

PÁLFA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Településszerkezeti terv és leírás jóváhagyva 37/2006 (VII.26.) sz. K.t. határozattal,
Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv jóváhagyva 7/2006 (VII.26.) sz. Önk. rendelettel

Benedek Kft - Településrendezési Iroda
1031. Budapest, Sorompó utca 1.
Tel: 439-21-75, 439-21-76, 439-2170, 06-70-384-1068

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építésmérnök, vezető településrendező tervező TT1 12-0130/02 Kiss Csaba - okl. környezetgazdálkodási agrármérnök, területi tervező
Tájrendezés	Dr. Laposa József - táj- és kertépítésmérnök (Környezetterv Kft.)
Környezetvédelem:	Kiss Csaba - okl. környezetgazdálkodási agrármérnök, területi tervező
Műemlékvédelem, építészet:	Ferik Tünde - okl. építésmérnök, vezető településrendező tervező E2 - 12 0130/01 Kiss Csaba - okl. környezetgazdálkodási agrármérnök, területi tervező
Régészet:	Ódor János Gábor - régész Régész diploma száma: 954/96 (ELTE BTK) Szakértői engedély száma: Sz-77/2003. (NKÖM)
Közlekedés:	Heckenast Judit - közlekedéstervező (Heckenast & Heckenast Bt.) - 01-52-95
Vízi közművek:	Kovács Péter - közműtervező - T01 00 88 (Környezetterv Kft.)
Energiaközművek, távközlés:	Kovács Péter - közműtervező - T01 00 88 (Környezetterv Kft.)

2006. augusztus

Tartalomjegyzék

TERVEZŐI NYILATKOZAT	5
1. BEVEZETŐ	6
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	8
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	9
2.1. Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői	10
2.2. Beépítésre szánt területek	11
1) Lakóterületek	11
2) Vegyes területek	11
3) Gazdasági területek	12
b) Ipari , gazdasági terület – agráripari	12
4) Különleges területek	12
2.3. Beépítésre nem szánt területek	14
1) Zöldterület – közpark	14
2) Erdőterületek	14
3) Mezőgazdasági területek	15
4) Vízgazdálkodási terület	15
3. ÉRTÉKVÉDELEM	17
3.1. Táj értékek	17
Országos védelem	17
Helyi védelem	17
3.2. Művi értékek	17
Országos védelem	17
Helyi védelem	17
3.3. Régészeti területek	18
4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	19
5. KÖZLEKEDÉS	20
6. KÖMŰELLÁTÁS	22
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)	27
I. FEJEZET	28
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	28
A szabályzat hatálya és alkalmazása	28
A szabályozás elemei	28
Igazgatási határ, belterülethatár módosítás	29
Telekalakítás és építés engedélyezése	29

II. FEJEZET	31
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	31
Beépítésre szánt területek	31
Falusias lakóterület (Lf)	31
Településközpont vegyes terület (Vt).....	33
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	34
Ipari gazdasági terület (Gip)	35
Ipari gazdasági terület - agráripari terület	35
Különleges területek.....	36
Sportterületek (K-sp).....	36
Temetők területe (K-t)	37
Bemutató terület (K-b).....	37
Egységügyi terület – rehabilitációs intézeti terület (K-e)	38
Szennyvíztisztító mű területe (K-szt).....	39
Beépítésre nem szánt területek	40
Zöldterület.....	40
Erdőterület.....	40
Mezőgazdasági terület	41
Általános mezőgazdasági terület	42
Kertes mezőgazdasági terület	43
Vízgazdálkodási terület.....	43
Közlekedési területek általános előírásai.....	44
III. FEJEZET	46
KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS	46
Általános előírások	46
Vízellátás - tűzvédelem.....	47
Szennyvízelvezetés.....	47
Csapadékvíz elvezetés	48
Gázvezeték hálózatok.....	48
Villamosenergia-hálózatok	49
Távközlési hálózatok	49
IV. FEJEZET	50
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE	50
Építmények lehelyezése.....	50
Általános előírások	50
Beépítési mód, építési hely.....	50
Épített környezet védelme.....	51
Országos védelem	51
Helyi művi értékvédelem	51
Régészeti területek	52
Táji és természeti értékek védelme	52
Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek	53
Helyi jelentőségű természetvédelmi területek és értékek.....	54
Általános építészeti előírások.....	55
Egyedi építészeti előírások a helyi védett épületekre vonatkozóan	55
Reklám, hirdetőtábla.....	55
Közterületek, közterek kialakítása.....	55
Tűzvédelem.....	56
Környezetvédelem	56
Felszíni és felszín alatti vizek védelme	57
A levegő védelme.....	57
A termőföld védelme	58
Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés.....	58

<i>A zaj elleni védelem</i>	59
<i>Geológiai előírások</i>	59
V. FEJEZET	61
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ	61
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	61
<i>Záró rendelkezések</i>	61
<i>1. sz. melléklet</i>	62
<i>Fogalommeghatározások</i>	62
<i>2. sz. melléklet</i>	63
<i>Művi értékvédelem - Országos védelem</i>	63
<i>3. sz. melléklet</i>	64
<i>Művi értékvédelem - Helyi védelem</i>	64
<i>4. sz. melléklet</i>	65
<i>Régészeti területek</i>	65
<i>5. sz. melléklet</i>	65
<i>Természeti védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt területek</i>	65

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírottak Ferik Tünde, okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező, és Kiss Csaba területi tervező, területfejlesztő kijelentjük, hogy Pálfa Településrendezési Terv készítése során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVII. törvényt, valamint az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló a 36/2002. (III.7.) Korm. Rendelettel módosított 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK), és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Budapest, 2006. augusztus .

Ferik Tünde
Vezető településtervező

TT1 12-0130/02

Kiss Csaba
Területi tervező,
Területfejlesztő

1. BEVEZETŐ

Pálfa község Településrendezési tervének elkészítésével a község képviselőtestülete a Benedek Kft-t bízta meg

A munka 2003. októberében kezdődött. A vizsgálatok munkarész 2003. év decemberében került dokumentálásra. Mindezzel párhuzamosan készült a településfejlesztési koncepció, mely elhatározásaiban jelen településrendezési terv alapjait teremti meg. A koncepciót a képviselőtestület megtárgyalta és a 2/2004.(I.24.) Ö.h. számú határozattal elfogadta.

A koncepció alapján készült el a Településszerkezeti és a Szabályozási terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat. A terv államigazgatási és társadalmi egyeztetése lezajlott. A terv államigazgatási véleményezése egyetértéssel lezárult. Jelen dokumentáció a terv jóváhagyásra összeállított anyaga.

SZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS

Jóváhagyva 37/2006(VII.26.) sz. K.t. határozattal

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Pálfa szerkezetének továbbra is legmeghatározóbb eleme táji és természeti adottságai, s ennek tiszteletben tartása a terv egyik legfőbb feladata.

A település szerkezetének továbbra is meghatározó vonalas elemei:

- A településre bevezető 63116-os közút
- Település külterületét behálózó földutak

További jelentős szerkezeti elemek:

- Két településrész (Pálfa és Felsőrácegres) önnállósága
- Síó csatorna
- Táji, domborzati adottságok

Új vonalas szerkezeti elem:

Simontornya - Sárszentlőrinc összekötő út, mely a település regionális kapcsolatait biztosítja, valamint a település zsák jellegét megszünteti.

A település beépült részei e rendszerre felfűződve helyezkednek el. Újabb területek beépítésre való kijelölése, a beépítés intenzitásának növelése kerülendő.

A külterületi területhasználat továbbra is meghatározó eleme a magas aranykorona értékű termőföld szántó felhasználása. A kevésbé értékes területek a megyei tervvel összhangban erdősítendőek. A mély fekvésű területek elsősorban természetközeli erdő ill. gyepeként hasznosítandók.

A szőlőhegy (Öreghegy) továbbra is szőlőterületként tartandó, az építkezések szigorú tájbaillő szabályozásával.

Öreg-erdő és környezete - a szőlőhegytől nyugatra és északra eső területek - a tervezett „Kis és Nagyszékelyi Domság Természetvédelmi Terület”-be tartozik. Védelme a természetvédelmi terület kijelöléséig biztosítandó.

A meglévő majorok megtartandók, új major építése nem indokolt.

A község belterülete két részből áll, központi belterület és Felsőrácegres egyéb belterület. Pálfa belterületének szerkezete kialakultnak tekinthető, szerkezetet alakító jelentős változások nem tervezhetők. A település belső szerkezetét és a területhasználatát, a minőségi fejlesztést szolgáló belső korrekció jellegű fejlesztések kell, hogy meghatározzák, illetve elsődlegesen a meglévő értékek védelme kell, hogy szem előtt legyen.

