakások száma a telekterület 350-nel való osztásával állapítandó meg. A lakások számának meghatározásakor az érték felfelé nem kerekíthető.

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

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. számú táblázata tartalmazza.
- (2) Az **Ln/1 jelű** nagyvárosias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épületek telepszerű elhelyezésére szolgál, mely az épületen belül a lakórendeltetésen kívül
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) igazgatási, irodarendeltetést is tartalmazhat.
- (3) 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
- (4) A nagyvárosias lakóterület építési övezetében a melléképítmények **közül csak az alábbiak helyezhetők el:**
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
- (5) A nagyvárosi lakóterület **építési határértékeinek** értelmezése
 - a) **K/40*** jelölés jelentése a beépítési mérték határértékénél azt jelenti, hogy a kialakult úszótelkes tömbre vetített beépítettség 40%-a az épületekre leosztott telkesítés esetén sem emelkedhet,
 - b) építési övezetet képező tömbtelekre vetített, a lakóépületek által elfoglalt terület **legfeljebb 40%-os beépítési mértéke mellett legalább 30%-os aktív zöldfelület** tartandó fenn, alakítandó ki,
 - c) **úszótelek megszűnése esetén a zöldfelületi arány nem csökkenthető.**
 - d) a lakóházak épületmagassága kialakult magasságú, mely tovább nem növelhető.
- (6) Az **Ln/1** építési övezetben a lakóházak körüli közterületen köztertként, 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 **telekhatár mentén** fasor és cserjesor telepítése szükséges.

BÉSZ

- (7) 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 **önálló** kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésre, vagy az Ln/1 jelű övezetben lévő rendeltetésektől független raktározásra nem szolgálhatnak.
- (8) A lakótelken új lakás építése esetén lakásonként egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

35. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások**37. §**

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.
- (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
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben
- a) a melléképítmények közül **csak az alábbiak helyezhetők el:**
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,**
 - ab) hulladéktartály-tároló,**
 - ac) kerti építmény,**
 - b) kiegészítő rendeltetésű építményként **önálló** járműtároló, **kerti házikó, pavilon csak építési helyen belül létesíthető.**
- (4) A lakótelken elhelyezhető lakások száma a telekterület 350-nel való osztásával állapítandó meg. A lakások számának meghatározásakor az érték felfelé nem kerekíthető. Egyéb – nem lakó - rendeltetési egységhez egységenként legalább 200 m² telekterület számítandó.
- (5) A lakótelken lakásonként egy személygépkocsi elhelyezését, **egyéb rendeltetéshez az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 4. számú mellékletében meghatározott személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani.**
- (6) Az előkert méretét a szomszédos **3-3** telek előkertje, a kialakult állapot határozza meg, kivételt képezhet a saroktelek, ahol az utcakép érdekében attól eltérő lehet.

BÉSZ

- (7) A hátsókert mérete legalább 6.0 méter kell legyen, melyen eltérő övezeti előírás hiányában melléképület nem helyezhető el.
- (8) Egyedi építési övezeti előírások hiányában
- a) kereskedelmi szálláshely szolgáltató rendeltetés esetén a kialakítható vendégszobák számát megengedhető lakásszám képezi,
 - b) kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés bruttó szintterülete a lakóépületben nem haladhatja meg a 80 m²-t.
- (9) Az Lk/1 jelű kisvárosias lakóövezetben
- a) ha a telek terület legfeljebb 1800 m² legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el rajta,
 - b) ha a telek területe eléri a 2100 m²-es területnagyságot, akkor a két főépület és két melléképület helyezhető el rajta,
 - c) a főépület épületmagassága legfeljebb 6,0 m lehet, a melléképületé legfeljebb 3,0 m.
- (10) Az Lk/2 jelű kisvárosias lakóövezetben
- a) a telken egy főépület és legfeljebb kettő melléképület alakítható ki,
 - b) a főépület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet, a melléképületé legfeljebb 3,5 m.
- (11) Az Lk/3 jelű kisvárosias lakóövezetben
- a) a kialakítható legkisebb telekterületen legfeljebb két főépület létesíthető,
 - b) a főépület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet, a melléképületé legfeljebb 3,0 m,
 - c) a telkek délkeleti határán attól legalább 0,6 méterre, s legfeljebb 1,20 méterre, legfeljebb a lakórendeltetések számával megegyező, egyenként legfeljebb 8,0 m² alapterületű „kerti tárolóépület” alakítható ki,
 - d) a szabályozási terven jelölt 15,0 m széles kialakítandó zöldfelületen háromszintű növényállomány tartandó fenn.

36. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai és építési övezeteinek előírásai**38. §**

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.
- (2) Az Lke/.. jelű kertvárosias lakóterület építési övezetei jellemzően kertes elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely a lakórendeltetés mellett a helyi lakosság ellátását szolgálóan
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) iroda

BÉSZ

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, a lakórendeltetést zavaró rendeltetés,
 - e) a főrendeltetés hiányában melléképület,
 - f) a melléképítmények közül a lakórendeltetés mellett sem
 - 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, egyéb 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 kettő melléképület építhető, melyből az egyik melléképület legfeljebb 8,0 m²-es kerti kisház, kerti tároló lehet.
 - b) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő és a 16,0 m telekszélességet meghaladó telken két főépület és három melléképület építhető, melyből az egyik melléképület legfeljebb 8,0 m²-es kerti kisház, kerti tároló lehet.
 - c) egy telken a telekterület nagyságától függetlenül 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, mely kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés esetében nem haladhatja meg a bruttó 100 m²-t
 - f) lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetés csak abban az esetben létesülhet, ha a telek terület eléri az 550 m²-es alapterületet,
 - g) kereskedelmi szálláshely szolgáltatás az építési övezetben megengedett rendeltetési egységet meg nem haladó számú vendégszobával alakítható ki,
 - h) a főépület épületmagassága legfeljebb 6,0 m lehet, a melléképületé legfeljebb 3,0 m,
 - i) gépkocsitároló, fedett gépkocsi beálló önálló melléképületként a telek közterületi határától legalább 6,0 méterre építhető.

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 ne **kerüljön a közterületre**.
- (8) Az előkert méretét a szomszédos **3-3** telek előkertje, a kialakult állapot határozza meg, kivételt képezhet a saroktelek, ahol attól eltérő **is** 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
- a) a jogszerűen kialakult beépítettség 35 %-os mértékig érvényesíthető, újraépíthető,
 - b) ha a telek kialakult **jogszerű** beépítettsége **a rendelet hatálybalépésének idején** a 30%-os mértéket nem haladja meg, akkor az **csak 30%-ig** növelhető,
- (11) Az **Lke/2** jelű kertvárosias lakóövezetben
- a) a telek új beépítése esetén a telek 35%-a építhető be,
 - b) a jogszerűen kialakult beépítettség 40 %-os mértékig fenntartható, felújítható,
- (12) Az **Lke/3** jelű kertvárosias lakóövezet **a jelentős zöldfelülettel rendelkező lakóterület**.
- (13) **Az Lke/4 jelű kertvárosias lakóövezetben, ha egynél több lakás létesül, akkor rendeltetési egységenként egy-egy legfeljebb 6-6 m²-alapterületű, legfeljebb 3,0 m épületmagasságú „kerti tárolóépület” alakítható ki az építési hely meghosszabbításában, a hátsó telekhatártól legalább 0,6 méterre, s legfeljebb 1,20 méterre.**

37. Falusias lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések és építési övezeteinek előírásai

39. §

- (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,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű,

BÉSZ

- f) igazgatási, iroda és
g) sport
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés **hasznos alapterülete legfeljebb 200 m² lehet, továbbá csak akkor alakítható ki, ha telken belül megoldható a szükséges személy- és teher-gépjármű parkolás és a rakodás területigénye.**
- (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) üzemanyag-töltő állomás,
- b) lakórendeltetéssel össze nem egyeztethető gazdasági tevékenység.
- (8) A lakótelken lakásonként legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, **valamint egyéb rendeltetés esetén az OTÉK 4. melléklete szerintit.**
- (9) Az előkert méretét a szomszédos **3-3** telek előkertje, a kialakult állapot határozza meg.
- (10) Állattartó melléképület legfeljebb a beépíthető alapterület 30 %-án létesíthető.
- (11) A falusias lakóterületen új lakóépület építésének, meglévő lakóépület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének.
- (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 közös udvarban **lévő, a hivatalos térképen ábrázolt** épületek alapterülete, száma és térfogata nem növelhető,

BÉSZ

- c) a kialakult **telekszerkezet** csak telekösszevonás útján módosítható, **épületbontás lehetséges**, a közös udvarra nyíló telkek újra beépítése nem **kérhető**,
 - 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 **határértékek** táblázatban szereplő 30%-os beépítési mértékig növelhető,
 - f) telekegyesítés után a telken a korábban önálló helyrajzi számon álló épületek **alapterületének figyelembe vételével az egyesített telken** kialakuló beépítési mérték továbbra is érvényesíthető új beépítés esetén is.
- (14) Az **Lf/2** jelű falusias építési övezetben, ha nem közös udvaros beépítésű **a telek, azaz egyedi telkes**, akkor a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke **a** jogszerűen kialakult (K) vagy legfeljebb 30 %-os lehet.

38. Településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásai**40. §**

- (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, szabadidőrendeltetést befogadó épület.
- (3) Nem helyezhető el a településközpont területen
 - a) **állattartó épület**,
 - b) üzemanyagtöltő állomás.
- (4) A rendeltetések száma a telek területéhez mérten határozható meg kerekítés nélküli értékkel
 - a) lakórendeltetéshez lakásonként legalább 350 m² telekterület,
 - b) egyéb rendeltetéshez rendeltetésenként legalább 200 m² telekterület szükséges.
- (5) A **Vt/1** jelű építési övezet a műemléki templom telke, mely kialakult telekkel, kialakult beépítéssel és magassággal rendelkezik.
- (6) A **Vt/2** jelű építési övezetben
 - a) közintézmény, közszolgáltató rendeltetés kialakítása esetén a beépítési mérték 40% lehet és a beépítési magasság 7,5 méter

BÉSZ

- 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,
 - d) a telken elhelyezhető épületek száma 1 db fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 db melléképület lehet.
- (7) A Vt/3 jelű építési övezetben,
- a) ha kizárólag lakórendeltetésű a telek, akkor annak lakórendeltetéssel történő újraépülése csak 30%-ig történhet,
 - b) lakórendeltetés mellett, vagy anélkül kereskedelmi, szolgáltatói egészségügyi, szociális rendeltetés esetén a beépítési mérték 35% lehet
 - c) a telken elhelyezhető épületek száma 1 db fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 db melléképület lehet.
- (8) A Vt/4 jelű építési övezetben,
- a) lakórendeltetés nélkül is elhelyezhető az (1) bekezdés a) - e) pontban felsorolt rendeltetések,
 - c) a telekméret kialakult tovább nem osztható, összevonható,
 - d) a telken egy épület helyezhető el legfeljebb kettő rendeltetési egységgel,
- (9) 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**41. §**

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. számú táblázata tartalmazza.
- (2) A Gksz/.. jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál, ahol a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló rendeltetés nem alakítható ki.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltakon kívül – eltérő övezeti előírás hiányában – a kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épület
- a) iroda,
 - b) a gazdasági területhez kapcsolódó szakmai képzést biztosító oktatási,
 - c) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
- rendeltetést is tartalmazhat, továbbá kizárólag saját célú üzemanyagtöltő állomást.
- (4) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú 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) önálló lakóépület,

BÉSZ

- b)* állattartó épület, kivéve őrző-védő állat céljára.
- (6) Új épület építésének, meglévő épület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének, feltétele a teljes közműellátás biztosítása.
- (7) A megengedett épületmagasságot kizárólag technológiai indokkal lehet meghaladni.
- (8) A gazdasági rendeltetésű telken – 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 **kisebbik mérete kevesebb, mint 35,0 méter**, akkor az építési hely határa 6,0 m-re van a **keskenyebb méretet adó** 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 **háromszintű növényzet** 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.
- (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 – gázfogadó és hőközpont – fenntartandó
- (11) A **Gksz/2 és Gksz/3** jelű építési övezetek **hasznosítása során a szeméttelp használati jelleg nyilvántartása az érintett telkeken megszüntetendő.**

BÉSZ

- (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**42. §**

- (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 **jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló** gazdasági rendeltetésű épületeken kívül elhelyezhető
- a) energiaszolgáltatási és településgazdálkodási,
 - b) **raktározási**
 - c) iroda,
 - d) **kereskedelmi, szolgáltató**
- rendeltetést is tartalmazó épület, 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) önálló lakóépület,
 - b) 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 iparterület 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 **kisebbik mérete kevesebb, mint 35,0 méter**, akkor az építési hely határa 6,0 m-re van a **keskenyebb méretet adó** telekhatártól.
- (8) A **Gip/1** és **Gip/2** jelű építési övezetekben
- a) kialakult oldalhatáron álló építés fenntartható, új épület csak szabadon állóan létesíthető,
 - b) az előkertben legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű portaépület elhelyezhető a kapu 5,0 méteres körzetében, vagy azzal egybe építve,

BÉSZ

- 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 **háromszintű növényzet** telepítendő,
 - e) a telek legalább két határa mentén a SZT jelölésének hiányában is fasort kell telepíteni,
 - f) 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.

*XI. fejezet**Különleges területek***41. Különleges területek általános előírásai****43. §**

- (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) Sport célú terület **K-Sp/..**
 - b) Rekreációs célú terület **K-Re/..**
 - c) **Többfunkciós** terület **K-Tf/..**
 - d) Vasútállomás területe **K-Vá/..**
 - e) Mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü/..**

42. Különleges - Sport célú terület**44. §**

- (1) A **K-Sp/1** jelű sportolási célú **beépítésre szánt különleges** 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
- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmények és
 - d) zászlótartó oszlop

BÉSZ

helyezhető el.

- (4) Új épület építésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

43. Különleges – Rekreációs célú terület**45. §**

- (1) A **K-Re/1** jelű rekreációs **célú beépítésre szánt különleges** terület elsődlegesen a borturizmust, valamint az aktív pihenést szolgáló rendeltetések befogadására alkalmas.
- (2) Az építési övezetben
- a) elhelyezhető
 - aa) kereskedelmi szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület,
 - ab) borkereskedelmet, bormúzeumot és bortárolást szolgáló boros pince,
 - ac) hitéleti, egészségügyi, szociális rendeltetést befogadó épület
 - ad) a főrendeltetéssel kapcsolatos legfeljebb nettó 120 m² alapterületű szolgálati, vagy tulajdonosi lakás,
 - ae) az aa) - ad) pontban felsoroltak üzemeltetéséhez szükséges építmények,
 - b) nem helyezhető el
 - ba) önálló lakóépület,
 - 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 – Többfunkciós terület**46. §**

- (1) A **K-Tf/1** jelű **több rendeltetés befogadásra** lehetőséget adó **beépítésre szánt többfunkciós különleges** övezetben **a** meglévő többszintes önálló épületek hasznosítása érdekében az **alábbi** rendeltetések külön-külön, vagy **együttesen alakíthatók ki** 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, kereskedelmi szállást adó rendeltetés,
 - e) kulturális rendeltetés, **továbbá**
feldolgozó, **szerező** üzem, raktározás, melynek üzemvitele nem korlátozza az a) - e) pontban foglalt rendeltetéseket.
- (2) Nem helyezhető el az építési övezetben az új iparterületi kapcsolatot adó útszakasz kiépítéséig jelentős forgalmat vonzó rendeltetés.

BÉSZ

- (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 **kialakítható**.
- (4) A kialakult beépítettséget az épület üzemeltetéséhez elengedhetetlenül szükséges építmények, kialakítása érdekében lehet megnövelni (különösen lift és lépcsőház).
- (5) A kialakult épületmagasság megtartható, de a bontást követő új épület építés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság **legfeljebb 9,0 m** lehet.
- (6) Az épületek hasznosításának, vagy új épület létesítésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

45. Különleges – Vasútállomás területe**47. §**

- (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.
- (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**48. §**

- (1) A **K-Mü/1 és a K-Mü/2** jelű **mezőgazdasági üzemi célokat szolgáló beépítésre szánt különleges terület** építési övezeteiben elhelyezhető:
 - a) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő üzemi
 - b) állattartó és növénytermesztő, valamint azok feldolgozásával kapcsolatos üzemi,
 - c) a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó raktározó, tároló,
 - d) iroda, oktatási célú,
 - e) a **rekreációval összefüggő** vagy sportolási célú állattartással kapcsolatos vendéglátó és szálláshely szolgáltató,épületek, valamint azokat kiegészítő műszaki technológiai berendezések, létesítmények.

BÉSZ

- (2) Elhelyezhető továbbá az (1) bekezdés *d)* és *e)* pontjában megjelölt rendeltetésű épületeken belül egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás, melyeknek alapterülete legfeljebb nettó 120-120 m² lehet.
- (3) A 20. § (1) bekezdés és a rendelet 4. melléklete figyelembe vételével helyezhető el a mezőgazdasági üzemi területen **rendeltetés, de nem helyezhető el**
 - 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) Vízfelhasználású épület építésének, vagy meglévő épület 30%-nál nagyobb alapterületi bővítésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

47. Zöldfelületek kialakításával kapcsolatos általános előírások**49. §**

- (1) Beépítésre szánt területek és beépítésre nem szánt területek építési övezeteiben és övezeteiben kialakítandó zöldfelületekre vonatkozó előírások:
 - a) Közterület, valamint a közhasználatú feltáró utak megépítésével, vagy annak teljes keresztmetszetét érintő átépítésével egy időben, a beruházás részeként zóldsávokat is ki kell alakítani, amelyekben legalább egy oldali fasor telepítendő.
 - b) A fasorokat útszakaszonként azonos fafajból, útsorfa minőségű, előnevelt faiskolai lombos faegyedekből kell telepíteni.
- (2) Gépjárműparkoló közterületen és telken belül is csak fásítottan létesíthető, 4 beállóhelyenként **legalább** egy előnevelt, faiskolai minőségű lombos fa telepítendő.
- (3) A telek „**megtartandó és kialakítandó** zöldfelület” **jelölésű** területének **legalább 30 %-án** háromszintű növényzet telepítendő és tartandó fenn.

XII. fejezet**Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezések****48. Közlekedési és közműterület előírásai****50. §**

- (1) A közlekedési területekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. számú táblázata tartalmazza.
- (2) A közterületek, a közutak összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak.
- (3) A közlekedési területek a SZT-en jelöltek szerint az alábbi övezetekre tagozódnak
 - a) **országos és helyi közút** övezetei KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3,
 - b) **kerékpárút** KÖu/4,
 - c) **gépjármű-várakozóhely** (parkoló) és kerékpáros bázis övezete: KÖu/5
 - d) **közlekedési zöldfelület övezete** KÖz

BÉSZ

- e) **övezetbe nem sorolta** külterületi kiszolgáló utak
színezéssel jelölve jelentősebb kiszolgáló és kiszolgáló utak megkülönböztetéssel.
- (4) A **KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3 és KÖu/4** jelű közúti közlekedési övezetekben csak a közlekedéssel és a közművekkel összefüggő építmények helyezhetők el, épület nem építhető,
- 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.
- (5) A **KÖu/1** jelű övezet az országos közúthálózat eleme melynek **szabályozási szélessége változó a szabályozási terv szerint.**
- (6) A **KÖu/2** jelű övezetbe tartoznak a helyi gyűjtő utak, melyek felsorolása és szabályozás szélességes a 2. melléklet 9. sz. táblázatban található.
- (7) A **KÖu/3** jelű övezetbe a helyi belterületi kiszolgáló utak és a jelentősebb külterületi kiszolgáló utak tartoznak., **melyek közül a Szent András út mentén vezető kerékpárút építésével járó földmunkák során a Szent András út mentén meglévő fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell.**
- (8) A **KÖu/4** jelű övezetbe tartoznak a már kialakított és a tervezett önálló **külterületen vezetett** kerékpárutak,
- a) **meglévő kerékpárút**
- aa) az országos közút mentén Tata közigazgatási határa és Baj belterületi határa között, övezet szabályozási szélessége változó,
- ab) az Agostyán felé vezető országos közút mentén az országos törzshálózat részét képező, szabályozási szélessége közút övezetén belül,
- b) **tervezett kerékpárutat jelöl a szabályozási terv**
- ba) az északi belterületi határtól az országos közút mentén az Agostyáni útig, övezeti szabályozási szélessége 8,0 m,
- bb) a belterületi határtól az Esterházy nagypince útig helyi kerékpárutat,
- bc) az Esterházy út mentén, a külterületi Kiss utca nyugati szakasza mentén, a Szent András út mentén annak végéig, ott délnyugati, majd délkeleti irányt véve eléri Vértesszőlős közigazgatási határát, az övezet szabályozási szélessége szabályozási terv szerint változó.
- (9) A **KÖu/5** jelű közlekedési övezetben
- a) turista gépkocsi parkolók és kerékpáros bázis alakítható ki,
- b) turizmust szolgáló fogadóépület, tájékoztató központ létesíthető,
- (10) 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,

