BAJA VÁROS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

M=1:2500

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK

- belterület szabályozási terv területi hatályán kívül eső terület
- megévő belterületi határvonal
- tervezett belterületi határvonal
- tervezett beépítésre szánt terület határa
- tervezett szabályozási vonal
- 15 szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa (csak abban az esetben van jelölve, ha az egyben nem szabályozási vonal, vagy beépítésre szánt terület határa, vagy belterülethatár is)
- zöldfelületként kialakítandó telekrész
- építési telken belüli védőterület
- kerthasználatú telekrész
- kötelező építési vonal
- építési hely és határa
- EK 5 M előkert vonala, mérete
- kötelező fasor létesítése
- P70 jelentős szintbeni gépjárműparkoló határa, férőhelye
- gyalogút
- kerékpárút meglévő / tervezett
- kerékpár és gyalogút
- belvízveszélyes terület
- megszüntetőjel
- bontandó épület
- beültetési kötelezettséggel érintett terület
- Lf-2525 övezeti számjel

Beépítésre szánt területek:

Ln	nagyvárosias lakóterület
Lk	kisvárosias lakóüterület
Lke	kertvárosias lakóterület
Lf	falusias lakóterület
Vt	településközpont vegyes terület
Vti	kizárólagos rendeltetésű (idegenforgalmi, víziturisztikai célú) településközpont vegyes
Vi	intézményterület
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gkszá	kizárólagos rendeltetésű (állatmenhely elhelyezésére szolgáló) kereskedelmi,szolgáltató terület
Gkszk	kizárólagos rendeltetésű (kikötői logisztika elhelyezésére szolgáló) kereskedelmi szolgáltató terület
Gipz	jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület
Gipe	egyéb ipari gazdasági terület
Üü	üdülőházas üdülőterület
Üük	kizárólagos rendeltetésű üdülőházas üdülőterület
Üh	hétvégi házas üdülőterület

Különleges beépítésre szánt területek

Kbá	bányászattal érintett terület
Keü	egészségügyi terület
Kh	kommunális szilárd hulladékkezelő és- feldolgozó terület
Khd	gyepmesteri telep, dögkonténer terület
Khsz	szennyvíziszap lerakó terület
Khv	vágóhídi veszélyes hulladéklerakó terület
Kid	idegenforgalmi-turisztikai, kutatási terület
Kse	szennyvíztisztító terület
Ksp	sport- és szabadidőterület
Kte	temetőterület
Kvb	ivóvízbázis terület
Kvk	víziközlekedési terület (hajóállomás)
Kvid	víziközlekedési idegenforgalmi terület
Kmü	mezőgazdasági üzemi terület
Kfü	fürdőterület

Beépítésre nem szánt területek:

	közúti közlekedési és közműterület
KÖu-0	országos főút
KÖu-1	országos mellékút
KÖu-2	városi forgalmi út
KÖu-3	városi gyűjtőút
KÖu-4	autóbusz állomás
KÖu-5	kiszolgálóút
KÖu-P	jelentős közcélú parkoló
KÖu-6	gyalogosforgalmú utcák, terek területe.
KÖk	kötöttpályás közlekedési és közműterület
KÖv	vízi közlekedési terület
KÖl	légi közlekedési terület
Zkp	zöldterület - közpark
Zkk	zöldterület - közkert
Ev	védelmi (védett és védő) erdőterület
Eg	gazdasági erdőterület
Ek	közjóléti erdőterület
Má	általános mezőgazdasági terület (Mán, Máü, Mát)
Mk	kertes és tanyás mezőgazdasági terület (Mkk, Mkn, Mkt)
V	vízfelület, tartósan vízzel borított, vízjárta terület
Vv	védművek területe
Vek	közjóléti erdőművelés alatt álló vízgazdálkodási terület
Vb	üdülési használatú és erdészházzal beépített vízgazd. terület
Vü	vízgazdálkodási üzemi beépített terület
Vön	ökológiai növénykert vízgazdálkodási terület
Kb sn	tornapálya területe
Kb np	napelem park területe
Kb id	idegenforgalmi-turisztikai, kutatási területbe
Kb fü	fürdőterület
Kb ho	honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területek

IRÁNYADÓ ÉS JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- irányadó telekhatár
- javasolt megszüntető jel, teleközszevonás
- javasolt magánút
- javasolt beépítés
- tervezett vasútvonal nyomvonala és védőtávolsága
- keleti övárok tervezett nyomvonala