A belterület jelentős része lakóterület, a központi részek településközpont vegyes területfelhasználásúak.

Felsőrácegres falusias lakóterület.

A településrendezési terv célja, hogy az egyes, használat, települési szövet, beépítési jelleg, településkép tekintetében egymástól elkülönülő településrészek, egyedi karakteres elemeket, és értékeiket megőrizve, de egymással harmóniában fejlődhessenek.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) falusias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) településközpont vegyes terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
 - b) ipari gazdasági terület - állattartó major
- 4) Különleges terület
 - a) Sportterület
 - b) Temető
 - c) Egészségügyi terület (rehabilitációs intézet)
 - d) Bemutató terület

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Közlekedési és közműelhelyezési területek
- 2) Zöldterületek
- 3) Erdőterületek
- 4) Mezőgazdasági területek
 - a, általános mezőgazdasági terület
 - b, kertes mezőgazdasági terület
- 5) Vízgazdálkodási területek

2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Pálfa Településszerkezeti Tervében területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv fogja tartalmazni, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségeket és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, mely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építmény-magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5 m	20	50%
Vt	Településközpont vegyes terület	0,75	6,0 m	35-50 %	40-30 %
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,6	7,5 m	30 %	30 %
Gip	Ipari, gazdasági terület	0,6	10 m	30 %	30 %
K-e	Különleges terület - Egészségügyi terület	K	10	10 %	80
K-sp	Különleges terület - Sportterület	0,15	4,5 m	10 %	70 %
K-b	Különleges terület - Bemutató terület	0,15	4,5 m	10 %	70 %
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- kialakult

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %.

Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.

1) Lakóterületek

a) Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Pálfa esetében a falusias lakóterület - a település központjától eltekintve - , a belterület jelentős része. A területen a település állattartási rendeletével összhangban, a kialakult nagy telkeken, a hagyományoknak megfelelően gazdálkodási tevékenység és állattartás folytatható. Ezért a lakóépületeken kívül, az ezt kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

A kialakult beépítési módhoz igazodva jellemzően 4,5 m megengedhető építménymagasság.

A jelenlegi belterülethatáron belül **új beépítésre szánt területként** falusias lakóterület nem került kijelölésre, az esetlegesen fellépő beépítési igények a nagyszámú települési foghíjtelken elégítendőek ki.

Tartalék lakóterület:

Rákóczi Ferenc utca déli belterülethatár menti szakasza.

2) Vegyes területek

a) Településközpont vegyes területek (Vt)

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 vegyes 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.

Pálfa településközpont vegyes övezetbe a falumag és környéke került. E területen található a település csekély számú intézményének és kereskedelmi egységének többsége, valamint az esetleges fejlesztési igények is itt elégíthetőek ki.

Településközpont vegyes 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 tömbrés, valamint a Kossuth utca játszótérig terjedő szakasza.

3) Gazdasági területek

a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyag-töltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe az Alkotmány utca és a Dózsa György utca sarkán elhelyezkedő TSZ gépműhely (507 hrsz.) telke került, megerősítve ezáltal, hogy a fent említett terület továbbra is gazdasági célra hasznosítandó.

Ezen kívül kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználású a külterületi major területek, ahol nem folyik állattartás.

b) Ipari , gazdasági terület - agráripari

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területeken nem helyezhetők el.

A területen elhelyezhető, illetve fejleszhető minden olyan gazdasági tevékenység, ahol az ott elhelyezett (endő) funkció környezeti hatással jár (zaj, bűz, stb).

Az ipari gazdasági terület két csoportba osztható:

- állattartó major
- egyéb jelentős mértékű zavaró hatású terület

Pálfán ipari terület a település belterületének nyugati oldala mellett elhelyezkedő állattartó telepek és szárítóüzem területe.

Ipari terület fejlesztése nem vált szükségessé.

4) Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

A különleges területek két - egymástól lényegesen eltérő - csoportba sorolhatók:

- **zöldfelületi jellegű intézmények** (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából - a területen lévő épület(ek) funkciója mellett - a zöldfelület használata a meghatározó.
- **egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek**, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.

A Különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötötten, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

a) Különleges terület - zöldfelületi jellegű intézményterület**Sportterület**

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

A községi sportpálya és környéke, különleges terület - sportterület területfelhasználási egységbe kerül. (A labdarúgópálya és környéke jelenleg külterületen helyezkedik el, de évek óta sportpályaként használják. A község vezetése döntött a terület művelési ágból való kivonása és belterületbe vonása mellett).

Temető

A terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál

A központi belterületen, a Damjanich utca végén elhelyezkedő belterületi 402, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415 hrsz terület, valamint a Felsőrácegresen elhelyezkedő 1380 hrsz terület került e területfelhasználási egységbe.

Új temető kijelölése nem szükséges.

b) Különleges terület - egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek**Bemutató terület**

A terület a település egyedi értékeinek megóvására, bemutatására és az azt kiegészítendő szolgáltatások elhelyezésére szolgál.

A bemutató övezetbe a rácegrespusztai Illyés emlékmúzeum (Illyés első iskolája) és környéke.

Egészségügyi területek - rehabilitációs intézeti terület

E terület főként kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő épületeik elhelyezésére szolgál, de ide tartozik a rehabilitációs intézetek területe is.

Pálfa központi belterületén elhelyezkedő, a volt Apponyi kastélyból kialakított fogyatékosok otthona és rehabilitációs intézet területe (572 hrsz.) kerül e területfelhasználási egységbe.

Szennyvíztisztító mű

E területen a keletkezett kommunális folyékony hulladék törvényben előírt módon történő elhelyezésére és kezelésére szolgáló műtárgyak kerülnek elhelyezésre.

A közeg belterületétől délre, találhatóak a tervezett szennyvíztisztító művek technológiától függő lehetséges helyszínei.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

A település igazgatási területe beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre oszthatóak:

- Zöldterületek
- Erdőterületek
- Mezőgazdasági területek
- Vízgazdálkodási területek
- Közlekedési területek,
- Közmű területek

1) Zöldterület - közpark

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe.

Meglévő közparkok:

Pálfa:

- Kossuth Lajos utcai közpark és játszótér
- Arany János utca - Rákóczi utca találkozásánál (közkert)
- Fő út, 309 hrsz.

Felsőrácegres:

- Kölcsei - Viola utca találkozásánál

Új közparkok:

Pálfa:

- „Nagy-Sós”, Alkotmány -Teleki utca közötti tömbbelső
- „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

Felsőrácegres:

- Viola utca, 1316 hrsz.

2) Erdőterületek

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájlesztettkai szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

A szerkezeti terv erdőként jelöli:

- 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.

A pálfai erdők használata során szigorúan törekedni kell a szakszerű művelésre, a túlhasználat és tarvágások elkerülésére azért, hogy folyamatos legyen az erdei életközösség összhangja és a gazdálkodás lehetőségei az utánunk következő generációk számára is fennmaradjanak.

A tervezett természetvédelmi területbe tartozó erdőket a szabályozási terven, védelmi (védett) erdőként szabályozandó, hasonlóan az ökológiai hálózathoz tartozó erdőkhöz.

3) Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben

- **általános mezőgazdasági**
- **kertes mezőgazdasági** (kertgazdasági), területekre kerültek felosztásra.

Az általános mezőgazdasági területek: ma elsősorban szántóföldi műveléssel, illetve kisebb mértékben gyepműveléssel hasznosított területek.

E területek tulajdonviszonyai a kárpótlást követően jelentősen megváltoztak, némely területek művelése erősen visszaesett másoké megváltozott, amely a tájhasználatban egyre jobban látszik. Cél a környezeti, táji adottságoknak leginkább megfelelő terület és tájhasználat biztosítása.

A szabályozás során a mély fekvésű tájrészleteket, a védelemre javasolt határrészeket, az ökológiai hálózatba tartozó területeket úgy kell szabályozni, hogy azok nem építhetők be és a jelenlegi tájhasználat csak a környezeti, természeti állapot kedvezőbbé tétele irányában változhat (szántó - gyep - erdő).

Ezen kívül általános mezőgazdasági terület besorolású, a belterületen továbbra is kerként, illetve szántóként hasznosítandó területek.

Kertgazdasági területek: Pálfán a történetileg kialakult szőlőhegyen - korábban zártkerti területen - jelöl a szerkezeti terv, határa a kialakult történelmi határral megegyezik.

A területen a szőlőhegyi táj rendeltetészerű használatától idegen épületek építésére engedély nem adható. A szabályozás során lapvető fontosságú meghatározni, hogy esztétikus tájba illő épületek építhetők, amelyek elsődleges funkciója a szőlőművelés, szőlőfeldolgozás, bortárolás, esetleg borturizmus, természetesen úgy, hogy az ideiglenes ott tartózkodást is kielégítsék.

4) Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

Vízgazdálkodási területek:

A Sió csatorna és az azt szegélyező töltés, a Sárvíz medre és parti sávja, a központi belterületen, a római katolikus templom előtti területen elhelyezkedő vízműtelep, valamint Felsőrácegeres központjában létesített vízműkút (1356/2 hrsz).

A Sió - part menti területek nagyrésze alkalmas lehet vízparti pihenőhely létesítésére. Erre a községbe bevezető Sió- híd mellett északi és déli irányban elhelyezkedő füves terület a legmegfelelőbb, (nem pedig a korábbi rendezési tervben kempingként kijelölt terület). E területen sátorozóhely kijelölhető.

3. ÉRTÉKVÉDELEM

3.1. TÁJI ÉRTÉKEK

Országos védelem

A település közigazgatási területén jelenleg nincs sem országos, sem helyi védelem alatt álló terület. Az Öreg-hegy értékes löszpusztagyepeinek és cseres tölgyeseinek védetté nyilvánítása - **Kisszékelyi-dombság Természetvédelmi Terület** néven - folyamatban van. A védelem kimondásáig a terület helyi természetvédelmi területként kezelendő.

A község területén, a 2003 évi XXVI törvény (OTRT) **ökológiai hálózatot** jelöl. Az ökológia hálózatot a Sió csatorna nyugati oldala és a község keleti határa közé eső terület alkotja.

Pálfa területét érinti a **Natura 2000 -es terület**. Az EU Habitat Directiva 92/43/EEC és a Biodirectiva 79/409/EEC irányelvek értelmében a veszélyeztetett fajoknak kedvező természetvédelmi helyzetet kell biztosítani, különös tekintettel a vonuló madárfajok populációinak és élőhelyeinek védelmében. A Natura 2000 területe Pálfán megegyezik Kisszékely dombság területére eső ökológiai hálózat területével.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004.(X.8.) Korm. Rendelet 5. § (2) bekezdése alapján, Natura 2000 területek, azon belül a Kiemelt Jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Területek találhatóak a község területén:

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

Helyi védelem

A fentiekén kívül még *helyi jelentőségű természetvédelmi terület* kialakítása javasolt az Apponyi kastély parkjában (ma Rehabilitációs intézet).

3.2. MŰVI ÉRTÉKEK

Országos védelem

A település épített környezetének elemei közül egyedül az 1789- ben, késő barokk stílusban épült Római Katolikus templom áll műemléki védelem alatt (Kossuth L. utca 1, 1.hrsz, törzsszám: **M 4192**, határozatszám: **50042/1958**; bírságkategória: **M III**).

Helyi védelem

Értékvédelmi terület:

Pálfa

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, valamint Illyés Gyula szülőházának helyén állított kopjafa.

Helyi védelemre javasolt épületek, építmények:

	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 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
15.		062/2	Apponyi kúria

Egyebekben a település teljes területén a beépítési mód, jelleg, építménymagasság a kialakult településszövet védendő, a védelem közvetlen kimondása nélkül, de a jelenlegi jellemzőkhöz alkalmazkodó szabályozással!

3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK**Pálfa község ismert régészeti lelőhelyei:**

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.

4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti és szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Pálfa tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A településen a sportpálya területén kívül lényegében nincs jelentős mértékű fejlesztési igény. A településen sem új lakóterület, sem új gazdasági terület nem kerül kijelölésre, ezért - mivel a meglévők tervben való szabályozásáról van szó - várható, hogy e terv következtében semmiképp sem nő a környezet terhelése, szennyezése.

A tájhasználati vizsgálat feltárta a külterületen történő illegális tájhasználatot, ezért a későbbiekben - a szabályozás eredményeképp - a környezeti elemek állapotában javulás várható.

Ennek érdekében szükséges kiépíteni a település egész területén a csatornahálózatot és szennyvíztisztító telepet.

Az állattartó telepek trágyatárolóinak környezeti kárfelmérését és rekultivációját szükséges elvégezni. E telepekről érkező bűzszenyezés megakadályozása érdekében az állattartó telepek köré véderdősáv telepítendő.

A település környezeti elemeinek védelme érdekében égetően fontos elvégezni a Sió árterében elhelyezkedő egykori kommunális hulladéklerakó környezeti kárfelmérését, kármentesítését, majd rekultivációját.

A település belső területeinek minőségét, a lakótelkek használatával (állandó növényzete) illetve a közterületek növényzettel való borítottságával, gondozottságával szükséges javítani.

5. KÖZLEKEDÉS

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

JELLEMZŐEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A település igazgatási területe beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre oszthatóak:

- közlekedési területek,

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (KÖ):

ORSZÁGOS UTAK:

Pálfa közúti kapcsolatait a távlatban a 6311. sz. összekötőút mellett, a kiépülő 6317. sz. út biztosítja. A tervezett út kiépülése megszünteti a település zsák jellegét, a fő megközelítési irány, és a települési belépő pont megoszlik Pálfa nyugati és keleti szélé között. Az új út a pálfai szakaszon a jelenlegi területén belül megépíthető. A jelenlegi 6311sz. út nyomvonala a Sió híd és a főtér között a Kossuth Lajos utcára helyeződik át.

Az országos úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- 6317sz. út; K.V.B.
- 6311sz. út; K.V.B., B.V.c-C.

TELEPÜLÉSI UTAK:

Helyi gyűjtőúti szerepet a gazdasági területet megközelítő Arany János u.-József Attila, és a Deák Ferenc utca tölt be. A helyi utak jellemzően megtartják kialakult szabályozási szélességüket.

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- többi út, utca; K.VIII.C., B.VI.d-C.
- kiszolgáló, ill. lakóutak (Deák F. u., József A. u., Arany J.u.), kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak

GYALOGOS FELÜLETEK, KERÉKPÁRÚT, TURISTAÚT:

A gyalogos és kerékpáros közlekedés számára területigényes fejlesztés nem javasolt. A Simontornyára vezető meglévő út (a József Attila utcával szemben) jó kerékpáros útvonal. Az Arany János utca és a 067hrsú út a Felsőrácegres és Pálfa közötti kerékpáros közlekedés szempontjából fontos. A 6317sz. útnak a 6311sz. úttól délre eső szakasza mellett vezetett kerékpárút, és a Sió melletti kerékpárút a kerékpáros turizmus számára értékes útvonalak. A zártkerti úthálózat a zártkertek kerékpáros forgalmát is szolgálja. A gyalogos közlekedés szempontjából a legfontosabb feladat a járdaépítés. A központban, a templom körül, a meglévő közterületek átépítésével kialakítható egy igazi községi főtér. Az

átépítés részletes építészeti, közlekedési, közmű és kertépítészeti tervek alapján valósulhat meg.

Kerékpárutak:

Pálfán jelenleg kiépített kerékpárút nincs, erre igény leginkább a gyűjtőutakon jelentkezik, mivel ezeken a település minden területe jól megközelíthető.

PARKOLÁS, RAKODÁS:

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

TÖMEGKÖZLEKEDÉS:

A tömegközlekedési ellátást továbbra is főként a helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják. A 6317sz. út kiépülése után Pálfán átmenő járatok közlekedtethetőek.

VASÚTI ÖZLEKEDÉS:

A vasúthálózattal kapcsolatos, Pálfát érintő fejlesztés nem várható. Továbbra is a vajtai vasútállomás használandó a pálfai lakosok számára.

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK:

A 6317sz. út hiányzó szakaszait ki kell építeni. A 6311sz. út belterületi szakasza részben új nyomvonalra kerül.

A községközpontot főtérre kell átalakítani. A közterület rendezés konkrét formáját részletes tervben kell meghatározni.

A helyi utcahálózattal, lakó, kiszolgáló, erdő- és mezőgazdasági feltáró utakkal kapcsolatos fejlesztések a helyi területfejlesztésekkel összhangban szükségesek.

A közterületi parkolás legalizálásához és szabályozásához meg kell alkotni az önkormányzati parkolási rendeletet.

6. KÖMŰELLÁTÁS

Vízellátás

Pálfa község ivóvízellátása 2 db mélyfúrású kutakra alapozott helyi vízműről történik.

A **vezetékhalózat** teljes hossza 14,9 km, mely döntően ac. kisebb részben KM.PVC csövekből épült, az üzemelő közkifolyók száma 27 db, a tűzcsapok általaj, illetve föld feletti kivitelben készültek.

A vízfogyasztás 2002-ben 38.000 m³ volt, ami átlagosan 104,1 m³/d mennyiségnek felel meg. A bekötött lakások száma 624 db.

