# P A R T N E R S É G I  V É L E M É N Y E Z É S  A N Y A G A

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

## PÁLFA KÖZSÉG
## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2019/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Megrendelő:
Pálfa község Önkormányzata

Szakmai felügyelet:
Béres Gábor települési főépítész

Településtervező:
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484
2019. január

**A L Á Í R Ó  L A P**

# PÁLFA KÖZSÉG
# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2019/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Munkaszám: 126/2019

Szakmai felügyelet: Béres Gábor települési főépítész

Településtervező: Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Önkormányzat részéről: Horváth Imre, polgármester

dr. Orova Dániel, jegyző

**T A R T A L O M**


**I.** Műszaki leírás

**1.** Településfejlesztési döntés

**2.** Előzmények

**3.** A településrendezési terv módosításának rövid leírása

**4.** Biológiai aktivitásérték szinten tartása

**5.** Tájékoztatás a környezeti vizsgálat szükségességéről

**II.** Helyi építési szabályzat módosító rendelete

**III.** Terviratok, függelékek

**IV.** Hatályos helyi építési szabályzat

# I. MŰSZAKI LEÍRÁS

# PÁLFA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

# 2019/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

## 1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Pálfa község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) módosítja az alábbiak szerint:

a K-b jelű, különleges bemutató terület övezetén belül a Sió-projekt pálfai megállójának kialakításához szükséges épületek elhelyezhetők legyenek.

## 2. ELŐZMÉNYEK

Pálfa érvényes OTÉK alapú településrendezési tervvel rendelkezik. A Képviselő-testület a Településszerkezeti tervet és leíró részét a 37/2006 számú határozattal, a Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot az 7/2006. (VII.26.) számú rendelettel hagyta jóvá. A településrendezési terv 2010-ben módosításra került.

Pálfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2/2019. (I.28.) számú határozatában úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítani kívánja.

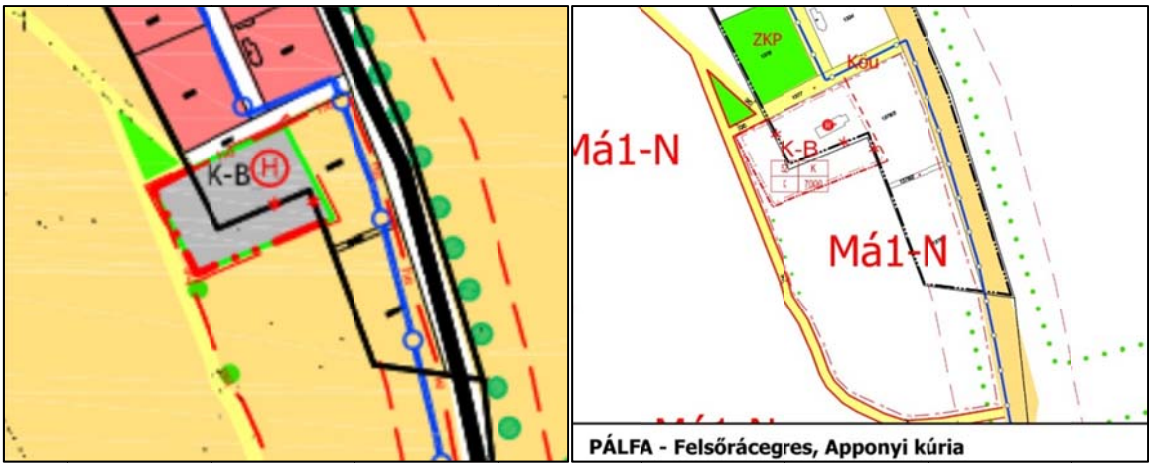
Pálfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2017. (X.12.) számú önkormányzati rendeletben megállapította a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályzatát.

Pálfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Eljr. 32. § (6) bekezdés c. pontjában foglaltak alapján a Sió-projekt pálfai megállójának helyszínét, azaz az Illyés Emlékmúzeum telkét, (1378/3. hrsz) kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Az érintett terület a hatályos terv alapján helyi értékvédelmi terület és elővásárlási joggal terhelt terület. A telken álló emlékmúzeum pedig helyi védett érték.

*„Helyi védett területen védendő a településrész úthálózata, szerkezete, beépítési módja, valamint a telkek alakja és mérete.*
*A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazhatók.”*

*Részlet a hatályos rendezési eszközökből:*




## 3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RÖVID LEÍRÁSA, INDOKLÁSA

Pálfához tartozó Rácegres nevű belterületi részén áll az önkormányzati tulajdonú Illyés Gyula Emlékmúzeum. Az épületet turisztikai látványosságként kívánják a Sió vízi turisztikai fejlesztésébe bevonni, az 5 tervezett megálló egyikeként.

Az emlékmúzeum megállóként történő kialakításához szükséges a turisták rövid pihenését szolgáló épület elhelyezésére. A kiszolgáló létesítmény a védett épület takarásában, attól külön állóan kerülne elhelyezésre.

A jelenlegi szabályozás az érintett területen új épület építését nem teszi lehetővé.

Ennek megfelelően kizárólag a Helyi építési szabályzat kerül módosításra.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § (6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a tervmódosítás tárgyalásos eljárás szerint folytatható le.

## 4. BIOLÓGIA AKTIVITÁS ÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Jelen tervmódosítás nem jár beépítésre szánt terület kijelölésével, ezért ilyen számítás nem készült.

## 5. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

Megállapítható, hogy a rendezési terv módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KR.) 1.§ (3) bekezdésének hatálya alá tartozik, azaz a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, hogy kell-e a környezeti vizsgálat szükségessége.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából a KR. 4.§ (3) szerint az alábbi tájékoztatást adjuk.

A tervezett módosítás várható környezeti hatásainak értékelését a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (**KR.**) 2. számú mellékletében foglalt szempontrendszer szerint elvégeztük és az alábbiakat állapítottuk meg.

1. A településrendezési terv tervezett módosítása
   a) az Országos Területrendezési tervről szóló törvény és a Tolna Megyei Területrendezési tervről szóló határozat előírásaival összhangban van;

b) egyéb, a területet érintő más tervekkel összhangban van;
c) nem vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol jelentős környezeti problémák lennének;
d) környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályokat nem érint.

2. A településrendezési-terv módosítás várható környezeti hatásai
a) várhatóan nem jelentősek, visszafordíthatatlan folyamatokat nem indítanak el;
b) negatív környezeti hatásokat nem indukál, azokat várhatóan nem erősíti;
c) az országhatáron nem terjednek át;
d) a tervezett intézkedések közvetetten az emberi egészségre, a környezetre kockázatot nem jelentenek;
e) a módosítás direkt módon nem érint műemléket, műemléki környezetet, régészeti területeket;
f) Helyi védett területet érint, azonban a tervezett HÉSZ módosítás a védelmet biztosító előírásokat nem érinti;
g) a módosítás direkt módon nem érint Ökológiai folyosó övezetét, Natura2000, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket; az ezekre a területekre vonatkozó külön szabályozás betartandó (településkép-védelmi rendelet)
h) a **KR.** 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket feltételezhetően nem idézik elő.
i) a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályiról szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A helyi építési szabályzat módosítása a jelenlegi környezethasználattal összhangban van, negatív környezeti hatást nem eredményez.

A tervezési feladattal kapcsolatosan előzetesen leírt tények és szempontok, valamint a **KR.** 2. számú melléklete szerint elvégzett értékelés alapján szakmai álláspontunk az, hogy **a jelen tervezési feladat és tervmódosítás környezeti vizsgálat nélkül is megvalósítható.**

# I I .  H E L Y I  É P Í T É S I  S Z A B Á L Y Z A T  M Ó D O S Í T Ó  R E N D E L E T E

**Pálfa község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**../2019. (  ) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 7/2006. (VII.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Pálfa község Önkormányzatának Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró ……..kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Pálfa község helyi építési szabályzatáról szóló 7/2006. (VII.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép**:**

*„(1) A terület főként a település egyedi értékeinek megóvására, bemutatására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.”*

**2. §**

A Rendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„ (3) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:*

| | | *AZ ÉPÍTÉSI TELEK* | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *övezeti jele* | *beépítés módja* | *legkisebb területe m2* | *legnagyobb beépítettsége %* | *építmények legnagyobb építmény-magassága (m)* | *minimális zöldfelületi aránya %* |
| *K-b* | *SZ* | *3000* | *15* | *4,5* | *70* |

*SZ - szabadon álló beépítés „*

**3. §**

A Rendelet 7. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

**4. §**

Hatályát veszti a Rendelet 14. § (5) bekezdése .

