

BOLHÁS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

7/2000.(XII.6.) számú

r e n d e l e t e

Bolhás Község helyi építési szabályzatáról

(a módosításokkal egységes szerkezetben)

Bolhás Községi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésének, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXCIII. törvény 7. §. (3) bekezdés c./ pontjának a felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1. §.

Jelen építési szabályzat hatálya Bolhás község (továbbiakban: település) igazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2. §.

- (1) Az előírásokat a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1. §-ban meghatározott település területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezések mellett – csak a szabályozási terv és a jelen szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

A szabályozás elemei

3. §.

(1) Kötelező szabályozási elemek

- a./ Beépíthető terület határvonala.
A beépíthető és a be nem építhető területeket elválasztó határvonal
- b./ Szabályozási vonal
A szabályozási vonal a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal, a szabályozási terv tünteti fel.
- c./ Területfelhasználási határvonal
A határvonal a szabályozási vonal által lehatárolt területeken található területfelhasználásokat elválasztó vonal.
- d./ Övezeti határ
Az egyes terület-felhasználási egységeken belül a különböző övezetek elhatárolására szolgál.
- e./ Építési vonal
Az építési helyen belül vagy annak határvonalán a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal, amelyre az épületet – homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjával – a telek homlokvonala vagy más határvonala felé kötelezően helyezni kell.
- f./ Építési hely, építési határvonal
Az építési hely a telkeken az előkert, az oldalkertek, valamint a hátsókert elhagyásával a telek beépíthető területe, melynek határa az építési határvonal.

(2) Irányadó szabályozási elemek

- a./ Telekhatár
Az egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület határa.
- b./ Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
- c./ Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával hajtható végre.

(4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását a helyileg illetékes építési hatóság engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

Az építés általános feltételei

4. §.

- (1) Építési telken és területen az egyes tájszerkezeti és településszerkezeti egységek előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
- a./ a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz) ellátás és a megközelíthetőség,
 - b./ a keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése, a szennyvízcsatorna megépítése után a szennyvizek csatornába való elvezetése, továbbá
 - c./ a használat során keletkező nem veszélyes és veszélye hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható, és
 - d./ az építmény nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
 - e./ a levegő minőségét, valamint
 - f./ a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

A telekalakítás engedélyezése

5. §.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva a tervlapok szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A telkek területén tereprendezési munkák – a talajerózió elkerülése végett – csak hatóságilag engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhetők, ha az eredeti terepszint 1 méternél nagyobb mértékben átrendezésre kerül (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal, stb.).

Külterület és belterület

6. §.

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.

- (2) A rendezési tervben kijelölt beépítésre szánt területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha az ez által belterületté nyilvánított terület tervezett felhasználása időszerű.

Területfelhasználás

7. §.

- (1) A település területét építési szempontból

- a./ beépítésre szánt
- b./ beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.

- (2) A település területe az alábbi terület-felhasználási kategóriákba tagozódik:

- a./ beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület (falusias lakóterület),
 - gazdasági terület
 - kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - mezőgazdasági üzemi terület,
 - különleges terület
 - temető terület
- b./ beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési- és közműterület,
 - zöldterület (közpark),
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület,
 - egyéb terület (vízgazdálkodási terület).

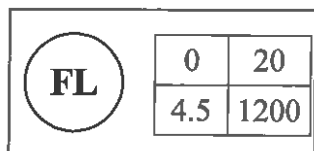
Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület

8. §.

- (1) A lakóterületek építési övezeteit a szabályozási terv tünteti fel.

- (2) A lakóterületen maximum kétlakásos lakóépületek, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, szálláshely szolgáltató épületek, kézműipari építmények, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, sportlétesítmények, üzemanyagtöltő helyezhető el.