BÉSZ

- c) fa és cserje telepítése is csak a közlekedésbiztonság figyelembevétele mellett lehetséges,
 - d) a közműépítmények elsődlegesen a terepszint alatt kerülhetnek kialakításra.
- (11) **KÖk** jelű övezeti jelet kapott az egyéb közlekedési területbe tartozó meglévő és nyomvonalkorrekciónal tervezett vasúti terület.
- (12) 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 telekigényűek,
 - c) ha 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.
- (13) Azok a mezőgazdasági vagy erdei kiszolgáló utak, melyeket a SZT nem jelöl **közlekedési** elemként, amíg önálló földrészletek megközelítését biztosítják addig a közlekedés célját töltik be. Telekredezés során megszüntethetők, ha a közlekedési szerepük okafogyottá vált, de amíg önálló helyrajzi számmal rendelkeznek addig építési **határérték** nélküli út teleknek számítanak.
- (14) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért, SZT-en jelölt 50-50 méteres védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak a vonatkozó jogszabályok szerint helyezhetők el.
- (15) 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**51. §**

- (1) A **Zkk/1 és Zkk/2** jelű zöldterületi övezetek **építési használatának megengedett határértékei** a SZT 2. melléklet 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,
 - b) **Zkk/2** jelű övezet,
 - ba) melyben a meglévő és tervezett játszókert, sport és egyéb rekreációs célú zöldterület alakítható ki,

BÉSZ

- 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 minimális zöldfelület legalább 50%-án fás növényállományt **kell kialakítani**,
 - b)* vezetékes ivóvízzel ellátott épületet csak teljes közműellátás megléte esetén lehet építeni.
- (7) Közkertet kialakítani, meglévőt felújítani a KAT alapján kell. Közkertet – amennyiben műszaki akadály nincs – fás növényzet alkalmazásával kell kialakítani, átalakítani.

50. Erdőterület általános előírásai**52. §**

- (1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás céljára szolgáló terület, melyek építési **építési határértékei** a 2. melléklet 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** jelű gazdasági erdőterület övezete, ahol az erdőgazdálkodás elsődleges célja a faanyagtermelés és szaporítóanyag-termelés,
 - d)* **Ek** jelű közjóléti erdő olyan erdőterület sport, turisztika, üdülés, oktatási tevékenység, céljára kialakítható erdők övezete.
- (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.

BÉSZ

- (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**53. §**

- (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**54. §**

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**55. §**

- (1) Gazdasági erdőterületen a területfelhasználás céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.
- (2) A gazdasági erdőterületen épületet elhelyezni a területre vonatkozó erdőtervben meghatározottak figyelembevételével mellett és a természetvédelemmel összhangban lehet.
- (3) Az **Eg** jelű gazdasági erdőövezetben elhelyezhető
 - a)* vadászház, erdészház, az erdő-és a vadgazdálkodást szolgáló építmény, őrház, ezek melléképületei, melléképítményei,
 - b)* a vadászház, az erdészház rendeltetéssel összefüggésben legfeljebb 50 m² alapterületű állattartó épület,
 - c)* az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények,
 - d)* közösségi 5,0 m magasságot meghaladó kilátó, vadvédelmi kerítés, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei,
 - e)* szolgálati lakás, csak az *a)* pont építményeivel együtt létesíthető, legfeljebb bruttó 120 m²-en

BÉSZ

- f) az épületek elhelyezésére szolgáló kivett udvarrész legfeljebb 4.000 m² lehet.
- (4) Az övezet telkén **több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb nettó 300 m² alapterületű lehet.**
- (5) Az övezetben épületet elhelyezni részleges közműellátás biztosításával lehetséges.

54. Közjóléti erdőterület**56. §**

- (1) Az **Ek** jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhető,
- a) a testedzést és turizmust szolgáló építmény, különösen: turista pihenőhely, erdei tornapálya,
- b) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést és a természetvédelmet szolgáló épület, építmény.
- (2) **Huzamos tartózkodásra szolgáló épület létesítése esetén annak részleges közművesítése biztosítandó.**
- (3) Az övezetben a rendeltetéssel összefüggő gépjármű várakozóhely kialakítható.

55. Mezőgazdasági terület általános előírások**57. §**

- (1) A mezőgazdasági területek építési **határértékei** 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.
- (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 gyeperő (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,

BÉSZ

- b) a lakórendeltetés bruttó alapterülete a ténylegesen megépített összes bruttó alapterület fele lehet, de nem lehet több, mint **200 m²**,
 - c) biztosítani kell az épületek használatba vételének idejére, annak rendeltetésszerű használatához
 - 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 lakórendeltetést is tartalmazó telek évszaktól független gépjárművel történő megközelítését közúton vagy magánúton,
 - f) 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 **Má/1, Má/2, Má/4 és Má/5 jelű, valamint Mk/2 és Mk/3 jelű** övezeteiben épület létesítése esetén a használat jellegének megfelelő alábbi részleges közművesítés szükséges,
- a) az **Má/1 és Má/2 jelű övezetekben**, ahol a lakóépület elhelyezhető, valamint termékfeldolgozó **üzemi** épület létesül a (4) bekezdés c) pontjában megjelöltek,
 - b) csak mezőgazdasági terménytároló, létesítése esetén, huzamos emberi tartózkodás hiányában a (4) bekezdés ca) és cb) pontokban leírtak,
- (6) Eltérő övezeti előírás hiányában
- a) az általános mezőgazdasági övezetben
 - aa) épületet, építményt elhelyezni a megközelítését biztosító út tengelyétől mértén legalább 15 m-re lehet
 - ab) az oldalkert és a hátsókert legalább 10 m kell legyen,
 - ac) terepszint alatti építmény csak épület alatt létesíthető,
 - ad) az SZT jelölésében a „telek be nem építhető részén” épület nem helyezhető el,
 - b) épületet, építményt elhelyezni kertes mezőgazdasági övezetben
 - ba) a megközelítését biztosító út tengelyétől mértén legalább 15 m-re lehet, de a közút, vagy a magánút telekhatárától legalább 10 m-re kell, hogy legyen,
 - bb) az oldalkert méretét a környezetben kialakult beépítés, a terepadottság és a telek morfológiájának figyelembe vételével lehet meghatározni, ha a telek

BÉSZ

szélessége az építési helyen meghaladja a 18 métert szabadon állóan is elhelyezhető az épület,

bc)a hátsókert mérete legalább 10 méter kell legyen,

bd)terepszint alatti építmény általános mezőgazdasági területen csak épület alatt létesíthető, kertes mezőgazdasági övezetben, ha azt a terepadottságok indokolják előkertben is el lehet helyezni a kiszolgáló út, közlekedési felület tengelyétől mérten legfeljebb 6 méterre.

- (7) **Kerítés** ott építhető, ahol az épület, építmény elhelyezése, vagy a területhasználat jellege vagyonvédelmi 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. **A kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.**

56. Kertes mezőgazdasági terület előírásai**58. §**

- (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 szólóan 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 **legfeljebb 30 m²-es alapterülettel**, valamint
 - bb) a telekhatáron kerítés vagyonvédelmi céllal,
- (3) Az **Mk/2** jelű **szőlőhegyi kertes** övezetben elhelyezhető:
- a) a szőlő- és gyümölcs-termesztéssel, a kertműveléssel kapcsolatos **gazdasági** épület,
 - b) saját termék értékesítésével összefüggő **kereskedelmi** szolgáltatást befogadó épület, ha
 - ba) a telek területe és művelési ága megfelel a (4) bekezdés **c)** pontjában leírtaknak,
 - bb) a **57. § (4) bekezdésében** 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,
- c)* önálló terepszint alatti építmény (pince).
- (4) A szőlőhegyi kertes övezetben a kialakult telekméretekkal összefüggésben az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a)* a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet, terepszint alatti építményt elhelyezni nem szabad,
- b)* a 720 –1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő tárolást szolgálóan egy gazdasági épület pincével építhető 3%-os beépítési mértékkel,
- c)* az 1500 m² területnagyságot elérő telken – a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő eszköz- és terménytárolást szolgálóan egy gazdasági épület és egy önálló pince építmény helyezhető el, a terepszint alatt és felett, összesen legfeljebb 3%-os beépítési mértékkel,
- d)* az 6000 m² területnagyságot elérő telken – a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő eszköz- és terménytárolást szolgálóan kettő gazdasági épület és egy önálló pince építmény helyezhető el, a terepszint alatt és felett, összesen legfeljebb 3%-os beépítési mértékkel,
- (5) A szőlőhegyi kertes övezetben a legalább 2000 m²-es vagy azt meghaladó területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartott, vagy művelés alól kivont terület kivételével - a legnagyobb beépítettség 6% lehet ha
- a)* a szőlőtermesztéssel és a borgazdálkodással összefüggésben építésre kijelölt „központi” telek területének legalább 70%-a szőlő művelési ágban van nyilvántartva, és
- b)* a Szőlő-hegyen van még a kijelölt telken kívül a tulajdonos, vagy családja rendelkezésében további, a központi telekkel együtt összességében legalább 1 ha összterületű telek, mely átlagosan legalább 70%-ban szőlő művelési ágban van nyilvántartva.
- c)* a szőlőtermesztés és a borgazdálkodás központi telkéhez tartozó további telkeken a (4) bekezdésben foglaltak szerint lehet a beépítést érvényesíteni.
- (6) A szőlőhegyi kertes övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság és az épület legmagasabb pontja
- a)* ha telek területe nem éri el az 2000 m²-t a terepszint alatti építmény a lejtő felőli oldalon legfeljebb a bejáratot képező nyílással rendelkezhet, melynek homlokzatmagassága nem lehet több mint 3,0 m,
- b)* ha telek területe legalább 2000 m² vagy azt meghaladó, akkor 4,0 m lehet az épületmagasság, valamint az épület legmagasabb pontja (gerincmagassága) legfeljebb 7,0 m lehet
- c)* ha a telek területe a 3000 m² vagy azt meghaladó, akkor 5,5 m lehet az épületmagasság, és valamint az épület legmagasabb pontja (gerincmagassága) legfeljebb 8,5 m lehet.