Záró rendelkezések

**5. §**

**(1)** E rendelet …… napon lép hatályba.

**(2)** A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb elbírálásokat tartalmaz.

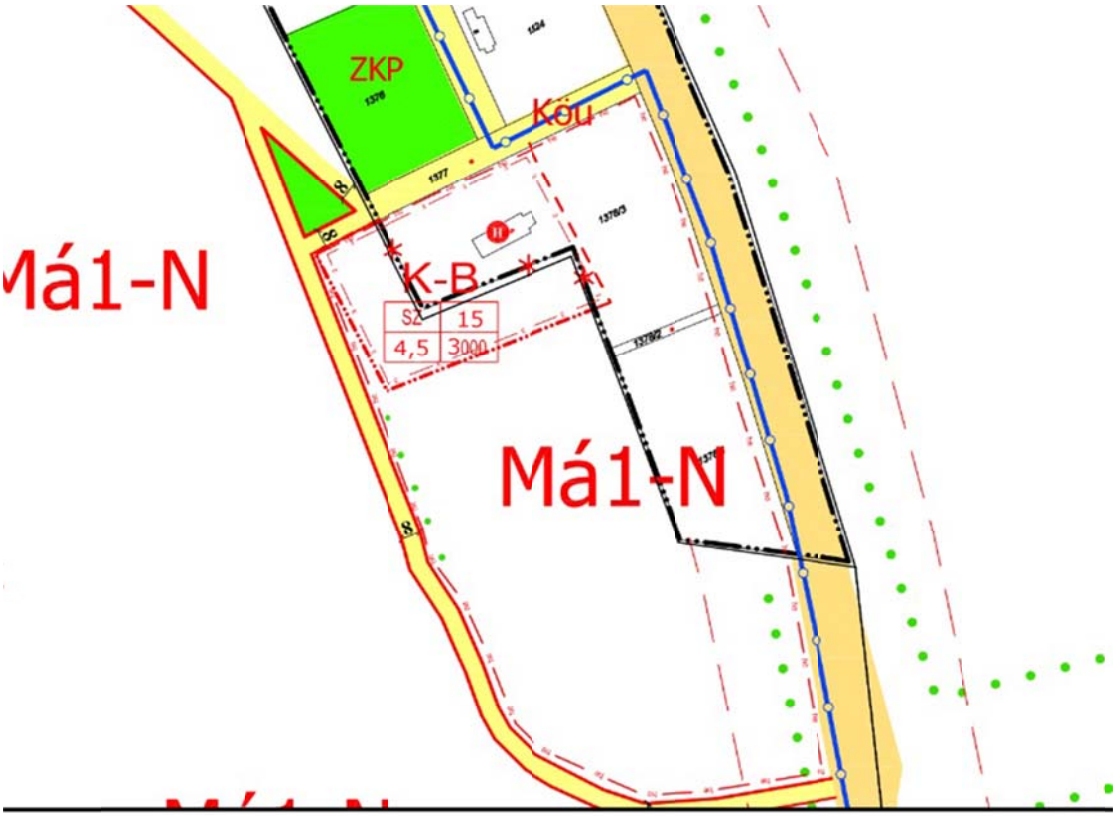
Pálfa, 2019. ... ...

polgármester jegyző

**1.** melléklet a ……számú önkormányzati rendelethez

*„ 7/2006. (VII. 26.) önkormányzati rendelet 7. melléklete*

*Részlet*




**PÁLFA - Felsőrácegres, Apponyi kúria**

# III. IRATOK, FÜGGELÉKEK

NAGYDOROGI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
7042 Pálfa, Alkotmány u. 5.
Tel/ Fax : 75 / 339 – 011

# ***Határozati kivonat***

**Pálfa Község Önkormányzati Képviselő-testületének**
***2019. január 28-án* megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

*Pálfa Község Önkormányzatának képviselő-testülete egyhangúlag 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:*

**2/2019. (I.28.) önkormányzati határozat**

**a község Településrendezési Tervének 1. számú módosításáról**

Pálfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 16. § (1) bekezdés b) pontja alapján az alábbi döntést hozza.

1.) Pálfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete Pálfa Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2006. (VII.26.) önkormányzati rendelete módosítása mellett dönt, az alábbi pontban:

a) A módosítani kívánja a község építési szabályzatát annak érdekében, hogy a K-b jelű, különleges bemutató terület övezetén belül a Sió-projekt pálfai megállójának kialakításához szükséges épületek elhelyezhetők legyenek.

2.) Pálfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Eljr. 32. § (6) bekezdés c. pontjában foglaltak alapján a Sió-projekt pálfai megállójának helyszínét, azaz az Illyés Emlékmúzeum telkét, (1378/3. hrsz) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3.) Pálfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Településrendezési Terv módosítását az Eljr. 32. § (6) bekezdésében foglaltak szerint tárgyalásos eljárás keretében kívánja lefolytatni.

4.) Pálfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy

a) kössön településtervezési szerződést,

b) az Eljr. 28/A. §-a szerint kérjen adatszolgáltatást az érintett földmérési és térinformatikai államigazgatási szervnél,

c) a módosítandó településrendezési eszközök széleskörű társadalmi egyeztetését Pálfa Község településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017.(X.12.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint folytassa le,

d) az elkészült településrendezési eszközök tervezetét az Eljr. 42. § (1) bekezdése szerint a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztesse a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett

véleményeket ismertesse a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

5.) A településrendezési eszközök módosítása várhatóan a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban Kr.) 1. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján a képviselő-testület kéri a Polgármestert, hogy a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességéről kérje ki a környezetért felelős szervek véleményét, majd a beérkezett véleményeket ismertesse.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Horváth Imre polgármester

**-Kmf-**

| | |
|---|---|
| **Horváth Imre sk.** | **dr. Orova Dániel sk.** |
| **polgármester** | **jegyző** |

A kiadmány hiteléül:

Pálfa, 2019. január 30.

dr. Orova Dániel
jegyző

# IV. HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYÜTT

**PÁLFA ÖNKORMÁNYZAT 7/2006. (VII.26.) ÖKR. SZ. RENDELETE**
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

(Egységes szerkezetben a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelettel és a 3/2017.(IV.7.) önkormányzati rendelettel)

Pálfa Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

# I. FEJEZET
# ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

## A szabályzat hatálya és alkalmazása
## 1. §.

(1) E rendelet hatálya Pálfa közigazgatási területére terjed ki.

(2) [1]A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú SZT-1 és SZT-2 (belterületi) és az 1:8 000 méretarányú SZT-3 és az SZT-4 (külterületi) Szabályozási Tervvel (továbbiakban: Szabályozási terv), valamint a SZT-M jelű szabályozási terv módosításokkal (továbbiakban: szabályozási terv módosítások) együtt alkalmazható.

(3) /2b/ A szabályozási terv módosításokkal érintett területeken az eredeti szabályozási terv szabályozási elemei érvényüket vesztik.
Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.

(4) [2]Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
2. sz. melléklet:
3. sz. melléklet: Művi értékvédelem - helyi védelem
4. sz. melléklet:
5. sz. melléklet: Helyi védelemre tervezett természeti értékek
6. sz. melléklet: Szabályozási Terv
7.sz. melléklet: Szabályozási Terv módosítások

[1] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[2] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

## A szabályozás elemei
**2. §**

(1) [3]Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
a) szabályozási vonal,
b) területfelhasználási egység határa,
c) területfelhasználási egység besorolása,
d) belterület határa,
e) építési övezet, övezet határa és paraméterei,
f) kötelező erejű megszüntető jel,
g) tömbönként kialakítható maximális telekszám,
h)
i) védőtávolságok,
j)

(2) [4]*Hatályon kívül.*

(3)[5] Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendők figyelembe.

## Igazgatási határ, belterülethatár módosítás
**3.§.**

(1) Pálfa igazgatási határa nem változik.
(2) A belterületi határ csak az érvényes szabályozási terv alapján módosítható.
(3) Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan lehet belterületbe vonni. A jelenlegi külterületi besorolású ingatlanok belterületbe vonásáról oly módon kell gondoskodni, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrészletek.
(4) Belterülethez csatolandók az alábbi területek a szabályozási terven jelöltek szerint:
Pálfa:
- A jelenlegi sportpálya területe (1ha 4672 m2)
- A sportpálya nyugati oldala mellet haladó út (6608 m2)

Felsőrácegres:
- Illyés emlékmúzeum új telkének új határai (2000 m2)
*Összesen: 2 ha 3280 m2*

## Telekalakítás és építés engedélyezése
**4.§.[6]**

(1) [7]Hatályon kívül.

(2) [8]Telekalakítás csak abban az esetben végezhető, ha még átmenetileg sem jön létre:
-nyúlványos (nyeles) telek *(lásd: fogalommagyarázat)*
- olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,

(3) [9]Telekalakítás akkor lehetséges, ha
- a telekalakítás / telekosztás a szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám szabályozási terven jelölteknek megfelel.
- a szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.
- a telekalakítás következtében nem romlanak a talajvédő gazdálkodás feltételei

[3] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[4] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[5] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[6] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[7] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[8] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[9] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

(vízelevetés, megközelítés stb.)

*(4)* [10]*Hatályon kívül.*

*(5)* [11]*Hatályon kívül.*

(6) Újonnan kialakításra kerülő építési telkek minimális szélessége az építési sávban:
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
- szabadon álló beépítés esetén: 20 m

(7) A település beépített részén, "K"-val jelölt övezetekben,
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m
- szabadon álló beépítés esetén: 16 m

szélességű telek is beépíthető.

(8) [12]A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben a kialakult telkek zárójelben jelölt méreténél kisebb telek nem alakítható ki. Amennyiben a K-val jelölt övezetnél minimális telekméret nem került meghatározásra, úgy a telek nem megosztható, s telekhatár korrekció sem lehetséges.

(9) Amennyiben egy meglévő telek mérete nem elégíti ki az övezet telekméretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 360 m2, úgy beépíthető.

(10) [13]Ha egy telek területe és szélességi mérete a (7), (9) bekezdésben foglaltakat sem elégíti ki, úgy
- a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete bővíthető, ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (pl. beépítettség, építménymagasság), de új épület nem építhető. A főépület megtartható, kontúrján belül korszerűsíthető és tetőtere beépíthető, elbontása esetén helyén az épület újjáépíthető a (9) bekezdésben foglalt feltételek mellett. Bővítés esetén épületbővítéssel a szabálytalanul elhelyezkedő épületrész nem növelhető. A bővítést csak szabályos elhelyezés mellett lehet engedélyezni.

*(11)* [14]*Hatályon kívül.*

(12) A település területén bármely beépítésre szánt övezetben közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(13) Amennyiben egy telek beépítési módja eltér az övezet előírásaitól, az épület bővíthető, felújítható, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezeti paraméterek betartásával építhető.

(14) [15]Amennyiben két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK és OTSZ alapján számított tűztávolságot a meglévő épület felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető.

(15) Oldalhatáron állóként szabályozott saroktelek, szabadon állóként is beépíthető.