A Szociális Otthon saját vízbázissal rendelkezik, fogyasztása 40,0 m³/d-re tehető.

Felsőrácegres központjában 1984-ben mélyfúrású kutat létesítettek, mely a település vízbázisaként működik.

Az új kút várható üzemi vízhozama 400 l/p körül lesz, ami Pálfa részére is jelentős távlati tartalékot jelent.

A település távlati vízigénye

	Q átlag		Q csúcs	
	m ³ /d	l/sec	m ³ /d	l/sec
Pálfa	168,3	4,7	202,0	5,6
Felsőrácegres	12,1	0,3	14,5	0,4
Összesen	180,4	5,0	216,5	6,0

A vízmű és a hálózat a számított vízigény szolgáltatására megfelelő tartalékkal rendelkezik.

A **külső tűzivíz szükséglet** a 35/1996. (XII.29.) BM rendeletbe foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a helyben található és tervezett lakóépületeknél 600-900 l/p-re tehető, mely a körvezeték hálózatról biztosítható.

Mindkét vízműre vonatkozik a határérték feletti vas és ammónium tartalom miatti vízminőség javítási kötelezettség, mely 2009. december 25-i határidővel hajtandó végre a 201/2001. Korm. rendelet szerint.

A vízművek kezelője a SIÓVÍZ Kft. Simontornya.

Szennyvízelvezetés és kezelés

Pálfa település részére nem épült szennyvízelvezető csatornahálózat és központi kezelő berendezés. A korábbi térségi törekvések első változataként Pálfa és Felsőrácegres szennyvize Nagydorogon került volna kezelésre.

Ezt követően került kidolgozásra az a megoldás, mely szerint a simontornyai tisztítótelep fogadja Pálfa, Tolnanémedi, Pincehely és Ozora községek szennyvizét. A létesítmények terveit az Alba Geotrade Kft. készítette 2001. június hónapban (Msz 200-1862-001).

A tervezett megoldás vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, melyet a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság adott ki 20.223/2002 számon.

A fenti települések a pályázaton nem tudtak eredményt elérni, ezért Pálfa község az 1995. évi LVII. törvény 4. § (2) bekezdés c) pontja szerint önállóan kezdeményezi a szennyvízelhelyezés megoldását.

Javaslatunk az önkormányzat vezetésének szándéka szerint két változatot tartalmaz.

Az I. sz. változat szerint a csatornahálózaton keresztül összegyűjtött szennyvizet a mindkét településrésztől 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.

Az elvezetendő szennyvíz mennyisége távlatban, 100%-os csatornázás esetén:

Pálfa	135,0 m ³ /d = 3,8 l/sec,
Felsőrácegres	10,0 m ³ /d = 0,3 l/sec,
Összesen	145,0 m³/d = 4,1 l/sec.

Az éves átlagos szennyvízmennyiség 52.925 m³, ami az I. sz. változat esetén kb. 13,0 ha nyárfás terület igénybevételét jelenti.

A jelenlegi vízfogyasztásból számított nettó területigény mintegy 6,0 ha.

A II. változat szerinti megoldásnál távlatban célszerű figyelembe venni a Szociális Otthon közelmúltban üzembe helyezett 50 m³/d kapacitású szennyvíztisztító kisberendezésnek kiiktatását és a szennyvíz központi telepre történő vezetését. Ez esetben a szükséges távlati kapacitást 200 m³/d mennyiségre kell növelni.

Ezáltal kiküszöbölhető a párhuzamos, gazdaságtalan üzem mód, ami a két telep fenntartásából adódik.

A csatornahálózat

A terep lejtésviszonyai miatt Pálfa teljes csatornázását a helyszínrajzon jelölt átemelő telepítésével és azokhoz csatlakozó NA200 KG.PVC. gravitációs hálózat kiépítésével lehet megoldani. A nyomócsövek Ø80, Ø100 KM.PVC. csövekből építendőek.

A közműves szennyvízelvezetés és tisztítás kiépítéséig szakszerű közműpótló létesítményeket kell tervezni, mely a talaj és talajvíz viszonyoktól függően zárt szennyvíztározó, vagy szikkasztó berendezés lehet.

Felsőrácegres szennyvize NA200 KG.PVC. gravitációs csatornahálózat, átemelő és nyomócső közbeiktatásával jut a nyárfás telepre, vagy a II. változat szerinti biológiai tisztítótelepre.

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 befogadó mindkét oldalán a partéltől számított 6-6 m-es sáv vízgazdálkodási terület, melyet szabadon kell hagyni.

Pálfán vízelöntési károk nem keletkeztek, azonban 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 település északkeleti oldalán az Alkotmány utcán új vízvezető árok épült a templomtól a vízmű irányában.

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

A vízjárta, valamint a fakadóvizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról szóló 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet értelmében Pálfa teljes közigazgatási területére kiterjedő állapot rögzítés történt. Ennek során földhivatali nyilvántartási térképen, illetve jegyzőkönyvben meghatározásra kerültek azok a területek, melyeken mezőgazdasági tevékenység csak a földhasználók kockázatára végezhető. Építési tevékenység kül- és belterületen csak a mértékadó talajvízszint vizsgálatától függően engedélyezhető.

Árvízvédelem

A Sió-csatorna keleti oldalán a KDT. VIZIG kezelésében lévő I. rendű árvízvédelmi töltés húzódik. A töltés talpvonalától számított 10 m-es sáv építési tilalommal védett vízgazdálkodási terület.

A mentett oldalon 110 m-en belül (a 4/1981. OVH rendelet szerint) anyaggödör nem tartható fel.

Villamosenergia-ellátás

Pálfa és környéke villamosenergia-ellátása 20 kV-os feszültségű közepesfeszültségű elosztóhálózati vezetékrendszerrel a sárbogárdi 120/20 kV-os DÉDÁSZ állomásához csatlakozó 20 kV-os gerincvezetésekről kiépített pálfai ágvezetékkel történik.

Pálfa térségében a villamos energia szolgáltatója a Dél-dunántúli Áramszolgáltató Rt, a vizsgált terület villamosenergia-ellátása 100%-osnak minősíthető.

Pálfa és Felsőrácegres területén a fejlesztési terület egységek részére becsült többlet villamosenergia-igénye az alábbiak szerint rögzíthető:

Pálfa	150 kW
Felsőrácegres	30 kW
Többlet villamosenergia-igény összesen	180 kW

Fenti villamosenergia-igény kielégítésére a szükséges teljesítmény szolgáltatásához a 120/20 kV-os nagyfeszültségű táppontban fejlesztési és bővítési munkálatok válnak szükségessé. A kapacitásbővítés további hálózatfejlesztési költségek finanszírozási igényét vonja maga után.

A tervezett foghíj beépítések esetében a meglévő 20 kV-os szabadvezeték hálózatokról az Arany János utcai FOTR típusú transzformátorállomás bővítését (bontását és átépítését) kell elvégezni.

A területfejlesztési elképzelések megvalósítása folyamán a szükségessé váló közepesfeszültségű hálózattelepítési munkálatokkal megerősített 20 kV-os gerinchálózatokról táplálva a fejlesztési területek közvetlen villamosenergia-ellátására a várható terhelési súlypontban meglévő FOTR transzformátorállomást át kell építeni.

A felépítendő lakóépületek villamosenergia-ellátására tervünk szerint a bővítésre kerülő transzformátorállomás szekunder kapcsoló berendezéseitől kiépített kisfeszültségű szabadvezeték hálózatoktól a tervezett új lakóépületek részére a fogyasztói csatlakozások léghébeles kivitelben építhetők ki.

Földgázellátás

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

A fennmaradó 20% (zömmel külterületi üdülő jellegű) beépítés hőenergia ellátása túlnyomórészt palackos PB-gáz, illetve kis részben villamos energia és tűzifa felhasználásával történik, PB gáz a helyi TIGÁZ telepeken, tűzifa a helyi TŰZÉP telepen is beszerezhető.

A vizsgált terület földgázellátási táppontja az országos főelosztó hálózatról táplált simontornyai gázfogadó állomástól indított 8 bar-os nagyközépnomású gázvezetékre csatlakozó pálfai 8/4 bar-os körzeti gáznyomás-szabályozó.

A gerincvezetésekről a település minden utcájában kiépült a középnomású földgázhálózat a további szakaszokon 63 mm PE fő-, illetve 32 mm PE leágazó vezetékekkel.

Pálfa és Felsőrácegres területén a fejlesztési területegységek részére becsült többlet földgázigény az alábbiak szerint rögzíthető:

Pálfa	60 Nm ³ /ó
Felsőrácegres	15 Nm ³ /ó
Többlet földgázigény összesen	75 Nm³/ó

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

Külön is felhívjuk a figyelmet a földgázvezetékek biztonsági övezetének „tisztelen tartására”, illetve a biztonsági övezeten belül érvényes tilalmak és korlátozások betartására!!