- (3) Az **FL** jellel ellátott falusias lakóterület (FL) építési övezetben az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal alakítható ki. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyei telkeken történhet.
- (4) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 1200 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (5) Az övezetben kialakítható telek területe nem lehet kisebb a 1200 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 18 méternél. Nyeles telek nem alakítható ki.
- (6) Az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen, a kialakult építési vonalra kell elhelyezni. Oldalkertnek minimum 6 métert el kell hagyni.
- (7) Kialakult állapot esetén a tűzoltóság szakhatósági szakvéleménye figyelembevételével minimum 4 m-es oldalkerti méret is engedélyezhető.
- (8) Az övezet részleges közművesítettség esetén is beépíthető. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a keletkezett szennyvizet és szennyezett csapadékvizet ellenőrzött, zárt tárolóba kell gyűjteni, melyek ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (9) A területen megengedett építési használat határértékei:
- a./ Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4
 - b./ Megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
 - c./ Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
 - d./ Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - e./ Megengedett legkisebb zöldfelület: 40%
- (10) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30⁰-nál alacsonyabb, 45⁰-nál meredekebb nem lehet. A tetőhéjazatként cserépfedések alkalmazása megengedett.
- (11) Az építési telkeken meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.

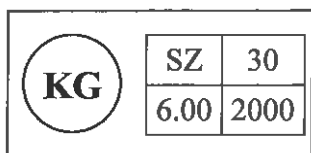
- (12) Építési telkeken a be nem épített, gépjármű várakozóhely, illetve közlekedés célját szolgáló, és burkolattal el nem látott területeket kertszerűen kell kialakítani és fenntartani.
- (13) A lakóterület telkeit legfeljebb 2,0 m magas átlátható kerítéssel, vagy 1,20 m magas, nem átlátható kerítéssel lehet bekeríteni.
- (14) A lakóépület földszinti padlószintje az épület mellett kialakított terep legmagasabb szintje felett maximum 0,45 m-re, a legalacsonyabb szintje felett 1,40 m-re lehet.

Gazdasági terület

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

9. §.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe tartozó területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépületek, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportlétesítmény helyezhető el.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhetők el a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek, melyek körét a 152/1995.(XII.12.) Korm. rendelet 1. számú melléklete határozza meg.



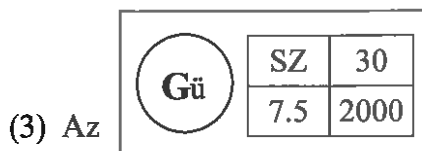
- (4) A jellel ellátott kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (KG)
építési övezetben az épületek szabadonálló beépítési móddal alakíthatók ki. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó egyedi telkeken történhet.
- (5) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 2000 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 30 m.
- (6) Az övezetben az építési hely 10 méteres előkert, 6 méteres oldalkert, illetve 15 méteres hátsókerttel állapítható meg.

- (7) Az övezet részleges közművesítettség esetén is beépíthető. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a keletkezett szennyvizet és szennyezett csapadékvizet ellenőrzött, zárt tárolóba kell gyűjteni, melyek ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (8) A területen megengedett építési használat határértékei:
- a./ Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,6
 - b./ Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - c./ Megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m
 - d./ Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
 - e./ Megengedett legkisebb zöldfelület: 40%
- (9) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, különösen a telekhatár mentén, összefüggő fásítással kell kialakítani és fenntartani, a zöldfelületeket parkosítva kell kialakítani.
- (10) A kereskedelmi, szolgáltató terület lakóterülettől való elválasztása érdekében többszintű, 20 méter széles védőfasort kell kialakítani.
- (11) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül kell biztosítani.
- (12) A szomszédos területeket az azokra vonatkozó mindenkor környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmények nem helyezhetők el.

Mezőgazdasági üzemi terület

10. §.

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezet növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények, valamint lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe tartozó területeket a szabályozási terv tünteti fel.



jellel ellátott mezőgazdasági üzemi terület (Gü) építési

övezetben épületek szabadonálló beépítési móddal alakíthatók ki. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó egyedi telken történhet.

