

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2025. (VII.04.) 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 helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

A BÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok
- aa) 1.1 melléklet: Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata SZT-0/M1 jelű tervlap
- ab) 1.2 melléklet: Szabályozási Terv - Külterület M = 1: 9000 SZT-1.1 jelű tervlap
- ac) 1.3 melléklet: Szabályozási Terv – Szőlőhegy M = 1: 4000 SZT-1.2/M1 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
- b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatai
- c) 3. melléklet: Kötelezően előkert nélküli beépítésű utcaszakaszok
- d) 4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek térképi ábrázolása
- e) 5. melléklet: Az állattartó építmények védőtávolsága
- f) 6. melléklet: A BÉSZ védelmeket bemutató mellékletei
- fa) 6.1 melléklet: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- fb) 6.2 melléklet: Országosan védett műemlékek jegyzéke
- fc) 6.3 melléklet: Helyi jelentőségű védett építészeti értékek jegyzéke
- fd) 6.4 melléklet: Helyi jelentőségű védelemre javasolt értékek jegyzéke
- fe) 6.5 melléklet: Nemzetközi és országosan védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke
- ff) 6.6 melléklet: Helyi jelentőségű védelemre javasolt természeti területek és természeti értékek jegyzéke
- g) 7. melléklet: A BÉSZ korlátozó elemeket bemutató mellékletei
- ga) 7.1 melléklet: Korlátozó elemek I. – kulturális örökségvédelem, védett és védelemre javasolt természeti területek és értékek, erdőtervezett területek térképi ábrázolása
- gb) 7.2 melléklet: Korlátozó elemek-II. – környezetvédelem, műszaki létesítmények és azok védő területei és védősávja - térképi ábrázolás
- gc) 7.3 melléklet: Honvédelmi területek védőterülete
- gd) 7.4 melléklet: Tervezett közlekedési célú közterületek mintakeresztszelvényei
- ge) 7.5 melléklet: Neszmélyi borvidéki termőhelyi kataszterbe tartozó területek térképi ábrázolása”

2. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. § 9. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„9. Megtartandó vagy kialakítandó zöldfelület: a szabályozási terven megjelölt olyan terület-részek, amelynek legalább 50%-án három szintes növényállomány alakítandó ki és tartandó fenn, amennyiben az övezeti, építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik.”

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. § 12. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„12. Önálló pince: olyan földdel fedett önálló terepszint alatti építmény, amely a földdel fedve is legfeljebb egy méterrel emelkedik a környező és csatlakozó terepszint fölé és a tereplejtő felőli homlokzatán egy bejárati ajtaja és legfeljebb 0,2 négyzetméter összfelületű szellőző nyílása van.”

(3) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 15. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„15. Telek mélysége: a telek homlokvonalával szemközti oldalon lévő telekhatár és a telek homlokvonala közötti távolság”

3. §

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

„5. §

A településrendezési feladatok megvalósítását az alábbi sajátos jogintézmények biztosítják, amelyeket 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 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A telekhatár-rendezés esetén a kialakuló telek legkisebb szélessége és alapterülete a (8) és (9) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélességtől, valamint a 2. mellékletben szereplő legkisebb kialakítható telekterülettől legfeljebb 5%-os mértékben térhet el, kivéve, ha a közterület-alakításával együtt jár a telekalakítás, mely esetben korlátlan az eltérés.”

5. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés e) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének feltétele, hogy azok közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy közhálózati csatlakozással biztosítva legyen.”

6. §

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

„(2) A SZT feltünteti, a BÉSZ 6. melléklete jegyzékben felsorolja, a 7. melléklete térképen bemutatja a műemlékeket és a műemléki környezetet, a helyi jelentőségű művi értékeket és tájértékeket, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,

- a) az országos védelmű aktuális adatok megtalálhatók a www.e-epites.hu honlapon,
- b) a helyi jelentőségű művi értékek és tájértékek adatforrása Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelmről szóló 3/2019. (II.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: településképi rendelet).”

7. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Mk/2 jelű övezetben, ha a kialakult beépítés nem felel meg az övezetben meghatározott beépítésnek, és a megállapított építési hely nem csatlakozik a meglévő, kialakult épülethez, az előkert, oldalkert is kialakulnak tekintendő. A meglévő épületet bővíteni az illeszkedés és az utcakép figyelembevételével, a meglévő homlokvonalai épületszélesség megtartásával, az építési hely irányába lehet.”

8. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 – a d) pont figyelembevételével – csak az építési helyen belül építhető,
- d) a lakó rendeltetésű építési övezet hátsókertjében elhelyezhető legfeljebb 20,0 m² alapterületű lábakon álló oldal irányban nyitott fedett épület, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m.”

9. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozó telken az ingatlannyilvántartásban szereplő meglévő épületek és a kapcsolódó pinceépítmények kialakult állapotként kezelhetők, amely lehetővé teszi a meglévő épületek a 23. § (3a) bekezdés figyelembevételével bővíthetők”

10. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 29. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Oldalhatáron álló beépítési mód

- a) kialakult beépítésű utcaszakaszon az oldalhatáron álló építés a telekhatártól legalább 0,5 m-es csurgó távolságra, vagy a telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re való építést jelent, kivéve a b) pontban leírtakat,
- b) ha a telek közterülettel párhuzamosan mért szélessége az építési helyen belül eléri a 18,0 métert és az építési övezet sajátos előírásai másképpen nem rendelkeznek vagy a településképvédelmi rendelet azt nem tiltja, akkor az épület szabadon állóan is elhelyezhető,
- c) közös oldalhatáron csak kialakult esetben állhat a főépület, melynek újraépítése csak akkor lehetséges, ha az ellenkező oldalra való építése is a főépületek tekintetében közös oldalhatárt eredményezne.