Távközlés - Hírközlés

Pálfa távbeszélő hálózati ellátása a MATÁV Rt. 75-ös hívószámú Paksi Góckörzetéhez tartozik.

A gócközponti-, a HTI- és az átkérő-kábelek az alközpont irányába a 0102 hrsz-ú főútvonallal párhuzamos nyomvonalvezetéssel érik el a települést, illetve haladnak keresztül rajta.

Pálfa és Felsőrácegres területén a fejlesztési területegységek részére becsült többlet távközlési igény az alábbiak szerint rögzíthető:

Pálfa	50 db
Felsőrácegres	12 db
Többlet távközlési igény összesen	62 db

analóg egyenértékű fővonal.

Ez az igény a meglévő központ bővítése után kielégíthető. Az ellátást biztosító új távközlési gerincábelek 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 szabályozási terület távközlési és hírközlési alapellátására, közterületre új antennák elhelyezésével nem számolunk. A távközlési hálózatok fejlesztése során várhatóan majd kiépítésre kerül a nagysebességű, többszörösen védett, aktív optikai hálózat, valamint az

üzleti kommunikációs adatátviteli rendszer, mely tovább javítja a későbbiek során az ellátás színvonalát.

A kifeszültségű, a közvilágítási és a távközlési hálózat közös oszlopsoron történő elhelyezését az Önkormányzattal és a DÉDÁSz Rt-vel előzetesen egyeztetni kell.

Mobil távközlés

A mobil távközlési ellátás szempontjából a vizsgált terület lefedettnek tekinthető, helyszíni felmérésünk során mindhárom hazai szolgáltató hálózatán megfelelő térerősséget mérhettünk.

Hírközlés

A tervezési terület a Paksi atomerőmű biztonsági zónájában helyezkedik el, ennek megfelelően Pálfa területén az Arany János utca - Hunyadi János utca és a Táncsics Mihály utca - Alkotmány utca kereszteződésekben egy-egy a fenti jelzőrendszerhez tartozó sziréna-berendezés található a vonatkozó szakági tervlapunkon rögzítettek szerint.

A „polgári” adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására a meglévő távközlési hálózatokon keresztül nyílik lehetőség.

Telekommunikáció

A műsorszóró telekommunikációs adóállomások vételére egyedi és kisközösségi vevő állomások valósultak meg, a fejlesztési területek esetében is hasonló jellegű a műholdas műsorszóró állomások vételére is alkalmas rendszerek kiépítésével számolunk.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

Jóváhagyva 7/2006 (VII.26.) sz. Önk. rendelettel

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

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/ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú SZT-1 és SZT-2 (belterületi) és az M=1:8000 méretarányú SZT-3 és az M=1:4000 méretarányú SZT-4 (külterületi) Szabályozási Tervvel együtt alkalmazható.
- /3/ 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/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
 1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem - országos védelem
 3. sz. melléklet: Művi értékvédelem - helyi védelem
 4. sz. melléklet: Régészeti területek
 5. sz. melléklet: Természeti védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt területek
 6. sz. melléklet: Szabályozási Terv

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - szabályozási vonal,
 - területfelhasználási egység határa,
 - területfelhasználási egység besorolása,
 - belterület határa,
 - építési övezet, övezet határa és paraméterei,
 - a kötelező erejű megszüntető jel,
 - tömbönként kialakítható maximális telekszám,
 - védett területek,
 - védőtávolságok,
 - védett országos, helyi értékek.
- /2/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása a szabályozási terv módosítása nélkül, egyedi eljárás keretében szakhatósági vélemény alapján lehetséges:
 - a.) védett területek;
 - b.) védőtávolságok;
 - c.) védett országos, helyi értékek.

¹ A dőlt betűvel szedett részek nem képezik a rendelet részét, azok csak tájékoztató jellegűek, a rendelet megértését szolgálják

- /3/ Az /1/, /2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő 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.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telket alakítani és építési munkát végezni csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
/2/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként 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/ Telekalakításra engedély kiadható, 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 (vízelevetés, megközelítés stb.)
a /2/ bekezdésben foglaltakat kielégíti.
/4/ Telekalakításra engedély kiadható, ha
- a megfelelő vízellátás (benne' az ivóvíz és a tűzvíz biztosítása),
- az ártalommentes szennyvízelhelyezés és,
- a károkozás nélküli csapadékvíz elvezetés biztosíthatósága. Ezeket az engedélyezési tervek készítése során vizsgálni kell, valamint a tervekben utalni kell a biztosíthatóságukra is.
/5/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. (lásd: fogalommagyarázat)
/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/ A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, telekhatárkorrekció során egy telek területe az övezeti minimális telekterületig (a zárójelben jelölt mértékig) csökkenthető.
- /9/ Amennyiben egy meglévő telek mérete nem elégíti ki az övezet telekméretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 360 m², úgy beépíthető.
- /10/ 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 /12/ bekezdésben foglalt feltételek mellett. Bővítés esetén épületbővítéssel a szabálytalanul elhelyezkedő épületrész nem növelhető. A bővítést csak szabályos elhelyezés mellett lehet engedélyezni.
- /11/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítése megtörtént.
- /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/ Amennyiben két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK és OTSZ alapján számított tűztávolságot a meglévő épület felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, helyére új épület - azonos kontúrral - építhető.
- /15/ Oldalhatáron állóként szabályozott saroktelek, szabadon állóként is beépíthető.
- /16/ Amennyiben egy telken meglévő épület az övezet paramétereitől eltér (beépítettség, építménymagasság) az épület saját helyén felépíthető, illetve használati módja megváltoztatható.
- /17/ Az építés feltétele:
A létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte tervi szinten.
- /18/ A használatba vétel feltételei:
A létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte.

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/ Falusias lakóterületen az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- legfeljebb egy lakásos lakóépület;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - szálláshely szolgáltató épület;
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - kézműipari építmény;
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
 - sportépítmény.
- /3/ Falusias lakóterületen az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
 - sportépítmény;
 - termelő kertészeti építmény.
- /4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- sportépítmény;
 - termelő kertészeti építmény;
 - üzemanyag-töltő 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 (m ²)	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
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/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /18-20/ bekezdések figyelembe vételével.
- /8/ Falusias lakóterületen 2 építményszintű épület helyezhető el.
- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, vagy
 - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén illetve meglévő melléképületekben
- /10/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a /6/ 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,
 - hulladékartály-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 m² 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. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt 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/ Településközpont vegyes területen az OTÉK 16.5 (2) bekezdésben felsoroltak közül 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;
 - parkolóház;
 - üzemanyagtöltő állomás;
 - továbbá hulladékudvar.
- /3/ Településközpont vegyes területen az OTÉK 16.5 (3) bekezdésében felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
 - termelő kertészeti építmény.
- /4/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő állomás;
 - önálló épületként egyéb gazdasági építmény;
 - önálló főépületként termelő kertészeti építmény.
- /5/ A településközpont vegyes 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 %
Vt1	Sz	K (1000)	50	6,0	30
Vt2	O	K (1000)	35	6,0	40

K - kialakult állapot

O - oldalhatáron álló beépítés

Sz - szabadon álló beépítés

/6/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /18-20/ bekezdések figyelembe vételével.

/7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben az közfunkciót lát el.

/8/ Településközpont vegyes területen legfeljebb 3 építményszintű épület helyezhető el.

- /9/ A településközpont vegyes 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,
- /10/ A településközpont vegyes területeken állattartó épület nem helyezhető el.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

8. §.