BÉSZ

- (7) A szőlőhegyi kertes övezetben – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – épületet, növényházat, fóliasátrat nem lehet elhelyezni
- a) 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** sávban
 - b) az oldalsó telekhatároktól számított **3,0 m-es**, és a hátsó telekhatártól számított **10,0 m-es** területen
- (8) A szőlőhegyi kertes övezetben **az** építési helyen kívül legfeljebb 0,8 m-es **mértékig változtatható meg** a természetes terepszint a szomszédos telkek terepszintjének figyelembevétele mellett.
- (9) A Szőlőhegy azon utcáiban, ahol a telket kiszolgáló út terepadottságok következtében nem éri el a gépjárművel történő úthasználatra alkalmas legalább 6 méteres szélességet
- a) a telkeken a kerítés és a telekbehajtó kialakításakor a **behajtó** előtti legalább 8,0 m hosszú és 2,0 m szélességű telekrészen kerítés és a kapu **csak a telken belül építhető**,
 - b) **az a) pontban megjelölt** telekrészen a terep az utca szintjén alakítandó ki – a két irányú forgalom lebonyolítása, **a gépjárművek számára** „kiálló helyek” biztosítása érdekében.
- (10) 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 **gazdasági** épület,
 - b) az agro- és a borturizmussal, a mezőgazdasággal összefüggő **szálláshelyszolgáltató** épület,
 - c) a borturizmussal összefüggésben kereskedelmi és kulturális szolgáltatás (különösen borkostoló, bormúzeum, borkereskedelem) építményei,
 - d) **falurendezvények megtartására alkalmas pajta**
 - e) önálló terepszint alatti építmény (pince).
 - f) legfeljebb 3 db épület és egy pince a kialakult állapotokhoz illeszkedően és a meglévő kispince épületétől legalább 10,0 méteres távolságban.

57. Általános mezőgazdasági terület előírásai**59. §**

- (1) Az **Má/1 - Má/4** jelű általános mezőgazdasági terület övezetei a mezőgazdasági tájhasználat céljára **szolgálnak, melyen** elhelyezhető:
- a) a növénytermesztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei, mely lehet gazdasági épület **és az övezeti előírás szerint** terepszint alatti építmény (pince),
 - b) az állattartást szolgáló építmények (gazdasági épületek, állattartó épületek, a nagylétszámú állattartást szolgáló állattartó építmények) a védendő rendeltetésű épületektől, illetve azok telekhatárától mért 300 m-es **távolságban**,
 - c) az állattartáshoz és mezőgazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület,

BÉSZ

- d) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi és 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 telkek többi tulajdonosa írásban hozzájárul, hogy a telek építési joga másik telken kerül érvényesítésre,
- 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,
- (3) A birtokközpontra vonatkozó előírások:
- a) a birtokközpont telkének el kell érnie a legalább **30.000 m²** (3 ha) területnagyságot, az átlagszélességének legalább az 50,0 métert,
- b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek **gépjárművel való elérését** biztosító út telekszélessége legalább **10 m**,
- c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének **3 %-a alapján** képződik, de
- ca) a birtokközpont területére vetítetten **legfeljebb 10 % lehet** a beépítettség,
- cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb **7500 m² bruttó** alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
- d) a birtokközpont területén lakás, lakóépület nem létesíthető,
- e) birtokközpont közművesítettsége meg kell, hogy feleljen a **66. § (4) bekezdésben** leírtaknak,
- f) a birtokközpont területén a kötelező többszintes növénytelepítéssel, fásított zöldfelületet kell kialakítani legalább két telekhatár mentén, a telekhatároktól mért legalább 10 m széles sávban.

60. §

Az **Má/1** jelű általános mezőgazdasági terület jellemzően szántó művelési ágú övezetében

- a) a beépíthető legkisebb telek szélessége legalább **70 m**,

BÉSZ

- b) egy tömegben az épület alapterülete legfeljebb **500 m²** lehet,
- c) legnagyobb épületmagasság gazdasági épület esetén **6,5 m**, lakó rendeltetésű és a turizmussal összefüggésben bejelentett vállalkozás keretében kereskedelmi szálláshely szolgáltatású épület létesítése esetén **5,5 m** lehet,
- d) az épület legmagasabb pontja **8,5 m** lehet, melyet csak a technológiai berendezés **magassága** haladhat meg,
- e) a birtokközpont gazdasági épülete, **kerítésen kívüli** egyéb építménye a **belterület** és szőlőhegyi kertes övezetbe tartozó telek határától legfeljebb 150 m-re helyezhető el.

61. §

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

- a) a beépíthető legkisebb telek szélessége legalább **50 m**,
- b) **lakó rendeltetés legfeljebb bruttó 150 m²-en alakítható ki**,
- c) egy tömegben az épület legnagyobb alapterülete **300 m²** lehet,
- e) a legnagyobb épületmagasság **gazdasági épület esetében 6,0 m, önálló lakóépület esetében 5,0 m**,
- f) az épület legmagasabb pontja **8,0 m lehet**, melyet csak a technológiai berendezés **magassága** haladhat meg,
- g) a birtokközpont gazdasági épülete, **kerítésen kívüli** egyéb építménye a szőlőhegyi kertes övezetbe tartozó telek **és a belterület határától** legfeljebb 150 m-re helyezhető el.

62. §

Az **Má/3** általános mezőgazdasági övezetben

- a)) egy tömegben az épület alapterülete legfeljebb **1.500 m²** lehet,
- b) birtokközpont az övezetben nem alakítható ki,
- c) az **Má/3 övezetbe tartozó területeken a gyümölcsös művelés céljára szolgáló terület használatának megváltoztatása esetén az Má/1 övezet területére vonatkozó építési előírásokat kell alkalmazni.**

63. §

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

- a) **a mezőgazdálkodással összefüggő gazdasági épület** elhelyezéséhez a **legkisebb telekszélesség legalább 120 m** kell legyen,
- b) a gazdasági épület alapterülete egy tömegben legfeljebb **300 m²** lehet,
- c) legnagyobb épületmagasság gazdasági épület esetén **4,5 m** lehet, az épület legmagasabb pontja **6,5 m** lehet, melyet csak a technológiai berendezés magassága haladhat meg,

BÉSZ

- d) nem helyezhető el az övezetben állattartó épület,
- e) nem alakítható ki az övezetben lakórendeltetés és birtokközpont,
- f) a tervezett és meglévő belterületi határtól, valamint a szőlőhegyi kertes övezetű telkek határától mért 150 m-en belül épület nem helyezhető el,

64. §

Az **Má/5** jelű mezőgazdasági övezet kialakult beépítéssel rendelkező telke, melyen a kialakult használat (lakóépület és gazdasági épület) fenntartható.

- a) a lakó és a gazdasági épület együttesen legfeljebb 3%-os beépítést eredményezhet, melyen belül a lakórendeltetés nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetés alapterületét,
- b) az övezetben állattartó épület nem létesíthető, kivéve saját fogyasztásra szóló állatok részére legfeljebb 20 m²-en,
- c) a telek tovább nem osztható, a kialakult állapotnak megfelelően legfeljebb 1,8 m magas kerítéssel keríthető le.

58. Vízgazdálkodási területre vonatkozó általános előírások**65. §**

- (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 igénybevétele, 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.

59. Különleges beépítésre nem szánt területek**64. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek építési **határértékei** a 2. melléklet 13. sz táblázatában szerepelnek.
- (2) A **Kb-..** jelű különleges beépítésre nem szánt területek a SZT jelölésének megfelelően az alábbiak
 - a) Sport célú terület

Kb-Sp

BÉSZ

b)	Rekreációs célú terület	Kb-Re
c)	Lovas sport célú területe	Kb-Lo
d)	Temető területe	Kb-T
e)	Bánya területe	Kb-B
f)	Honvédelmi célú terület	Kb-Hv
g)	Közműszolgáltatói terület	Kb-Km

60. Különleges – Sport célú terület**65. §**

- (1) A **Kb-Sp/1** jelű különleges **beépítésre nem szánt** sportterület övezetbe tartozik az elsődlegesen időszakosan, vagy egy időben viszonylag nagy forgalmat vonzó közhasználatú sportpályák területe.
- (2) A területen elhelyezhető
- a) a szabadtéri sportpályák, azok lelátói,
 - b) öltöző- és szociális épület,
 - c) a terület üzemeltetésével összefüggésben műszaki technológiai építmények,
 - d) a sport és szabadidős tevékenységhez kapcsolódó klubház,
 - e) edzőterem,
 - f) **melléképítmények közül kizárólag**
 - fa) közmű-becsatlakozás műtárgy,**
 - fb) hulladéktartály-tároló,**
 - fc) kerti építmény és**
 - fd) zászlótartó oszlop**
- helyezhető el.**
- (3) Nem helyezhető el
- a) lakórendeltetés,
 - b) technikai sportok építményei,
 - c) üzemanyag-töltő állomás,
 - d) 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára parkoló és garázs.
- (4) Épület és sport pálya a közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re, egyéb telekhatártól legalább 5,0 m-re létesíthető.
- (5) Új a vízellátásba is bekötött vagy vízfelhasználással rendelkező épület elhelyezése csak teljes közműellátás biztosítása mellett történhet.

