

PÁLFA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

Szerkezeti terv módosítás elfogadva a 36/2010. (IX.30.) sz. önkormányzati határozattal

Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás

jóváhagyva a 7/2010. (IX.30.) sz. önkormányzati rendelettel



Megbízó

Pálfa Község Önkormányzata
Bérdi Imre polgármester
7042, Pálfa, Alkotmány u. 5.
Tel.: 75/339-011

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
2083, Solymár, Bimbó u. 20
Tel.: 20/913-85-75; 70/938-32-23
www.vzm.hu

Településrendezés: Ferik Tünde - Völgyzugoly Műhely Kft.
okl. építészmérnök
vezető településrendező tervező TT1/É 13-1259/06
Szilágyi Hajnalka - okl. tájépítészmérnök

Tájrendezés: Szilágyi Hajnalka - Völgyzugoly Műhely Kft.
Okl. tájépítészmérnök TK 01-5257

Fotók: Szilágyi Hajnalka



2010. szeptember
Tervszám: VZM 1154/09
Fájl:Pálfa_modJH_100928

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	3
Településszerkezeti terv módosítás	3
Pálfa község Önkormányzat képviselőtestületének 36/2010. (IX.30.) sz. önkormányzati határozata a 37/2006. sz. önkormányzati határozatának módosításáról	4
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítás	9
Pálfa Község Önkormányzat képviselőtestületének 7/2010. (IX.30.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2006 (VII.26.) önkormányzati rendelet módosításáról.....	9
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	19

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

Pálfa község Önkormányzat képviselőtestületének 36/2010. (IX.30.) sz. önkormányzati határozata a 37/2006. sz. önkormányzati határozatának módosításáról

Pálfa község Önkormányzatának Képviselőtestülete a 37/2006. (VII.26.) számú Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti leírást az alábbiak szerint, a településszerkezeti tervet a TSZT-1A jelű tervben foglaltak szerint módosítja:

8. oldal:

A szerkezeti leírás a következőképpen módosul:

„A belterület jelentős része lakóterület, a központi részek különleges terület - településközpont területfelhasználásúak.”

9. oldal:

A szerkezeti leírás a következőképpen módosul:

„2) Vegyes terület

a)

...

4) Különleges terület

- a) Sportterület
- b) Temető
- c) Egészségügyi terület (rehabilitációs intézet)
- d) Bemutató terület
- e) Szennyvíztisztító mű területe
- f) Településközpont

10. oldal:

A szerkezeti leíráshoz tartozó összefoglaló táblázat az alábbiak szerint módosul:

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építmény-magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5 m	20	50%
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,6	7,5 m*	45 %	35 %
Gip	Ipari, gazdasági terület	0,6	7,5 m*	30 %	40 %
K-e	Különleges terület - Egészségügyi terület	K	10	10 %	80
K-sp	Különleges terület - Sportterület	0,15	4,5 m	10 %	60 %
K-b	Különleges terület - Bemutató terület	0,15	K	K	80 %

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építmény-magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány
K-t	Különleges terület - Temető	0,15	4,5 m	10 %	80 %
K- szt	Különleges terület - Szennyvíztisztító mű	0,15	4,5 m	10%	80 %
K-tk	Különleges terület - Településközpont	0,75	6,0 m	50 %	40-30 %

* - amennyiben a technológia miatt szükséges, megemelhető
K - kialakult

11. oldal: 2) Vegyes területek fejezet törlésre került.

12. oldal: Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz):

„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe az Alkotmány utca és a Dózsa György utca sarkán elhelyezkedő TSZ gépműhely (507 hrsz.) telke, és a hozzá kapcsolódó 518/1 hrsz-ú telek került, megerősítve ezáltal, hogy a fent említett terület továbbra is gazdasági célra hasznosítandó. „

13. oldal: Temető:

„A központi belterületen, a Damjanich utca végén elhelyezkedő belterületi 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415 hrsz terület, valamint a Felsőrácegresen elhelyezkedő 1380 hrsz terület került e területfelhasználási egységbe.”

13. oldal: b) Különleges terület - egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek fejezet a kiegészül az alábbiakkal :

„Településközpont terület (K-tk)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen különleges terület településközpont területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem lakó, hanem intézményi és szolgáltató funkció.