- /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/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.5 (2) bekezdésben felsoroltak közül 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;
 - parkolóház, üzemanyagtöltő;
 - sportépítmény.
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.5 (3) bekezdésében felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 - sportépítmény.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- /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 építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz	SZ	K (5000)	40	7,5	40

SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /18-20/ bekezdések figyelembe vételével.
- /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 meglévő 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.
- /2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen az OTÉK 20.§ alapján 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 m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gip	SZ	5000	30	7,5	40

SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /18-20/ bekezdések figyelembe vételével.
- /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;
 - 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 m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-sp	SZ	K	10	4,5	60

SZ - szabadon álló beépítés

- /5/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /18-20/ bekezdések figyelembe vételével.
- /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/ Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.
- /10/ Sportcsarnok építése esetén az övezetben megengedhető max. építménymagasság túlléphető 10,5 m -ig.
- /10/ Sportcsarnok elhelyezése esetén az engedélyezési eljárás során utcaképtervet és 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 m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-t	SZ	K	10	4,5	80

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult állapot

- /3/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /18-20/ bekezdések figyelembe vételével.
- /4/ Különleges terület temető területen legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
- /5/ A temetők körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- /6/ A temető telkétől megtartandó védőtávolság 25m. 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.
- /7/ Az újonnan kialakításra kerülő temető telken belüli 30 m-es védőtávolságán belül kizárólag urnafalas és urnasíros temetés engedélyezhető.
- /8/ Új temető terület létesítése esetén az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.
- /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 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 m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-b	SZ	7000	K	K	80

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/ Az övezet területe helyi értékvédelmi terület, melyen 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 szociális 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/ 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 építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-e	SZ	K	10	10	80

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult állapot

- /3/ Az övezet területén építési engedély köteles munka kizárólag teljes közművesítettség esetén lehetséges, a 4 § /18-20/ bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.
- /4/ A területen új épület elhelyezése, a meglévő épület bővítése kizárólag a helyi védett épülettel, építészeti stílusában, mind pedig teljes megjelenésében 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/ A területen a telekhasználat jellegét megváltoztató építési szándék esetén kertészeti tervet kell készíttetni.

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 m ²	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.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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 (Kmú)

Zöldterület

18. §

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási Terveken „ZKP”, jellel szabályozott, növényzettel fedett közterület.
- /2/ Zöldterületen
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - vendéglátó épület,
 - a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- /3/ A ZKP jelű övezetben az épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- /4/ A zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- /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/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /9/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - betegséget nem okozó - növények telepíthetők.
- /10/ Az övezet telkein, különösen a gyermek játszótér esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
- /11/ Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak szakember által végezhető akkor, ha azt
- a fák egészségi állapota,
 - balesetveszély elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /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)

- gazdasági (Eg)
 - egészségügyi - turisztikai (Ee)
- /3/ A szabályozási tervlapon **Ev-N** jellel jelölt erdőterületeken épületet nem lehet elhelyezni. /3/ A védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben (**Ev-N**), az OTÉK 32. §-ában felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem zavarják, nem akadályozzák és a védelmi rendeltetést felügyelő hatóság az építéshez hozzájárul.
- /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 m²),
 - 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 m²),
 - a beépítés mértéke legfeljebb 2%,
 - az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m.
- /6/ Az erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, nyeregtes épületek alakíthatók ki. Felmentés csak speciális, katonai létesítmények esetén adható.
- /7/ Erdőterületen épület részleges közművesítettség (zárt szennyvíztároló létesítése) esetén helyezhető el.
- /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 használatok 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/ A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. § előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- /3/ Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m²-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 gyepek is létesíthetők.
- /6/ Mezőgazdasági területen létesített erdőterületen az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő „erdő” területfelhasználásba kerül.

- /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,
- /11/ Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek 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/ Az övezet területén - 062/2 - hrsz telken elhelyezkedő, helyi védelem alatt 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 m²),
- /6/ Az általános mezőgazdasági terület „Má2” övezetben az építmény elhelyezés feltételei az alábbiak:
 - az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete kizárólag gyepterület esetén 5 ha (50.000 m²),
 - a legalább 5 ha (50.000 m²) nagyságú, gyepterület esetén 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, gyepterület esetén 5 ha, szántóterület 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/ Az övezetben lehetséges - az OTÉK 29. § 5-8 bekezdése alapján - legalább 2 ha (20.000 m²) nagyságú telken birtokközpont kialakítása, amennyiben az OTÉK 1. számú melléklete 55/A pontja 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.
- /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 m²,
 - 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)
 - nyeregvetéses 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/ Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30. § előírásait kell alkalmazni. Emellett figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet, valamint a vizek és a közcélú vízellátási építmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999.(VIII.06.) Korm. rendelet előírásaira is.
- /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/ A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja. Horgászállások csak az illetékes Vízügyi Igazgatóság és a Nemzeti Park engedélyével helyezhető el, kizárólag ideiglenes jelleggel.
- /8/ A vízgazdálkodási területen elhelyezkedő - 397 hrsz-ú - telek (volt kommunális hulladéklerakó) területe rekultiválandó. A terület a jövőben is vízgazdálkodási területként szabályozandó.
- /9/ A Sió-csatorna keleti oldalán lévő, a KDT VIZIG kezelésében lévő I. rendű árvízvédelmi töltés lábvonaltól számított 10 m-es sáv vízgazdálkodási terület.
- /10/ A mentett oldalon a töltés lábvonaltól számított 110 m-en belül anyaggödör nem nyitható.
- /11/ A vízi munkálatok elvégzéséhez, létesítmények átalakításához, megszüntetéséhez a vonatkozó jogszabályok - *vízgazdálkodásról szóló, módosított 1995. évi LVII tv. 28. § (1) bekezdésében foglaltak* - szerint engedélyt kell kérni.
Az engedélyező hatóság jelen esetben a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (KDT VIZIG) (Székesfehérvár, Balatoni út 6.).

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/ A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /3/ Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- /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/ Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az önkormányzat mellett az érintett szakhatóságokat is be kell vonni.
- /6/ Az építési (szabályozási) szélességen belül az OTÉK 36.§ (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/ A település közútjai közül az országos utak (6311, 6317sz.utak) önálló övezeteket alkotnak. Övezeti jelük: Köf.
- /10/ Az önkormányzati úthálózaton belül gyűjtőúti szerepet tölt be a Deák F. u., az Arany J. u., a József A. u.

- /11/ Az országos utak külterületi szakaszai mentén a tengelytől mért 50,0-50,0 méteres védőtávolság van. A védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /12/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- /13/ Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- /14/ A már ilyen módon kialakított, jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- /15/ Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- /16/ A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- /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)

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 nyomvonal tengelytől 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/ A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett a *MSz 7487/2. szerint*.
- /5/ A megvalósításra kerülő új épületeket a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig részleges közművesítéssel kell ellátni.
- /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. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- /7/ Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
- /8/ A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- /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 faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- /12/ Amennyiben faszor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.
- /13/ A területen tereprendezi és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.

Vizellátás - tűzvédelem

26. §

- /1/ A 201/2001. (X.25.) Korm. rendelet 6. sz. mellékletében foglalt vízminőség javító intézkedéseket 2009. XII. 25-ig végre kell hajtani.
- /2/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vizellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- /3/ Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat megvalósulása után házi vízbekötés csak a hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.
- /4/ A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
- /5/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet 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/ Szennyvíz szikkasztó berendezés is engedélyezhető, amennyiben a talaj szikkasztásra alkalmas és a szikkasztott szennyvíz a talajt, talajvizet, egyéb felszín alatti vizet, vagy más befogadót károsan nem szennyez.
(72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 24. § 2. bek.)
Szennyvízszikkasztásra alkalmas altalaj meglétét szakvéleménnyel kell igazolni, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
- /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/ A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően, a közműpótló berendezést ideiglenes jelleggel sem szabad engedélyezni.
- /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/ Tisztítatlan szennyvizet nem lehet termőföldön elhelyezni. A tisztított szennyvíz termőföldön való elhelyezéséhez be kell szerezni az illetékes talajvédelmi hatóság engedélyét.
- /11/ Meg kell oldani a településen keletkező szilárd kommunális hulladék rendszeres gyűjtését és elhelyezését

Csapadékvíz elvezetés

28. §

- /1/ Csapadékvíz a későbbiekben építendő 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/ Az építési tevékenység, illetve a földhasználat során figyelembe kell venni a vízjárta, illetve fakadó vizek által veszélyeztetett területek hasznosításáról szóló 46/1999. (III.18.) Korm. rendeletben foglaltakat.
- /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.

Gázvezeték hálózatok

29. §

- /1/ Földgázz szállító vezeték hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendelet, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzítik:

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!
- /2/ Földgáz hálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől **0,5-1,0 méteres** védőtávolsággal biztosítani kell.
- /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/ A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek a vonatkozó, mindenkor hatályos Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a 34/1995.(IV.5.) Korm. rendeletben és a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletekben, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletekben, továbbá a MSz.151; MSz.172; MSz.7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.
- /2/ Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a 6. sz. melléklet szerint alakítandók.
- /3/ Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a 6. sz. melléklet szerint alakítandók.
- /4/ Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve a 6. sz. melléklet szerint alakítandók.
- /5/ A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra mérőlegesen a 6. sz. melléklet szerint alakítandók
- /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.
A középvezettségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó mindenkor hatályos *Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a 34/1995. (IV.5.) Korm. rendeletben* és a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletekben, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletekben, rögzített előírásokat.