- (4) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 2000 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 30 m.
- (5) Az épületeket a szabályozási vonaltól mért 5 méteres előkert elhagyásával kell elhelyezni. Oldalkertnek minimum 6 métert, míg hátsókertnek minimum 15 métert el kell hagyni.
- (6) Az övezet részleges közművesítettség esetén is beépíthető. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a keletkezett szennyvizet és szennyezett csapadékvizet ellenőrzött, zárt tárolóba kell gyűjteni, melyek ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (7) A területen megengedett építési használat határértékei:
 - a./ Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,5
 - b./ Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - c./ Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
 - d./ Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
 - e./ Megengedett legkisebb zöldfelület: 40%
- (8) A telkek be nem épített, illetve nem hasznosított részét, különösen a telekhatár mentén, összefüggő fásítással kell kialakítani és fenntartani.
- (9) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül kell biztosítani.
- (10) A szomszédos területeket az azokra vonatkozó mindenkor érvényes környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző létesítmények nem helyezhetők el.
- (11) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

Különleges terület

11. §.

- (1) Különleges terület terület-felhasználási kategóriájú területbe kell sorolni:

— a település temetőjét.

- (2) Temető terület-felhasználási kategóriájú területbe a település temetője, és a SzentLászló-pusztai temető tartozik.

- (3) A temető területén csak ravatalozó, illetve sírépítmények helyezhetők el.
- (4) A temető körül 50 m-es védőtávolságán belül lakó, üdülő és szállásépület nem alakítható ki.
- (5) A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.
- (6) A temető bővítési területét lombos fákból álló fasorral körbe kell határolni, a kialakítandó főbb belső utak mentén előfásítást kell végezni.
- (7) A SzentLászló-pusztai temető kegyeleti parkká alakítandó.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési- és közműterület

12. §.

- (1) A közlekedési és közműterületek (utcák, terek, gyalogutak) a község közterületein a gépjármű, kerékpár és gyalogos közlekedés és kapcsolódó létesítményei elhelyezésére szolgáló területek, melyeket a szabályozási terv tüntet fel.
- (2) A közlekedési és közműterületeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészeken – az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve – csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (4) A közutak elhelyezésére az alábbi szabályozási, építési szélességű területeket kell biztosítani:
 - a./ országos mellékutak (települési bekötőút): 30 m,
 - b./ gyűjtőutak: minimum 22 m, illetve a kialakult állapot szerint
 - c./ lakóutak, illetve egyéb utak (belterületi kiszolgáló utak): minimum 12 m
 - d./ kerékpár és gyalogutak minimum 6 m
 - e./ egy telket feltáró magán és közutak minimum 4 m
 - f./ egyvágányú vasút 10 m

g./ külterületi dűlőutak minimum 8 m

- (5) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (6) Külterületen az országos meglévő, és tervezett közutak tengelyétől mért 50-50 méteres távolságon belül csak a közlekedési szakhatóságok engedélye alapján helyezhető el épület.
- (7) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát nem akadályozza.
- (8) A közösségi létesítmények parkolási igényeit saját telken belül kell kielégíteni. Amennyiben ez nem lehetséges, és amennyiben még nincs a településnek a parkolás rendjét szabályozó rendelete, az engedélyezési eljárásba a Közlekedési Felügyeletet be kell vonni.
Négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a parkolót fásítással kell kialakítani.
- (9) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasort kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését folyamatosan meg kell oldani.
- (10) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében.
- (11) A mezőgazdasági területeket, erdőterületeket feltáró külterületi utak folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. Ezen utakat alkalmassá kell tenni kerékpáros közlekedés céljára is.

13. §.

- (1) Nyomvonal jellegű közműlétesítmény elsősorban a közlekedési területen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén helyezhető el.
Amennyiben ez nem oldható meg, a közművezetékek magánterületen, a tulajdonosok hozzájárulásával is elhelyezhető az egyéb hatályos jogszabályokban leírtak figyelembevételével.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Épületet, építményt közműves, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése, illetve tárolása, ürítése megoldott. A szennyvízcsatorna hálózat kiépüléséig csak zárt és szigetelt szennyvízgyűjtő alkalmazható.
- (4) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, illetve bevezetni.

