

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

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

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

1. §

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

(A BÉSZ mellékletei:)

„a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok digitálisan

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

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

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

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

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

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

2. §

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

(E rendelet alkalmazásában:)

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

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

(E rendelet alkalmazásában:)

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

3. §

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

„5. §

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

a) telekalakítási követelmények,

b) elővásárlási jog,

c) kisajátítás,

d) közterület-alakítás, e) településrendezési kötelezés.”

4. §

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

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

5. §

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

„35. §

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

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

6. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lke/1 jelű kertvárosias lakóövezetben

- a) kialakult beépítésű telkek esetében, ha a telkek területe kevesebb, mint 700 négyzetméter és a kialakult beépítettsége meghaladja a 30%-ot, akkor legfeljebb 35 %-os mértékig megtartható, átalakítható, felújítható a meglévő épület, de újonnan csak 30 %-on építhető,
- b) a Bartók Béla utca közkerttől keletre kiépülő szakasza menti és az arra kapcsolódó új kiszolgáló utca menti lakótelkeken
 - ba) legfeljebb egy főépület és abban legfeljebb kettő rendeltetési egység - egy lakás és egy egyéb rendeltetés - helyezhető el
 - bb) a főépületen kívül a főépület rendeltetését kiszolgáló egy melléképület építhető,
 - bc) a főrendeltetésű épület beépítési módja – a saroktelkek kivételével - kötelezően oldalhatáron álló, ahol az épület az oldalsó telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni,
 - bd) a hátsókert a hátsó telekhatártól számított 3,0 m-es sávban nem beépítheti, ezen sávtól mérten a hátsókertben elhelyezhető mosókonyha, nyárikonyha, növényház, gépkocsi és egyéb tároló épület, amelyek szabadon állóan is elhelyezhetők,
 - be) a Bartók Béla utca és az arra kapcsolódó kiszolgáló út közötti „két előkert” telkeken a főépületnek a Bartók Béla utca felé kell elhelyezkednie 6,0 m-es előkert megtartása mellett, míg a másik előkertben az építési hely határa a közterülettől mérve legalább 6,0 méter legyen”

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

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

7. §

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

„29/A. Intézményi vegyes terület

40/A. §

(1) Vi/...jelű intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, kulturális, nevelési, oktatási és sportolási rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

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

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) sport,

d) kulturális, közösségi szórakoztató és

e) hitéleti

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott rendeltetéseket tartalmazó épületben telkenként összesen legfeljebb kettő szolgálati lakás alakítható ki, melyek együttes hasznos alapterülete legfeljebb 140 m² lehet.

(4) Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és

e) üzemanyagtöltő állomás.

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

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

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

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

8. §

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

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

9. §

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

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

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

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

ba) szállás jellegű és vendéglátás,

bb) szabadtéri sportolást, szabadidős tevékenységet szolgáló,

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

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

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

rendeltetést is tartalmazhatnak,

c) területén nem helyezhető el

- ca) önálló lakóépület,
- cb) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,
- cc) technikai sportok számára építmény,
- cd) parkolóterületet, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára és
- cf)) üzemanyagtöltő állomás.

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

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

10. §

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

„48. §

(1) A K-Mű/... jelű mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges övezetekben elsődlegesen a mező- és erdőgazdasági üzemi célú, a vadgazdálkodással összefüggő, valamint a növénytermesztéssel és annak feldolgozásával kapcsolatos üzemi és raktározó épületek elhelyezésére szolgál.

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

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

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

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

(4) Épület, terepszint alatti építmény

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

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

11. §

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

„37/A. Különleges - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

48/A. §

(1) A K-En jelű beépítésre szánt különleges területen a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló épületek, építmények helyezhetők el, különösen nap-erőmű.

(2) A K-En jelű építési övezetben

a) legalább 1 hektáros telken, legfeljebb 10 %-os beépítési mértékkel és legfeljebb 5,0 méteres építménymagassággal lehet épületet, egyéb a rendeltetéssel összefüggő építményt elhelyezni,

b) az építményeket szabadon állóan, a telekhatároktól legalább 10,0 méteres távolság megtartásával lehet elhelyezni,

c) az építési övezeten belüli telkek megközelítésére legalább 6,0 m széles magánút létesíthető,

d) a telkek, valamint a telken belüli erőműtelepek a technológiai biztonság által megkívánt nyomvonalon, legfeljebb 2,0 m magas 70%-ban áttört kerítéssel keríthetők be.”

12. §

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

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

13. §

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

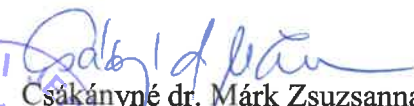
14. §

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


Schunder Tibor
polgármester

Kihirdetve:

2025. június 24.