(16) [16]*Hatályon kívül.*

(17) [17]*Hatályon kívül.*

(18)[18] *Hatályon kívül.*

(19) [19]A beépítésre szánt területen a csatornahálózat kiépítését követően - új épület építése csak teljesen közművesített építési telken lehetséges.

(20) [20]A teljes közművesítettség feltételeként előírt csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia (lásd: fogalommagyarázat) alkalmazása esetén is építhető épület.

(21) [21]A közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol olyan alternatív szennyvíztisztítási technológiát (lásd: fogalommagyarázat) alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

(22) [22]Külterületen található, belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó övezetek telkei részleges közművesítettség esetén is beépíthetők. A részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége e területeken azokat a

---

[10] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[11] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[12] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[13] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[14] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[15] Módosította: 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[16] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[17] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[18] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[19] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[20] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[21] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[22] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

telkeket nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, az ÁNTSZ által elfogadott módon megoldott.

# II. FEJEZET
# TERÜLETFELHASZNÁLÁS

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
### 5. §.

(1) Pálfa területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

| | |
|---|---|
| Falusias lakóterület | (Lf) |
| Településközpont vegyes terület | (Vt) |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| Ipari terület | (Gip) |
| Különleges területek | |
| sportterület | (K-sp) |
| temető | (K-t) |
| bemutató terület | (K-b) |
| egészségügyi terület – rehabilitációs intézet | (K-e) |
| szennyvíztisztító mű | (K-szt) |

## Falusias lakóterület (Lf)
### 6. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási Terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

(2) [23]Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:
- legfeljebb egylakásos lakóépület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- szálláshely szolgáltató épület;
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- kézműipari építmény;
- sportépítmény.

(3) [24]Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- sportépítmény;
- termelő kertészeti építmény.

(4) [25]Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő állomás.

(5) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

**AZ ÉPÍTÉSI TELEK**

| övezeti jele | beépítés módja | legkisebb területe (m2) | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | minimális zöldfelületi aránya % |
|---|---|---|---|---|---|
| Lf1 | O | K (2000) | 20 | 4,5 | 50 |
| Lf2 | O | K (1500) | 20 | 4,5 | 50 |
| Lf3 | O | K (1000) | 20 | 4,5 | 50 |

[23] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[24] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[25] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lf4 | O | 1000 | 30 | 4,5 | 50 |
| Lf5 | O | 1000 | 20 | 4,5 | 50 |
| Lf6 | O | K (550) | 20 | 4,5 | 50 |
| Lf7 | O | K | 20 | 4,5 | 50 |

O – oldalhatáron álló beépítés
K - kialakult

(6) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
*(7)* [26]*Hatályon kívül.*
(8) Falusias lakóterületen 2 építményszintű épület helyezhető el.
(9) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, vagy
b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén illetve meglévő melléképültekben
(10) [27]Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a (9) b, pontja szerinti járműtároló
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
- barkács műhely
- műterem
- a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
- a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei
- kereskedelmi, szolgáltató épület

(11) A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, max. 1 m2 alapterülettel
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), max. 2 m2 felülettel, építési engedély nélkül)
- kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor (amennyiben nem utcafrontra építik, épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 $m^2$ vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop.

(12) Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.
(13) A szabályozási tervlapon csillaggal jelölt telkek új épület építése esetén az övezet előírásaitól eltérően ikresen építendők be.
(14) A szabályozási terven jelöltek szerint a telken belüli védőterületeket figyelembe kell venni.

## Településközpont vegyes terület (Vt)
**7. §.**[28]

*Hatályon kívül.*

## Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
**8. §.**

[26] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[27] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[28] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási Terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.

(2) [29]Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- igazgatási, egyéb irodaépület;

(3) [30]Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
- egyéb közösségi, szórakoztató épület;
- sportépítmény.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

(5) [31]A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **övezeti jele** | **beépítés módja** | **legkisebb területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **építmények legnagyobb építmény-magassága (m)** | **minimális zöldfelületi aránya %** |
| Gksz | SZ | K (5000) | 40 | 7,5 | 40 |
| Gksz2 | SZ | K (3000) | 45% | 7,5 | 35 |

SZ - szabadonálló beépítés

*(6)* [32]*Hatályon kívül.*

(7) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(8) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen 2 építményszintű épület helyezhető el.

(9) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság túlléphető.

(10) A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

(11) A belterületi *517 hrsz*-ú kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen, egy telken több főépület is elhelyezhető, oly módon, hogy az a meglév ő helyi védett épülettel harmonizáljon, mind építészeti stílusában, mind pedig teljes megjelenésében.

## Ipari gazdasági terület (Gip)
## 9. §.

(1) Ipari gazdasági terület, a Szabályozási Terven Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.

(2) Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:

Jelentős mértékű zavaró hatású terület

a) agráripari

## Ipari gazdasági terület - agráripari terület
## 10.§

(1) Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási Terven Gip jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények (pl. szárító) elhelyezésére szolgál.

[29] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[30] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[31] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[32] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-

(2) [33]Ipari gazdasági terület agráripari területen önálló épületként elhelyezhető:
- nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
- egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
- igazgatási és egyéb irodaépület.

(3) Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen elhelyezhető:
- parkolóház és üzemanyagtöltő állomás;

(4) Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;

(5) Az ipari gazdasági terület agráripari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **övezeti jele** | **beépítés módja** | **legkisebb területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **építmények legnagyobb építmény-magassága (m)** | **minimális zöldfelületi aránya %** |
| Gip | SZ | 5000 | 30 | 7,5 | 40 |

SZ - szabadonálló beépítés

*(6)* [34]*Hatályon kívül.*

(7) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(8) Az építési övezet területén legfeljebb 3 építményszintű épület helyezhető el.

(9) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság túlléphető max. 3 m-rel.

(10) Az ipari gazdasági területen új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.

(11) A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

(12) Az övezet területén jelenleg is meglévő lakóházak, saját telken – annak méretétől függetlenül - felújíthatók, de nem bővíthetők, s új lakóépület nem építhető.

## Különleges területek
## 11. §.

(1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
sportterület (K-sp),
temető (K-t)
bemutató terület (K-b)
egészségügyi terület – rehabilitációs intézet (K-eü)
szennyvíztisztító mű – (K-szt)

(2) A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem lehetséges.

## Sportterületek (K-sp)
## 12.§.

(1) Különleges terület sportterület a Szabályozási Terven K-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület sportterületen kizárólag:
- sportépítmények;
- szabadtéri sportépítmények;

[33] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[34] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-

- sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(3) Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(4) A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **övezeti jele** | **beépítés módja** | **legkisebb területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **építmények legnagyobb építmény-magassága (m)** | **minimális zöldfelületi aránya %** |
| K-sp | SZ | K | 10 | 4,5 | 60 |

SZ - szabadon álló beépítés

*(5)* [35]*Hatályon kívül.*

(6) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(7) Különleges terület sportterületen legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.

(8) Új sportterület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

(9) [36]Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(10) [37]Sportcsarnok építése esetén az övezetben megengedhető max. építménymagasság túllépheto 10,5 m -ig.

(11) [38]Sportcsarnok elhelyezése esetén az engedélyezési eljárás során látványtervet kell készíteni.

## Temetők területe (K-t)
## 13.§.

(1) Különleges terület temető terület a Szabályozási Terven K -t, illetve K-gy jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges terület temető terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **övezeti jele** | **beépítés módja** | **legkisebb területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **építmények legnagyobb építmény-magassága (m)** | **minimális zöldfelületi aránya %** |
| K-t | SZ | K | 10 | 4,5 | 80 |

SZ - szabadon álló beépítés
K - kialakult állapot

*(3)* [39]*Hatályon kívül.*

(4) Különleges terület temető területen legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.

(5) A temetők körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.

(6) [40]A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj

[35] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[36] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[37] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[38] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[39] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[40] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.

(7) Az újonnan kialakításra kerülő temető telken belüli 30 m-es védőtávolságán belül kizárólag urnafalas és urnasíros temetés engedélyezhető.

*(8)* [41]*Hatályon kívül.*

(9) Harangtorony, illetve harangláb építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság túlléphető max. 3 m-rel.

## Bemutató terület (K-b)
### 14.§.

(1) A terület főként a település egyedi értékeinek megóvására, bemutatására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-b** bemutató övezetbe a rácegrespusztai Illyés emlékmúzeum és környezete (Apponyi kúria) kerül.

(3) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **övezeti jele** | **beépítés módja** | **legkisebb területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **építmények legnagyobb építmény-magassága (m)** | **minimális zöldfelületi aránya %** |
| K-b | SZ | ~~7000~~ 3000 | ~~K~~ 15 | ~~K~~ 4,5 | ~~80~~ 70 |

SZ - szabadon álló beépítés
~~K - kialakult állapot~~

(4) A területen elhelyezkedő emlékmúzeum épülete felújítható, de nem bővíthető. A terület úgy rendezendő, hogy az Illyés emlékhely és környékének bemutatását biztosítsa.

(5) [42]~~Az övezet területén új épület nem építhető és a természetes terepszint megváltoztatása kizárólag életveszély elhárítás céljából lehetséges~~

## Egészségügyi terület – rehabilitációs intézeti terület (K-e)
### 15.§.

(1) A terület főként egészségügyi és sszociális intézmények elhelyezésére szolgál. E területfelhasználási egységbe a rehabilitációs intézet területe tartozik. Pálfa központi belterületén elhelyezkedő, a volt Apponyi kastélyból kialakított fogyatékosok otthona és rehabilitációs intézete, került e területfelhasználási egységbe.