A Településszerkezeti terv e területen kívánja elősegíteni azon településszintű igazgatási, kereskedelmi, oktatási, vendéglátó, szolgáltató ... stb. létesítmények kialakítását (illetve a meglévők megtartását és fejlesztését), amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak egy-egy lakótömbön, s településszintű igényeket elégítenek ki.

A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl. igazgatási, egészségügyi létesítmények, panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot a lehető legkisebb mértékben terhelje, s a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.

Különleges terület - településközpont területfelhasználásba a falumag és környéke került. E területen található a település csekély számú intézményének és kereskedelmi egységének többsége, valamint az esetleges fejlesztési igények is itt elégíthetők ki.

Különleges terület - településközpont terület az Alkotmány utca északi oldala, Széchenyi utcáig, a Teleki utca nyugati oldala a Petőfi utcáig, valamint a vízmű területével szemben elhelyezkedő, a Fő utca - Alkotmány utca által körülölelt tömbrészt, valamint a Kossuth utca játszótérig terjedő szakasza.”

14. oldal: Új közparkok

„Pálfa:

- „Nagy-Sós”, Alkotmány -Teleki utca közötti tömbbelső keleti része (481/37 hrsz.) és ahhoz kapcsolódóan a 340. hrsz-ú telek.
- „Kis-Sós”, Arany János Wesselényi utca találkozásánál (ligetes erdő területe közparkként fejlesztendő)
- Fő utca bevezető szakaszán, 59/5 hrsz, (közparkként fejlesztendő)
- Fő utca bevezető szakaszán, 59/4 hrsz, (közparkként fejlesztendő)
- Vajtai út, Sió híd melletti északi és déli terület
- Az Arany J. utca és Fő út találkozásánál (42. hrsz.)”

15. oldal: Erdő területek

"A szerkezeti terv erdőként jelöli:

Külterületen:

- az Öreg-erdő
- a Sukszigeti-erdő
- kisebb erdőfoltok (pl.: a települést északról védő - jelenleg még csenevész, gondozatlan erdő,)
- valamint a nagy szántóföldi táblákat elválasztó sávszerű erdőterületek.

Belterületen:

- „Nagy Sós” területének nyugati részét
- A temetőhöz kapcsolódó 401. 402. 404. hrsz-ú területeket”

18. oldal: Helyi védelem

Helyi védelemre javasolt épületek, építmények:

	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 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	Emlékmúzeum
14.		062/2	Illyés szülőházának helyén állított kopjafa

21. oldal: Parkolás

„A parkolást, rakodást a tervezett létesítmények esetében az OTÉK-nak megfelelően telken belül kell megoldani. Közterületi parkolást csak helyi parkolási rendelet alapján történhet.”

22-26. oldal: 6. KÖZMŰELLÁTÁS

A 6. fejezet az eredeti szöveg kivonatolásával az alábbiak szerint módosul:

„Vízellátás

Pálfa község ivóvízellátása 2 db mélyfúrású kutakra alapozott helyi vízműről történik. Mindkét vízműre vonatkozóan a határérték feletti vas és ammónium tartalom miatt a vízminőséget javítani kell.

A felmerülő új vízellátási igényeket szükség esetén a hálózat bővítésével kell biztosítani.

Szennyvízelvezetés és kezelés

A szennyvízelvezetés megoldása két változatot tartalmaz.

Az I. sz. változat szerint a csatornahálózaton keresztül összegyűjtött szennyvizet a mindkét településrészről kb. azonos távolságra lévő nyárfás szennyvízelhelyező telepre kell vezetni és ott a megfelelően kialakított területen öntözéssel elosztani.

A II. változat szerint a szennyvizet a befogadó Sió-csatorna jobb partján telepítendő biológiai szennyvíztisztító telepre kell vezetni.

Egyéb lehetőségek esetén más településekkel közösen megvalósított szennyvízelvezetés is létesíthető.

A közműves szennyvízelvezetés és tisztítás kiépítéséig, a telkek részleges közművesítése esetén is beépíthetők szakszerű közműpótló létesítmények kiépítésével.

Felszíni és csapadékvíz elvezetés

A település területéről lefolyásra kerülő vizek egy részének befogadója a Sió-csatorna. A vízfolyás Pálfát érintő szakaszának rendezése megtörtént, a befogadói feladatokat biztonsággal képes ellátni.