(3) Meglévő úszótelkes beépítési forma a nagyvárosias lakóterület tömbtelkén a gépkocsitárolók részére szolgál.”

11. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Ha a telek meglévő beépítése – közterület kialakítása, vagy kialakult állapot miatt – nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerint megállapított építési helynek, akkor a meglévő épületet bővíteni csak az előírt építési helyen belül lehet, amely alól kivétel az Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági övezet 23. § (3a) bekezdés sajátos esete.

(2) Az előkert legkisebb mérete – az előkert nélküli beépítésű esetektől eltekintve - lakó és településközpont vegyes terület építési övezeteiben, valamint a Szőlőhegy kertes mezőgazdasági övezeteiben az övezeti előírások, vagy a SZT egyéb rendelkezésének hiányában

- a) új beépítésű utcában 6,0 méter,
- b) kialakult beépítésű utcában méretét a kialakult állapot határozza meg,

c) saroktelek esetében az utcakép érdekében a szomszédos telkekhez illeszkedően kell kialakítani,

d) ha a közterületre vagy magánútra merőleges telekmélység 20,0 m, vagy annál kevesebb akkor illeszkedés szerinti, vagy ha az illeszkedés nem igazolható, akkor legalább 3,0 m.”

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az oldalkert legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület övezetében)

„b) oldalhatáron és közös oldalhatáron álló beépítés esetén, ha az építésre igénybe vett területen,

ba) a telek szélessége eléri a 18,0 métert, akkor legalább 4,0 m,

bb) a telekszélessége 18,0 méternél kevesebb, akkor legalább 3,0 m.”

(3) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A hátsókert legkisebb mérete lakó és településközponti vegyes terület építési övezeteiben, valamint a Szőlőhegy kertes mezőgazdasági övezeteiben az övezeti előírások, vagy az SZT egyéb rendelkezésének hiányában

a) legalább 3,0 méter, ha 24,0 méter, vagy azt el nem érő a telekmélység,

b) legalább 6,0 méter, ha 24,0 métert meghaladó a telekmélység,

c) kiegészül a SZT-en jelölt „megtartandó és kialakítandó zöldfelület” a hátsó telekhatártól mért 6,0 métert meghaladó részével,

d) területén nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület,”

12. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 39. § (10) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lf/1 jelű építési övezetben)

„c) a telkek homlokvonalától mért 60,0 métert meghaladó telekrészen épületet elhelyezni nem lehet, meglévő épület újra nem építhető és nem bővíthető.”

13. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 42. § (5) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az ipariterület építési övezetének telkén – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – új épület elhelyezése, meglévő bővítése esetén az építési hely az alábbiak szerint értendő:)

„c) ha a telek területe eléri, vagy meghaladja a 3000 m²-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a d) pontban foglaltakat,”

14. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 49. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A KÖu/2 jelű övezetbe tartoznak a helyi gyűjtő utak, melyek felsorolása és szabályozás szélessége a 2. melléklet 8. sz. táblázatban található.”

15. §

(1) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 57. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az Mk/2 jelű szőlőhegyi kertes övezetben a (6) bekezdés b) - d) pontjában leírtak figyelembe vétele mellett elhelyezhető:

saját termék értékesítésére szolgáló építmény, ha]

„ba) a telek területe és művelési ága megfelel a (6) bekezdés c) és d) pontjában leírtaknak,”

(2) A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 57. § (7) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Mk/2 jelű szőlőhegyi kertes övezetben eltérő övezeti előírás hiányában)

„c) épület, építmény elhelyezése - támfal, támfalépítmény és kerítés kivételével- az alábbiak szerint történhet:

- ca) oldalhatáron álló beépítés akkor lehet, ha a telek szélessége az építési helyen legalább 10,0 m,
- cb) szabadon álló beépítés akkor lehet, ha a telek szélessége az építési helyen meghaladja a 12,0 métert,
- cc) épületet, építményt a d) pontban említett eseteken kívül a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút telekhatárától legalább 6,0 m-re és legfeljebb 16,0 m-re kell elhelyezni, ha az út telkének szélessége legalább 8,0 méter,
- cd) épületet, építményt a telken kialakult beépítés figyelembevételén és a d) pontban említett eseteken kívül a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút tengelyétől mérten legalább 8,0 m-re és legfeljebb 18,0 m-re kell elhelyezni, ha a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút telkének szélessége az érintett telek mentén kevesebb, mint 8,0 méter,
- ce) az oldalkert mérete oldalhatáros beépítés esetén a d) pontban leírtak figyelembe vétele mellett legalább 4,0 méter, melyet a környezetben kialakult beépítés, a terepadottság és a telek morfológiája befolyásolhat,
- cf) a hátsókert mérete d) pontban leírtak figyelembe vétele mellett legalább 10,0 méter kell legyen, de a hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, növényház, gépkocsi és egyéb tároló épület,”

16. §

A Baj Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 66. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Épület telekhatártól való távolságát az épületek közötti legkisebb távolság előírásai szabályozzák,”

17. §

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

18. §

Ez a rendelet 2025. július 15-én lép hatályba.

Schunder Tibor
polgármester

Kihirdetve:

2025. július 04.

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

1. **melléklet** a 8/2025 (VII.04.) önkormányzati rendelethez

1.3 melléklet: Szabályozási Terv – Szőlőhegy M = 1: 2500 SZT-1.2/M1 jelű tervlap