Távközlési hálózatok

31. §

- /1/ Föld feletti távközlési légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a 2. sz. függelék szerint alakítandók
- /2/ Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, a 6. sz. melléklet szerint alakítandók
- /3/ A vonatkozó jogszabályi háttér: mindenkor hatályos Távközlési Törvény a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet, a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a 12/2003 III. 24. BM rendelettel módosított változata); a 32/2000. (XI. 16.) EüM rendelet, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.
- /4/ Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével kell megoldani.
- /5/ A tervezett alépítményi csőszámoknak 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/ A 0,4 kV-os villamos hálózattal közös tartószerkezeten való elhelyezést a Dél-dunántúli Áramszolgáltatóval, illetve a helyi Önkormányzattal előzetesen egyeztetni kell.
- /10/ Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony közterületi elhelyezését a település területén nem tervezzük.

IV. FEJEZET KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE

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/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /3/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop csak okleveles tájépítésmérnök által készített tájképvédelmi, tájésztétikai szakvélemény alapján helyezhető el, 10 méternél magasabb antenna nem építhető. Belterületen, védett természeti területen, keretterületen kivételes esetben sem helyezhető el.
- /4/ A mezőgazdasági területeken történő művelési ágakon belüli változtatást be kell jelenteni a földhivatalnak.
- /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/ A településen legfeljebb alapincézet, földszintes, tetőtérbeépítésű épület 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/ 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.
 - 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 hátsóker:
 - a./ az OTÉK szerinti, ha a Szabályozási terv másként nem jelöli.

Épített környezet védelme
Országos védelem
34.§.

- /1/ Pálfa országos művi értékvédelem alatt álló épületét, és annak környezetét a HÉSZ 2.sz. melléklete tartalmazza.
- /2/ Az országos védelem alatt álló műemlékek és környezete kezelésére, építési ügyeire vonatkozólag a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXVI. Törvény* előírásait be kell tartani.
A műemlék épület építési ügyeiben a Kulturális és Örökségvédelmi Hivatal építési hatóságként jár el, a műemléki környezetbe tartozó épületek építési ügyeiben az illetékes építési hatóság köteles a Hivatalt szakhatóságként megkeresni.

Helyi művi értékvédelem
35.§.

- /1/ Pálfa területén a 3. számú melléklet (1) pontja szerinti épületek és építmények helyi védelemben részesültek.
- /2/ A helyi védelemre javasolt épületek felújítása, átépítése csak a 41 §. -ban foglaltak egyedi építészeti előírások figyelembevételével történhet.
- /3/ *A Helyi értékvédelmi területeket a 3. számú melléklet (2) pontja rögzíti.*
- /4/ Védendő a településrés 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 bemutatathatósága megfelelő legyen.

Régészeti területek

36.§.

- /1/ Pálfa régészeti területeit a 4. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek SZT1 jelű, belterületi illetve az SZT3 jelű külterületei szabályozási terven pontosan lehatároltak.
- /2/ A régészeti érdekelttségű területen, a szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- /3/ Régészeti lelőhelyeken csak megelőző régészeti feltárást követően lehet bármilyen földmunkát - építkezést, közműépítést, 30 cm-t meghaladó mezőgazdasági tevékenységet - végezni.
- /4/ Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell elrendelni.
- /5/ A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóságként jár el.
- /6/ Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt bolygató tevékenység, valamint a művelési ág megváltoztatása esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre van szükség.
- /7/ A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- /8/ Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
A védett régészeti lelőhelyek területén a KÖH engedélyre van szükség, egyébként építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz, tevékenységhez. Más hatóság engedélyhez kötött talajbolygatással járó, illetve a terület használati módjával összefüggő tevékenység esetén a KÖH öt szakhatóságként meg kell keresni.
- /9/ A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításához, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- /10/ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók. Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol - nyilvántartott régészeti területeken, illetve régészeti érdekű területeken kívül - építkezés, művelés kapcsán régészeti leletek vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Wosinsky Mór Megyei Múzeumot és a KÖH-t.

Táji és természeti értékek védelme

37.§.

- /1/ Pálfa országos és helyi jelentőségű védett természeti területinek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Az országos természetvédelmi területen és a Natura 2000 terület, ökológiai hálózat területen a tájhasználat, művelési ágváltoztatás, építmény-elhelyezés csak a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság egyetértésével történhet.
- /3/ A gyep, erdő és nádas területeket érintő művelési ágváltoztatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Duna -Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát, erdő területek esetében emellett az Állami Erdészeti Szolgálatot.

- /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/ A településkép, a település *zöldfelületi* rendszerének és növényállományának megóvása érdekében:
- a) A település beépítésre szánt területein és közcélú *zöldfelületein* (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad. Az engedélyt a jegyző, illetve az átruházott jogkörben eljáró hatóság, fakivágási terv-szakvélemény elbírálása alapján adhatja ki. Ennek tartozéka szakértő által készített műszaki leírás és számítás, helyszínrajz, a kivágásra kerülő fák értékelése (fafaj, méret, egészségi állapot), a kivágás okának és a pótlás módjának ismertetése.
 - b) Amennyiben a pótlandó fák a fakivágás által érintett ingatlanon nem helyezhetők el, vagy csak részben helyezhetők el hely hiányában vagy egyéb okból, úgy a pótlást az illetékes hatóság által a fakivágási engedélyben meghatározott egyéb módon kell elvégezni. A pótlás költsége a fakivágást kezdeményezőt terheli.
 - c) A fakivágási engedélyre és pótlásra vonatkozó előírások gyümölcsfákra nem vonatkoznak. Nem vonatkozik továbbá az erdőművelésű területeken erdészeti üzemterv alapján végzett üzemi fakivágásokra. Itt az újraterülepítést az erdészeti üzemtervben előírtak szerint kell végezni.
- /7/ Újonnan létesülő és kialakuló közterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó fasor telepítendő. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4m²-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 műszaki kialakítását figyelembe véve (légvezeték, közvilágítás), a területen őshonosan élő fás növényzet alkalmazható.
- /9/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen, a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, galéria növényzetet fel kell újítani.
- /10/ A közterületek, közparkok fásításánál, út menti fasorok telepítésénél elsősorban lombos, a tájra jellemző, honos fafajok telepítendőek. A gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fafajok telepítése tilos.
- /11/ Az Öregerdő és környéke a kisszékelyi dombság természetvédelmi területté nyilvánításáig helyi természetvédelmi területté nyilvánítandó és helyi természetvédelmi területként kezelendő.
- /12/ A közlekedési és közmű létesítmények telepítésekor, átépítésekor, a gazdaságos területhasználatra és a tájképi, esztétikai követelmények betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- /13/ Pálfa igazgatási területén lévő élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel óvni kell.

Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek 38.§.

- /1/ A településen található Természeti Területek felsorolását az 5. sz. melléklet tartalmazza.

- /2/ Ökológiai hálózat, Natura 2000 hálózat, valamint a természeti területeken, a vonatkozó jogszabályok előírásai a mérvadóak. Tájhasználat, művelési ágváltoztatás, építmény-elhelyezés csak a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság egyeztetésével történhet.
- /3/ Természeti területen
- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
 - 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/ A településen található országos jelentőségű védett természeti területek felsorolását az 5. sz. melléklet tartalmazza.
- /5/ Ezen területek az országos védelem kinyilvánításáig helyi természetvédelmi területté nyilvánítandók, és helyi természetvédelmi területként kezelendők.

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek és értékek

39.§.

- /1/ A településen a helyi jelentőségű, e rendelettel védetté nyilvánított természeti értékeket, a szabályozási terv, tételes felsorolásukat az 5. számú melléklet tartalmazza.
- /2/ A helyi védelem alatt álló és a helyi védelemre javasolt természeti értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk, dendrológiai- kertészeti szakvélemény előírásai, illetve szakértő közreműködésével lehetséges. Gondozásuk a tulajdonos, illetve a kezelő kötelessége.
- /2/ A helyi védelemre javasolt területeken élő fák kivágása, a növényzet károsítása tilos.
- /3/ A helyi természetvédelmi területeken fa kivágása csak szakvéleménnyel alátámasztva, engedély alapján lehetséges, egyéb esetekben fát kivágni nem szabad. A védelemről az ingatlan tulajdonosát értesíteni kell.
- /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 fajtavál pótlendő.
- /6/ A védelemre tervezett fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el épület és a gyökérzónát károsító építmény.
- /7/ A helyi természetvédelmi területen az építési engedélyezési dokumentációhoz kertépítészeti tervet kell készíttetni kertépítész szaktervező által. A kertépítészeti engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a meglévő és a tervezett állapotot M 1:200, 250-es léptékben.

Általános építészeti előírások

40.§

- /1/ Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.
- /2/ Pálfa teljes területén kétszintes tetőterű épület nem létesíthető.

Egyedi építészeti előírások a helyi védett épületekre vonatkozóan

41.§

- /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 engedélyezhetők.
- /2/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszélyelhárítás - lehetséges.