- (5) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (6) A vezetékes gázellátó hálózat megvalósulásáig – lehetőség szerint – nem szennyező energiaforrásokat kell alkalmazni a környezetvédelem érdekében.
- (7) A település területén a villamos energia ellátás és közvilágítás hálózati elemét új hálózat kiépítése, illetve a meglévő hálózat átépítése során csak földkábelrel építhető tovább.
- (8) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát biztosítani kell.
- (9) A település csapadékvíz-elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat gyepesíteni kell.
- (10) Az ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (11) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.
- (12) A meglévő fákat, fasorokat óvni kell. Az elkerülhetetlenül kivágott fát törzsátmérőjének megfelelő méretű fákkal pótolni kell.
- (13) A közművek műtárgyait a szakhatósági előírásoknak megfelelően kell elhelyezni. Szükség esetén a településszerkezetbe illeszkedően, a faluképet nem zavaróan kell a telekalakítást elvégezni, és az építményt kialakítani.

Zöldterületek

14. §.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (3) A zöldterületen épületek legfeljebb 25-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat pótolni kell. A meglévő fák építés közbeni védelméről gondoskodni kell.
- (5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.

- (6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertészeti tervet kell készíteni.
- (7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

Erdőterület

15. §.

- (1) Az erdőterület az erdő céljára szolgáló terület. Az erdőterületet a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az erdőterület más terület-felhasználási egységbe nem sorolható.
- (3) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását – az 1996. évi LIV. erdőtörvény 17. §. (2) bekezdése a./ és d./ pontjának kivételével – az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (4) Az erdőterület az erdő elődleges rendeltetése szerint:
 - a./ védelmi (E_V) (védett és védő),
 - b./ gazdasági (E_G),
 rendeltetésű lehet.
- (5) A védelmi rendeltetésű erdőterületen vonalas közműlétesítményeken kívül semmilyen más létesítmény nem helyezhető el.
- (6) Védelmi rendeltetésű erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (7) A védelmi erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják. Kitermelésük száraló vágással történjen, s ütemesen kövesse az újraterelítés.
- (8) Gazdasági erdőterületeken a faállomány kitermelése után a területek újraterelítéséről is gondoskodni kell. A faállomány kitermelésénél fokozottan kell ügyelni a természetes növény és állatállomány védelmére.
- (9) A táj gazdagítására javasolt fák, facsoportok, fasorok, erdők terelítése irányadó jellegű. Megvalósulásuk a terület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával bármilyen kezdeményezésre, de az Önkormányzat szakmai irányításával történhet.
- (10) Az erdőterelítés, valamint a fásítás szakszerűségének, a talajra és a környezetre gyakorolt kedvező hatásának biztosítása érdekében az erdőgazdálkodó erdő terelítését – ha a törvény másként nem rendelkezik – csak jóváhagyott terelítési kivitelezési terv alapján végezheti. Az erdőterelítési-kivitelezési tervet az erdészeti hatóság – az érintett hatóság előzetes szakhatósági hozzájárulása alapján – hagyja jóvá. (1996. évi LIV. törvény 35. §.)

- (11) Amennyiben az erdőgazdálkodó engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően telepíti az erdő faállományát, annak fennmaradásáról az erdészeti hatóság az illetékes szakhatóságok előzetes hozzájárulásával határozatban dönt. (1996. évi LIV. törvény 38. §. (1)).
- (12) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételeként minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

Mezőgazdasági terület

16. §.