A település nyugati részén a József Attila utca - Bajcsy Zsilinszky utca között, illetve attól a major felé eső területről időszakosan lefolyó vizek a telkeken okoznak eróziós károkat. A vízlefolyások irányába eső területsávot szabaddá kell tenni.

A meglévő részben burkolt árokhálózat jókarba helyezéséről és évente történő tisztításáról gondoskodni kell.

Építési tevékenység kül- és belterületen csak a mértékadó talajvízszint vizsgálatától függően végezhető.

Árvízvédelem

A Sió-csatorna keleti oldalán lévő I. rendű árvízvédelmi töltés húzódik. A töltés talpvezetéstől számított 10 m-es sáv építési tilalommal védett vízgazdálkodási terület.

Villamosenergia-ellátás

Pálfa térségében a villamosenergia-ellátás 100%-osnak minősíthető.

A kapacitásbővítés további hálózatfejlesztési költségek finanszírozási igényét vonja maga után.

Az Arany János utcai FOTR típusú transzformátorállomás bővítését (bontását és átépítését) kell elvégezni.

Földgázellátás

Pálfa térségében az épületek téli hőveszteségének pótlására, főzésre, valamint a használati és technológiai melegvíz előállítás primer energiahordozója a vezetékes földgáz, mely az épületek mintegy 80%-át látja el.

További földgázigény szolgáltatásához a jelenleg ellátott területegységeknél el kell végezni a szükséges hálózatbővítéseket. Az Illyés Gyula utca esetében középnyomású körvezeték hálózatot kell létesíteni.

Távközlés - Hírközlés

A meglévő hálózat által biztosítható kapacitás fölötti igény a meglévő központ bővítése után kielégíthető. Az ellátást biztosító új távközlési gerinckábelek ennek megfelelően a gócközpont irányából légvezetéken, vagy a meglévő alépítményekben lépnek be a tervezési területre, az Ady Endre és a Puskin utcákban, valamint a felsőrácegresi Kölcsey Ferenc utcában szükséges új hálózatépítés.

A mobil távközlési ellátás szempontjából a vizsgált terület lefedettnek tekinthető.”

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

PÁLFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 7/2006 (VII.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pálfa Község Önkormányzat képviselőtestülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésben foglalt feladatkörében eljárva, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) c) pontjára, ugyanezen törvény 9.§ (3) bekezdésben foglalt feladatkörében eljáró Dél-Dunántúli Állami Főépítész, Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Tolna megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Dél-dunántúli Regionális Igazgatósága, Tolna megyei Földhivatal, Baranya megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság, Tolna megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Szolgálat, Nemzeti Hírközlési Hatóság Előfizetői Szerződések Felügyeleti Igazgatóság egyetértésével, a helyi építési szabályzatról szóló 7/2006. (VII.26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

- 1. §** (1) A helyi építési szabályzatról szóló 7/2006. (VII.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép, egyidejűleg az 1.§ (2b) bekezdéssel egészül ki:
- (2) 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.
 - (2b) A szabályozási terv módosításokkal érintett területeken az eredeti szabályozási terv szabályozási elemei érvényüket veszítik.
- (2) A HÉSZ 1.§ (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (4) 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
- 2. §** (1) A HÉSZ 2.§ (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (1) 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) a kötelező erejű megszüntető jel,
 - g) tömbönként kialakítható maximális telekszám.
 - h)
 - i) védőtávolságok;
 - j)
 - (2) A HÉSZ 2.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 - (3) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