61. Különleges - Rekreációs célú terület

BÉSZ

66. §

Épület, egyéb rekreációs tevékenységgel összefüggő építmény – a szabályozási terv rendelkezésének hiányában - valamennyi telekhatártól legalább 10 m-re telepíthető.

67. §

- (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:
 - ea) önálló lakóépület,
 - eb) a főrendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épület,
 - ec) üzemanyagtöltő állomás,
 - ed) a saját szükségletet meghaladó parkolófelület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs,
 - f) melléképítmények közül elhelyezhető:
 - fa) közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - fb) hulladéktartály-tároló,
 - fc) kerti építmény és
 - fd) zászlótartó oszlop
- (2) 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.

68. §

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

BÉSZ

- a) a szabadtéri sportpályák, játszó-pihenő eszközök és fürdőmedencék létesítésén kívül, elhelyezhető fürdőház, játékház, valamint a rekreációs rendeltetés üzemviteli létesítményei,*
- b) melléképítmények közül elhelyezhető:*
 - ba) közmű-becsatlakozás műtárgy,*
 - bb) hulladéktartály-tároló,*
 - bc) kerti építmény.*
- (3) *Vízfogyasztású épület elhelyezéséhez a telek teljes közműkiszolgálással kell, hogy rendelkezzen.*

69. §

- (1) **Kb-Re/3** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület a Szent András forrás vidékén található vízfelülettel, rendelkező terület, melyen a pihenést, a szabadidőtöltést szolgáló rekreációs célú építmények helyezhetők el.
- (2) *A melléképítmények közül elhelyezhető:*
 - a) közmű-becsatlakozás műtárgy,*
 - b) hulladéktartály-tároló.*
 - c) egyéb kerti építmény*
- (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 - Lovas sport célú terület

70. §

- (1) **Kb-Lo/...** jelű beépítésre nem szánt lovas sport célú terület övezetei elsősorban lótartás és tenyésztés, a lovas sport céljára szolgál, ahol
 - a) a telkek legfeljebb 2,2 m magas **kerítéssel** keríthetők be,*
 - b) nem alakítható ki fóliasátor, nem állítható fel a telken szabad térben felszíni tartály*
 - c) az övezetekben legalább részleges lehet a közművesítés, **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.***
- (2) A **Kb-Lo/1** jelű övezetben
 - a) elhelyezhető legfeljebb kettő lakást befogadó lovastanya és gazdasági épület,*
 - b) a gazdasági épület állattartásra, kertművelő géptárolásra, egyéb járműtárolásra és terménytárolásra szolgálhat,*
 - c) telkenként egy gazdasági udvar és egy lakóudvar alakítható ki, melyen legfeljebb 2 db gazdasági épület helyezhető el és egy lakóépület legfeljebb kettő lakással.*

BÉSZ

- (3) A **Kb-Lo/2** jelű övezetben
- a) elhelyezhető kilátótorony, mellyel egybeépítve turisztikai információs központ rendeltetésű helyiség alakítható ki,
 - b) kilátótorony nélküli önálló épület, vele összefüggésben nem álló építmény nem helyezhető el,
 - c) az övezetben lakórendeltetés, **gazdasági épület** és állattartó épület nem alakítható ki.
- (4) A **Kb-Lo/3** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetben elhelyezhető
- a) kereskedelmi szálláshely szolgáltató vendégház, **benne** legfeljebb 80 m² nettó alapterületű szolgálati lakás,
 - b) állattartó épület – kivéve házörző eb – a szálláshely szolgáltató épülettől legalább 20 méteres távolságban helyezendő **el**,
 - c) a telek a fő megközelítést jelentő 049/29 hrsz.-ú magánút felől az előkert 30 méter, a 049/27 hrsz.-út magánút felőli előkert 10 méter legyen, 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
- a) a lovas sportot szolgáló létesítmények telepíthetők, lovas sportpálya, fogadó épület,
 - b) egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 400m²-t.
- (6) **Kb-Lo/5** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet a különleges lovas sport célú területek közlekedési területe, melyen épületet elhelyezni nem lehet. Építmények közül csak kerítés építhető a telekhatárokon.

63. Különleges – Temető területe**71. §**

- (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) épület a közterületi telekhatártól legalább 10 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el,
 - b) építmény legmagasabb pontja kápolna, ravatalozó, harangtorony esetén 15 méter lehet,
 - c) a közterületi telekhatáron a kerítés magassága 2,2 méternél magasabb nem lehet,
 - d) a temető területén vízfogyasztással rendelkező épületet építeni a telek teljes közműellátása mellett lehet.

64. Különleges – Bánya területe**72. §**

- (1) A **Kb-B/1** jelű különleges bányaterület övezetben a bányaművelés rendeltetést szolgáló építmények, műszaki technológiai berendezések helyezhetők el.

BÉSZ

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

65. Különleges Honvédelmi célú terület**73. §**

- (1) A **Kb-Hv/..** jelű különleges honvédelmi **célú** területek honvédelmi, katonai rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A honvédelmi területek védőterületeinek önálló térképi ábrázolása a rendelet 9. sz. függelékében található.
- (3) A község területén a 011; 012/1; 013; 02; 03; 043; 044; 08/3; 08/5; 088 hrsz.-ú ingatlanok 500 és 1000 méteres, míg a 044; 043; 054; 062; 067; 072; 073 hrsz.-ú (hadiút rendeltetésű) ingatlanok 100 méteres védőterületet igényelnek.
- (4) A **Kb-Hv/1** jelű övezetbe a hadiút számára kijelölt telkek tartoznak.
- (5) A **Kb-Hv/2** jelű övezetbe a honvédelmi célú gyakorló pálya **területe tartozik**.
- (6) A **Kb-Hv/B** jelű különleges bányaterület a 03 hrsz.-ú telken fektetett homokbánya területén **a bányaműveléssel összefüggő épületek, műszaki technológiai berendezések helyezhetők el**.
- (7) A honvédelmi területeken a vízfelhasználással rendelkező épületet legalább részleges közműellátás biztosítása mellett lehet elhelyezni.

66. Különleges - Közműszolgáltatói területek**74. §**

- (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) 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**75. §**

- (1) Ez a rendelet napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2009. (V. 12.) sz. valamint az önkormányzati rendelet és mellékletei.
- (3) 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

BÉSZ

Záradék:

Jelen rendelet 2022. került kihirdetésre.

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

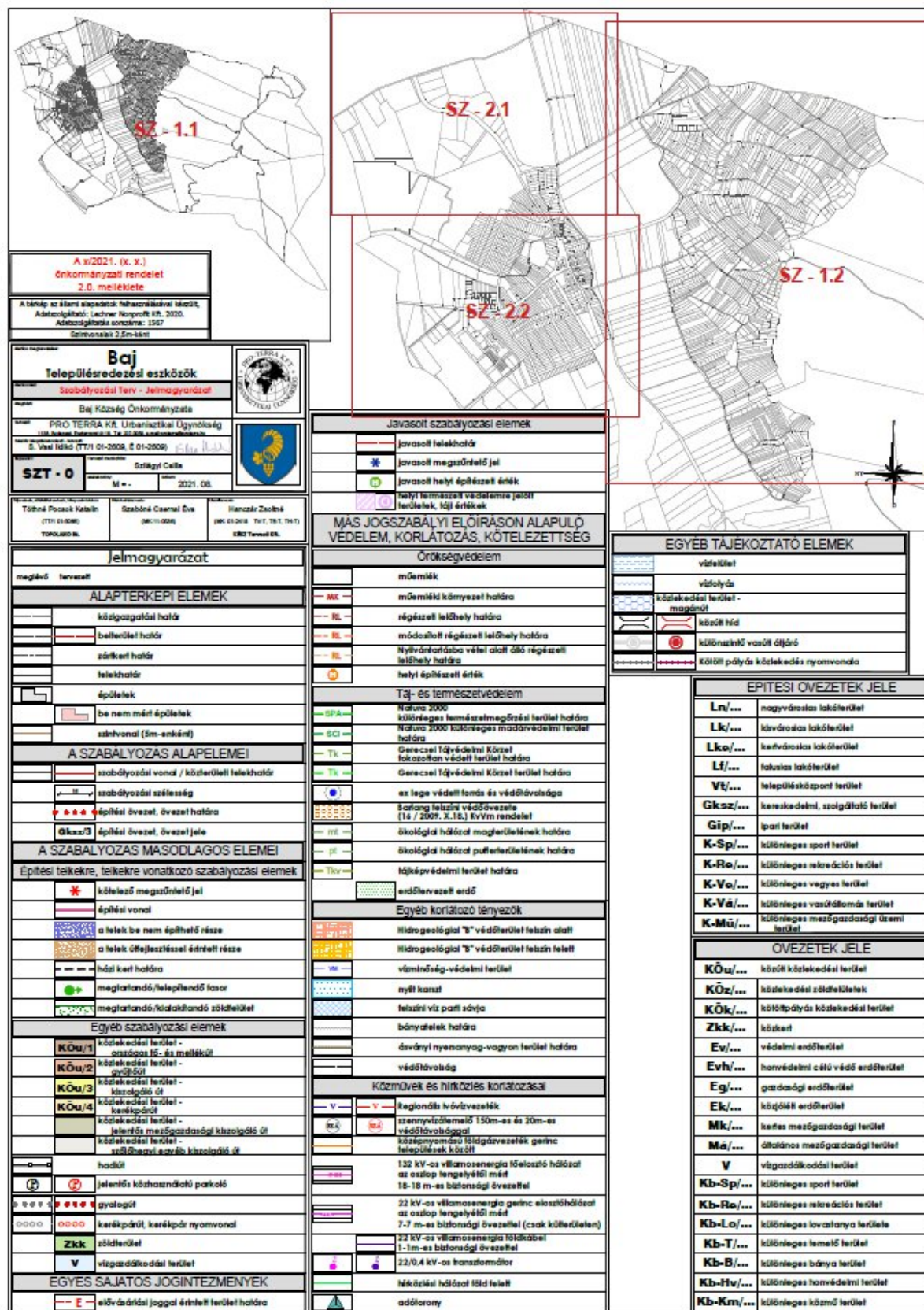
BÉSZ

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

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK Kül- és belterület együtt csak digitálisan: **SZT** j e l ü
tervlap