- (1) A mezőgazdasági rendeltetésű területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el a következő funkciókkal:
- a./ állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
 - b./ nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
 - c./ mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakó és szállásépületek,
 - d./ a falusi turizmust szolgáló építmények.
- (3) Mezőgazdasági területen kerítés nem építhető. A már meglévő kerítések bontását az elsőfokú építési hatóság elrendelheti.
Állattartás céljára szolgáló terület esetében egyedi hatósági elbírálás alapján karámszerű lehatárolás engedélyezhető.
- (4) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás – elvi építési engedély, + építési engedély – szerint helyezhető el. Ehhez az alábbi szervek bevonása szükséges:
- környezetvédelmi felügyelőség
 - vízügyi igazgatóság
 - ÁNTSZ
 - földhivatal
 - talajvédelmi állomás
 - földművelésügyi hivatal
 - állategészségügyi állomás
 - helyi önkormányzat
- (5) Állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.

- (6) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.
- (7) Mezőgazdasági művelési területeket belterületbe vonni, illetve azokon beruházásokat folytatni csak akkor lehet, ha a szabályozási terv beépítésre szánt terület-felhasználási kategóriába sorolta a területet és a művelési ág alóli végleges kivonást, az illetékes földhivatal jóváhagyta.
- (8) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (9) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.

M₀ jelű mezőgazdasági övezet

17. §.

- (1) Az M₀ jelű mezőgazdasági övezetbe kell sorolni a település gyeper, rét, nádas, mocsár művelési ágú területeit.
- (2) Az M₀ jelű mezőgazdasági övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Telekalakítással az övezetben 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.

M₁ jelű mezőgazdasági övezet

18. §.

- (1) Az övezeten belül az építési helyen mezőgazdasági termelés, tanya, illetve farmgazdaság építményei helyezhetők el.
- (2) Az m₁ jelű mezőgazdasági övezetben építmény csak 10 ha-nál nagyobb földrészleteken helyezhetők el, 0,1 %-os beépítettséggel, ha a földrészlet szélessége legalább 50 méter.
- (3) Építmény a mezőgazdasági földrészleteket feltáró utak, dűlőutak tengelyétől mért 10 méteren belül nem helyezhető el. Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter széles terület. A földrészletek határoktól mérve legalább 8 méteres hátsókertet, illetve oldalkertet el kell hagyni.

M₂ jelű mezőgazdasági övezet

19. §.

- (1) Az M₂ jelű mezőgazdasági övezetben építmény csak 3000 m²-nél nagyobb földrésztelken helyezhetők el, 3%-os beépítettséggel, ha a földrészlet szélessége legalább 30 m.
- (2) Építmény a mezőgazdasági földrésztelkeket feltáró utak, dűlőutak tengelyétől mért 10 méteren belül nem helyezhető el. Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 50 méter széles terület. A földrésztelkek határától mérve legalább 8 méteres oldalkertet, illetve hátsókertet el kell hagyni.

M_K jelű mezőgazdasági kert övezet

20. §.

- (1) A mezőgazdasági kert övezet határait a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A mezőgazdasági kert övezetben a növénytermesztés, az ezzel kapcsolatos terménytárolás és feldolgozás gazdasági épületei, szociális építmények, valamint pihenésre szolgáló hétvégi házak helyezhetők el.
- (3) A mezőgazdasági kertek (M_K) övezetben oldalhatáron álló beépítési móddal telkenként maximum egy épület helyezhető el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó egyedi telkeken történhet.
- (4) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 1000 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 10 m.
- (5) Az övezetben kialakítható földrésztelkek területe nem lehet kisebb a 1000 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 18 méternél. Nyeles telek nem alakítható ki.
- (6) Az épületeket a szabályozási vonaltól mért 10 méteres előkert elhagyásával kell elhelyezni. A hátsó építés határvonal távolsága a szabályozási vonaltól 50 méter. Oldalkertnek minimum 6 métert kell hagyni.
- (7) Az övezetben földszintes, vagy pince+földszintes, magastetős épületek alakíthatók ki. Az épületekben a gazdasági funkción kívül elhelyezhető szociális helység, illetve pihenést szolgáló helyiség is.
- (8) Az övezet részleges közművesítettség esetén is beépíthető. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a keletkezett szennyvizet és szennyezett csapadékvizet ellenőrzött, zárt tárolóba kell gyűjteni, melyek ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni kell.