Csákányiné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző


Csákányiné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

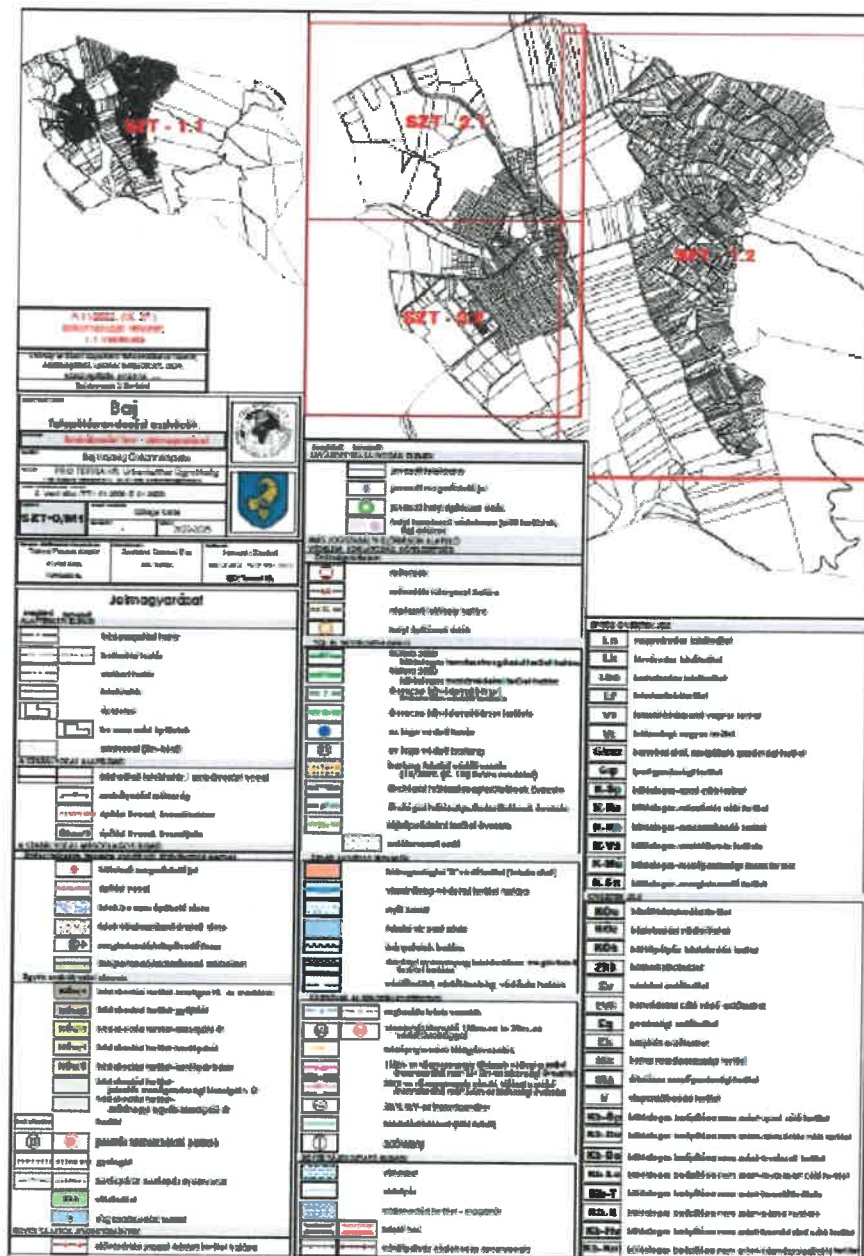


1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

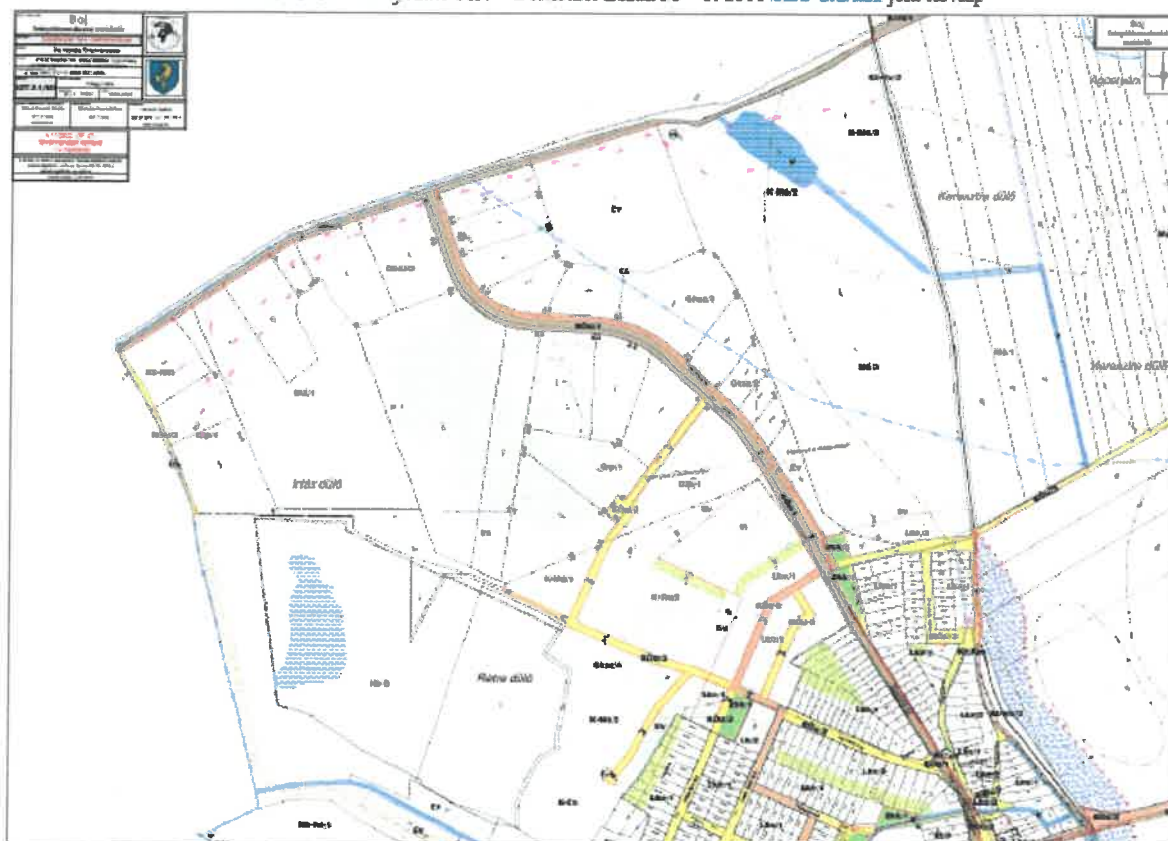
Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. mellé-
lete