- 3. § (1)** A HÉSZ 4.§ (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (2) 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,
- (2) A HÉSZ 4.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (3) 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 paramétereinek alapján a telekalakítás végrehajtható.
 - a telekalakítás következtében nem romlanak a talajvédő gazdálkodás feltételei (vízelevezetés, megközelítés stb.)
- (3) A HÉSZ 4.§ (8) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (8) 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.
- (4) A HÉSZ 4.§ (9) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (9) Amennyiben egy meglévő építési telek mérete nem elégíti ki az övezet telekméretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 360 m², úgy beépíthető.
- (5) A HÉSZ 4.§ (10) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (10) Ha egy építési 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.
- (6) A HÉSZ 4.§ (14) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (14) Amennyiben két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK és OTSZ alapján számított tűztávolságot a meglévő épület felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető.
- (7) A HÉSZ 4.§ a következő bekezdésekkel egészül ki:
- (19) A beépítésre szánt területen a csatornahálózat kiépítését követően - új épület építése csak teljesen közművesített építési telken lehetséges.
- (20) A teljes közművesítettség feltételeként előírt csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia *(lásd: fogalommagyarázat)* alkalmazása esetén is építhető épület.
- (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) 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 telkeket nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, az ÁNTSZ által elfogadott módon megoldott.
- 4. § (1)** A HÉSZ 6.§ (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (2) Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:
- legfeljebb egy lakásos lakóépület;

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- szálláshely szolgáltató épület;
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- kézműipari építmény;
- sportépítmény.

(2) A HÉSZ 6.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

(3) Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- sportépítmény;
- termelő kertészeti építmény.

(3) A HÉSZ 6.§ (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

(4) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás.

(4) A HÉSZ 6.§ (7) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

(5) A HÉSZ 6.§ (10) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

(10) 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

5.§ (1) A HÉSZ 8.§ (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

(2) 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 kéttalpasos lakóépület;
- igazgatási, egyéb irodaépület;

(2) A HÉSZ 8.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

(3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:

- egyéb közösségi, szórakoztató épület;
- sportépítmény.

(3) A HÉSZ 8.§ (5) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

(5) 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 m ²	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

- (4) A HÉSZ 8.§ (6) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (6) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ (19)-(22) bekezdések figyelembe vételével.
- 6.5** (1) A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (2) Ipari gazdasági terület agrárpari 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.
- (2) A HÉSZ 10.§ (6) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (6) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /19-22/ bekezdések figyelembe vételével.
- 7.5** A HÉSZ 12.§ (9), (10) (11) bekezdések helyébe a következő bekezdések lépnek:
 (9) Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.
 (10) Sportcsarnok építése esetén az övezetben megengedhető max. építménymagasság túlléphető 10,5 m -ig.
 (11) Sportcsarnok elhelyezése esetén az engedélyezési eljárás során látványtervet kell készíteni.
- 8.5** (1) A HÉSZ 13.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (3) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /19-22/ bekezdések figyelembe vételével.
- (2) A HÉSZ 13.§ (6) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (6) 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 állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.
- 9.5** A HÉSZ 14.§ (5) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (5) Az övezet területén új épület nem építhető és a természetes terepszint megváltoztatása kizárólag életveszély elhárítás céljából lehetséges.
- 10.5** (1) A HÉSZ 15.§ (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (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 m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-eü	SZ	K	10	10	80

SZ - szabadon álló beépítés
 K - kialakult állapot

- (2) A HÉSZ 15.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (3) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ (19-22) bekezdések figyelembe vételével.

- (3) A HÉSZ 15.§ (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (4) A területen új épület elhelyezése, a meglévő épület bővítése mind építészeti stílusában, mind pedig teljes megjelenésében kizárólag a főépülettel harmonizáló módon lehetséges.
- (4) A HÉSZ 15.§ (7) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 (7) A területen a telekhasználat jellegét megváltoztató, helyiséget tartalmazó új építmény építésével járó építési szándék esetén kertépítészeti tervet kell készíteni.

11.5 A HÉSZ kiegészül a következő 16/B §-sal.:

16/B §

- (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:
 - üzemanyag-töltő 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 m ²	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 - oldalthatáron 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 magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
 - kerti lugas,
- Különleges terület - településközpont területen állattartó épület nem helyezhető el.

12.§ (1) A HÉSZ 18.§ (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (1) Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási Terveken „ZKP” és „ZKT”, jellel szabályozott, növényzettel fedett közterület.
- (2) A HÉSZ 18.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 - (3) A ZKP jelű övezetben az épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, a ZKT jelű övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) A HÉSZ 18.§ (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 - (4) A zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. E zöldfelületi arányba a vízfelület, illetve a gyephézagos térburkolat 50%-ban beszámítható.
- (4) A HÉSZ 18.§ kiegészül a következő (4b) bekezdéssel:
 - (4b) Közpark területén parkoló kialakítható, amennyiben a helyi parkolási rendelet rendelkezik a telken kívüli parkolásról.
- (5) A HÉSZ 18.§ (8) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 - (8) A település területén található közparkok területe csak abban az esetben csökkenthető, ha egyidejűleg a település területén azonos területnagyságban új közpark kijelölésre kerül.