Reklám, hirdetőtábla

42. §

- /1/ Pálfa teljes területén az összességében 1 m² meghaladó méretű cégér(ek), reklámhordozó(k) és hirdetőtábla(k) reklámfelirat és fényreklám csak építési engedély alapján létesíthető. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, melyek az arra állandósított és engedélyezett hirdetőberendezéseken helyezhetők el.
- 2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez a vonatkozó *45/1997. KTM rendeletben* foglaltakon túlmenően csatolni kell:
 - a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla színes grafikai tervét
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet.
- /3/ Reklám hirdetőtáblák termőföldön történő elhelyezése engedélyezési eljárása során be kell szerezni a talajvédelmi hatóság hozzájárulását.
- /4/ A termőföldön elhelyezett hirdetőtáblák melletti területek gyommentesítéséről folyamatosan gondoskodni kell.
- /5/ Pálfa belterületén óriásplakát nem létesíthető.
- /6/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, külön építési engedély alapján 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/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
 - a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők
 - a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti

- a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.

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:
- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést,
 - kizárja a környezetkárosítást.
- /2/ A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /3/ Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- /4/ A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén: új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi *határértékek*nek a telek határán teljesülniük kell;
- a) meglévő építmény átalakítása vagy *használati módjának* megváltozása esetén a környezetvédelmi *határértékek*nek a gazdasági területhez - közterülettel elválasztva vagy anélkül - a csatlakozó lakóterületi építési hely határán kell legalább teljesülniük.
- /5/ A területen a 20 férőhelyet elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 10 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- /6/ A rombolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően, rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.

- /7/ Pálfa a 49/2001 (IV.3.) Korm. Rendelet 2 - es számú mellékletében foglaltak alapján 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/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó, üdülő és intézményi funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

46. §

- /1/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők, oda kizárólag a 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet I. védettségi kategóriájának megfelelő szennyvizek vezethetők.
- /2/ A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útszórás 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/ Új létesítmény, technológia létesítése, telepítése kizárólag akkor engedélyezhető, ha a 21/2001. (II.14.) Korm. rendeletnek megfelelő kibocsátási határértéket teljesíti.
- /3/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.
- /4/ Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, ami légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése
- /5/ A levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a rendelet 2. számú mellékletében felsorolt tevékenységek esetében, a mellékletben meghatározott kiterjedésű védelmi övezetet kell kialakítani a rendelet hatálybalépését követően létesített légszennyező források körül.

A termőföld védelme

48. §

- /1/ A település szennyezés-érzékenységi szempontból kevésbé érzékeny terület, de a területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és a tevékenység nem engedélyezhető. A település nem tartozik a nitrátérzékeny területek közé.
- /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/ Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- /4/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /5/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /6/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /7/ Kommunális szennyvíz, szennyvíziszap, egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő elhelyezése tilos.
- /8/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- /9/ A település területén tilos a szennyvizet 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 csurgalékvíze nem kerülhet.
- /12/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető. A termőföldön a földhasználók kötelesek olyan talajvédő gazdálkodást folytatni, mely a külön jogszabályban meghatározott természetvédelmi, környezetvédelmi, vízvédelmi, közegészségügyi, és állategészségügyi követelményeket figyelembe veszi.
- /13/ Építéskor a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata. Termőföldön tereprendezést csak talajvédelmi hatóság engedélyével lehet végezni. Amennyiben a tereprendezés elsődleges célja nem a termőföld védelme, az engedélyezési eljárásba a talajvédelmi szakhatóságot is be kell vonni, mint szakhatóság.

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/ A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.

- /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 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/ Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

A zaj elleni védelem

50. §

- /1/ A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó - 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes - rendeletben a lakóterületre meghatározott határértéket nem haladhatja meg.
- /2/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítmények egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. (Zajvédelmi szempontból - a közlekedésből származó - megengedett A-hangnyomásszint a települési utak mentén nappal 55dB, éjjel 45 dB, egyéb lakóterületeken 50/40 dB.)
- /3/ Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- /4/ A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelmében a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

Geológiai előírások

51. §

- /1/ A (potenciális) felszínmozgás veszélyes területrészekén mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési tevékenységet.
- /2/ Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek és akadálytalan eróziómentes elvezetése biztosított legyen.
- /3/ A mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken (vízfolyások, tavak mederközeli területe) építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett közettér állapotát, az építés feltételeit.

- /4/ Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. A pincékkel érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia és a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.
- /5/ Feltöltött területek beépítését geotechnikai vizsgálatok eredményeire kell alapozni.
- /6/ Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárásba a Geológiai Szolgálatot be kell vonni az alábbi esetekben:
- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél,
 - meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
 - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
- a felsoroltakon túlmenően azon fontos esetekben, amikor a lakosság, tervezők, vagy az önkormányzat az általajjal összefüggésben kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokat észlel.
- /7/ A 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfallal, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

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/ Elővásárlási jog illeti Pálfa Önkormányzatát a Szabályozási Terven jelölt, alább felsorolt telkek esetében:
- a) 340 hrsz Kossuth utca 54. sz. piactér, valamint közcélú gyalogút kialakítása céljából.
- b) 330 hrsz, 332 hrsz piactér kialakítás céljára.
- c) 062/22 hrsz terület szabályozási terven jelölt része, a bemutató terület 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:

polgármester

jegyző

1. sz. melléklet

Fogalommagyarázat

E rendelet alkalmazásában:

- 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) **Rendezett telek:** rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
- f) **Kialakult telek:** a település területén azon tömbbe tartozó telek, ahol a tömb felosztása már megtörtént, a tömbben található telkek tovább nem oszthatók. Telekhatár korrekció a K jel mellett zárójelben jelölt mértékig lehetséges. Amennyiben a K jel mellett zárójelben szám nem található, úgy telekalakítás a telekegyesítésen kívül nem végezhető.
- g) **Kertészeti szakvélemény(fakivágásról):**
Okleveles kertészmérnök által készített dokumentáció, melynek tartalma: műszaki leírás és számítás, helyszínrajz, a kivágandó fák értékelése (fafaj, méret, egészségi állapot), a kivágás oka és a pótlás módja.
- h) **Tájképvédelmi-tájesztétikai szakvélemény:**
Okleveles tájépítésmérnök által készített dokumentáció, mely szakmai indokok alapján megállapítja, hogy az adott meglévő, vagy tervezett objektum esztétikai-tájképvédelmi szempontok alapján a tájban megtartható, illetve elhelyezhető-e. Amennyiben vannak, az esetleges kedvezőtlen tájképi hatások csökkenthetőek-e, s ha igen, hogyan.
Az értékelés fő szempontjai:
Helykiválasztás, formaválasztás, színválasztás, anyaghasználat, stb.

2. sz. melléklet

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

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
15.		062/2	Apponyi kúria

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.

4. sz. melléklet

Régészeti területek

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

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

5. sz. melléklet

Természeti védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt 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
- (2) Kiszékelyi - dombság tervezett Természetvédelmi terület részeként, (a védelmem kimondásáig helyi természetvédelmi terület)
 - Öregerdő és környéke
- (3) Helyi természetvédelmi terület
 - A közvetlen a falu felett lévő 02 hrsz-ú földrészletet
 - Apponyi kastély parkja

1. sz. függelék

ÉPÜLET ELHELYEZÉS		BÉEPÍTÉSI MÓD		
		Zárt sorú	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
Építési hely	Épület			
		Zárt sorú	Oldalhatáron álló	Szabadon álló

2.sz. függelék

Védőtávolságok

1) Vízellátás - tűzvédelem (25.§)

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint:

Ivóvízvezeték (épület alapjától)
- D 300 mm-ig 3,0 m

2) Szennyvízelvezetés (26.§)

Védőtávolságok

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

3) Csapadékvíz elvezetés (27.§)

Védőtávolság

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

4) Gázvezeték hálózatok (28.§)

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

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű 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	0,7	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	-

5) Villamosenergia - hálózatok (29.§)

Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetéktől mért

külterületeken 5,0 - 5,0 m-es
belterületen, kettős felfüggesztés esetében 2,5 - 2,5 m-es

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

külterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) **6,0 - 6,0 m**

belterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) **3,5 - 3,5 m**

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a 6. sz. melléklet szerint alakítandók. vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

1,0 - 1,0 m-es

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

(1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) **2,0 - 2,0 m**

Föld feletti 0,4 kV-os légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve

1,0 - 1,0 m-es

függőleges síkokig terjed.

A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen

1,0 méteres

távolságú függőleges síkokig terjed.

6) Távközlési - hálózatok (30.§)

Föld feletti távközlési légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve

1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen

1,0 méteres

MELLÉKLETEK