(2) [43]Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **övezeti jele** | **beépítés módja** | **legkisebb területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **építmények legnagyobb építmény-magassága (m)** | **minimális zöldfelületi aránya %** |
| K-eü | SZ | K | 10 | 10 | 80 |

SZ - szabadon álló beépítés
K - kialakult állapot

[41] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[42] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[43] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

*(3) Hatályon kívül.* [44]

(4) [45]A területen új épület elhelyezése, a meglévő épület bővítése mind építészeti stílusában, mind pedig teljes megjelenésében kizárólag a főépülettel harmonizáló módon lehetséges

(5) A rehabilitációs intézet parkja helyi védelem alatt áll, s a 39 §. szerinti védelmi előírásokat be kell tartani.

(6) Épületbővítést, épületfelújítást úgy kell megszervezni, hogy a jelenlegi értékes fák károsításával ne járjon

(7) [46]A területen a telekhasználat jellegét megváltoztató, helyiséget tartalmazó új építmény építésével járó építési szándék esetén kertépítészeti tervet kell készíteni

## Szennyvíztisztító mű területe (K-szt)
## 16.§.

(1) A területen a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **övezeti jele** | **beépítés módja** | **legkisebb területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **építmények legnagyobb építmény-magassága (m)** | **minimális zöldfelületi aránya %** |
| K-szt | SZ | 1000 | 10 | 4,5 | 80 |

SZ - szabadon álló beépítés
K - kialakult állapot

(3) A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

(4) A szennyvíztisztító körül kijelölt 300 méteres védőtávolságon belül lakóépület nem helyezhető el.

[44] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[45] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[46] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

## 16/A[47] §.

(1) A különleges terület – településközpont a Szabályozási Terveken K-tk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Különleges terület – településközpont területen önálló épületként elhelyezhető:
legfeljebb kétlakásos lakóépület;
-igazgatási épület;
-kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; -egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület; -egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
-sportépítmény;
Különleges terület – településközpont területen kivételesen elhelyezhető:
nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
termelő kertészeti építmény.
Különleges terület – településközpont területen kivételesen sem helyezhető el:
üzemanyagtöltő állomás;
önálló épületként egyéb gazdasági építmény;
önálló főépületként termelő kertészeti építmény.

(3) A különleges terület – településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **övezeti jele** | **beépítés módja** | **legkisebb területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **építmények legnagyobb építmény-magassága (m)** | **minimális zöldfelületi aránya %** |
| K-tk1 | Sz | K (1000) | 50 | 6,0 | 30 |
| K-tk2 | O | K (1000) | 35 | 6,0 | 40 |
| K-tk3 | SZ | K | 50 | 4,5(K) | 30 |

K - kialakult állapot
O – oldalhatáron álló beépítés
Sz - szabadon álló beépítés

(4) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /19-22/ bekezdések figyelembe vételével.

(5) Különleges terület – településközpont övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben az közfunkciót lát el. Az övezetben legfeljebb 3 építményszintű épület helyezhető el.

(6) Különleges terület – településközpont területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

közmű-becsatlakozási műtárgy,
hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, max. 1 m2 alapterülettel
kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), max. 2 m2 felülettel, építési engedély nélkül)
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
- kerti lugas,

Különleges terület – településközpont területen állattartó épület nem helyezhető el.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

[47] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

**17. §.**

(1) Pálfa területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- Zöldterület (Zkp, Zkt)
- Erdőterület (E)
- Mezőgazdasági területek:
  - Általános mezőgazdasági terület (Má)
  - Kertes mezőgazdaság terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Közlekedési terület (KÖ)
- Közműterület (Kmű)

## Zöldterület
**18. §**

(1) [48]Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási Terveken **„ZKP" és „ZKT",** jellel szabályozott, növényzettel fedett közterület.

(2) Zöldterületen
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- vendéglátó épület,
- a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(3) [49]A ZKP jelű övezetben az épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, a ZKT jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(4) [50]A zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. E zöldfelületi arányba a vízfelület, illetve a gyephézagos térburkolat 50%-ban beszámítható.

/4a/ [51]Közpark területén parkoló kialakítható, amennyiben a helyi parkolási rendelet rendelkezik a telken kívüli parkolásról.

(5) A „Nagy-Sós" közpark létesítése kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

(6) A Kossuth utcai közparkban elhelyezkedő evangélikus templom védendő, megtartandó, a parkban új épület elhelyezése tilos.

(7) A zöldterületek rendeltetésszerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.

(8) [52]A település területén található közparkok területe csak abban az esetben csökkenthető, ha egyidejűleg a település területén azonos területnagyságban új közpark kijelölésre kerül.

(9) A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – betegséget nem okozó – növények telepíthetők.

(10) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.

*(11) [53]Hatályon kívül.*

(12) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem létesíthető.

## Erdőterület
**19. §**

(1) Erdőterület a Szabályozási Terveken **„E"** jellel szabályozott, erdő művelési ágú, illetve a településrendezési terv alapján erdősítésre javasolt ingatlanok területe.

(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából
- védelmi (Ev-N) (védett vagy védő erdő)

---

[48] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[49] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[50] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[51] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[52] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[53] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-

- gazdasági (Eg)
- egészségügyi – turisztikai (Ee)

(3) [54]A szabályozási tervlapon **Ev-N** jellel jelölt erdőterületeken épületet nem lehet elhelyezni.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetén –az **Eg-1** jelű övezetben –az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
- a beépíthető telek legkisebb mérete 10 ha (100.000 $m^2$),
- a beépítés mértéke legfeljebb 0,5 %,
- az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.

Az **Eg-2-N** jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(5) Az egészségügyi – turisztikai rendeltetésű erdőterület övezeteiben **(Ee)** – ahol a szabályozási terv tartalmazza – a rendeltetésnek megfelelő, a pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló, valamint a kilátó funkciójú építmények helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- a beépíthető telek legkisebb mérete 10 ha (100.000 $m^2$),
- a beépítés mértéke legfeljebb 2%,
- az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m.

(6) Az erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, nyeregtetős épületek alakíthatók ki. Felmentés csak speciális, katonai létesítmények esetén adható.

*(7)* [55]*Hatályon kívül.*

(8) Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen, távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.

(10) A természetvédelmi területen, illetve a Natura 2000 területein lévő erdőben az erdő használatakor a természetvédelem szempontjai az elsődlegesek.

## Mezőgazdasági terület

### 20. §

(1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a felszíni vizek védelme, a mezőgazdasági tájhasználat, a termőtalaj és a termőföld megőrzése, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok következtében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
- általános mezőgazdasági terület **(Má)**,
- kertes mezőgazdasági terület **(Mke)**.

*(2)* [56]*Hatályon kívül.*

(3) Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 $m^2$-nél kisebb földrészleten – egyéb rendelkezések hiányában – az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.

(4) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint - a továbbiakban meghatározott esetekben - lakóépületek helyezhetők el.

(5) Mezőgazdasági területen erdő, vízfelület, sportolási célú gyep is létesíthető.

*(6)* [57]*Hatályon kívül.*

(7) Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető. A lakóépületek magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(8) Földszintes gazdasági épület az előírt építménymagasságot meghaladóan max. 7,5 m építménymagassággal építhető, amennyiben az alkalmazott különleges technológia ezt szükségessé teszi.

(9) Mezőgazdasági területeken kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők.

(10) A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani,

---

[54] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[55] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-

[56] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[57] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

(11) Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők a szabályozási terven jelöltek szerint.
(12) Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
(13) Mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

## Általános mezőgazdasági terület

**21. §**

(1) Az általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas **„Má1”, „Má2”** és **„Má3”** jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
(2) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
(3) Az „**Má1-N”** jelű övezetben épület nem helyezhető el. A 081/37 hrsz -ú. telken a nyárfás szennyvíztisztító potenciális helyszíne.
(4) [58]Az övezet területén álló Apponyi kúria épülete felújítható, tetőtere beépíthető de nem bővíthető. Az épületben a helyi értékek bemutatásához kapcsolódó és/vagy az azt kiszolgáló és kiegészítő, szálláshelyszolgáltató funkciók helyezhetők el.

(5) Az „**Má2”** övezetben kialakítható telek legkisebb területe 1 ha (10.000 $m^2$),
(6) Az általános mezőgazdasági terület **„Má2**” övezetben az építmény elhelyezés feltételei az alábbiak:
- az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete kizárólag gyep művelési ág esetén 5 ha (50.000 $m^2$),
- a legalább 5 ha (50.000 $m^2$) nagyságú, gyep művelési ágú telken kizárólag hagyományos állattartó épület építhető a telek 2%-os beépítésével.

(7) Az általános mezőgazdasági terület **„Má3**” övezetében az alábbi feltételek megléte esetén helyezhetők el épületek:
- az övezetben kialakítható és beépíthető telek legkisebb mérete gyümölcs, gyep művelési ág esetén 5 ha, szántóföld esetén 40 ha,
- a beépítettség a birtokközpont esetét kivéve – legfeljebb 2%, amelyen belül a lakóépület alapterülete 0,5%-nál nem lehet több,
- az épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 méter lehet.

(8) [59]Az övezetben lehetséges legalább 2 ha (20.000 m2) nagyságú telken birtokközpont kialakítása, amennyiben az OTÉK szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m2) összterületű. Az adott területen az összterület, azaz a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú beépítettségű birtokközpont létesíthető, de a beépítés mértéke az adott terület 25%-át nem haladhatja meg
,
(9) A birtokközpont épületeit legalább 10 méter széles fásítással kell körülvenni és ezáltal mindinkább a tájba illeszteni.

(10) Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
(11) Birtokközpont telkén:
- gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület is,
- az épületeket a telek határától legalább 5 m távolságra kell elhelyezni.

## Kertes mezőgazdasági terület

**22. §**

(1) A kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű kertészeti termelésre, valamint a saját ellátást szolgáló, illetve az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenységre szabályozott **„Mke”** jelű mezőgazdasági terület.