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

BÉSZ



1.2 melléklet:

Szabályozási Terv – Kültérület M = 1:9.000 SZT-1.1 jelű tervlap

BÉSZ

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

1.3 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

BÉSZ

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

A TÁBLÁZATOKBAN HASZNÁLTOS JELÖLÉSEK ÉS AZOK ÉRTELMEZÉSE

1. sz táblázat

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
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	közzélzeti erdőterület
10.	Gks	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	vízgazdálkodási terület	
14.	K-Re	különleges - rekreációs terület	V	vízgazdálkodási terület
15.	K-Tf	különleges - többszintű 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>KÖZMŰVESÍTHETISÉG</i>	
25.	O	oldalhatáron álló /közös oldalhatáron álló	T	teljes
26.	SZ	szabadon álló	R	részleges

BÉSZ

27.	SZ-u	úszó telkes		
-----	------	-------------	--	--

1. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

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

SZ-u = úszótelkes;

2. KISVÁROSIAI 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	1.400	40	6,0	
3	Lk/2	SZ	35	40	1.500	40	7,5	
4	Lk/3	SZ	35	40	2.800	40	7,5	

3. KERTVÁROSIAI 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	50	6,0	*Kmax = 35% feltételhez kötve
3	Lke/2	O	**K/35	40	400	45	6,0	**Kmax= állami főépítési hozzájárulással 40% feltételhez kötve

BÉSZ

4	Lke/3	O	25	30	700	60	6,0	
5	Lke/4	SZ	30	35	600	50	6,0	
6	Lke/z	-	0	0	500	80	-	

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)	(%)	(m)	
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
5	Vt/4	O/SZ	K/40	40	K	35	6,0	

6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

6. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek	Az építési telek					Az építési telek	Megjegyzés

BÉSZ

		<i>A beépítés módja</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatti beépítés mértéke</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Zöldfelület legkisebb mértéke</i>		
			(%)	(%)	(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 ** eltérés 46. § (7) bekezdés szerint
	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>

EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

7 sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
<i>1</i>	<i>Az építési 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>Kialakítható telek legkisebb terület</i>	<i>Zöldfelület legkisebb mértéke</i>		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	
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

	A	B	C	D	E	F	G	H
<i>1</i>	<i>Az építési övezet jele</i>	<i>Az építési telek</i>					<i>A megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	<i>Megjegyzés</i>

BÉSZ

		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	
3	K-Re/1	SZ	30	K/40	2.500	40	5,5	
4	K-Tf/1	SZ	40	40 (10*)	3.000	40	K	*önálló terepszint alatti
5	K-Vá/1	SZ	40	40	3000	40	12	
6	K-Mü/1	SZ	10	10	5.000	60	6,5	
7	K-Mü/2	SZ	35	35	5.000	30	6,5	

7. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8 sz. táblázat

BÉSZ

8. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

9. sz. táblázat

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

BÉSZ

9. ZÖLDTERÜLETEK

10. sz. táblázat

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

10. ERDŐTERÜLETEK

11. sz. táblázat

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

11. 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 épületmagasság (az épület legmagasabb pontja)	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	
2	Mk/1	-	-	0,0	0,0	-	belterületi kertek, <i>csak ideiglenes építmény helyezhető el</i>
	Mk/2	O	720 - 1.500 között	3,0	3,0	4,0	egy gazdasági épület alatta pince
			1500-tól	3,0 egytömegben legfeljebb 200 m ² alapterülettel	3,0	4,0* - (7,0*) 5,5* - (8,5*)	gazdasági épület és önálló pince *teleknagyságtól függő
			2.000 + kiegészítő feltételekkel	6,0** egytömegben legfeljebb 200 m ² alapterülettel	6,0	5,5 (8,5)	**feltételhez kötött
3	Mk/3	O	K	6,0 ⁺	6,0 ⁺	5,5 (8,5)	Eszterházy kispince övezete + közösségi célra

12. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz.

táblázat

	A	B	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Beépítés módja	Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság (az épület legmagasabb pontja)	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	
2	Má/1	SZ	50.000 (5 ha)	1,0	1,0	6,5/5,5 (8,5)	csak gazdasági épület
			100.000 (10 ha)	1,0			gazdasági és lakóépület
3	Má/2	SZ	20.000 (2,0 ha)	2,0	2,0	6,0/5,0 (8,0)	csak gazdasági épület
			50.000 (5,0 ha)	2,0			gazdasági és lakóépület
4	Má/3	SZ	50.000 (5,0 ha)	2,0	2,0	6,0 (8,0)	csak gazdasági épület
5	Má/4	SZ	300.000 (30 ha)	0,5	0,5	4,5 (6,5)	csak gazdasági épület
6	Má/5	SZ	K	3,0	3,0	5,0 (7,5)	K=kialakult nem változhat

BÉSZ

13. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

14. sz. táblázat

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

14. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G		I
I	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek 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	
3	Kb-Re/1	SZ	50.000	2	2	4,5	50	R	
4	Kb-Re/2	SZ	2.500	10	0	5,5	40	T	
5	Kb-Re/3	SZ	20.000	2	2	4,5	80	R	
6	Kb-Lo/1	SZ	10.000	3	5	5,5	704	R	
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	
9	Kb-Lo/4	SZ	25.000	3	5	6,5	60	R	
10	Kb-Lo/5	-	-	-	0	0	-	-	
11	Kb-T	SZ	K	2	2	7,5	70	T	
12	Kb-B/1	SZ	K	K	K	K	K	R	
13	Kb-Hv/1	SZ	10.000	2	2	7,5	70	R	
14	Kb-Hv/2	-	-	0	0	-	-	-	
15	Kb-Hv/B	SZ	K	1	0	4,5	40	R	
16	Kb-Km/1	SZ	K	10	10	K/5,0	50	T	

Közművesítettség: T = teljes; R = Részleges

BÉSZ

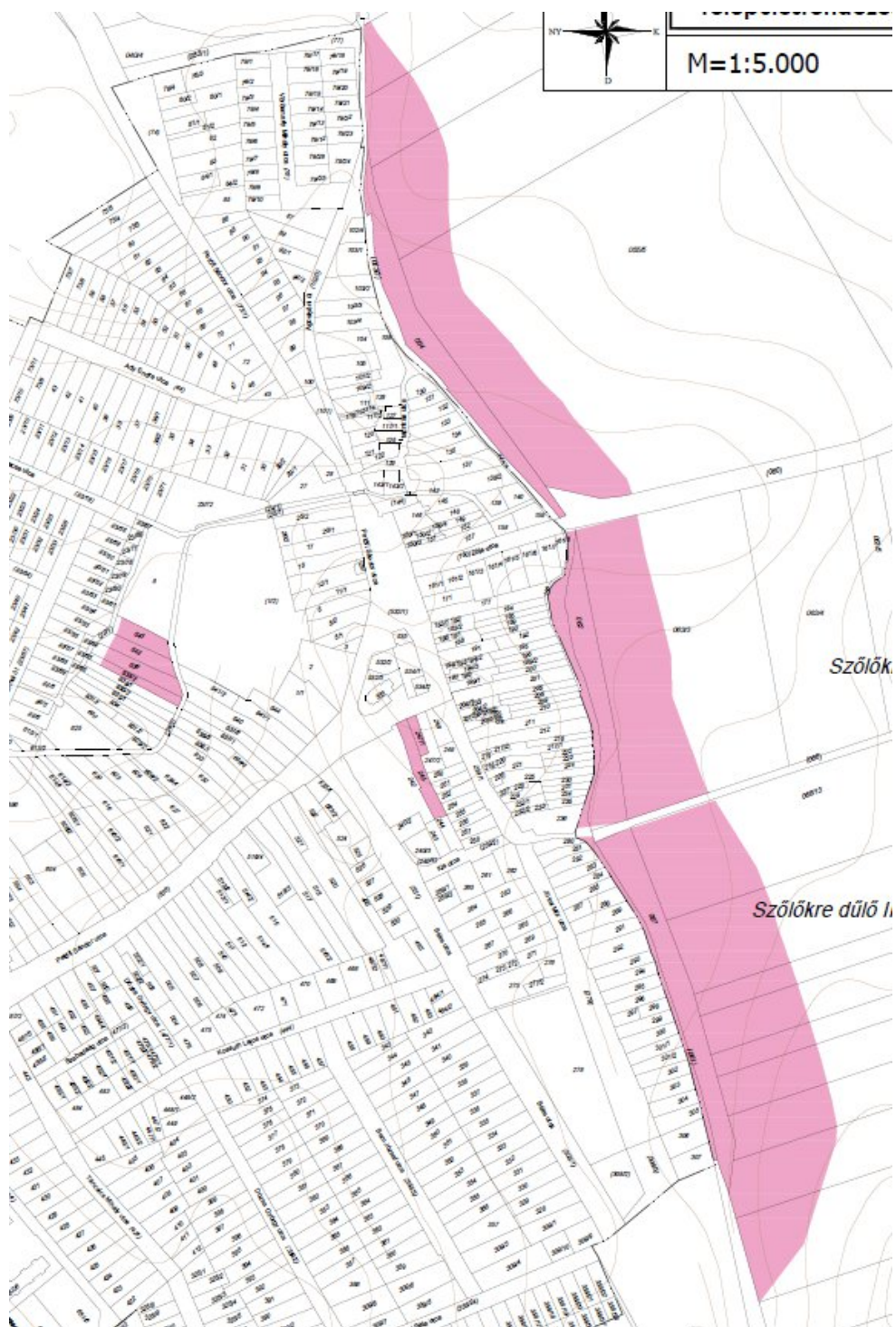
3. melléklet *Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló xx/2021. (xx. xx.) önkormányzati rendelethez*

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

[illegible]

Elővásárlási joggal érintett területek térképi ábrázolás

BÉSZ



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 gyermekjátszótér, sportpálya telek-határától	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

Haszonállatok 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.*

BÉSZ

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

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke

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

BÉSZ

96869	17	Homokbánya	012/1	598250	254600
-------	----	------------	-------	--------	--------

2. sz. függelék:

Országosan védett

műemlékek jegyzéke

	A	B	C	D	E	F	G		
1	törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	védelmi ügyiratok	helyrajzi szám	EOV Y	EOV X
2	2587	27852		R.k. templom e x - l e g e 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

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 nagyipincei út 6.	Esterházy kispince	Felújított
4.	2422/10	Szőlőhegy Esterházy nagyipincei út 5.	Kútház	Felújított
5.	2809	Szőlőhegy Vadász út 17	Villaépület	Felújított

BÉSZ

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)

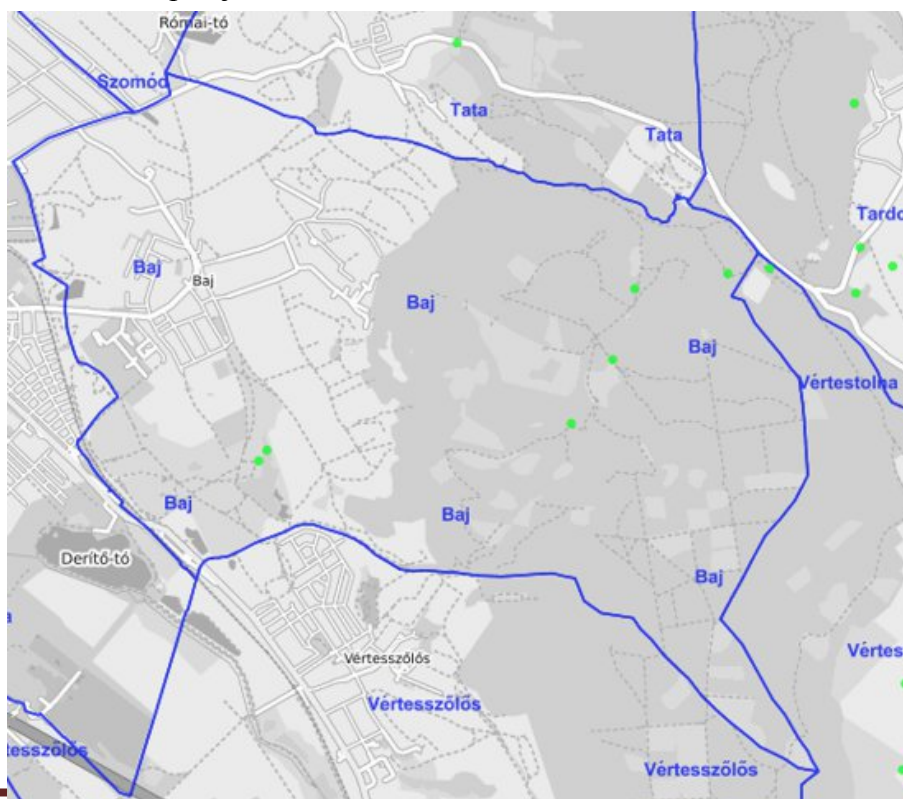
078/2, 078/3, 087/1, 087/2, 087/3, 087/4, 087/5, 087/6, 087/8, 087/9, 087/10, 087/11, 087/12, 088, 093, 094, 095, 096, 097

(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	6. Sztrogoff Mihály-barlang	3	0.7	0	0.7	098
2	11.	4630-54	Benzinkút-barlang	55	22	22	0	0105
3	12.	4630-79	Betyárkörte-barlang	120	60	60	0	0105
4	13.	4630-56	Döbbenet-barlang	102	50.5	50.5	0	0104
5	14.	4630-77	Fenyvesi-nyelő barlangja	5	4	4	0	0104
6	17.	4630-118	Kereszt-háti 1.sz. barlang	4	2	0	2	098
7	18.	4630-119	Kereszt-háti 2.sz. barlang	3	1.2	0	1.2	098
8	21.	4630-53	Kullancsos-barlang	173.5	50	50	0	0105
9	22.	4630-55	Küzdelem-barlang	40	15	15	0	0105
10	30.	4630-75	Öreg-Kovács-hegyi 15. sz. víznyelő barlangja	128	19.5	19.5	0	0103
11	31.	4630-76	Öreg-Kovács-hegyi 22. sz. víznyelő barlangja	15	12	12	0	0103
12	32.	4630-83	Paksi mogyoró-barlang	108	25	25	0	0105
13	36.	4630-78	Szerelem-lyuk	30	20	20	0	0108
14	38.	4630-91	Végre-barlang	50	36	36	0	0105

3. A barlangok felszíni védőövezete térképen jelöltek szerint.

c) Országos ökológiai hálózat területei

Ökológiai magterület

Ökológiai puffer terület – térképen jelöltek szerint

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

Egyéb táji értékek**:

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

BÉSZ

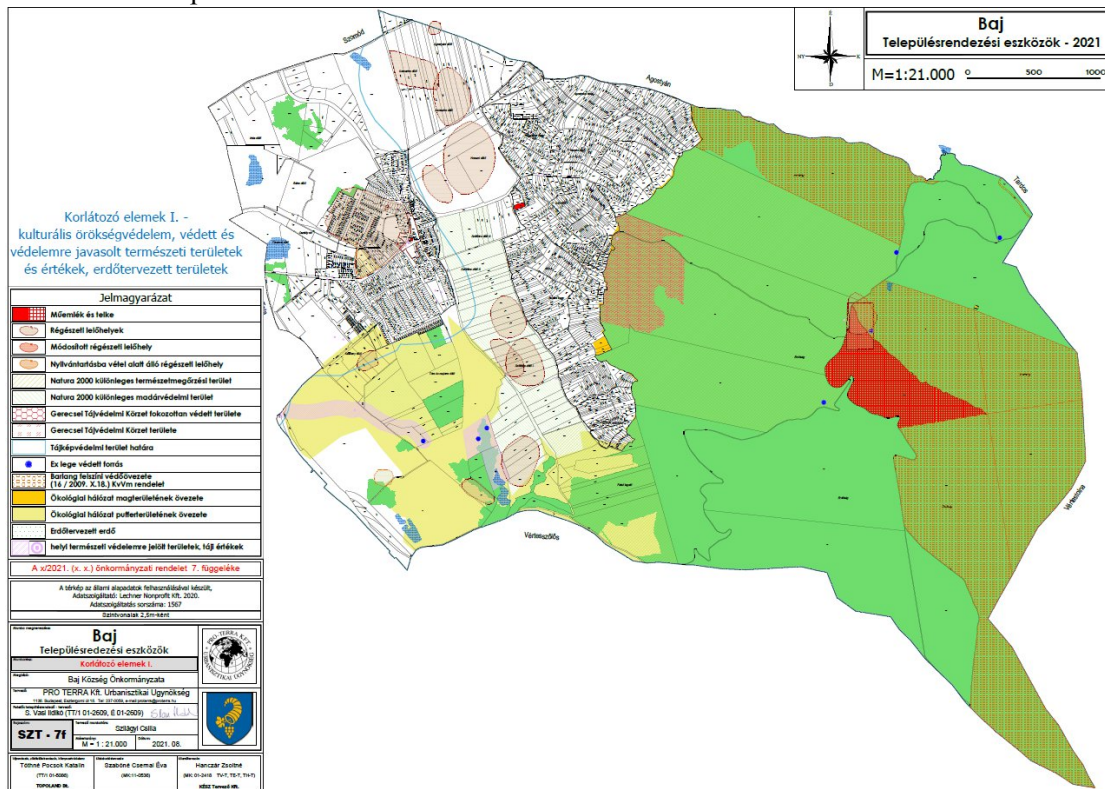
						keresztút és a golygota	
--	--	--	--	--	--	-------------------------	--

* az adatok forrása: *tervezői gyűjtés*

BÉSZ

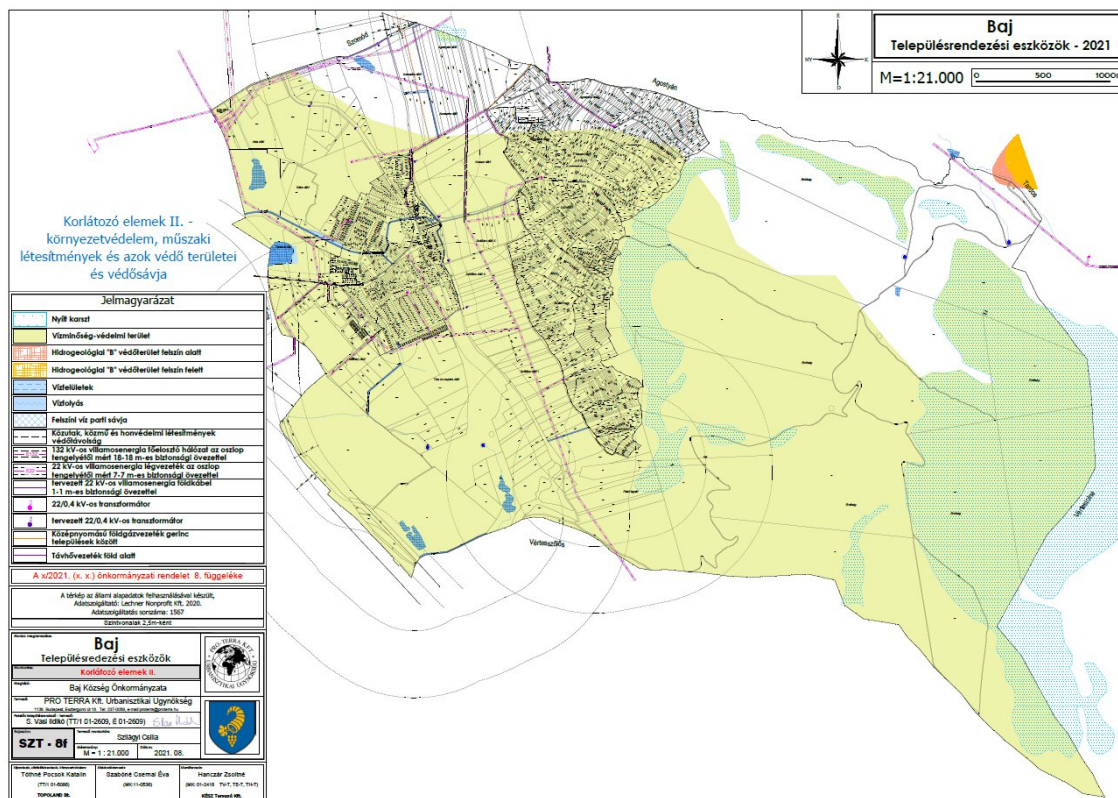
7. sz. függelék: **Korlátozó elemek I.-**