Módosuló tervlapok: Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata

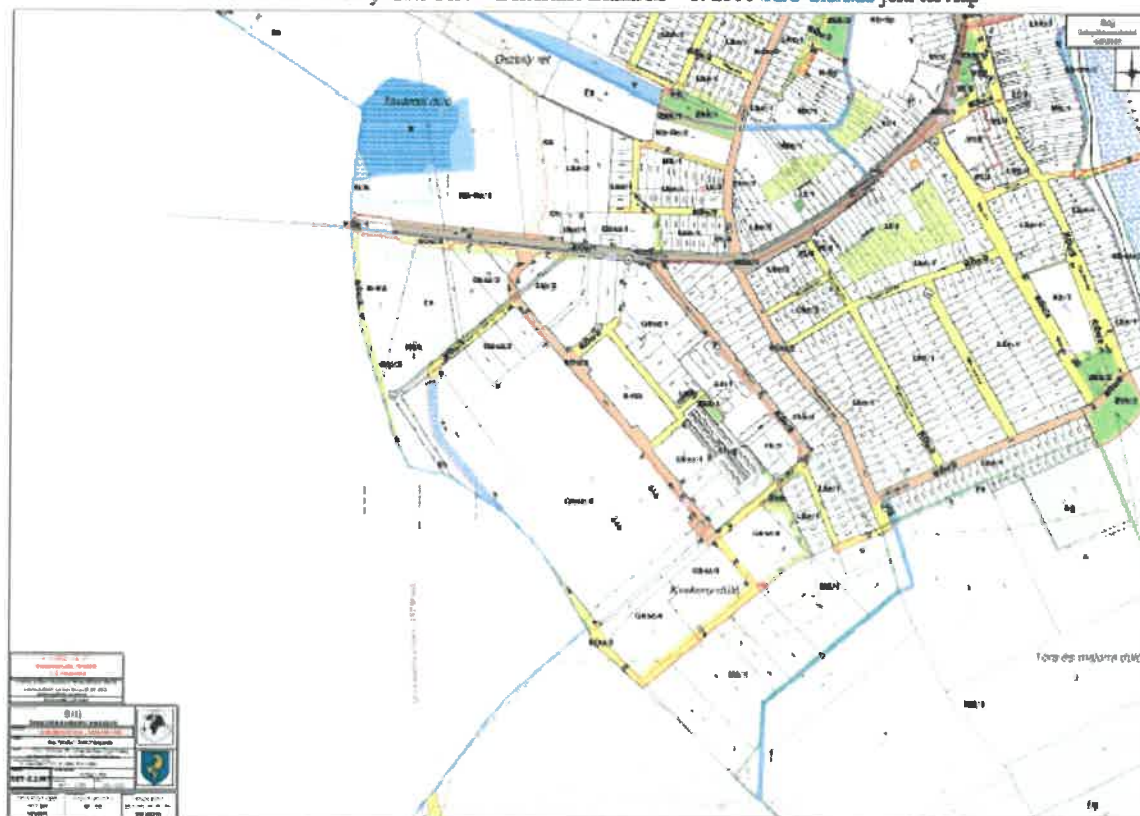
SZT-0/M1 jelű tervlap



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



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



1.6 melléklet: Baj szabályozási tervének egyesített és egybeszerkesztett állománya