[58] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[59] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

(2) A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A kertes mezőgazdasági területen az övezetben az építmény elhelyezés feltételei az alábbiak:

- az övezetben a kialakítható és beépíthető telek legkisebb mérete 1500 $m^2$,
- az övezetben kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége 14 m,
- az övezetben legalább 60%-ban szőlő-, gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni. Gyep, szántó, erdő művelési ágú területen épület nem helyezhető el,
- az épületek a telek 3%-os beépítésével alakíthatók ki, a terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 8% lehet,
- az épületek építménymagassága legfeljebb 4,0 m lehet.

(4) Az övezet területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély, ha a telek közterületi kapcsolata biztosított.

(5) A szőlőhegyi épületek a népi építészeti hagyományokat továbbörökítő módon építhetők. Az épületek kizárólag:

- hagyományos falazó anyagokból (tégla, kő, vályog)
- történelmileg kialakult színezéssel (fehér, sárga, barnás-vörös, szürke)
- nyeregtetős kialakítással (40 – 45 fokos tetőhajlással)
- cserép és nádfedéssel
- fából készült nyílászárókkal (zöld, barna, fehér és natúr fa színekben)
- max. 3,6 m építménymagassággal, legfeljebb földszint + tetőtér kialakítással
- tetőtéri terasz nélkül
- max. 5,5 m szélességben létesíthetők.

(6) Az épületek alapterülete max. 120 m2 lehet.

## Vízgazdálkodási terület
### 23. §

(1) Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven „V" folyóvizek medre és parti sávja, valamint „V-kv" felszíni vízkivételi mű, jellel szabályozott területhasználati egység.

(2) [60]Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK előírásait kell alkalmazni.

(3) A vízfolyások és tavak jó karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6- 6 m parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

(4) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.

(5) A vízgazdálkodási területek lehatárolását a külterület szabályozási terv tartalmazza.

(6) A Sió-csatornán és parti sávján csak olyan tevékenység folytatható, amely a vízminőséget, a csatorna rendeltetését nem károsítja, gátolja.

(7) [61]A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja. Horgászállások kizárólag ideiglenes jelleggel az illetékes hatóságok engedélyével helyezhetők el

(8) [62]A vízgazdálkodási területen elhelyezkedő, a szabályozási terven lehatárolt volt kommunális hulladéklerakó területe rekultiválandó. A terület a jövőben is vízgazdálkodási területként hasznosítható

(9) [63]A Sió-csatorna keleti oldalán lévő I. rendű árvízvédelmi töltés lábvonalától számított 10 m-es sáv vízgazdálkodási terület.

(10) A mentett oldalon a töltés lábvonalától számított 110 m-en belül anyaggödör nem nyitható.

*(11) [64]Hatályon kívül.*

---

[60] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[61] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[62] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[63] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[64] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

## Közlekedési területek általános előírásai
## 24. §

(1) A közlekedési területek a szabályozási terven az, országos közút területe: KÖf illetve az egyéb közlekedési területek: KÖ jellel jelölt területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.

*(2)* [65]*Hatályon kívül.*

*(3)* [66]*Hatályon kívül.*

(4) A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. Pálfa területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki

(5) [67]*Hatályon kívül.*

(6) [68]Az építési (szabályozási) szélességen belül az OTÉK 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető.

(7) Pálfa területén a közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap szerinti kell kialakítani.

(8) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- ☐ 6317sz. út; K.V.B.
- ☐ 6311sz. út; K.V.B., B.V.c-C.
- ☐ többi út, utca; K.VIII.C., B.VI.d-C.

(9) [69]A település közútjai közül az országos utak (6311, 6317sz.utak) önálló övezeteket alkotnak. Övezeti jelük: Köu-f.

(10) Az önkormányzati úthálózaton belül gyűjtőúti szerepet tölt be a Deák F. u., az Arany J. u., a József A. u.

*(11)*[70]*Hatályon kívül.*

(12) A mező- és erd őgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.

*(13)* [71]*Hatályon kívül.*

*(14)*[72]*Hatályon kívül.*

*(15)*[73]*Hatályon kívül.*

*(16)* [74]*Hatályon kívül.*

(17) A parkolási rendelet megalkotásáig parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani.

(18) A település területén folyamatosan gondoskodni kell a termőföldek között elhelyezkedő úthálózat fenntartásáról (gyommentesítés, kátyúzás, vízelvezetés, műtárgyak karbantartása)

---

[65] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[66] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[67] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[68] Módosította a 3/2017.(IV.7.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[69] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[70] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[71] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[72] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[73] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[74] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

# III. FEJEZET
# KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

## Általános előírások
## 25. §.

(1) A közműterület a közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál. A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonaltengelytől mindkét irányban értendő − a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített − biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.

(2) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.

(3) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.

(4) [75]A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett.

(5) A megvalósításra kerülő új épületeket a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig részleges közművesítéssel kell ellátni.

(6) [76]*Hatályon kívül.*

*(7)* [77]*Hatályon kívül.*

(8) [78]*Hatályon kívül.*

(9) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.

(10) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(11) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(12) Amennyiben fasor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.

*(13)* [79]*Hatályon kívül.*

## Vízellátás - tűzvédelem
## 26. §

*(1)* [80]*Hatályon kívül.*

(2) [81]*Hatályon kívül.*

(3) [82]Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat megvalósulása után házi vízbekötés csak a hálózatra történő rákötést követően történhet.

(4) [83]A mértékadó külső tűzivíz szükségletet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint a hálózaton biztosítani kell.

(5) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet

---

[75] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[76] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[77] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[78] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[79] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[80] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[81] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[82] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[83] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.

(6) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.

(7) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

(8) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m – közúton mért – megközelítési távolságra kell elhelyezni.

(9) A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.

(10) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.

## Szennyvízelvezetés
## 27. §

(1) A szennyvízcsatornázás megvalósulásáig a szennyvizet engedélyezett terv alapján épített közműpótló berendezésbe kell vezetni.

(2) [84]*Hatályon kívül.*

(3) Amennyiben a talaj szikkasztásra nem alkalmas, úgy zárt szennyvíztározó építendő.

(4)/ Ez esetben a felhasznált vízmennyiségnek megfelelő szennyvíz szállítási gyakoriságot számlával kell igazolni.

(5) A szennyvízelvezető csatornahálózat megépítését követően az ellátott ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni.

(6) A rákötéssel egyidőben a közműpótló berendezéseket szakszerűen fel kell számolni.

(7) [85]A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően, a közműpótló berendezést ideiglenes jelleggel sem szabad elhelyezni.

(8) Szennyvizet a csapadékvíz elvezető rendszerbe vezetni tilos.

(9) A II. változatként tervezett szennyvíztisztító telep technológiáját úgy kell meghatározni, hogy az a lakóépületektől max. 500 m-re telepíthető legyen.

*(10)* [86]*Hatályon kívül.*

(11) [87]*Hatályon kívül.*

## Csapadékvíz elvezetés
## 28. §

(1) [88]Csapadékvíz szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!

(2) A település egészének csapadékvíz-elvezetését nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.

(3) A kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-iszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.

(4) A település nyugati részén lévő nagyobb esésű árkokat a vízsebesség csökkentése érdekében lépcsőzni kell.

(5) A csapadékvíz nagy részét befogadó Sió-csatorna mentén a partélektől számított 6-6 m-es vízgazdálkodási területet szabadon kell hagyni. E területen csak gyepgazdálkodás folytatható.

(6) [89]*Hatályon kívül.*

(7) A földhivatali térképen, majd jegyzőkönyvben meghatározásra kerültek azon területek, melyeken mezőgazdasági tevékenység csak a földhasználók kockázatára végezhető, építési tevékenység pedig – mind kül-, mind belterületen – csak a mértékadó talajvízszint vizsgálata alapján engedélyezhető.

(8) A vízfolyások és vízbázisok közelében talajjavításra tőzeget, vagy komposztot kell alkalmazni.

(9) A település csapadékvíz hálózatában összegyülekező vizet be kell vezetni a felszíni befogadóba, a termőföldön történő elszikkasztása tilos.

---

[84] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[85] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[86] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-

[87] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[88] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[89] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

## Gázvezeték hálózatok
**29. §**

*(1)* [90]*Hatályon kívül .*
*(2)* [91]*Hatályon kívül.*

(3) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
(4) Házi nyomáscsökkentő előkertben és utcai homlokzaton nem helyezhető el.
(5) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

## Villamosenergia-hálózatok
**30. §**

(1) [92]*Hatályon kívül.*
(2) [93]*Hatályon kívül.*
(3) [94]*Hatályon kívül.*
(4) [95]*Hatályon kívül***.**
(5) [96]*Hatályon kívül.*
(6) [97]A 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt 5 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

## Távközlési hálózatok
**31. §**

(1) [98]*Hatályon kívül.*
(2) [99]*Hatályon kívül.*
(3) [100]*Hatályon kívül*.
(4) Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével kell megoldani.
(5) A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
(6) A tervezett hálózatot a járdák alatt, vagy zöldsávban kell elhelyezni. Ide kell telepíteni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
(7) Nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
(8) Légvezetékes távközlési hálózat a bel- és a külterületen egyaránt építhető.
(9) [101]*Hatályon kívül*.
(10) Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony közterületi elhelyezését a település területén nem tervezzük.

# IV. FEJEZET

[90] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[91] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[92] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[93] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[94] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[95] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[96] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[97] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[98] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[99] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[100] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[101] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

# KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE

## Építmények lehelyezése
## Általános előírások
## 32. §

(1) Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
(2) [102]*Hatályon kívül.*
*(3)* [103]*Hatályon kívül.*
(4) [104]*Hatályon kívül.*
(5) 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
- kerti építmény (lásd fogalom meghatározás)
- a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz,
- közműbecsatlakozás építménye,
- terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló,
- zárt szennyvíztároló,
- kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

(6) Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
- közműbecsatlakozás építménye,
- kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

(7) Föld feletti tartályos PB-gáz nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.
(8) [105]A településen legfeljebb alápincézet, földszintes, tetőtérbeépítésű lakóépület építhető.