(9) A területen megengedett építési használat határértékei:

- a./ Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,1
- b./ Megengedett legnagyobb beépítettség: 6% (OTÉK-nál megengedőbb)
- c./ Megengedett legnagyobb épület alapterülete: 60 m²
- d./ Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
- e./ Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 m
- f./ Megengedett legkisebb mezőgazdasági művelésű terület: 80%

(10) Az épületek csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 40⁰-nál alacsonyabb, 45⁰-nál meredekebb nem lehet. A tetőhéjazatként lemez, hullámlemez fedések alkalmazása nem megengedett.

(11) A földrészleteken gépjármű várakozóhely csak az előkertben helyezhető el.

(12) A földrészletek be nem épített területét, a gépjármű várakozóhely, illetve közlekedés célját szolgáló területek kivételével, kertszerűen kell kialakítani és fenntartani.

(13) A mezőgazdasági kert övezetben létesítendő gazdasági épületek, hétvégi házak udvar stb. által elfoglalt területre az illetékes földhivataltól a más célú használatra vonatkozó engedélyt be kell szerezni, a terület után földvédelmi járulékot kell fizetni. Az építési engedély csak a más célú használatra vonatkozó földhivatali engedély birtokában adható ki.

Vízgazdálkodási terület

21. §.

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:

- a./ a folyóvizek medre és partja,
- b./ az állóvizek medre és partja,
- c./ a közcélú nyílt csatornák medre és partja,
- d./ a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőterület),
- e./ vízgazdálkodási területek.

(2) A területen a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkár-elhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a 120/1999.(VIII.6.) Korm. rendeletet kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén egyoldali (minimum 6 méter széles) fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.
- (5) A területen minden terület-felhasználási és építési tevékenység a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság engedélyével végezhető.
- (6) Vízpartok mentén 30 méteren belül csak a vízgazdálkodással kapcsolatos üzemi épületek helyezhetők el.

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

22. §.

- (1) Bolhás teljes igazgatási területe levegőtisztaság védelmi szempontból védett I. kategóriába tartozik. A település teljes területén kizárólag olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyező anyag kibocsátása (emissziója) a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket nem haladja meg.
- (2) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység csak abban az esetben alakítható ki, illetve folytatható, ha a zaj mértéke lakókörnyezetben a 4/1984.(I.23.) EüM. rendelet szerinti határértékeket nem haladja meg.
- (3) A beépített területtől – lakóterülettől – közegészségügyi szempontok figyelembevételével 1000 méter védőtávolságon belül szagos-bűzös és fertőzőveszélyes tevékenység nem folytatható, ilyen építmény nem építhető.
- (4) Kommunális hulladéklerakó telep, szennyvízürítő hely, nyitott szennyvíztelep, szennyvíziszap lerakóhely Bolhás igazgatási területén nem létesíthető.
- (5) A településen keletkező kommunális folyékony hulladékot (szippantott szennyvizet) erre engedéllyel rendelkező vállalkozó gyűjtheti, és erre kijelölt, engedéllyel rendelkező ürítő helyre (Nagyatádi, Csurgói szennyvízürítő) kell szállítani.
- (6) A meglévő döggút üzemeltetéséről a mindenkorai környezetvédelmi előírásoknak megfelelően gondoskodni kell. Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- (7) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szerves és műtrágya, továbbá más szennyezőanyag bejutását. A 33/2000.(III.17.) Korm. rendelet 5. §- (1) a./ pontja alapján „kockázatos anyag, illetve ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos”.

- (8) A vízminőség védelme érdekében el kell érni, hogy a vízfolyások és víznyerő helyek körzetében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot vagy tőzegterméket használjanak.
- (9) A település hulladékát csak szervezett szemétygyűjtéssel, az e helyre kijelölt helyre szabad szállítani.
- (10) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- (11) Veszélyes hulladék lerakó telep Bolhás igazgatási területén nem létesíthető.
- (12) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (13) A környezetvédelem részletek előírásait az önkormányzatnak környezetvédelmi és településtisztasági rendeletben kell szabályozni.