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

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

Építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatai
A TÁBLÁZATOKBAN HASZNÁLTOS JELÖLÉSEK ÉS AZOK ÉRTELMEZÉSE

0. sz. táblázat

	A	B	C	D
1.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
2.	<i>lakóterület</i>		<i>községi terület</i>	
3.	La	nagyvárosias	KÖu	a közlekedés és közműterület
4.	Lk	kisvárosias	Zkk	zöldterület közpark
5.	Lke	kertvárosias	erdő terület	
6.	Lf	fahusias	Ev	védelmi erdőterület
7.	<i>vegyes terület</i>		Evh	honnvédelmi célú védendő
8.	Vt	településközpont	Eg	gazdasági erdőterület
9.	Vi	üzemterület		
10.	<i>gazdasági terület</i>		Ek	községi erdőterület
11.	Gks	kereskedelmi, szolgáltató	<i>mezőgazdasági terület</i>	
12.	Gip	egyéb ipar	Mk	kertes mezőgazdasági terület
13.	<i>különleges beépítésre szánt terület</i>		Má	általános mezőgazdasági terület
14.	K-Sp	különleges – sport terület	vízgyűjtőterület	
15.	K-Re	különleges - rekreációs terület	V	vízgyűjtőterület
16.	K-Rh	különleges - rehabilitációs terület	<i>különleges beépítésre nem szánt terület</i>	
17.	K-Vá	különleges - vasútállomás terület	Kb-Sp	különleges - sportotlási célú terület
18.	K-Mü	különleges – mezőgazdasági üzem terület	Kb-Re	különleges - rekreációs célú terület
19.	K-Ea	különleges – kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület	Kb-Bo	különleges – borászati célú terület
20.			Kb-La	különleges – lovassport terület
21.			Kb-T	különleges - tenetű területe
22.			Kb-Km	különleges - közmujszolgáltató terület
23.			Kb-B	különleges – nyersanyag kitermelés (bányászati) céljára szolgáló terület
24.			Kb-Hv	különleges – honvédelmi terület
25.			Kb-Hv/B	különleges – honvédelmi - nyersanyag kitermelés (bányászati) céljára szolgáló terület
26.	BEÉPÍTÉSI FORMA		KÖZMŰVISELTSÉG	
27.	O	oldalhatáron álló / közös oldalhatáron álló	I	teljes
28.	SZ	szabadon álló	R	részleges
29.	SZ-u	úszó telkes		

1. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

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

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

2. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

2. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Ki alakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb építménymagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)	
2	Lk/1	SZ	35	40	1.400	40	6,0	3,5	
3	Lk/2	SZ	35	40	1.500	40	7,5	3,5	

3. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

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

4. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

4. sz. táblázat

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

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

5. sz. táblázat

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

5/a. INTÉZMÉNYI TERÜLET

5/a. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Az építési övezet jele	Az építési telek					A főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)	
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)	
2	VI/1	SZ	35	35	8000	40	9,0	4,5	

6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

6. sz. táblázat

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

7. EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

7 sz. táblázat

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

8. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezeti jele	Az építési telek						Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Térpszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületh magasság	
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	
2	K-Sp	SZ	40	40	3.000	40	7,5	
3	K-Re	SZ	30	K*/40	2.500	40	5,5	*a kialakult környezetre tekintettel
3/a	K-Re/2	SZ	25	25	10.000	40	6,5	
4	K-Rh	SZ	40	40 (10*)	3.000	40	K	*önálló teraszszint alatt
5	K-Va	SZ	40	40	3000	40	12	
6	K-Mü/1	SZ	25	25	4.000	40	6,5	
7	K-Mü/2	SZ	35	35	5.000	40	6,5	
8	K-En	SZ	10	0	10.000	40	5,0	

9. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

9. sz. táblázat

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

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

10. ZÖLDTERÜLETEK

10. sz. táblázat

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

11. ERDŐTERÜLETEK

11. sz. táblázat

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

12. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

12. sz. táblázat

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

13. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz. táblázat

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

K=kialakult nem változhat

14. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

14. sz. táblázat

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

15. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. sz. táblázat

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

Közművesítettség: T = teljes; R = Részleges