## Beépítési mód, építési hely
## 33. §

(1) A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
a./ **O** oldalhatáron álló,
b./ **SZ** szabadon álló,
c./ **I** ikres.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
a./ az északi telekhatár
b./ észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár
c./ a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös telekhatára:
a./ a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár kell legyen.

(4) [106]Egyes beépítési módok esetében alkalmazható épület elhelyezés a 2 számú mellékletben foglaltak szerint lehetséges.

(5) Saroktelek beépítési módja:
a./ szabadon álló beépítési mód esetén: szabadon álló,
b./ oldalhatáron álló beépítés esetén– az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése érdekében – a telket szabadon állóként is be lehet építeni, úgy, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

(6) Az előkert, mely egyben építési vonal is:
a./ túlnyomórészt beépített telektömb esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

---

[102] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[103] Hatályon kívül helyezte a 3/2017. (IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[104] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[105] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[106] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

b./ Új beépítés esetén:
lakóterület esetében 5 m,
gazdasági terület esetében : min. 10 m,
egyéb esetben : min.5 m.

(7) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete min. 5,0 m, s az épület helye az így kijelölhető építési helyen belül szabadon megválasztható.

(8) Az oldalkert és hátsókert:
a./ az OTÉK szerinti, ha a Szabályozási terv másként nem jelöli.

**Épített környezet védelme**
**Országos védelem**
**34.§.**

(1) [107]Pálfa országos művi értékvédelem alatt álló épületét, és annak környezetét a szabályozási terv és a HÉSZ 3.sz. függelék tartalmazza

(2) [108]*Hatályon kívül.*

## Helyi művi értékvédelem

**35.§.**

(1) [109]*Hatályon kívül*.

(2) A helyi védelemre javasolt épületek felújítása, átépítése csak a 41 §. –ban foglaltak egyedi építészeti előírások figyelembevételével történhet.

*(3)* [110]*Hatályon kívül.*

*(4)* [111]Helyi védett területen védendő a településrész úthálózata, szerkezete, beépítési módja, valamint a telkek alakja és mérete.

(5) Helyi értékvédelmi területen telekalakítás kizárólag telekegyesítés lehet.

(6) A Kossuth utca 44 m széles, közepén zöldterülettel kialakult formája védendő, a központi tér további beépülése nem engedélyezhető, a zöldfelületben elhelyezkedő templom védendő, megtartandó, felújítható, de nem bővíthető

(7) Felsőrácegres helyi értékvédelmi területén a környezetet úgy kell kialakítani, hogy a védett épületek, építmények használata, megközelíthetősége és bemutathatósága megfelelő legyen.

## Régészeti területek

**36.§.**

(1) [112]Pálfa régészeti területeit a 4. sz. függelék tartalmazza, az egyes területek szabályozási terven lehatároltak.

(2) A régészeti érdekeltségű területen, a szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) [113]*Hatályon kívül*.

(4) [114]*Hatályon kívül*.

(5) [115]*Hatályon kívül*.

(6) [116]*Hatályon kívül*.

(7) [117]*Hatályon kívül*.

(8) [118]*Hatályon kívül*.

---

[107] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[108] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[109] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[110] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[111] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[112] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[113] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[114] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[115] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[116] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[117] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

(9) [119]*Hatályon kívül*.
(10)[120] *Hatályon kívül*.

## Táji és természeti értékek védelme
## 37.§.

(1) Pálfa országos és helyi jelentőségű védett természeti területinek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
(2) [121]*Hatályon kívül*.
(3) [122]*Hatályon kívül*.
(4) Az élővilág (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
(5) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
(6) [123]A településkép, a település *zöldfelület*i rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a település beépítésre szánt területein és közcélú *zöldfelület*ein (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad
(7) Újonnan létesülő és kialakuló közterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó fasor telepítendő. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4m$^2$-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
(8) Belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. Az utcai fasorok telepítéséhez, az utca egyéb m űszaki kialakítását figyelembe véve (légvezeték, közvilágítás), a területen őshonosan élő fás növényzet alkalmazható.
(9) Külterületen, beépítésre nem szánt területen, a szerkezeti jelentőség ű utak, vízfolyások mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, galéria növényzetet fel kell újítani.
(10) [124]*Hatályon kívül*.
(11) Az Öregerdő és környéke a kisszékelyi dombság természetvédelmi területté nyilvánításáig helyi természetvédelmi területté nyilvánítandó és helyi természetvédelmi területként kezelendő.
(12) [125]*Hatályon kívül*.
(13) [126]*Hatályon kívül*.

## Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek
## 38.§.

(1) [127]A településen található Ökológiai hálózat, Natura 2000 hálózat, valamint természeti területek - a továbbiakban: „védett területek” - a szabályozási terven jelöltek, felsorolásukat az 5. sz. függelék tartalmazza.
(2) [128]Védett területeken, a vonatkozó jogszabályok előírásai a mérvadóak.
(3) [129]Védett területen

---

[118] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[119] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[120] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[121] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[122] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[123] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[124] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[125] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[126] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[127] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[128] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[129] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

- szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- csak olyan gazdasági célú hasznosítás, környezeti igénybevétel, gazdálkodás történhet, amely a terület biológiai sokféleségét fenntartja.

- természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg.
- új építmény, létesítmény csak a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül helyezhető el.
- adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető

(4) [130]*Hatályon kívül*.
(5) [131]*Hatályon kívül*.

## Helyi jelentőségű természetvédelmi területek és értékek
## 39.§.

(1) [132]A településen a helyi jelentőségű, védelemre tervezett természeti értékeket a szabályozási terv, tételes felsorolásukat az 5. számú melléklet tartalmazza.
(2) [133]A helyi védelem alatt álló és a helyi védelemre tervezett természeti értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk szakértő közreműködésével lehetséges.
/2a/ [134]A helyi védelemre javasolt területeken a növényzet károsítása tilos.
(3) A helyi természetvédelmi területeken fa kivágása csak szakvéleménnyel alátámasztva, lehetséges, egyéb esetekben fát kivágni nem szabad.
(4) A fák kivágása akkor engedélyezhető, ha azt
- a fák egészségi állapota,
- balesetveszély elhárítás,
- vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.

(5) A kivágást követő egy éven belül, a helyi jelentőségű védett természeti érték helyén, a természeti emlék, a jogszabály szerinti fapótlási kötelezettség szerint 2x –es mennyiségben, azonos fafajjal és fajtával pótlandó.
(6) A védelemre tervezett fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el épület és a gyökérzónát károsító építmény.
(7) [135]A helyi természetvédelmi területen az építési engedélyezési dokumentációhoz kertépítészeti tervet kell készíttetni kertépítész szaktervező által.

## Általános építészeti előírások
## 40.§

(1) [136]*Hatályon kívül*.
(2) Pálfa teljes területén kétszintes tetőterű épület nem létesíthető.

## Egyedi építészeti előírások a helyi védett épületekre vonatkozóan
## 41.§

(1) [137]A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát,

[130] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[131] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[132] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[133] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[134] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[135] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[136] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[137] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazhatók.

(2) Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben – életveszélyelhárítás – lehetséges.

## Reklám, hirdetőtábla
## 42. §

(1) [138]*Hatályon kívül*.

2/ [139]*Hatályon kívül*.

(3) [140]*Hatályon kívül*.

(4) [141]*Hatályon kívül*.

(5) Pálfa belterületén óriásplakát nem létesíthető.

(6) [142]Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell megtervezni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

(7) A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

## Közterületek, közterek kialakítása
## 43. §.

(1) Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.

(2) [143]*Hatályon kívül.*

(3) [144]*Hatályon kívül.*

(4) [145]*Hatályon kívül.*

## Tűzvédelem
## 44. §.

(1) A törvényi rendelkezés szerint a gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyek, jogi személyek, a jogi és magán jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodni kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint kell biztosítani.

(2) A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.

(3) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

## Környezetvédelem
## 45.§

(1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

---

[138] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[139] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[140] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[141] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[142] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[143] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[144] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[145] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást.

(2) [146]A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül a káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

(3) [147]*Hatályon kívül*.

(4) [148]A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén: új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi *határérték*eknek – amennyiben védőtávolság nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell. A meglévő építmény átalakítása vagy *használati mód*jának megváltozása esetén a környezetvédelmi *határérték*eknek a gazdasági területhez – közterülettel elválasztva vagy anélkül – a csatlakozó lakóterületi építési hely határán kell legalább teljesülniük.

(5) [149]*Hatályon kívül*.

(6) A rombolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően, rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.

(7) [150]Pálfa nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. Ebből következően a település teljes területén be kell tartani a rendeletben, a trágyázásra, a trágyakezelésre, továbbá az erózióvédelemre és az öntözésre vonatkozó előírásokat.

(8) [151]Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó, üdülő és intézményi
funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

## Felszíni és felszín alatti vizek védelme

### 46. §

(1) [152]A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított.

(2) A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszert, műtrágyát, útsózási anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű , zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.

(3) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A Sió és a felszíni vízfolyások körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.

(4) Állattartó épület a Sió partjától 200 méteren belül, illetve a vízfolyásoktól 200 méteren belül nem létesíthetők.

(5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.

## A levegő védelme

### 47. §

(1) A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.

(2) [153]*Hatályon kívül*.

---

[146] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[147] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[148] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[149] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[150] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[151] Módosította a 3/2017.(IV.7.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.04.15-
[152] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

(3) [154]Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen nem folytathatók.
(4) [155]*Hatályon kívül.*
(5) [156]*Hatályon kívül*.