Műemlékvédelem, régészet

23. §.

- (1) A település jegyzett, országosan védett műemléke:

volt Tallián-kúria, klasszicista, épület 1830 körül
Petőfi Sándor utca 8. (hrs: 203)

- (2) A műemlékek fenntartásáról, felújításáról a műemléki törvény, illetve az érvényes rendeletek alapján kell gondoskodni és eljárni.
- (3) Az építési munkálatok során napvilágra kerülő régészeti leletekről a Múzeumi Igazgatóságot értesíteni kell.
 - a./ A kiküldött szakember véleményezéséig a munkálatokat fel kell függeszteni.
 - b./ A közvetlenül nyomvonalba eső feltárás költségei a beruházót terhelik.
- (4) Bolhás község régészeti lelőhelyeit (régészettel érintett terület) a külterületi szabályozási terv tünteti fel, melyek:
 - Szt. László pusztája (középkori templom és település maradványa)

- (5) A régészettel érintett területek művelési ág megváltoztatásához a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságának, illetve a műemlékvédelmi hatóságnak az engedélyre szükséges.

Helyi érték védelem

24. §.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
- **H1** az épület, építmény teljes egészére és részeire
 - **H2** az épület, építmény egyes részleteire
 - **H3** az utcaképre
 - **H4** a növényzetre
- (2) A védelem alatt álló épületek, illetve növények az 1. sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (3) A helyi védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárás során az építésügyi hatóság kikérheti a megyei főépítés szakvéleményét.
- (4) A helyi védelem alatt álló épületek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
- a./ állapot-felmérési rajzot
 - b./ fényképet
 - c./ homlokzati színtervet

A H1 jelű helyi védelem

25. §.

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.
- (2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.
- (3) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

- (4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

A H2 jelű helyi védelem

26. §.

- (1) Ezen épületek felújítása, bővítése esetén a védett részeket meg kell őrizni, az épület esetleges bontása után az új épületből a védett részeket vissza kell építeni.

A H3 jelű helyi védelem

27. §.

- (1) A településképet jelentősen meghatározó utcaképek, utcabéépítések védendőek.
- (2) A védett területen épületek csak a kialakult utcaképbe illeszkedően, a kialakult beépítési mód szerint helyezhetők el.
- (3) Amennyiben a védett területen épület bontásra kerül, helyére csak az eredetivel megegyező tömegű épület alakítható ki, az eredeti elrendezés szerint.

A H4 jelű helyi védelem

28. §.

- (1) A helyileg védett növényzetek (fák) csak akkor vághatók ki, ha azt egészségügyi állapotuk megköveteli.
- (2) A védett növények ápolásáról gondoskodni kell.
- (3) A védett növények környezetében épület, illetve újabb jelentős méretű növények csak kertészeti szakvélemény alapján helyezhetők el.

29. §.

- (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély megadását megtagadhatja, vagy feltételhez kötheti, ha a tervezett építési munka:

- a./ egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatának, díszítő elemeinek, burkolatainak, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával jár,
- b./ környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzati képzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, mely a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná.

(2) Az építési hatóság az engedélyezési eljárás során:

- a./ meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
- b./ előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
- c./ korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését, vagy reklámhordozó elhelyezését,
- d./ megtilthatja az épületek közterületről látható megjelenítését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók alkalmazását.

Tűzvédelem

30. §.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (3) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36. §-a szerint történik.
- (4) A területen a tűzvízet vezetékes hálózatról az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapok alkalmazásával kell biztosítani.
- (5) A területen tűzjelzésre alkalmas, mindenki számára hozzáférhető nyilvános telefonfülkét kell üzemben tartani.

Építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

31. §.

- (1) Közterületről látható épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése építési engedély alapján alakítható ki.
- (2) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évi tartható fenn.

