

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

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 <sup>2</sup> )	(%)		(m)	
2	<b>Ln/1</b>	SZ-u	K/40*	40	4000	20	K**	- ** tovább nem növelhető	
3	<b>Ln/g</b>	SZ-u	K/100***	-	K/100	-	3,5	eltérési engedéllyel	

SZ-u = úszótelkes; \* 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 fő-épület	A mellék-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 <sup>2</sup> )	(%)		(m)	
2	<b>Lk/1</b>	SZ	35	40	1.400	40	6,0	3,5	
3	<b>Lk/2</b>	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	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
			(%)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)		(m)	
2	<b>Lke/1</b>	O	*K/30	35	K/700	50	6,0	3,0	*K <sub>max</sub> feltételhez kötve
3	<b>Lke/2</b>	O	**K/35	40	400	45	6,0	3,0	**K <sub>max</sub> = 40% eltérési engedéllyel.
4	<b>Lke/3</b>	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 övezeti 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 <sup>2</sup> )	(%)		(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 övezeti 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 <sup>2</sup> )	(%)		(m)	
2	Vt/1	SZ	100*	K	K	-	K	-	* eltérési engedménnyel
3	Vt/2	O/SZ	40 (*30)	40 (*30)	K/900	30 (*40)	7,5 (*6,0)	4,5 (*3,0)	* csak lakórendeltetés esetén
4	Vt/3	O/SZ	35 (*30)	40 (*35)	K/900	35 (*40)	6,0	4,5 (*3,0)	* csak lakórendeltetés 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 övezeti 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 <sup>2</sup> )	(%)		(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	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)		
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	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)		
2	Gip/1	SZ	40	40	10.000 (1 ha)	25	7,5**	** eltérés 41. § (5) 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. § (5) bekezdés szerint

## 8. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8. sz. táblázat

1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)		
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 borpincékre 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 terepszint alatti
5	K-Vá	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

1	A	B	C	D	E	F	G	
	az út megnevezése/kategóriája	övezeti jele	beép. mód	beép. legnagyobb mértéke %	zöldfelület legkisebb mért. %	A megengedett épületmagasság m	szabályozási szélesség meglévő és tervezett (m) (K = kialakult)	
2	országos fő- és mellékút						béltérületen	kültérületen
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	Bartók Béla u. tervezett É-i szakasza			0			K	14
11	Kültérületi 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)	8,0-12,0
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 - kötőpályás közlekedési terület övezete						keresztmetszeti 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					Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépíthető telek legkisebb terület	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke				
			(%)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)		
2	Zkk/1	-	-	0,0	0,0	60	-	csak kerti 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 épületmagasság	Megjegyzés
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(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 <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(m)	(m)	
2	Mk/1	-	-	0,0	0,0	-	-	beltériületes kertek, csak ideiglenes építmény helyezhető el
	Mk/2	O	720 - 1.500 között	3,0	3,0	4,0	7,0	egy gazdasági épület alatta pince
			1500-tól	3,0	3,0	4,0	7,0	- gazdasági épület + önálló pince - egy tömegben legfeljebb 200 m <sup>2</sup> alapterület
3	Mk/3	O	K	6,0 <sup>+</sup>	6,0 <sup>+</sup>	5,0	8,0	Eszterházy kispince 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 <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(m)	(m)	
2	Má/1	SZ	50.000 (5 ha)	1,0	1,0	6,0	-	csak gazdasági épület (egy tömegben legfeljebb 500 m <sup>2</sup> )
			100.000 (10 ha)			6,0	5,0	gazdasági épület és lakóépület (egy tömegben legfeljebb 500 m <sup>2</sup> )
3	Má/2	SZ	50.000 (5,0 ha)	1,0	1,0	5,0	-	csak gazdasági épület (egy tömegben legfeljebb 300 m <sup>2</sup> )
			100.000 (10,0 ha)			5,0	5,0	gazdasági épület és lakóépület (egy tömegben legfeljebb 300 m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )
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
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	
2	V	-	-	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
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(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	**kikötő 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