13.§ A HÉSZ 19.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

14.§ (1) A HÉSZ 21. § (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (4) 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.
- (2) A HÉSZ 21. § (8) bekezdés a helyébe a következő bekezdés lép:
 - (8) 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.

15.§ (1) A HÉSZ 23. § (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (2) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK előírásait kell alkalmazni.
- (2) A HÉSZ 23. § (7) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 - (7) 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.
- (3) A HÉSZ 23. § (8) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
 - (8) A vízgazdálkodási területen elhelyezkedő, a szabályozási terven lehatárolt volt kommunális hulladéklerakó területe rekultiválandó. A terület a jövőben is vízgazdálkodási területként hasznosítható.

(4) A HÉSZ 23. § (9) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

16.§ A HÉSZ 24. § (9) bekezdésben a „Kof” szövegrész helyére a „Köu-f” szöveg lép.

17.§ (1) A HÉSZ 25. § (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (4) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett.
- (2) A HÉSZ 25. § (6) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (6) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik - a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

18.§ (1) A HÉSZ 26. § (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (3) Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat megvalósulása után házi vízbekötés csak a hálózatra történő rákötést követően történhet.
- (2) A HÉSZ 26. § (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:
- (4) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint a hálózaton biztosítani kell.

19.§ A HÉSZ 27. § (7) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

20.§ A HÉSZ 28. § (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (1) Csapadékvíz szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!

21.§ A HÉSZ 30. § (6) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (6) 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.

22.§ (1) A HÉSZ 32. § (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (3) A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop csak látványterv alapján helyezhető el, 10 méternél magasabb antenna nem építhető. Belterületen, védett természeti területen, keretterületen kivételes esetben sem helyezhető el.

(2) A HÉSZ 32. § (8) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (8) A településen legfeljebb alapincézett, földszintes, tetőtérbeépítésű lakóépület építhető.

23.§ A HÉSZ 33. § (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (4) Egyes beépítési módok esetében alkalmazható épület elhelyezés az 1. sz. függelékben foglaltak szerint lehetséges.

24.§ A HÉSZ 34. § (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

25.§ A HÉSZ 35. § (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

26.§ A HÉSZ 36. § (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

27.§ A HÉSZ 37. § (6) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (6) A településkép, a település *zöldfelületi* rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a település beépítésre szánt területein és közcélú *zöldfelületein* (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad.

28.§ (1) A HÉSZ 38. § (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (1) 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) A HÉSZ 38. § (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (2) Védett területeken, a vonatkozó jogszabályok előírásai a mérvadóak.

(3) A HÉSZ 38. § (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (3) Védett területen
 - 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.

29.§ (1) A HÉSZ 39. § (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (1) A településen a helyi jelentőségű, védelemre tervezett természeti értékeket a szabályozási terv, tételes felsorolásukat az 5. számú melléklet tartalmazza.

(2) A HÉSZ 39. § (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (2) A helyi védelem alatt álló és a helyi védelemre tervezett természeti értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk szakértő közreműködésével lehetséges.

(3) A HÉSZ 39. § (2b) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (2b) A helyi védelemre javasolt területeken a növényzet károsítása tilos.

(4) A HÉSZ 39. § (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (3) A helyi természetvédelmi területeken fa kivágása csak szakvéleménnyel alátámasztva, lehetséges, egyéb esetekben fát kivágni nem szabad.

(5) A HÉSZ 39. § (7) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (7) A helyi természetvédelmi területen az építési engedélyezési dokumentációhoz kertépítészeti tervet kell készíttetni kertépítész szaktervező által.

30.§ A HÉSZ 41. § (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (1) 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.

31.§ A HÉSZ 42. § (6) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

32.§ (1) A HÉSZ 45. § (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

(2) A HÉSZ 45. § (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

(3) A HÉSZ 45. § (7) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (7) 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.

33.§ A HÉSZ 46. § (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

34.§ A HÉSZ 47. § (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (3) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen nem folytathatók.