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

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

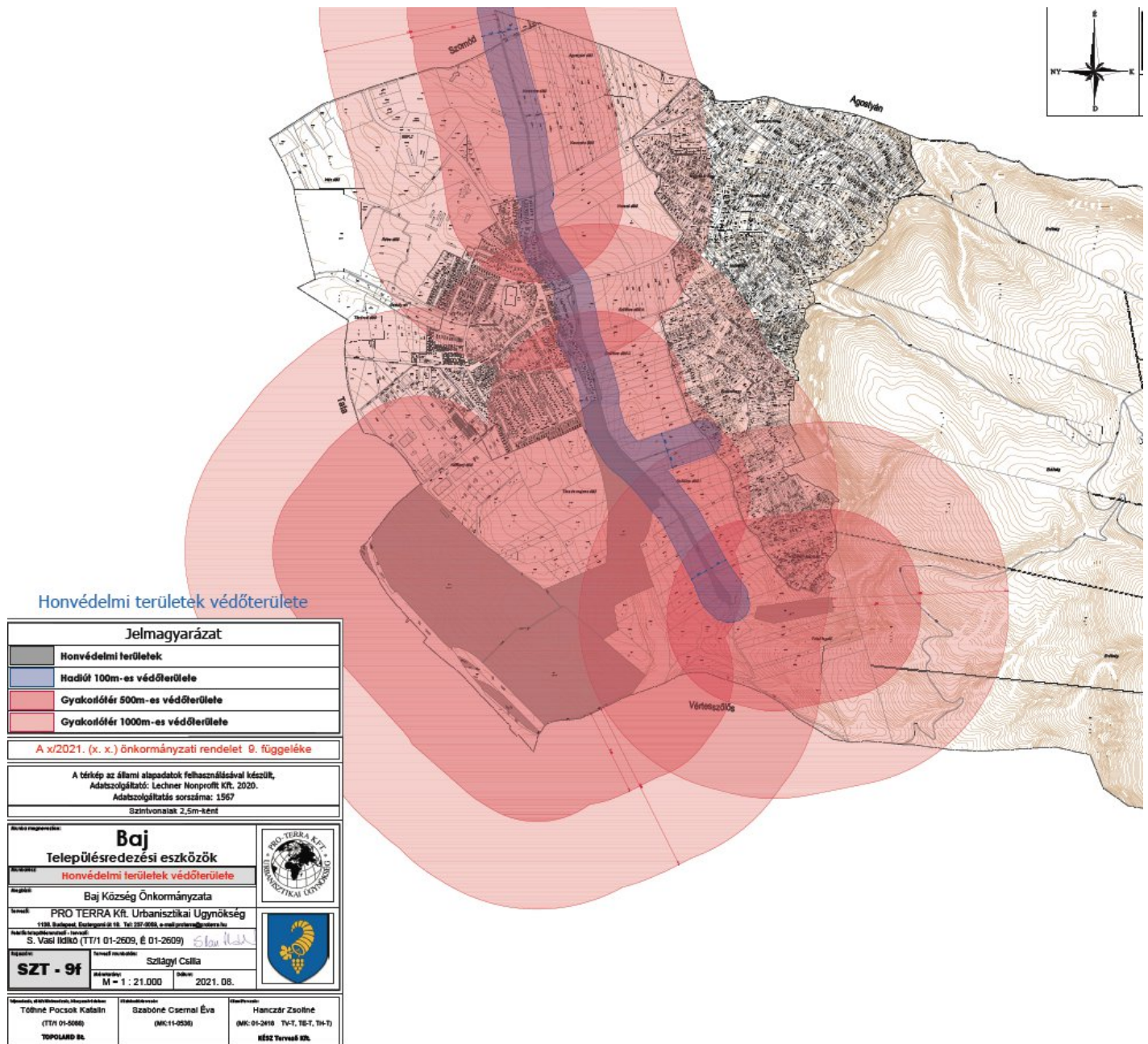
környezetvédelem, műszaki létesítmények és azok védő területei és védősávja - térképi ábrázolás

BÉSZ



BÉSZ

9. sz. függelék: Honvédelmi területek védőterülete



10. sz. függelék: Tervezett közlekedési célú közterületek mintakeresztmetszésvényei

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)

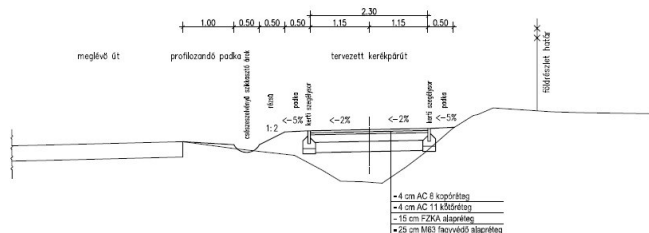
Esterházy nagypincei út és a Szent András út (től-ig) változó szélességben való szabályozása

BÉSZ

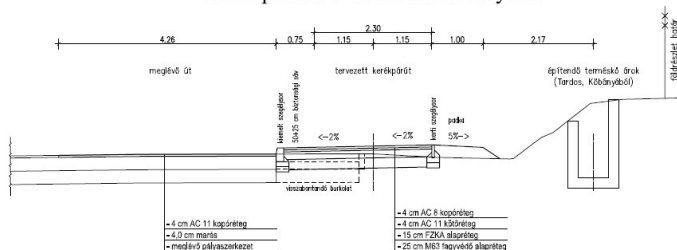
10,0 m-re szabályozott jelentősebb mg.-i utak (Szőlőhegyi út, Kis utca)

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

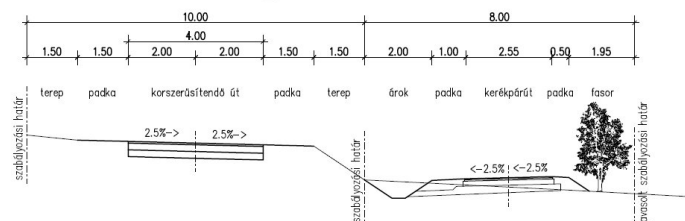
Kerékpárút a 0+400 km szelvényben



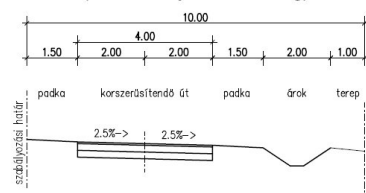
Kerékpárút a 0+570 km szelvényben



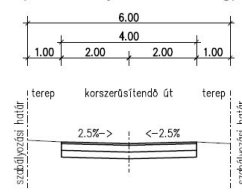
Szőlőhegy, Szent András út



Szőlőhegy, fő feltáróutak
(10 m szabályozási szélesség)



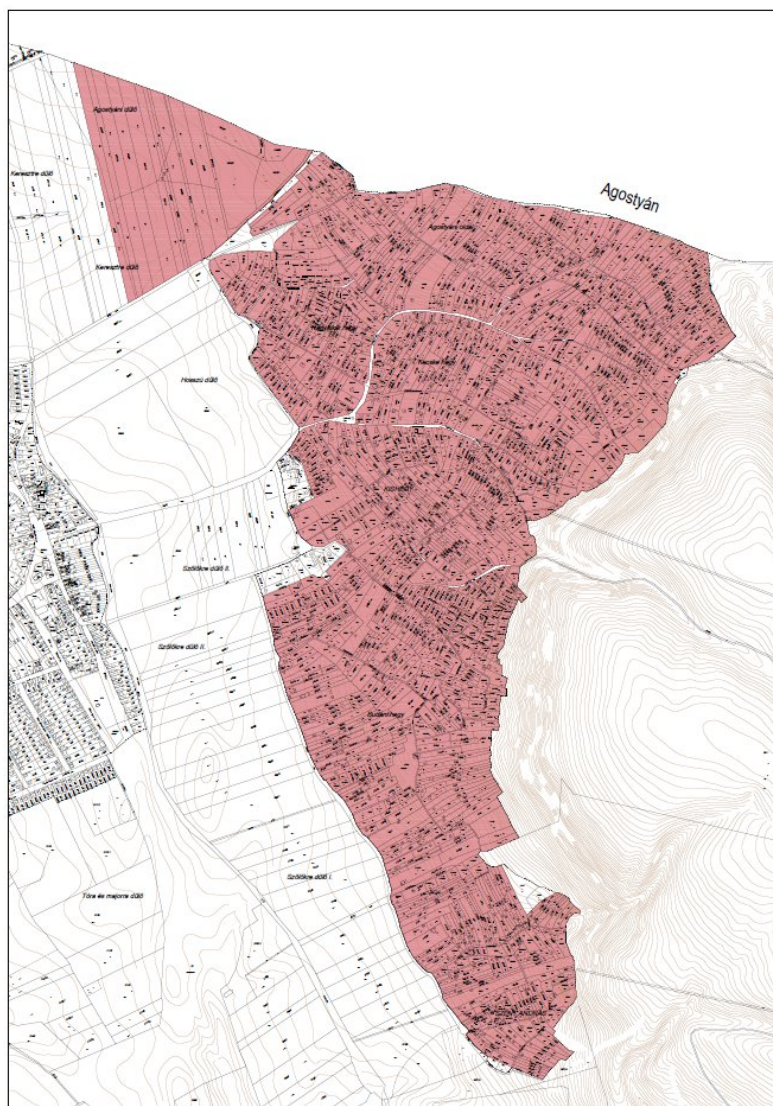
Szőlőhegy, fő feltáróutak
(6 m szabályozási szélesség)



11. sz. függelék: Neszmélyi borvidéki termőhely

kataszterbe tartozó területek - térképi ábrázolás

BÉSZ



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.

szociológus	S.Vasi Ildikó TT/1 01-2609, É01-2609	vezető településtervező, okl. építészmérnök, okl.
	Szilágyi Csilla	okl. 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

BÉSZ