ÖVEZETI SZÁMJEL JELENÉSE:

első kódszám: beépítési mód

1 szabadon álló
2 oldalhatáron álló
3 ikres
4 zártsorú
0 a kialakult állapotnak az OTÉK 50. § (2) bekezdés szerinti figyelembe vételével, a városi főépítész szakvéleménye alapján állapítandó meg
X HÉSZ-ben vagy szabályozási tervben meghatározott

második kódszám: beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

1 5%
2 10%
3 15%
4 20%
5 30%
6 40%
7 50%
8 60%
8* 70%
9 80%
0 egyedi: meglévő beépítettség a fölső határérték, de nem haladhatja meg az OTÉK-ban az adott rendeltetéshez megszabott határértéket
X szabályozási terven meghatározott

harmadik számjel: "Em" épületmagasság (m) zártsorú beépítés módtól eltérő esetekben:

1 4,00-ig
2 5,00-ig
3 6,00-ig
4 7,00-ig
5 5,50 - 8,0
6 8,00-ig
7 6,50 - 10,00
7* 11,00-ig
8 8,50 - 13,00
8* 13,00-ig
9 13,00 - 16,50
0 környezetéhez illeszkedő
X HÉSZ-ben vagy szabályozási tervben meghatározott
Közterületi építési helyeken a tervben bejegyzett magasság tartandó.

Zártsorú beépítési mód estén, a fentiekben meghatározott értékekhez képest 0,5 méterrel kisebb épületmagassági érték tartandó.

negyedik számjel: kialakítható legkisebb telekméret (m^2)

1 200
2 350
3 420
4 550
5 720
6 900
7 1100
8 2500
9 5000
0 kialakult tömbtelkes állapot
X HÉSZ-ben meghatározott

TÁJÉKOZATÓ ELEMEK
(más jogszabály állapítja meg)

- régészeti lelőhely
- műemléki jelentőségű terület határa
- műemléki környezet határa
- műemlék telke
- világörökség varományos helyszín határa
- helyi építészeti értékvédelmi terület határa
- Helyi építészeti érték, településképi rendelet szerinti 'HV-A' jelű
- helyi építészeti érték, településképi rendelet szerinti 'HV-B' jelű
- nemzeti ökológiai hálózat - magterület
- nemzeti ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- nemzeti ökológiai hálózat - pufferterület
- országos természetvédelmi terület határa
- országos természetvédelmi terület védőterületének határa
- tájképvédelmi terület határa
- kö közúti közlekedés védőterület határa
- va vasúti védőterület határa
- elővásárlási joggal érintett terület határa
- elővásárlási jog kiterjesztésének javasolt határa
- tervezett árvízvédelmi gát nyomvonala fix / mobil és üzemeltetési sávja
- vízügyi védősáv
- 60 m földmű védőtáv (10,0 m) töltésláb
- csúszásveszélyes terület határa
- vízeróziónak kitett terület határa
- Szank-Pécs DN400, magasnyomású gázvezetékek és biztonsági övezete (bizt. öv.: 28-28, 35-35, 14-14, 18-18m)

MEGBÍZÓ:
BAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
6500 BAJA, SZENTHÁROMSÁG TÉR 1.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