35.§ A HÉSZ 48. § (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

36.§ A HÉSZ 49. § (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (3) A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése.

37.§ A HÉSZ 50. § (1) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

(2) A HÉSZ 50. § (2) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

38.§ A HÉSZ 51. § (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (4) 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.

39.§ A HÉSZ 52. § (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

- (3) Elővásárlási jog illeti Pálfa Önkormányzatát a Szabályozási Terven jelölt, alább felsorolt telkek esetében:
- 340 hrsz zöldterület kialakítása céljából.
 - 330 hrsz, 332, 333, 334 hrsz-ú telkek szabályozási terven jelölt telekrészei piactér kialakítás céljára.

40.§ A HÉSZ 1. számú melléklete e rendelet 1. sz. melléklete szerint módosul.

41.§ A HÉSZ 3. számú melléklete e rendelet 2. sz. melléklete szerint módosul.

42.§ A HÉSZ 5. számú melléklete e rendelet 3. sz. melléklete szerint módosul.

43.§ A HÉSZ melléklete kiegészül e rendelet 4. számú mellékletével.

44.§ A HÉSZ 2. számú függeléke helyébe e rendelet 5. sz. melléklete lép.

45.§ A HÉSZ függeléke kiegészül e rendelet 6. számú mellékletével.

46.§ A HÉSZ függeléke kiegészül e rendelet 7. számú mellékletével.

47.§ A HÉSZ függeléke kiegészül e rendelet 8. számú mellékletével.

48.§ A HÉSZ függeléke kiegészül e rendelet 9. számú mellékletével.

49.§ Hatályát veszti a HÉSZ

- 2.§ (2) bekezdése
- 4.§ (1),(4),(5),(11),(16),(17),(18) bekezdése
- 7.§-a
- 13.§ (8) bekezdése
- 20.§ (2),(6) bekezdése
- 23.§ (11) bekezdése
- 24.§ (2),(3),(5),(13),(16) bekezdése

- h) 25.§ (7), (13) bekezdése
- i) 26.§ (1),(2) bekezdése
- j) 27.§ (2),(11) bekezdése
- k) 28.§ (6) bekezdése
- l) 29.§ (1),(2) bekezdése
- m) 30.§ (1),(2),(3),(4),(5) bekezdése
- n) 31.§ (1),(2),(3),(9) bekezdése
- o) 32.§ (2),(4) bekezdése
- p) 34.§ (2) bekezdése
- q) 35.§ (1),(3) bekezdése
- r) 36.§ (3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10) bekezdése
- s) 37.§ (2),(3),(10),(12),(13) bekezdése
- t) 38.§ (4),(5) bekezdése
- u) 40.§ (1) bekezdése
- v) 42.§ (1),(2),(3),(4) bekezdése
- w) 43.§ (2),(3),(4) bekezdése
- x) 45.§ (3),(5) bekezdése
- y) 47.§ (2),(4),(5) bekezdése
- z) 48.§ (1),(6),(7),(8),(12),(13) bekezdése
- aa) 49.§ (13) bekezdése
- bb) 50.§ (3),(4) bekezdése
- cc) 51.§ (1),(6) bekezdése
- dd) 2. számú melléklete
- ee) 4. számú melléklete

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

50.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 60. napon lép hatályba.

Pálfa,

Bérdi Imre
Polgármester

dr. Orova Dániel
Jegyző

1. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

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 birtokközpontoz 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.

2. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**3. sz. melléklet****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	Evangelikus 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.

3. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**5. sz. melléklet****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

4. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSOK

5. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

2. sz. Függelék

Közművek, Közműlétesítmények Védőtávolsága

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

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	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 - tűzvédelem

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- 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) Gázvezetékek hálózatok

A biztonsági övezet:

- Nagyközépnomású hálózatoknál: 5,0 - 5,0 m
- Középnomású 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 közművezetésektől 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 léghálózatoknál 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 oszloptranzformátor 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 léghálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságig terjed.

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

6. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

3. sz. függelék

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

7. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

4. sz. függelék

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. |

8. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

5. sz. függelék

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

9. SZ. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

6. sz. függelék

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 főépítési 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
- 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 Intézetéről, 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. törvény 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 vízellátási létesítmények 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