## A termőföld védelme
## 48. §

(1) [157]*Hatályon kívül.*
(2) A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételes esetben lehet felhasználni. A 30AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
(3) [158]Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell
(4) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
(5) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
(6) [159]*Hatályon kívül*.
(7) [160]*Hatályon kívül.*
(8) [161]*Hatályon kívül.*
(9) A település területén tilos a szennyvizeket közvetlenül a talajba juttatni.
(10) Minden területen az erózióveszély mértékének megfelelő tevékenység végezhető, törekedve arra, hogy a tevékenység hatására az a lehető legkisebb mértékre csökkenjen.
(11) A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékvize nem kerülhet.
(12)[162] *Hatályon kívül*.
(13) [163]*Hatályon kívül*.

## Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés
## 49. §

(1) A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.
(2) A hulladék gyűjtése, tárolása, csak a környezet veszélyeztetését kizáró módon, zárt térben vagy zárt gyűjtőedényben történhet.
(3) [164]A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése.
(4) A település területén új hulladéklerakó, vagy hulladékártalmatlanító nem létesíthető.
(5) Szilárd vagy folyékony hulladék a település közigazgatási területére más területekről nem hozható be, tárolás illetve ártalmatlanítás céljából, kivéve újrahasznosítás esetén.
(6) Hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem

---

[153] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[154] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[155] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[156] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[157] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[158] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-
[159] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[160] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[161] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[162] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[163] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-
[164] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

létesíthető.

(7) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

(8) A veszélyes hulladék átmeneti tárolása, a vonatkozó jogszabályok szerint, a talaj, a talajvíz, illetve a levegő szennyezése nélkül, zárt térben történhet.

(9) A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve kell gyűjteni. (10) Az illegális hulladéklerakók felszámolandók, területük rekultiválandó.

(11) A volt kommunális hulladéklerakó területét, a szakhatóság előírásainak megfelelően rekultiválni kell. A területen épület, építmény nem helyezhető el. A rekultiváció elvégzéséig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.

(12) Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.

(13) [165]*Hatályon kívül*.

## A zaj elleni védelem
## 50. §

(1) [166]A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó rendeletben a lakóterületre meghatározott határértéket nem haladhatja meg.

(2) [167]A zajt keltő és a zajtól védendő létesítmények egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(3) [168]*Hatályon kívül*.

(4) [169]*Hatályon kívül*.

## Geológiai előírások
## 51. §

(1) [170]*Hatályon kívül*.

(2) Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek és akadálytalan erózióménte elvezetése biztosított legyen.

(3) A mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken (vízfolyások, tavak mederközeli területe) építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett kőzettér állapotát, az építés feltételeit.

(4) [171]Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. A pincékkel érintett területeken a tervezésnél figyelembe kell venni az építési terület pince és üregviszonyait.

(5) Feltöltött területek beépítését geotechnikai vizsgálatok eredményeire kell alapozni.

(6) [172]*Hatályon kívül*.

(7) A 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfallal, mélyutakkal, tereplépcső kkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

---

[165] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[166] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[167] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[168] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[169] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[170] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

[171] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

[172] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

# V. FEJEZET
# A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**52.§.**

(1) A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
a) elővásárlási jog
(2) Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
(3) [173]Elővásárlási jog illeti Pálfa Önkormányzatát a Szabályozási Terven jelölt, alább felsorolt telkek esetében:
a) 340 hrsz zöldterület kialakítása céljából.
b) 330 hrsz, 332, 333, 334 hrsz-ú telkek szabályozási terven jelölt telekrészei piactér kialakítás céljára.

**Záró rendelkezések**
**53. §**

(1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja**:** 2006. július 26.

Bérdi Imre sk.
polgármester

Meggyesi János sk.
jegyző

Az egységes szerkezet hiteléül:
Pálfa, 2010. szeptember 30.

dr. Orova Dániel sk.
jegyző

Az egységes szerkezet hiteléül:
Pálfa, 2017. április 7.

dr. Orova Dániel
aljegyző

[173] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

# 1. SZ. MELLÉKLET[174]

## FOGALOMMAGYARÁZAT

a) ***Beépítettség:*** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
b) ***Főépület****:* a telek fő rendeltetés szerinti funkciójú épülete
c) ***Homlokzatmagasság*****:** az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága.
**d)** ***Nyúlványos (nyeles telek):*** olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó" telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
e)
f)
g)
h)

i) **Birtokközpont:** A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m2-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
j) **Építési hely (telek beépíthető része):** az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
k) **Építési vonal:** az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.
l) **Kerti építmény:** (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, díszkút, emlékmű, szobor, pergola pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
m) **Látványterv:** A látványterv tartalmazza a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő fotódokumentációt (fotómontázst, makettfotót) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséből következő, azt kellően szemléltető méretarányban, égtájjelöléssel.
n) **Melléképület**: fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
o) **Mezőgazdasági birtoktest:** Egy mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó, attól – a közigazgatási egységtől függetlenül – legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.
p) **Óriásplakát:** elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretű plakát.
q) **Telekalakítási terv:** A 85/2000. (XI.8) FVM rendelet alapján készítendő terv. A telekalakítás csak meglévő, vagy Szabályozási terv szerint tervezett szabályozási vonal (meglévő, tervezett) figyelembe vételével készülhet. Ha a telekalakítási terv készítése során közterülethatár módosítása is szükségessé válik, úgy Szabályozási tervet kell készíteni.
r) **Telektömb**: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. *( Építési tv. 2.§, 25. pont.)*
A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.

[174] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

## 2. sz. melléklet[175]
## Művi értékvédelem – Országos védelem

*Hatályon kívül.*

[175] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

# 3. sz. melléklet[176]

## MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM – HELYI VÉDELEM

**1) Pálfa helyi védelem alatt álló épületei, építményei:**

| | **Pálfa** | **Hrsz** | **Funkció** |
|---|---|---|---|
| **1.** | Fő u. 42. sz | 62/1 hrsz | Malom |
| **2.** | Fő u. 31. sz | 30 hrsz | Evangélikus templom |
| **3.** | Kossuth Lajos utca 25. sz | 22 hrsz | Lakóépület |
| **4.** | Kossuth Lajos utca 37. sz | 16 hrsz | Lakóépület |
| **5.** | Kossuth Lajos utca 53. sz | 8/1 hrsz | lakóépület |
| **6.** | Kossuth Lajos utca | 4 hrsz | Református templom |
| **7.** | Kossuth Lajos utca 47. sz | 390 hrsz | Lakóépület |
| **8.** | Wesselényi u. 1. sz | 274/2 hrsz | Számadó háza |
| **9.** | Damjanich u. 5. sz | 436 hrsz | Lakóépület |
| **10.** | Alkotmány u. 11. sz | 486 hrsz | Magtár |
| **11.** | Alkotmány u. 20. sz | 572 hrsz | Rehabilitációs intézet |
| **12.** | Alkotmány u. . sz | 482/4 hrsz | Intézőház (polg. hivatal) |
| | **Felsőrácegres** | | |
| **13.** | | 1378 hrsz | Illyés Emlékmúzeum |
| **14.** | | 062/2 | Illyés szülőházának helyén állított kopjafa |

**2) Helyi értékvédelmi területek:**

Helyi értékvédelmi terület Pálfán:

- az Arany János utca által délről és nyugatról határolt tömb, a Kossuth utca, valamint annak északi és déli oldalán elhelyezkedő telkek egy része.

Felsőrácegres

- Illyés első iskolája és közvetlen környezete,
- Illyés Gyula szülőházának helyén állított kopjafa.

[176] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

## 4. sz.melléklet[177]

### Régészeti területek

*Hatályon kívül.*

[177] Hatályon kívül helyezte a 7/2010.(IX.30.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

## 5. sz. melléklet[178]

## HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

1. Kisszékelyi – dombság tervezett Természetvédelmi terület részeként, (a védelmem kimondásáig helyi természetvédelmi terület)
   - Öregerdő és környéke

2. Helyi természetvédelmi terület
   - - A közvetlen a falu felett lévő 02 hrsz-ú földrészletet
   - - Apponyi kastély parkja