- (3) A mezőgazdasági üzemek védőtávolságán belül csak az egészségügyi hatóság hozzájárulásával lehet az építmények állagmegóvását célzó építési munkára építésügyi hatósági engedélyt adni.
- (4) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (5) A Magyar Geológiai Szolgálat bevonása szükséges az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az alábbi építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatban:
- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
 - 5 méternél nagyobb szabadmagasságú, földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén,
 - a felsoroltakon túlmenően azokban az esetekben, amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenséget észlel.

Záró rendelkezések

3. §.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (3) ¹E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Galba Mihály
polgármester

Nemes János
körjegyző

Záradék:

A Bolhás Község helyi építési szabályzatát tartalmazó 7/2000.(XII.6.) számú rendelet kihirdetésének napja 2000. december 6.

¹ Beiktatta: 11/2009. (IX. 9.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. szeptember 9-től

1. számú melléklet

Sor szám	Véd. kat.	C í m	Megnevezés
1.	M	Petőfi Sándor utca 8. Hrsz.: 203.	volt Tallián-kúria
2.	H1	Kossuth L. utca 48. Hrsz.: 134.	Református templom
3.	H1	Kossuth L. utca 75. Hrsz.: 69.	Lakóház
4.	H1	Petőfi S. utca Hrsz.: 202.	Templom
5.	H1	Volt zártkert, Hrsz.: 375.	Gazdasági épület
6.	H1	Volt zártkert, Hrsz.: 378/1.	Gazdasági épület
7.	H1	Dózsa György utca 2. Hrsz.: 17.	Kőkereszt
8.	H2	Kossuth L. utca 48. Hrsz.: 134.	Parókiaépület
9.	H3	Rákóczi utca	Fésűs beépítés
10.	H4	Dózsa György utca Hrsz.: 58.	Temető faállománya
11.	H4	Petőfi S. utca	Kúria parkjában lévő értékes fák

Közműlétesítmények védőtávolságai

- (1) Nyomvonalas létesítmények esetén a védőtávolság a tengelyvonalától mindkét irányban érvényes.
- (2) Vízellátás közműlétesítményeinek védőtávolságai.
 - a./ Felszínközeli vízadó rétegre telepített kútforrás esetében:
belső védőövezet $R=50$ m kör
külső védőövezet előbbi határától mért 100 méteres gyűrű
 - b./ Vízkezelő műtárgynál annak szélétől mért 10 méter, vagy a feltöltés rézsútalpától mért 5 méteres sáv.
 - c./ Közműves vízhálózatnál $2 \times 1,5$ m területsáv.
- (3) Szennyvízcsatorna rendszer védőtávolságai.
 - a./ Gravitációs szennyvízcsatorna részére 1,2 méter területsáv biztosítandó.
 - b./ Szennyvíz nyomócsőnél $2 \times 1,5$ méter.
 - c./ Szennyvíztisztító berendezésnél az OTÉK által meghatározott védőterület.
- (4) Villamos távvezetékknél
 - a./ 220 kV-os villamos légvezeték 2×18 méter
 - b./ 120 kV-os villamos légvezeték 2×13 méter
 - c./ 20 kV-os villamos légvezeték
 - külterületen 2×5 méter
 - belterületen $2 \times 2,5$ méter.
 - d./ 20 kV-os villamos földkábel 2×1 méter
 - e./ Villamos berendezés esetén 10×10 méter.
 - f./ 20/0,4 kV-os transzformátor állomásnál 10 t darus gépkocsi megközelítési lehetősége szükséges.
- (5) Gázvezeték védőtávolságai
 - a./ 6 bar-os földgázvezeték 2×9 méter
 - b./ 3 bar-os földgázvezeték 2×4 méter
 - c./ 64 bar-os földgázvezeték 2×100 méter
- (6) Háztartási tüzelőolaj tartály, kimérő hely $R=8$ méter kör, illetve tartálykocsi megközelítést igényel.
- (7) Távbeszélő hálózatok 2 méter.