GENERÁLTERVEZŐ:
5T
5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

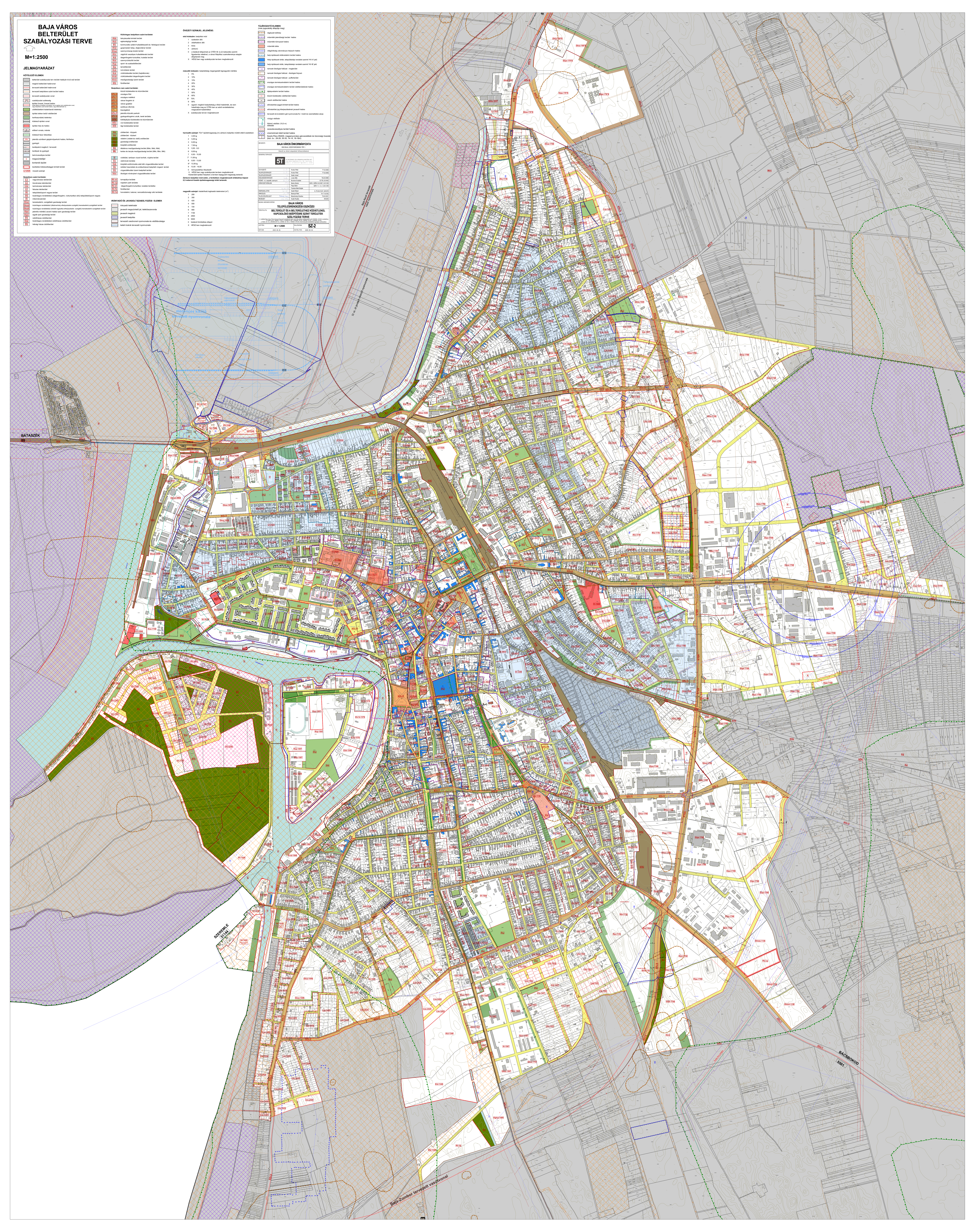
ÜGYVEZETŐ		Kovács Péter	TT-02-0656
TELEPÜLÉSTERVEZŐ		Kovács Péter	TT-02-0656
TELEPÜLÉSTERVEZŐ		Szabó József	
KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ		Lovas Attila	Tkö-02-0883
KÖZMŰ - víz, csapadék, szennyvíz		Bruckner Erzsébet	VZ-TEL-02-0402
KÖRNYEZETVÉDELEM		Bartos Sándor	SZKV, SZÉM 3-02-0067, 02-51226
		Papp Gábor	SZKV 1.1, 1.2, 1.2-02-1250
		Fazekas-Makk Brigitta	
ENERGIAELLÁTÁS		Szabó Róbert	G, TE-02-01327, 0251675
HÍRKÖZLÉS		Baranyai Péter	TH-T 19-0762
TÁJ-ÉS ZÖLDFELÜLET		Böszörményi Krisztina	TK-02-0031
RÉGÉSZET		Kustár Rozália	9OXZ52

MUNKA MEGNEVEZÉSE:
BAJA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TERVFAJTA:
BELTERÜLET ÉS A BELTERÜLETHEZ KÖZVETLENÜL KAPCSOLÓDÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZÁLYOZÁSI TERVE

2. melléklet Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének Baja város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2020. (VIII.28.) rendeletéhez, a 11/2021.(III.2.), 36/2021. (X.29.), a 13/2022.(IV.28.), a 38/2022. (XI.25.), 38/2022. (XI.25.), a 40/2022. (XI.25.) a 7/2023. (IV. 6.), a 36/2023.(XII.15.), a 9/2024. (III. 28.), a 19/2025. (VIII.29.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetben.

LÉPTÉK:	M = 1:2500	RAJZSZÁM:	SZ-2
DÁTUM:	2025. 08. 29.	HATÁLYOS:	2025. 08. 30.


BÁTASZÉK
55
SZEREMLE
51144
BÁCSBOKOD
5501
Baja-Zombor tervezett vasútvonal
útátjáró
Fejlesztési terület (Konténer terminál)
Tehergépjármű parkoló