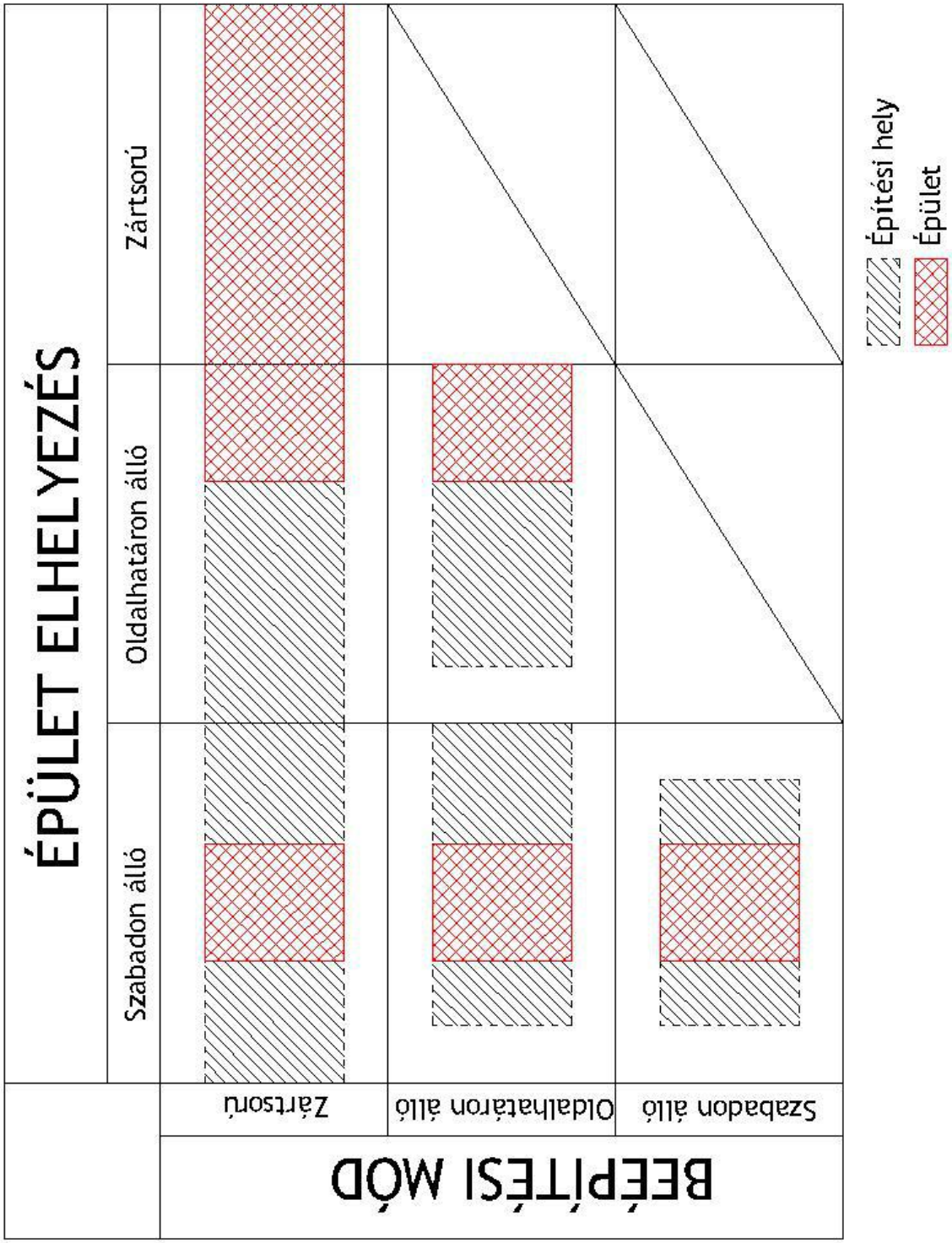
[178] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

## 6. sz. melléklet[179]

## SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSOK

[179] Módosította a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29.-

1. sz. függelék



# 2.sz. függelék

**Közművek, Közműlétesítmények Védőtávolsága**

**A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság** (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

| Vezeték megnevezése | Vízvezeték | Csatorna | Közép-feszültségű kábel | Távközlő vezeték (védőszerke-zetben) | Gázelosztó vezeték |
|---|---|---|---|---|---|
| **Vízvezeték** | - | 1,5 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| **Csatorna** | 1,5 | - | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| **Középfesz. kábel** | 1,0 | 1,0 | - | 0,5 | 0,5 |
| **Távközlő vezeték (védőszerkezetben)** | 0,7 | 1,0 | 0,5 | - | 0,5 |
| **Gázelosztó vezeték** | 0,7 | 1,0 | 0,5 | 0,5 | - |

**1) Vízellátás – tű zvédelem**

– D 300 mm-ig 3,0 m
- D 301-700 mm-ig 5,0 m.

**2) Szennyvízelvezetés**

Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m,
Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m

**3) Csapadékvíz elvezetés**

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

**4) Gázvezeték hálózatok**

A biztonsági övezet:

Nagyközépnyomású hálózatoknál: 5,0 – 5,0 m
Középnyomású hálózatoknál: 4,0 – 4,0 m
Gáznyomás-szabályozó berendezésnél: 10,0x10,0 m-es terület.

A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező! Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg" oldali közműsávot és az egyéb közművezetékektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.

**5) Villamosenergia - hálózatok**

Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve külterületen 2,5– 2,5 m
belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 – 1,25 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 – 1,0 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve 0,5 – 0,5 m távolságig terjed.

Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mért 1,0-1,0 m távolságig terjed.

A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranszformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet. az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve 5,0 m.

**6) Távközlési - hálózatok**

Föld feletti távközlési légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve 1,0 méteres távolságig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

# 3. sz. függelék[180]

**Művi értékvédelem - Országos védelem**

1) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint, Pálfa országos értékvédelem alá eső épületei:

*Római Katolikus templom*
*Cím: Pálfa, Kossuth Lajos u. 1.; 1 hrsz*
*Törzsszám:* ***M 4192****,*
*Határozatszám:* ***22509/1958****; bírságkategória:* ***M III****),*
*Jellemzői: 1789- ben épült, késő barokk stílusban*

2) Műemléki környezet telkei:

- 2 hrsz
- 5/7 hrsz
- 25/1 hrsz
- 26 hrsz
- 308 hrsz
- 309 hrsz
- 310 hrsz
- 374 hrsz
- 375/1 hrsz
- 375/2 hrsz

[180] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

# 4. sz. függelék[181]

## Régészeti területek

A tervezési területen jelenleg ismert régészeti lelőhelyek listája a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal állásfoglalása szerint:

| | |
|---|---|
| 1. Pálfa – Felsőparrag I. | *Hrsz.*: 06/41. |
| 2. Pálfa – Nagydorombos | *Hrsz.*: 0109-30-31, 0109/23-24. |
| 3. Pálfa – Felsőparrag II. | *Hrsz.*: 06/41. |
| 4. Pálfa – Felsősziget | *Hrsz.*: 0108/1. |
| 5. Pálfa – Téglás-dűlő | *Hrsz.*: 06/20, 06/34-36. |
| 6. Pálfa – Rétre-dűlő | *Hrsz.*: 06/34. |
| 7. Pálfa – Alsóparrag | *Hrsz.*: 06/40, 06/2-5, 404, 405, 407. |
| 8. Pálfa – Zsidódomb | *Hrsz.*: 0108/5. |
| 9. Pálfa – Szabódomb (Kossuth L. u. 52, 54, 56.) | *Hrsz.*: 392, 393, 394. |
| 10. Pálfa – r. k. plébánia és óvoda (Kossuth L. u. 15-17.) | *Hrsz.*: 2, 5, 2561-2. |
| 11. Pálfa – Fő utca északi szakasza | *Hrsz.*: 24/1-2. |
| 12. Pálfa – Csontos | *Hrsz.*: 052/7, 052/13-14. |
| 13. Pálfa – Rácegrespuszta, Hidi-dűlő I. | *Hrsz.*: 085/4. |
| 14. Pálfa – Rácegrespuszta, Hidi-dűlő II. | *Hrsz.*: 085/3-4. |

[181] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

## 5. sz. függelék[182]

### Természeti területek

(1) Ökológiai hálózat területe

- Sió medre és a szabályozási terven jelölt part menti területek természetvédelmi terület (javasolt)

(2) Natura 2000 területe

- 022/1a, 022/1b, 022/1c, 022/1d, 026/3, 030, 031/a, 031/b, 037/1, 037/4b, 037/4d, 037/4f

[182] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

# 6. sz. függelék[183]

## Építésügyi jogszabályok

**1. Alapvető előírások**

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

**2. Tervtanácsok, főépítészek, tervpályázat**

- 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárások részletes szabályairól
- 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet a település rendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról
- 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítészi tevékenységről
- 40/1999. (IV. 23.) FVM rendelet a területrendezési, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról

**3. Építésügyi hatósági eljárás**

3.1. Általános eljárási szabályok

- 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról (Közigazgatási perek: 324.§-340.§)
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékről
- 1999. évi LXIX. törvény a szabálysértésekről
- 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.)
- 218/1999. (XII. 28.) Korm. rendelet az egyes szabálysértésekről (X. Fejezet Építésügyi szabálysértések 136.§-140.§)
- 192/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az egyes építésügyi szakmagyakorlási tevékenységekről
- 9/2008.(II.22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról

3.2. Építésügyi hatósági eljárások

- 113/1998. (VI. 10.) Korm. rendelet a felvonók és a mozgólépcsők építésügyi hatósági engedélyezéséről, üzemeltetéséről, ellenőrzéséről és az ellenőrökről
- 40/2002. (III. 21). Korm. rendelet a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól
- 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
- 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről
- 255/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az építésügy körébe tartozó egyes hatósági nyilvántartásokról
- 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet az építésügy, a településfejlesztés és -rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról
- 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről
- 91/2003. (XII. 16.) GKM rendelet az országos közutak építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásáról és az eljárással összefüggő szakmai vizsgálatról
- 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
- 27/2006. (V. 5.) GKM rendelet az autógáz töltőállomások építési munkáiról és építésügyi hatósági eljárásairól

[183] Beiktatta a 7/2010.(IX.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2010.11.29-

- 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről

**4. Építészeti értékvédelem, műemlékvédelem**

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról
- 308/2006.(XII.23.) Korm. rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról
- 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól
- 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról
- 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról

**5. Földügyi szakigazgatás**

- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel
- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 2007. évi CXXIX törvény a termőföld védelméről
- 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 41/2002. (V. 14.)FVM rendelet egyes, a számítógépes adatbázisból történő lekérdezés útján szolgáltatható ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díjáról és az adatátviteli vonalon történő adatszolgáltatásról

**6. Természetvédelem, környezetvédelem**

6.1.Környezetvédelemmel kapcsolatos jogszabályok

- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról
- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 2009. évi XXXVII. torvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
- 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- 153/2009. (XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról

6.2.Természetvédelem

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről

6.3.Víz- és talajvédelem

- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- 123/1997 (VII.18) Korm rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről
- 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
- 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 220/2004. (VII.21.) kormányrendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet

- a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról
- 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról
- 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételének elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról
- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
- 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- 59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről
- 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól
- 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről

6.4.Levegővédelem

- 21/2001. (II.14.) kormányrendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

6.5.Hulladékgazdálkodás

- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól