

GALAMBOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2025

**Petőfi Sándor utca - József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5,
95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömb lakóövezetből
településközponti vegyes övezetbe sorolása**

**Egyeztetésre összeállított dokumentáció
Egyszerűsített eljárás**

253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint



2025. július hó

GALAMBOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

Petőfi Sándor utca - József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömb lakóövezetből településközponti vegyes övezetbe sorolása

Készült Galambok Község Önkormányzatának megbízásából

Polgármester:

Szabó Tamás polgármester

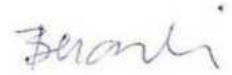
Főépítész:

Wittek Krisztina, Bálizs Andrej

Készítette:

Vezető településrendező tervező:

Berczeli Emília okl. építészmérnök,
okl. városgazdasági mérnök
8800 Nagykanizsa, Szálfa u. 10/1.
TT/1 01-2447, É01-2447



Településrendező munkatárs:

Horváth Imola Emese
okl. építészmérnök



Nagykanizsa, 2025. július hó

Tartalomjegyzék:

1. ELŐZMÉNYEK	5
1.1. <i>Tervezett beruházások</i>	5
1.2. <i>Településrendezési döntések</i>	6
1.3. <i>Tervezési program</i>	10
1.4. <i>A módosítás célja, tárgya és várható hatása</i>	10
1.5. <i>Adatszolgáltatás</i>	11
1.6. <i>Eljárási rend</i>	12
1.7. <i>Partnerségi egyeztetés</i>	12
1.8. <i>Környezeti vizsgálat és értékelés dokumentum elkészítésének szükségessége</i>	12
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	16
2.0. <i>Megalapozó vizsgálat tartalma</i>	16
2.1. <i>Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban</i>	16
2.2. <i>A tervezési terület bemutatása</i>	17
2.3. <i>A tervezési területet érintő adatok</i>	19
2.4. <i>A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata</i>	22
2.4.1. <i>A területrendezési tervekkel való összefüggések</i>	22
2.4.2. <i>Hatályos településrendezési eszközök és előírások</i>	31
2.5. <i>Környezeti állapot, épített környezet és építészeti örökség</i>	40
2.6. <i>Táji és természeti adottságok</i>	47
2.7. <i>Közlekedés</i>	47
2.8. <i>Vízi-, energia közművek, hírközlés, csapadékvíz elvezetés</i>	50
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	52
3.0. <i>Alátámasztó javaslat tartalma</i>	52
3.1. <i>Településrendezési javaslatok</i>	52
3.2. <i>A változással érintett területek összefoglalója, összefüggései és javaslatok</i>	54
3.3. <i>A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása</i>	55
3.4. <i>A módosítás koncepciója</i>	55
4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	58
5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	58
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	58
7. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	59
7.1 <i>Településszerkezeti terv módosítása</i>	59
7.2. <i>Helyi Építési Szabályzat módosítása</i>	62

Egyéb dokumentumok MELLÉKLETEK - a dokumentációhoz tartozó külön pdf-ek

1. Önkormányzati határozatok
2. Tervezett tervek
3. Hatályos tervek
4. Környezeti vizsgálat szükségessége vélemények

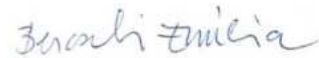
Nyilatkozat

Alulírott Berczeli Emília nyilatkozom, hogy Galambok község településrendezési terveinek módosítása 2025 dokumentációt a vonatkozó jogszabályok szerint készítettem el.

A dokumentáció elkészítéséhez megfelelő jogosultsággal rendelkezem:

- vezető településtervező MÉK: TT1-01-2447
- teljes körű építész tervező MÉK: É 01-2447

Nagykanizsa, 2025. június 30.



Berczeli Emília
okl. építészmérnök
okl. városgazdasági mérnök

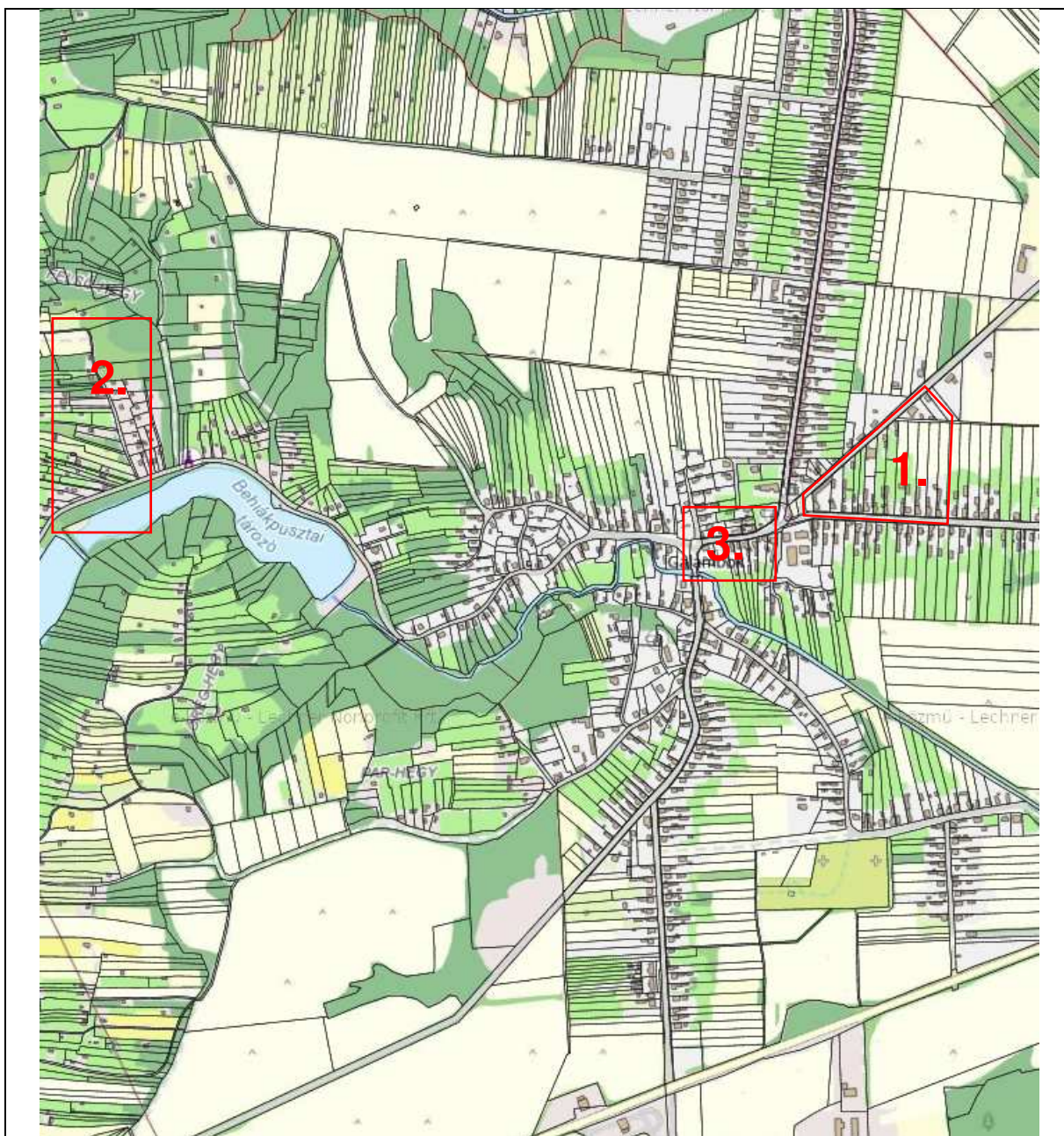
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Tervezett beruházások

Galambok Község Önkormányzata az alábbi területeken tervez a településrendezési terven módosítást. A tervezési területekre a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan a polgármester előzetesen megkérte a véleményező szervek véleményét.

1. A Petőfi Sándor utca, József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömb
2. A Felsőhegy zártkert 835/1 és 1182 hrsz.-utak szabályozása
3. Szabadság utca kerékpárút szabályozása

A tervezett beruházások közül a 2. és 3. területre vonatkozóan további egyeztetések szükségesek, ezért jelen módosítási dokumentáció az 1. tervezési terület módosítására vonatkozik.



A beruházások helye a község területén (forrás: google/maps)

1. A Petőfi Sándor utca, József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömb falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe, övezetbe sorolása.

A község rövidtávú tervei között szerepel a 80/5 hrsz.-ú telken lévő orvosi rendelő, szemben a 92, 93, 94, 95 hrsz.-ú telekvégeken és a 83 hrsz.-ú telken a településközpont-hoz csatlakozó fejlesztések megvalósítása. A telektömbön belül a Pilsner Bt. a 89/1 és 89/2 telkek összevonása után a vállalkozását is fejleszteni kívánja raktárépület és parkoló építésével, mellyel a terület rendezetté válik. A kiemelt fejlesztési terület övezeti átsoroláshoz a hatályos településrendezési tervet módosítani kell.

1.2. Településrendezési döntések

A Képviselő-testület a 14/2025. (II. 11.) Kt. határozattal döntött az 1. terület hatályos településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséről, a kiemelt fejlesztési területről, a környezeti vizsgálat szükségességének megkéréséről és döntött, hogy elfogadja és megállapítja a helyi építési szabályzat módosításához a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a főépítész feljegyzése alapján.

Kivonat: A Galambok Község Képviselőtestülete 2025. február 11-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

14/2025. (II.11.) számú határozata:

Galambok Község Önkormányzata Képviselőtestülete

a Petőfi Sándor utca - József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömb fejlesztése érdekében az alábbi határozatot hozza:

1. Támogatja, elindítja és lefolytatja Galambok hatályos településrendezési eszközeinek módosítását a Petőfi Sándor utca - József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömb településközpont vegyes övezetbe való sorolását.
2. A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatot a jogszabályok szerint szükséges megkérni.
3. A Petőfi Sándor utca - József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömböt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a településrendezési eszközök módosításának véleményezése egyszerűsített eljárásban történik.
4. Elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 2. mellékletet képező feljegyzés szerint.
5. A módosítás költségeit teljes egészében a kérelmezőnek kell viselnie.
6. Felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, amelynek előfeltétele a kérelmező teljeskörű költségviselésére vonatkozó megállapodás megkötése.

Felelős: Szabó Tamás polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Szabó Tamás s.k.
Polgármester

Dr. Beke-Megál Izabella s.k.
Jegyző

A kivonat hiteles.
Galambok, 2025. február 11.

Dr. Beke-Megál Izabella
jegyző



3.

14/2025. (II.11.) határozat 1. melléklete

Galambok Község Önkormányzata
Szabó Tamás polgármester
Galambok, Ady u. 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Ágoston Tibor, mint a Pilsner Bt. ügyvezetője az alábbi kérelmet terjesztem elő:

Tulajdonunkat képezi a Galambok, József Attila utca 2. szám alatti, 89/2- hrsz-ú telek, melyen vállalkozásunk ital lerakatot és kereskedést működtet. Az elmúlt időszakban azt tapasztaltuk, hogy a tároló kapacitásunk nem elégséges, azt fejleszteni szükséges. Ugyanakkor a telek adottságai nem teszik lehetővé a tehergépkocsival történő beállást és rakodást, a megfelelő számú parkoló kialakítását dolgozónk részére. A rakodás és parkolás így egyelőre a közterület igénybevételével történik.

Fentiekre figyelemmel megvizsgáljuk annak lehetőségét, hogy a szükséges fejlesztést hogyan tudjuk végrehajtani úgy, hogy közben a rakodással, parkolással kapcsolatos problémát is megoldjuk. Szerencsénkre a közvetlenül szomszédos Petőfi utca 9. szám alatti 87. hrsz-ú és a 11. szám alatti 88. hrsz-ú ingatlanok eladóvá váltak. Ezek területe alkalmas lehet arra, hogy egy telek egyesítést követően egy raktár épület, valamint rakodóhely és gépjármű parkoló kialakítása megtörténhessen.

Gondot jelent azonban, hogy a hatályos településrendezési terv az érintett telkeket tartalmazó tömböt „LF-5” jelű falusias lakóterületnek jelöli, amelyen belül egy kereskedelmi raktár önállóan nem elhelyezhető. Ugyanakkor a jelenlegi beépítettségi paraméter 30 %, ami jelen fejlesztéshez kevésnek bizonyul, illetve a kialakítandó zöldfelület minimum 40%-os aránya számunkra sok, azt mérsékelni szeretnénk. Olyan övezeti besorolást szeretnénk kérni, mely a tervezett funkciót fogadni tudja, a beépítés mértéke legfeljebb 50 %, míg a zöldfelület minimum 25 % így az épület környezetében a parkolási/rakodási szükségleteinket is ki tudnánk alakítani.

Szeretnénk továbbá, ha az előkert mértéke úgy lenne szabályozva, hogy az új épületünket hátra húzottan tudjuk megvalósítani (előtte lennének a parkolók).

Az épületmagasság vonatkozásában elvileg megfelel a jelenlegi 5,0 m-es magasság.

A telek minimális területére vonatkozó előírást kérjük 600-700 m² körül meghatározni, hogy a fejlesztéssel érintett Petőfi utcai telkek déli oldala a rajtuk álló lakóépülettel önálló ingatlanként leválasztható legyen.

Úgy gondoljuk, hogy kérelmünk támogatásával a település érintett részén további fejlesztések is végrehajthatók lesznek, mely az önkormányzati bevételeit is növelheti. Ugyanakkor vállaljuk, hogy a rendezési terv módosításának költségeit megfizetjük.

Kérem, hogy kérelmünket támogatni szíveskedjenek!

Galambok, 2023. december 14.

Fisztelettel:

Ágoston Tibor
Ügyvezető

PILSNER Bt.
8940 Fonyód, Vágóhid u. 17.
Adószám: 25237342-2-14
OTP: 11743095-20006417
Központi irodánk: H-1133 Budapest, Váci utca 11.

14/2025. (II.11.) határozat 2. melléklete

Galambok Község Önkormányzata

8754 Galambok, Ady E. u. 2.

Főépítési feljegyzés

Galambok Petőfi Sándor utca - József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömb Vt településközpont vegyes övezetbe való sorolása érdekében a vonatkozó HÉSZ módosítás tervdokumentációt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kell készíteni.

A tervdokumentációhoz az OTÉK 4. §-a alapján a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát és annak részletezettségét az alábbiak szerint határozom meg.

A tervezési terület Galambok Petőfi Sándor utca - József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömb telkei a 620 telek kivételével Lf5 jelű falusias lakóterületbe vannak sorolva.

A tervezési feladat a hatályos Galambok Településfejlesztési Koncepciójáról és Településszerkezeti Tervéről szóló 18/2005. (IV.19.) önkormányzati határozat (továbbiakban: TSZT) és Galambok Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 5/2005. (V.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítása, a telkek Lf5 építési övezetből új Vt4 övezetbe sorolása.

A módosítás célja, hogy az önkormányzat fejlesztései mellett a Polsner Bt. meglévő vállalkozás bővítéséhez a módosuló területrészen új raktárcsarnok épülhessen és megoldódjon a telken belüli gépjármű elhelyezés, tehergépkocsik várakozása a telekösszevonások után, továbbá az új övezet intenzívebb területhasználatot tesz lehetővé, és ugyanúgy megengedi a kereskedelmi szolgáltató és a lakó rendeltetést is.

A vizsgálat tartalmát az alábbiakban határozom meg:

OTÉK 3. § (3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. a tájrendezési, - nem szükséges, nem változik,
 2. a környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal), - a meglévő és tervezett állapot szerinti rövid összefoglaló,
 3. a közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei), - a meglévő és tervezett állapot szerinti rövid összefoglaló,
 4. a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia), és
 5. a hírközlési (távközlés, műsorszórás), javaslat. – nem szükséges, nem változik,
 6. a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás). – nem szükséges, beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve,
- (4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg. – nem készül.

4. § (5) A szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

a) amennyiben azok a településszerkezeti tervvel együtt készülnek, megegyeznek a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel,

b) amennyiben azok nem a településszerkezeti tervvel együtt készülnek,

1. a településszerkezeti tervet megelőzően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek,

2. a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek,

(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3. § (4) bekezdése szerinti munkarészek.

Átfogó vizsgálatot és alátámasztó munkarészt nem kell készíteni a településrendezési eszközök módosításához, mivel a módosítás meglévő belterületi telkeket érint. A szerkezeti terv módosul, szükséges az OTÉK 3. § (3) bekezdés szerint a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarész.

Az OTÉK 4. § (5) bekezdése szerint a szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerint munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek. A meglévő állapot leírásához a tájrendezési, a közművesítési és hírközlési javaslat nem szükséges. A környezetalakítási, a közlekedési javaslat a meglévő állapotokat figyelembe véve röviden készüljön. A hatályos tervek vizsgálati és alátámasztó megállapításai jelen módosítására is érvényesek és alkalmazhatók.

A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) Tervi előzmények áttekintése
- b) A tervezési terület bemutatása
- c) A tervezett módosítás ismertetése
- d) A Szerkezeti tervek és leírást módosító határozat és szerkezeti terv,
- e) Helyi építési szabályzatot módosító rendelet-tervezet és szabályozási terv elkészítése

Galambok, 2024. december 20.



Wittek Krisztina
főépítész

1.3. Tervezési program

A község közigazgatási területén, a tervezési területen jelentős beruházással az önkormányzat az orvosi rendelő bővítését a 80/5 hrsz.-ú telken és csatlakozva a rendelőhöz településközpont fejlesztést a 92, 93, 94, 95 hrsz.-ú telekvégeken és a Petőfi Sándor utca és József Attila csatlakozásában lévő közpark mellett a 83 hrsz.-ú telken közösségi célú fejlesztéseket kíván megvalósítani a telkek megvételeivel.

A József Attila utcában a 89/2 hrsz.-ú telken, a meglévő régi TŰZÉP épületében működő Pilsner Bt. itallerakat és kereskedelmi tevékenységet folytat. A tároló kapacitásuk a meglévő épületben nem elégséges, ezért azt fejleszteni kívánják. A szállítás teherautóval történik. A telek megközelítése csak a József Attila utca felől lehetséges, továbbá adottságai nem teszik lehetővé a tehergépkocsival történő beállást és rakodást, a megfelelő számú parkoló kialakítását a dolgozók részére. A rakodás és parkolás a közterület igénybevételével történik, így munkaidőben átlag 6 teherautó használja a József Attila utcát várakozásra. A fennálló közlekedési problémát mind az önkormányzat, mind a Bt. meg kívánja oldani. Ennek érdekében a Pilsner Bt. a szomszédos Petőfi S u. 9. szám alatti 87. hrsz.-ú és a 11. szám alatti 88. hrsz.-ú telkeket megvételeit tervezi a raktározás és közlekedési problémák rendezése érdekében. A vállalkozást bővíteni szeretnék és megoldanák a parkolást is telken belül a 89/2, 87, 88 hrsz.-ú, telkek összevonása után.

A kérelmező tulajdonos a telkeken – a telkek összevonása után – a telken lakóterületet nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató tevékenységet kíván folytatni melynek megvalósításához pályázatot kíván benyújtani, ezért kérelmezte a 89/2, 87, 88 hrsz.-ú, telkek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását, mely a beruházás megvalósítása miatt indokolt. Az önkormányzat támogatta a kérelmet és az Orvosi rendelő telkével együtt a Petőfi Sándor utca - József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt telektömböt kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A telkeket olyan övezetbe kell sorolni mely a lakóterületet nem zavaró kereskedelmi szolgáltató gazdasági épület, csarnok jellegű raktárépület építését és az önkormányzati fejlesztéseket is lehetővé teszik.

A fentiek alapján javasolt a telektömb területét Lf5 jelű falusias lakóövezetből új Vt4 jelű településközponti vegyes területbe sorolni, ami intenzívebb területhasználatot tesz lehetővé, és ugyanúgy megengedi a kereskedelmi szolgáltató és a lakó rendeltetést is, valamint a település központjának, és az orvosi rendelő fejlesztésére is lehetőség nyílik.

A tervezett beruházás megvalósításához a 18/2005. (IV. 19.) sz. határozattal elfogadott Galambok Község Településszerkezeti tervét és leírását (a továbbiakban: TSZT) és a Galambok község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló Galambok Község Önkormányzat Képviselőtestülete 5/2005 (V.01.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) és a Belterület szabályozási tervét tartalmazó 2. mellékletet módosítani kell.

A dokumentáció a főépítész által meghatározott tartalom szerint készült az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

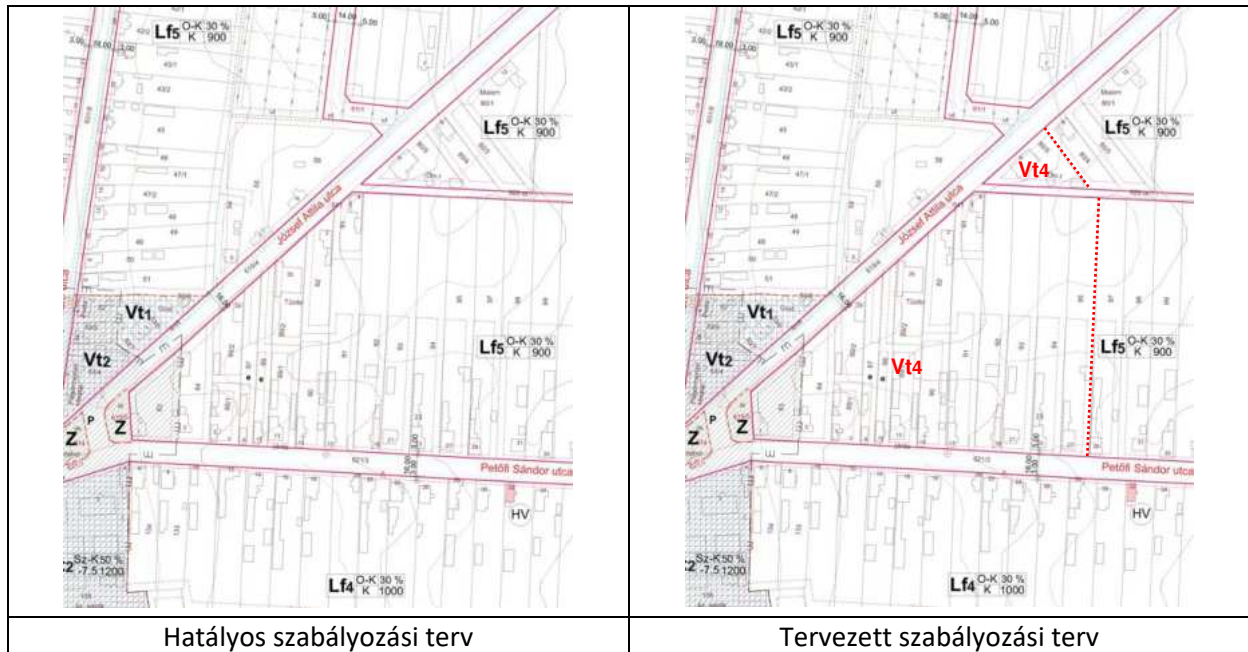
1.4. A módosítás célja, tárgya és várható hatása

A módosítások célja a meglévő településrendezési eszközök és a valós igények, valamint tulajdonosi jogok összhangjának megteremtése, hogy a tervezési területen a tervezett beruházások – önkormányzati és Pilsner Bt - megvalósulhasson.

A módosítás további célja, hogy a meglévő vállalkozás bővítéséhez a módosuló területrészen új önálló, kereskedelmi raktár csarnok épülhessen és megoldódjon a telken belüli gépjármű elhelyezés, a tehergépkocsik várakozása és forgalma a telekösszevonások után kialakult kétutcsás telken, továbbá az

új építési övezet a központi funkciók fejlesztéséhez intenzívebb vegyes területhasználatot tesz lehetővé, de megengedi a kereskedelmi szolgáltató és a lakó rendeltetést is.

A módosítás tárgya a tervezési terület lakóterület felhasználásba és Lf5 falusias lakóterület építési övezetbe sorolt telkeinek Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználásba és építési övezetbe sorolása. A tervezett módosítás a hatályos szerkezeti tervet, a hatályos HÉSZ 6 § előírásait érinti, és a 3. mellékletét képező belterületi szabályozási tervet érinti.



A telkek közlekedési, közmű- energia és hírközlési infrastruktúrával rendelkeznek és részben beépültek. A módosítás nem érint termőföldet mivel a telkek művelés alól kivett területek. A tervezési területen a hatályos településrendezési eszközök szerint régészeti lelőhely nem található. A jelen módosítás műemléket, helyileg védett épületet, területet nem érint, örökségvédelmi érdekeket nem sért. A hatályos tervek szerint műemléki környezetet a 83 hrsz.-ú telkek érinti, de a 2023. évi C törvény 120. § (3) bek. előírása szerint a tervezési terület nem műemléki környezet.

„120.§ (3) A műemléki környezet a műemlék védőövezete. E törvény erejénél fogva műemléki környezetnek minősül a műemlék ingatlanával érintkező szomszédos ingatlan és közterületi szakasz.”

A telkek belterületek, a területrendezési tervekkel való összhang, biológiai aktivitásérték számítás nem szükséges, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítás érdemben nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét. Az építési övezet előírásainak módosítása nem idéz elő környezeti elemet károsan befolyásoló helyzetet. A várható építési tevékenységek környezetre gyakorolt hatása nem adódik össze és nem erősítik fel egymást, csak a tervezési területen, a tervezett építési övezetbe sorolt telkeken jelentkezhetnek. A közösségi, településközponti intézmények megvalósulásával, a meglévő vállalkozás bővítésével és közlekedési problémáinak megoldásával a módosítás a község általános környezetére pozitívan ha majd.

1.5. Adatszolgáltatás

A településterv adatszolgáltatásának, egyeztetésének, elfogadásának általános szabályait az R. VIII. Fejezete (59-74. §) tartalmazza.

A Polgármester a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 61.§ (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosítását az E-tér felületen 2025. 07. 17-én elindította a tervezési folyamatot, az R. (2) szerint a 10. mellékletben foglalt adatokat a Lechner Tudásközpont biztosította.

1.6. Eljárási rend

A településrendezési terv **módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárással** történik az R. 68. § (1) bekezdés ba) pontja előírásai alapján. Az R. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül, továbbá a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani.

1.7. Partnerségi egyeztetés

A partnerségi egyeztetés a Kr. előírásai alapján történik. A község nem rendelkezik partnerségi rendelettel, hatályon kívül helyezte Galambok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (III. 23.) önkormányzati rendeletével a partnerségi egyeztetés szabályzatának közzétételéről szóló 7/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletét.

Az R. 68. § (3) bekezdése értelmében a polgármesternek a partnerek módosítással kapcsolatos véleményének megismerése érdekében lakossági fórumot kell tartania. Az Önkormányzat a partnerek tájékoztatásának elősegítésére a honlapon a hirdetések között lehetőséget biztosít a partnerségi egyeztetés során keletkező dokumentáció egységes megjelentethetősége érdekében. A polgármester a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok készítése, módosítása tekintetében a honlapon, és az Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján tájékoztatót tesz közzé, a helyi lapban tájékoztatót jelentet meg. A lakossági fórum veszélyhelyzeti alkalmazását a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: veszélyhelyzeti kormányrendelet) a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint a településképi követelmények egyeztetésével kapcsolatos eltérő rendelkezései szabályozzák. A veszélyhelyzeti kormányrendelet 2. §-a alapján „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható” az E-tér felületen keresztül. A partnerségi tájékoztatás, lakossági fórum meghirdetése és dokumentáció közzététele a partnerségi véleményezési szakasz megkezdése előtt történik. A partner a véleményét, javaslatát a lakossági fórumon személyesen és közvetlenül az E-tér felületre történő feltöltéssel teheti meg a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül.

A partnerségi egyeztetés és a közzététel megszüntetéséről jegyzőkönyv készül. A határidőben érkezett vélemény, javaslat elfogadásáról és a partnerségi egyeztetés lezárásáról a képviselő-testület határozattal dönt.

1.8. Környezeti vizsgálat és értékelés dokumentum elkészítésének szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint a 3. számú mellékletben meghatározott minden esetben részt vevő, illetve érintettség esetén részt vevő környezetvédelméért felelős szervektől a polgármester - a módosítás összefoglalójának megküldésével nyilatkozatot kér, hogy a 2. számú melléklet szerint a program megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához felsorolt szempontok szerint várható-e jelentős környezeti hatás, illetve szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat és értékelés dokumentáció kidolgozását.

Az SKVr. 8.§ (7) bekezdése szerint:

8.§ (7) A település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet határozza meg.

Amennyiben szükséges környezeti vizsgálat és értékelés dokumentáció elkészítése úgy arra a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (R.) 7. § (4), (9) a 62.§ (2) és az SKVr. 8.§ (3) és (3a) bekezdéseinek előírásait kell alkalmazni.

Az épített környezet védelmére vonatkozóan a településkép védelméről szóló Galambok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018. (V.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) előírásai irányadók.

A polgármester a következő táblázat szerint kérte meg a környezetvédelméért felelős szervektől a vonatkozó jogszabályok szerinti nyilatkozatot. Kapják az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek.

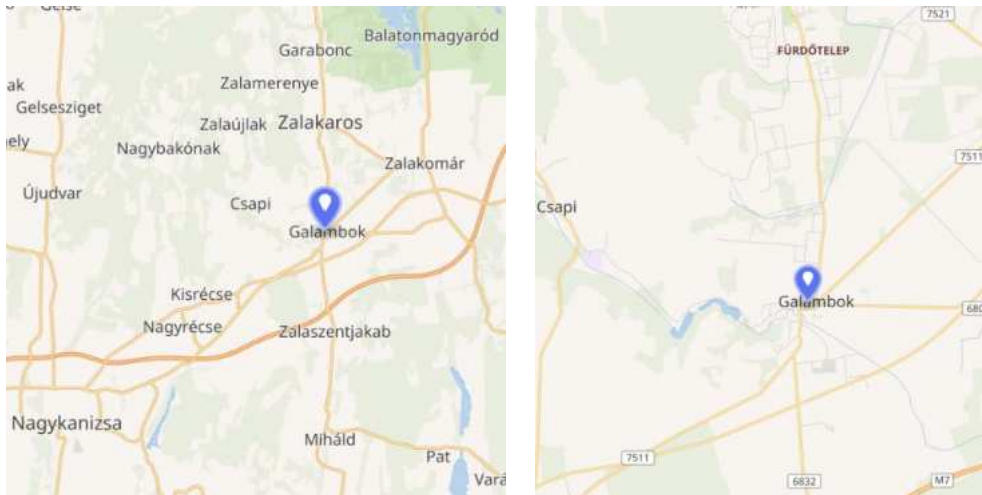
A véleményező szervek eredeti nyilatkozatait a dokumentáció melléklete tartalmazza. A beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat és értékelés készítése nem szükséges, melyről az önkormányzat képviselő-testületének határozattal dönt.

II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén

			szerv	HK, KRID	környezeti vizsgálat és értékelés készítése
II.1.	Mindig részt vesz:				
II.1.a)	a környezetvédelemre kiterjedően,	a környezetvédelmi hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	ZALAMKKTO	nem szükséges
II.1.b)	természet- és tájvédelemre kiterjedően	természetvédelmi hatóság	Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály		nem szükséges
		nemzeti park igazgatóság	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	BFNPI	nem szükséges
II.1.c)	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	közegészségügyi hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	NEPFOZEG	nem szükséges
II.1.d)	felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	vízvédelmi és vízügyi hatóság	Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztosági és Vízügyi Hatósági Főosztály	VVKHTIVH	nem szükséges
II.1.e)	hulladékgazdálkodásra kiterjedően	hulladékgazdálkodási hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	ZALAMKKTO	nem szükséges
II.2.	Érintettség esetén vesz részt:				
II.2.a)	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően	települési önkormányzat jegyzője	Németfalu Község Jegyzője	helyben	nem adott választ
II.2.b)	az épített környezet védelmére kiterjedően	az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	ZMKHAFI	nem szükséges
II.2.c)	erdővédelemre kiterjedően	erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	ERDOJHZEG	

II.2.d)	talajvédelemre kiterjedően	talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és talajvédelmi Osztály	NTOJHEZEG	nem szükséges
II.2.e)	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően	földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal járási hivatala	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	ZALAEFFOFO	nem szükséges
II.2.g)	természetes gyogytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően	népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	NTOJHEZEG	
II.2.h)	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BUKTHIR	nem szükséges
II.2.i)	kémiai biztonságra kiterjedően	az országos tisztifőorvos	Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	NNKEMBIZT	nem szükséges
II.2.j)	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően	vármegyei iparbiztonsági hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	ZVKHTIHF	nem szükséges

(A szürke sorokban lévő szervek nem érintettek!)



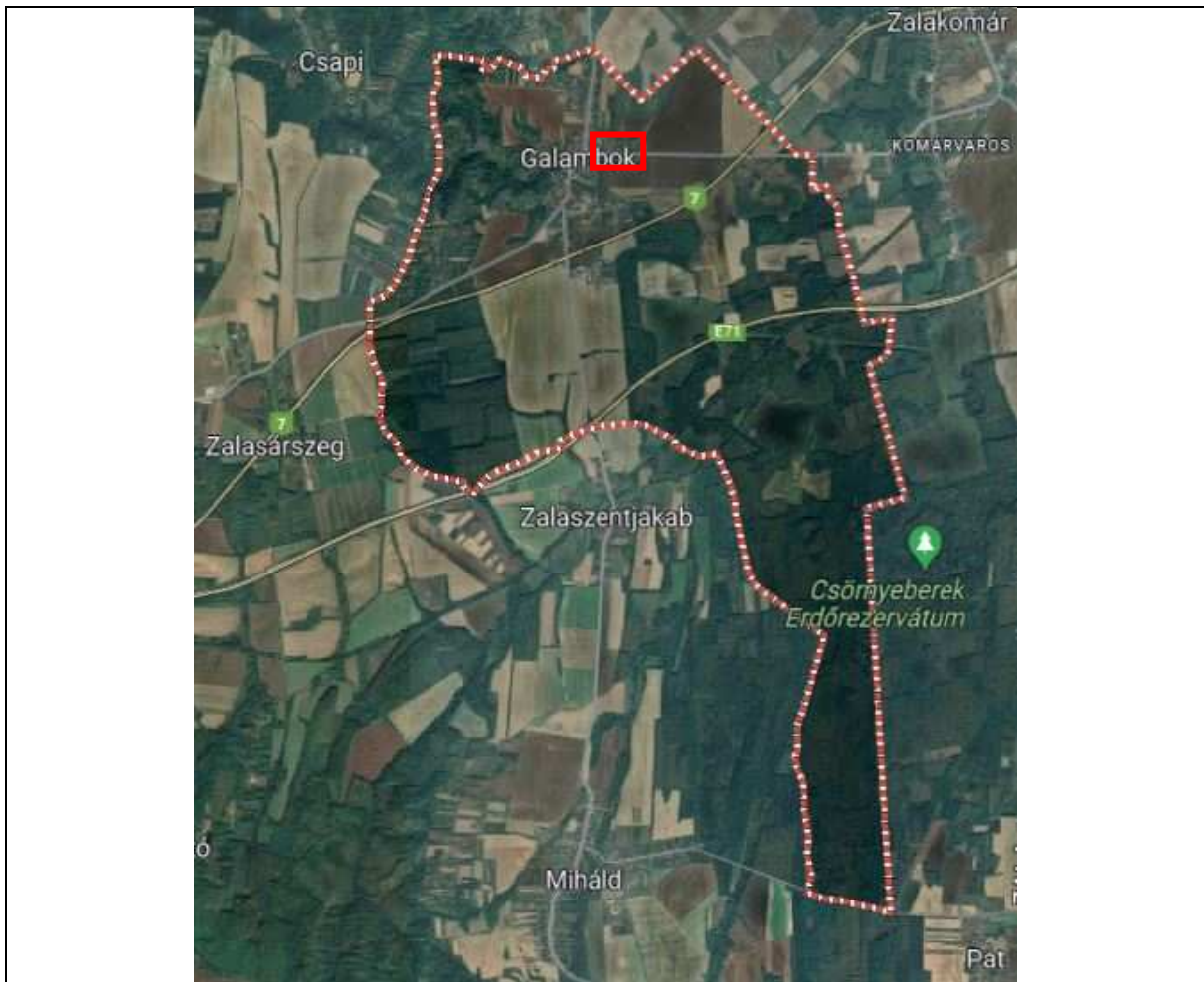
Galambok helyzete Magyarország térképének részletein (forrás: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Galambok#/map/0>)

A település csak közúton, a községen átmenő 7. sz. elsőrendű főútról közelíthető meg. A település közigazgatási területét érinti az M7 autópálya és a Budapest-Nagykanizsa vasútvonal. Belterületén végighúzódik a Zalakaros-Nagykanizsa közti 7511-es út, amelybe a központjában torkollik bele kelet felől, Marcali irányából, 32 kilométer megtétele után a 6805-ös út, itt ágazik ki belőle észak felé, Zalakaros és Zalaapáti irányába a 7522-es út, illetve dél felé, Miháld irányába a 6832-es út. Közigazgatási területének legdélebbi részét érinti még a Nemesdéd-Miháld közti 6817-es út is. Vasútvonal érinti a települést, de a legközelebbi vasútállomás a Nagykanizsa, Zalaszentjakab vagy Zalakaros településen érhető el, a tömegközlekedést a távolsági autóbuszok biztosítják. A szomszédos településekkel közvetlen kiépített közúti kapcsolattal rendelkezik. A települést több túra és kerékpáros útvonal érinti pl. Kis-Balaton körüli túra, Galambok-Zalakaros közötti szakasz.

A település teljes népessége 1246 fő (2024. január 1.), népsűrűsége 47,47 fő/km², közigazgatási területe 525,91 km². A település Sand településsel alkot egy körjegyzőséget, Galamboki Közös Önkormányzati Hivatallal (Galambok, Ady Endre ut 2, 8754). A község a humáninfrastruktúra és kereskedelmi ellátást és egyéb szolgáltatásokat a korábbi társközséggel Zalatárnok egészségügyi, oktatási, kereskedelmi intézményeivel tudja biztosítani. A település a helyi gazdasági és társadalmi kapcsolatok szempontjából elsősorban a környező településekkel van kapcsolatban – Nagykanizsa, Zalakaros. A járási településhálózatban az egyre fejlődő község nem központi szereplő, hanem inkább a Nagykanizsa járás része, amely népsűrűségével és kistelepülési jellegével illeszkedik a térség struktúrájába.

2.2. A tervezési terület bemutatása

A tervezési terület a település központjában található a Polgármesteri Hivatal és a Műemlék templom közvetlen környezetében (piros szaggatott vonal az alábbi térképen). A tervezési területet D-ről a Petőfi Sándor utca 621/2 hrsz.-ú árok, ÉNy-ról a József Attila utca 619/5 hrsz.-ú árok, É-ről a 80/5 hrsz.-ú telek (Orvosi rendelő telke), K-ről a 620 hrsz.-ú telek (út) és a 95 hrsz.-ú lakótelek határolja. A telkek művelésből kivett belterületi telkek, jellemzően oldalhatáronálló épületekkel beépültek, de a telkek többségén mindkét oldalhatáron áll – garázs, tároló - épület.



Az 1. sz. tervezési terület helye a település közigazgatási területén (forrás: google maps)



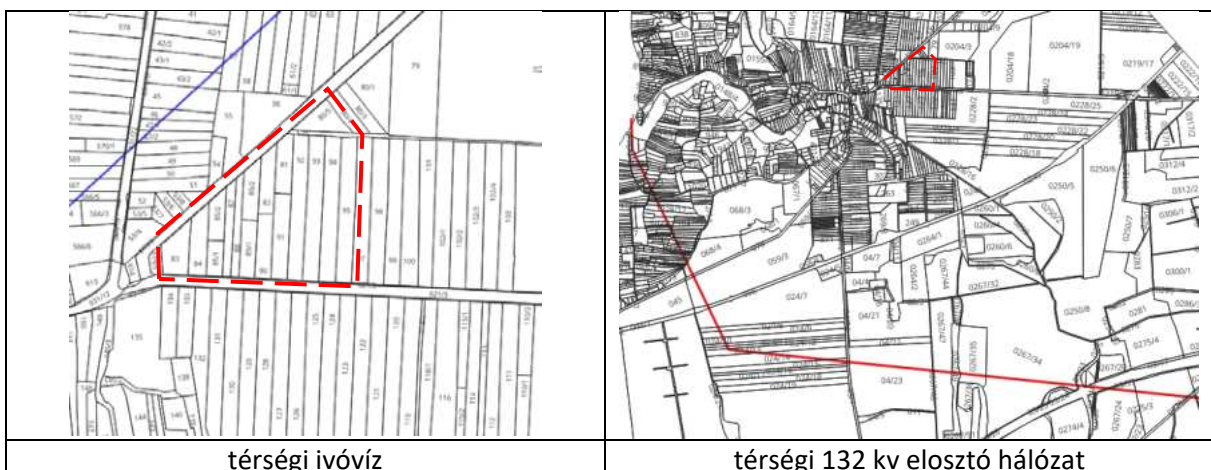
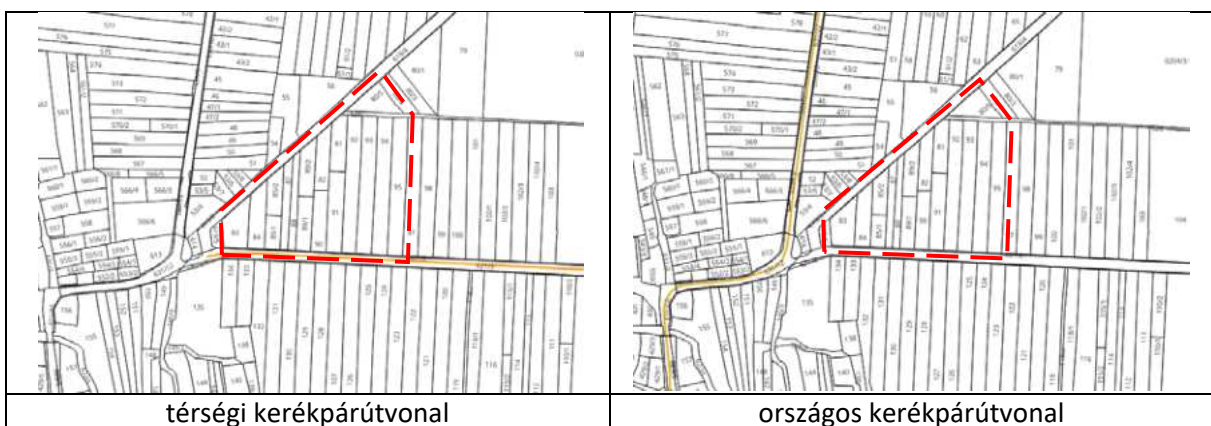
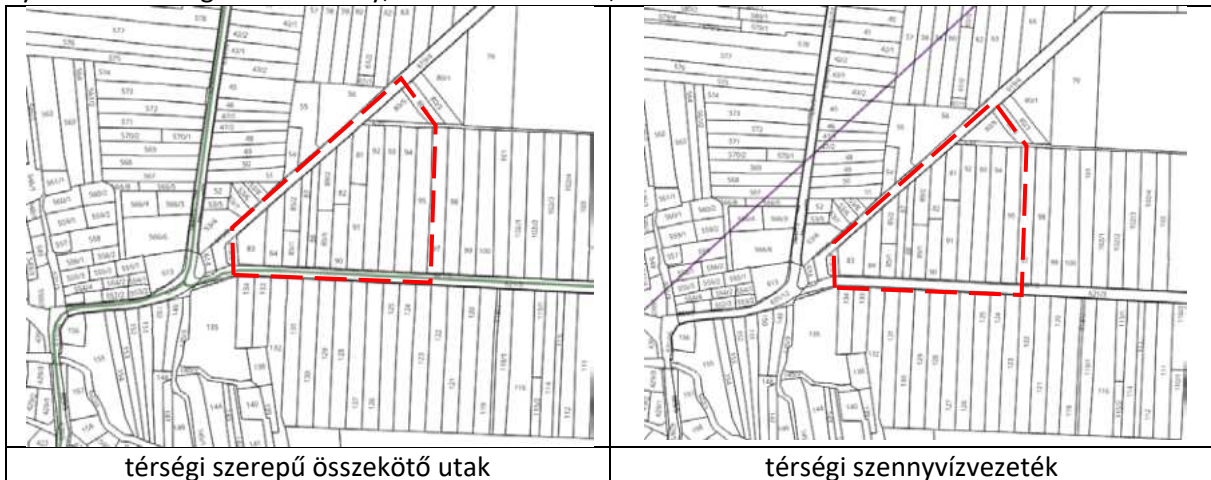
Légifotó (forrás: google.com/maps)



Helyszínrajz (forrás: ASZ)

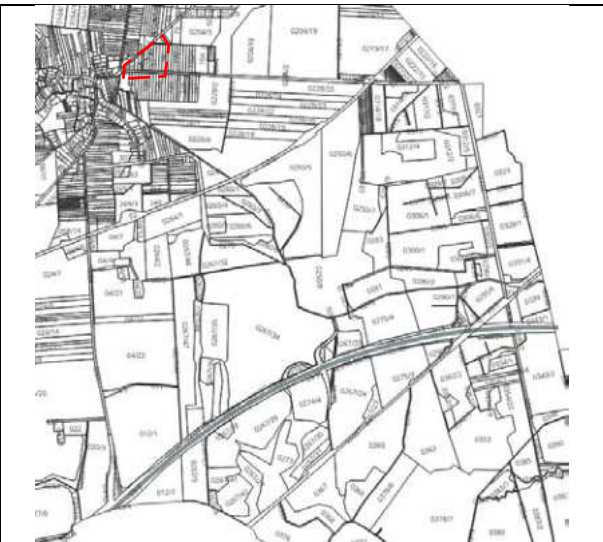
2.3. A tervezési területet érintő adatok

Az adatszolgáltatás alapján a települést érinti de a tervezési területet és módosítást nem érinti a 400 kV átviteli hálózat, és védőtávolsága, egyéb országos törzshálózat vasúti pálya – 30 Budapest [I. kerület, Déli pu.] – Székesfehérvár – Nagykanizsa – Murakeresztúr – (Horvátország), Földgázelosztó vezeték, földgázszállító vezeték, főút – 7. sz. főút Budapest – Székesfehérvár – Siófok – Nagykanizsa – Letenye – (Horvátország), gyorsforgalmi út – M7 autópálya, mellékút – 7511 Zalakomár-Zalakaros-Galambok-Zalasárszeg-Kisrécse-Nagyrecse-Nagykanizsa, 6805 Marcali-Somogyzitfa-Nagyszakácsi-Nemesvid-Somogysimonyi-Zalakomár-Galambok, 6832 Galambok-Zalaszentjakab-Miháld-Sand-Nagykanizsa, országos és térségi kerékpárútvonal, térségi ellátó 132 kb elosztó hálózat és védőtávolsága, térségi szennyvízvezeték, országos jelentőségű természetvédelmi területex lege láp, nyilvántartott régészeti lelőhely, NATURA 2000 sac, műemlék.





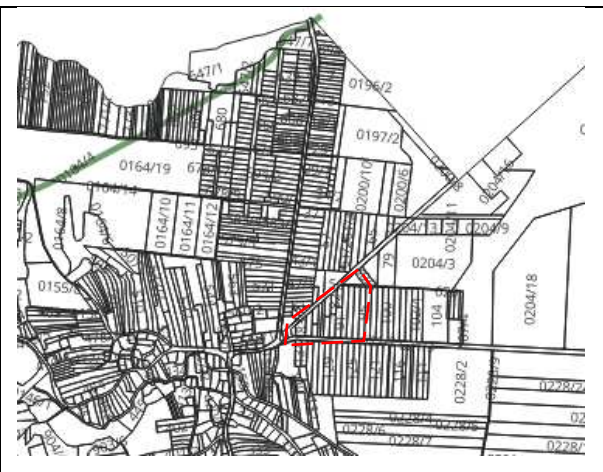
mellékút



gyorsforgalmi út



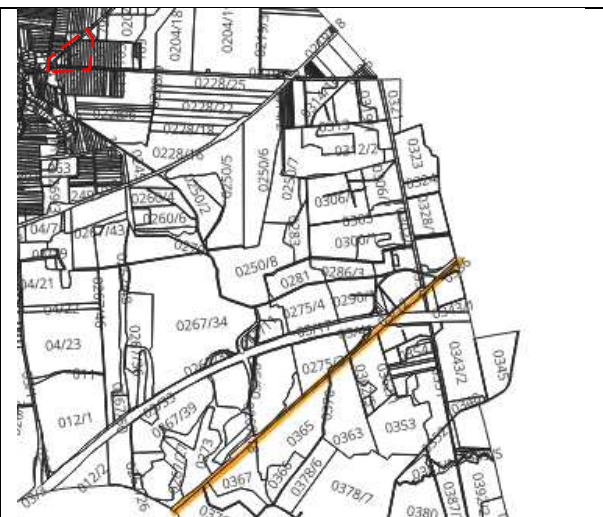
főút



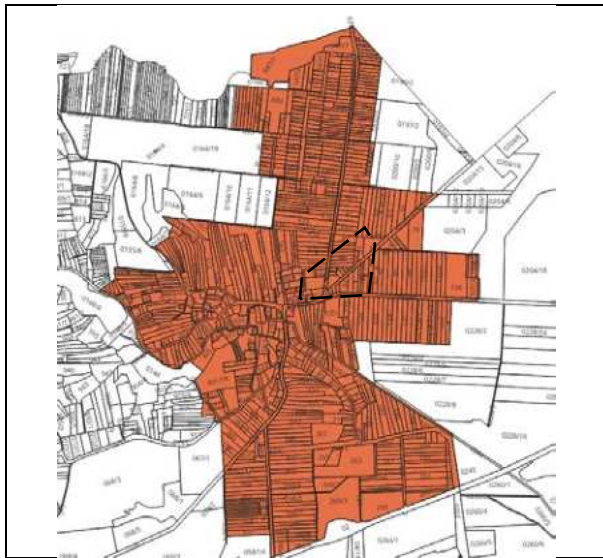
földgázszállító vezeték



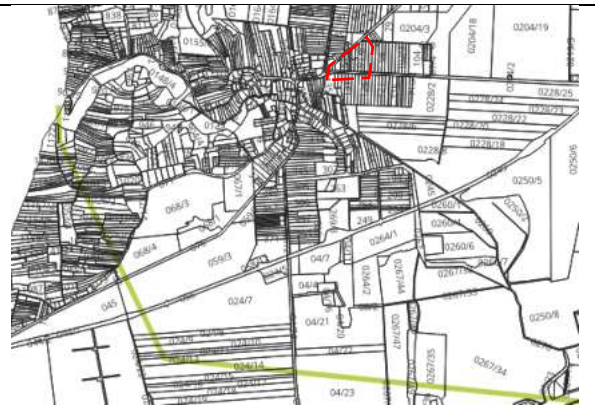
földgázelosztó vezeték



egyéb országos törzshálózati vasúti pálya



belterület



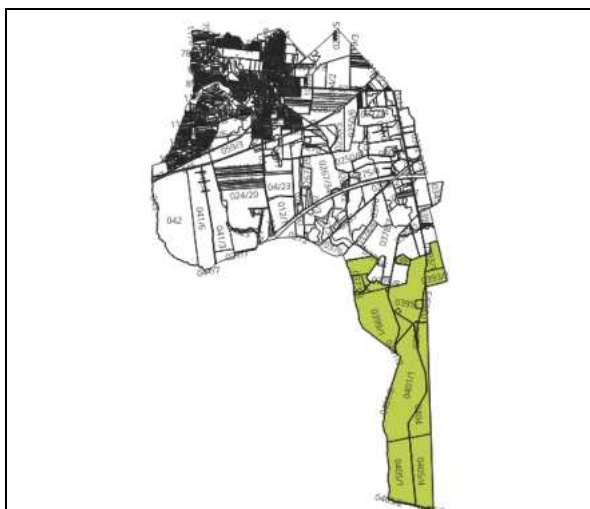
átviteli hálózat 400 kv



országos jelentőségű természetvédelmi terület
ex lege láp



nyilvántartott régészeti lelőhely



NATURA 2000 sac



műemlék


2.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

2.4.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések

2.4.1.1. Országos Területrendezési Terv - OTrT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. Törvény (Trtv)** rendelkezik a települési területfelhasználások kiemelt térségi, és vármegyei területfelhasználásokhoz való illeszkedésről, az 5. § (1) bek. szerint az Országos Területrendezési Terv (OTrT) az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.



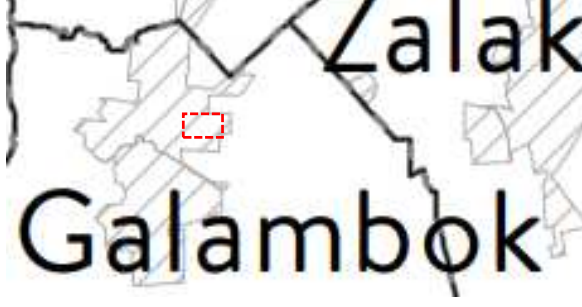

Az Ország Szerkezeti Terve

<p>A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 9. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők: a) erdőgazdálkodási térség, b) mezőgazdasági térség, c) vízgazdálkodási térség, d) települési térség.</p>	 <p>Trtv.2. melléklet Az Ország Szerkezeti Terve</p>
--	--

A tervezési terület az Ország Szerkezeti tervében települési térségbe tartozik.

Az Országos Övezeti Terv

<p>A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 6. § (2) Az Országos Övezeti Terv tervlapjai a következők: a)3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetét, b)3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, c)3/3. melléklet az erdők övezetét, d)3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket, e)3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket. (3) A jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi</p>	 <p>Trtv. 3/1. melléklet Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete</p>
--	---

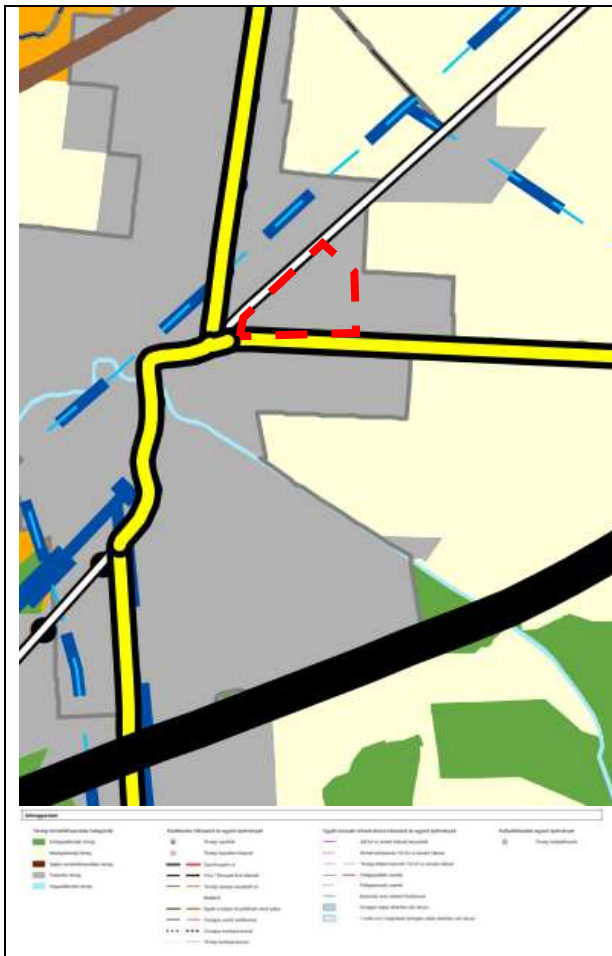
<p>meder és a VTT-tározók övezetét a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdésben meghatározott rendeletében állapítja meg.</p>	
	
<p>Trtv. 3/2. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>Trtv. 3/3. melléklet Erdők övezete</p>
	
<p>Trtv. 3.4. melléklet Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</p>	<p>Trtv. 3/5. melléklet Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p>

A tervezési terület az Országos Övezeti Terv szerint nem érintett.

2.4.1.2. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. Törvény (Trtv) 2. § (3) bekezdése** szerint a Trtv Negyedik része a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének (BKÜTRT)** területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki, a (4) bekezdés szerint a XI. Fejezetben foglalt rendelkezések területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet partinak és parközelinek nem minősülő településeire terjed ki. A Trtv 1/2. melléklete tartalmazza a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó települések jegyzékét. Galambok a jegyzék 58. sorában szerepel, de nem szerepel az 1/3. mellékletben mely a parti és partközeli településeket tartalmazza, ezért Galambok partinak és partközelinek nem minősülő település.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve



Trtv. 10. melléklet
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve
részlet

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről **2018. évi CXXXIX. törvény**

9. § (2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

b) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében alkalmazott kategóriákat a 49 § szerint:**

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség,
- d) vízgazdálkodási térség,
- e) települési térség,
- f) sajátos területfelhasználású térség.

A tervezési terület Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervében települési térségbe tartozik. A módosítás a települési térséget érinti, de a térség a módosítással nem változik.

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A tervezési területen a tervezett települési térség a módosítás következtében nem változik azaz 100 % MEGFELEL

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Terve

Trtv 77. § (1) A BKÜTRT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
5. tájképvédelmi terület övezete,
6. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
8. vízminőség-védelmi terület övezete,
9. földtani veszélyforrás terület övezete,
10. vízerózióknak kitett terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. tómeder övezete,
13. általános mezőgazdasági terület övezete,
14. kertés mezőgazdasági terület övezete,
15. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
16. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
17. erdők övezete,
18. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
19. borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
20. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) Az (1) bekezdés 5., 7–11., 13., 16. és 18. pontjaiban meghatározott övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletben állapítja meg.

6. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet térségi övezetei és azok kapcsolata

	A	B	C
1.	Országos Területrendezési Tervben meghatározott		Kiemelt térségi egyedileg meghatározott övezet
2.	Országos övezet	Kiemelt térségi övezet	
3.	Ökológiai hálózat magterületének övezete		
4.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		
5.	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		
6.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		
7.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		
8.			
9.	Erdők övezete		
10.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
11.	Tájképvédelmi terület övezete		

	A	B	C
12.			Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
13.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete		
14.	Vízminőség-védelmi terület övezete		
15.		Ásványi nyersanyagvagyon övezete	
16.		Földtani veszélyforrás területének övezete	
17.			Vízerózióknak kitett terület övezete
18.		Rendszeresen belvízjárta terület övezete	
19.			Tómeder övezete
20.			Általános mezőgazdasági terület övezete
21.			Kertes mezőgazdasági terület övezete
22.			Borszóló termőhelyi kataszteri terület övezete
23.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete		

Térségi övezetek

Trtv 77. § (1) A BKÜTRT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek

BKÜTRT	ÖVEZET	RENDELKEZÉS	TELEPÜLÉS ÉRINTETTSÉG	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉG
1.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	Trtv. 25.§	+	-
2.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Trtv. 26.§	+	-
3.	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Trtv. 27.§	+	-
4.	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Trtv. 81.§	+	-
5.	Tájképvédelmi terület övezete	MvM rendelet 4.§	+	-
6.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Trtv. 31.§	-	-
7.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rendelet 8.§	-	-
8.	Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rendelet 5.§	+	+
9.	Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rendelet 11.§	+	+
10.	Vízerózióknak kitett terület övezete	MvM rendelet	+	-
11.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rendelet	-	-
12.	Tómeder övezete	Trtv. 83.§	-	-
13.	Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rendelet	+	-

14.	Kertes mezőgazdasági terület övezete	Trtv. 84.§	+	-
15.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Trtv. 28.§	+	-
16.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rendelet 2.§	+	-
17.	Erdők övezete	Trtv. 29-30- 30/A.§	+	-
18.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rendelet 3.§	+	-
19.	Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Trtv. 87.§	+	-
20.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Trtv. 32.§	-	-

Adatszolgáltatás

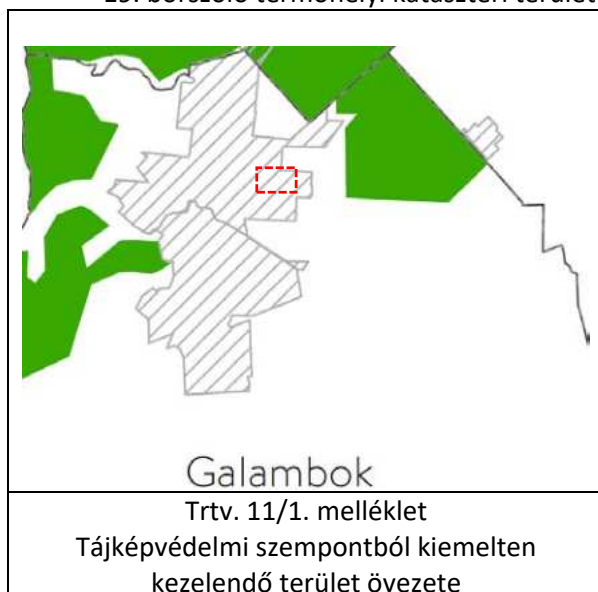
A 77. § (1) bekezdés szerinti BKÜTRT –ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek közül nem történt adatszolgáltatás az alábbi övezetekre:


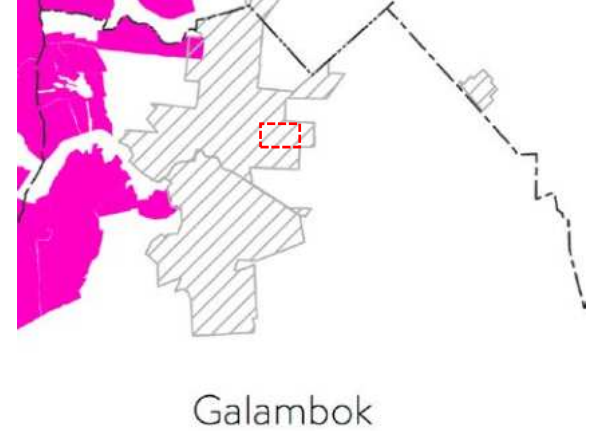
- 6. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 7. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- 12. tómeder övezete,
- 20. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A fenti övezetek a közigazgatási területet és a tervezési területet nem érintik.

A 77. § (1) bekezdés szerinti BKÜTRT –ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek közül a tervezési területek érintettségét az alábbi övezetekre a 47. § (2) bekezdése alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének tervlap mellékletek kivonatán és az adatszolgáltatás alapján mutatjuk be mivel az övezetek a közigazgatási területet érintik de a tervezési területet nem érintik.

- 4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
- 5. tájképvédelmi terület övezete,
- 10. vízerózióknak kitett terület övezete,
- 13. általános mezőgazdasági terület övezete
- 14. kertes mezőgazdasági terület övezete,
- 16. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 18. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- 19. borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete



	
Galambok Trtv. 11/3. melléklet Kertes mezőgazdasági terület övezete	Galambok Trtv. 11/4. melléklet Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

A fenti övezetek a közigazgatási területet érintik, a tervezési területet nem érintik.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

Trtv 47. § (3) A tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a vízerózióknak kitett terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének és az általános mezőgazdasági terület övezetének tervlapjait, valamint az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett településeket és a földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településeket a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendelete állapítja meg.

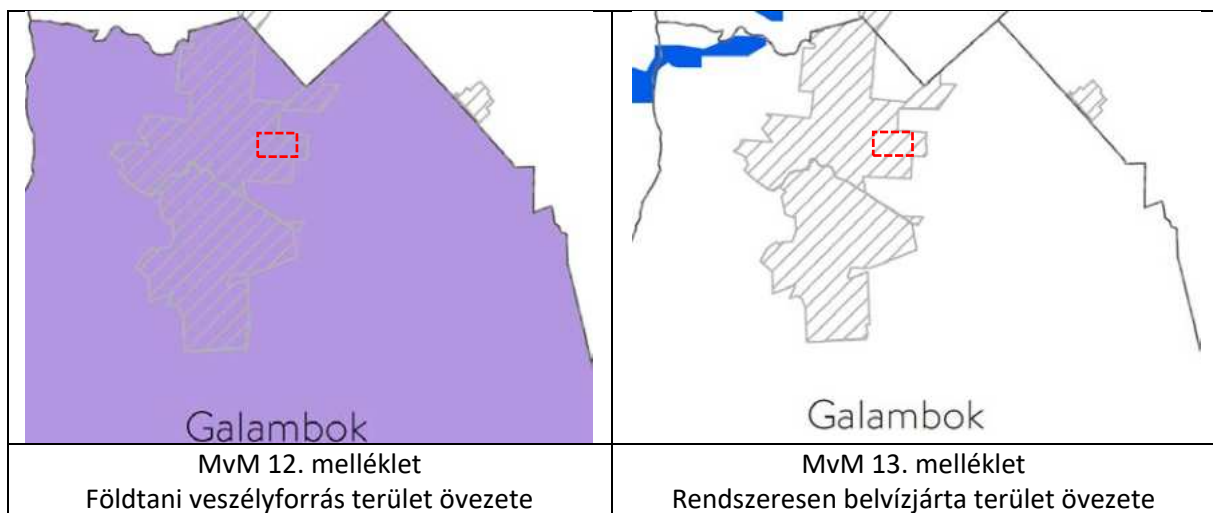
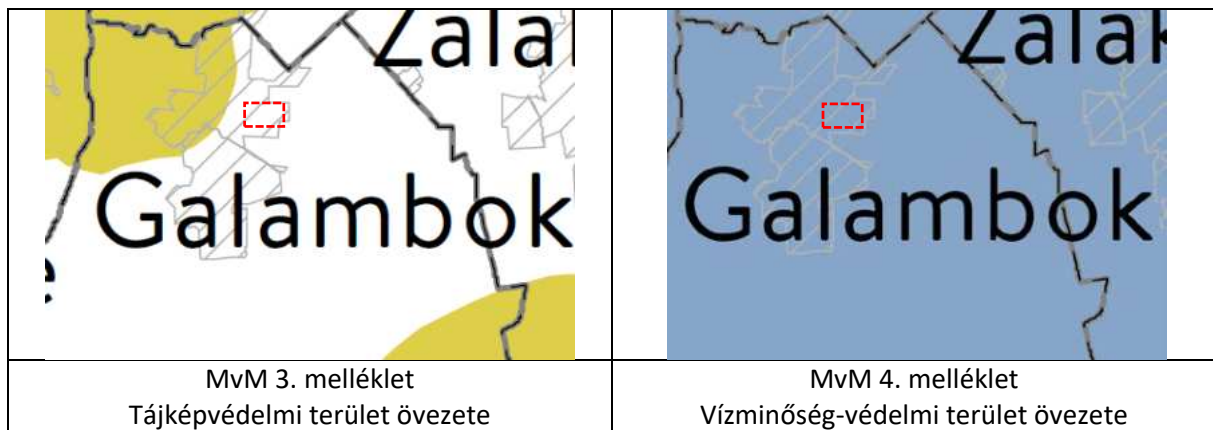
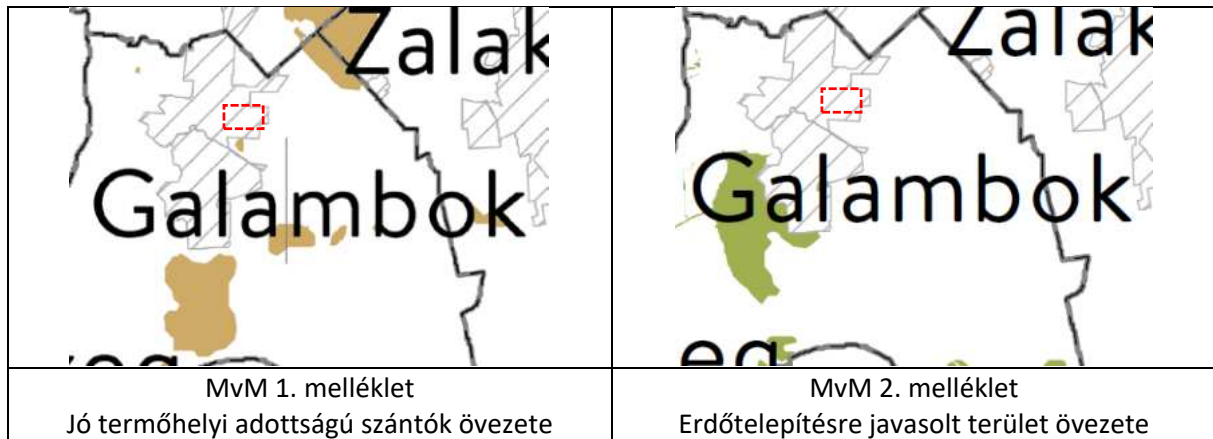
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet**

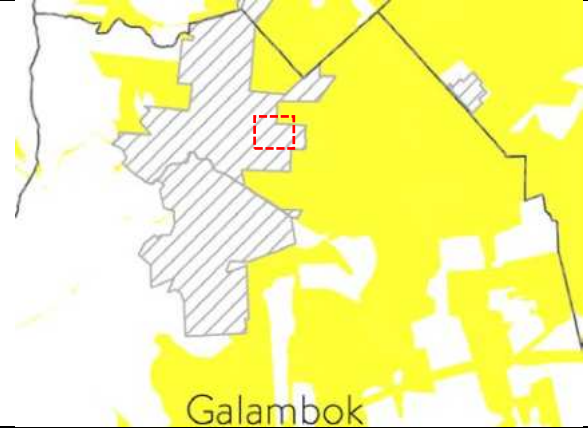
1. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, e rendeletben megállapított országos övezetek a következők:

- a) az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- b) a 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- c) a 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete,
- d) a 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete,
- e) az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete,
- f) a 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete.

1. § (3) A Trtv. 77. § (2) bekezdésével összhangban, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, e rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetek a következők:

- a) a 10. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- b) a 11. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) a 12. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete,
- d) a 13. melléklet szerinti vízerózióknak kitett terület övezete,
- e) a 14. melléklet szerinti általános mezőgazdasági terület övezete.



	
<p style="text-align: center;">Galambok</p> <p style="text-align: center;">MvM 14. melléklet</p> <p style="text-align: center;">Általános mezőgazdasági terület övezete</p>	

A tervezési területet 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. § (1) szerint megállapított országos övezetek közül a vízminőségvédelmi terület övezet, 1. § (3) szerint megállapított kiemelt térségi övezetei közül a földtani veszélyforrás terület övezet érinti.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírása:

„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

A tervezési területen a szennyvízhálózat kiépült, a szennyvízelvezetés biztosított, a vízvédelemmel érintett terület és egyedi szabályok a helyi építési szabályzatban nem kerültek megállapításra és kijelölésről adatszolgáltatás nem történt, bányászati tevékenység nem tervezett, mezőgazdasági termelés nem történik, új vegyszertároló, hulladékkezelő nem létesül.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírása:

„11. Földtani veszélyforrás terület övezete

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”

A tervezési területen a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedése a helyi építési szabályzatban nem került megállapításra és kijelölésről adatszolgáltatás nem történt, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítás sem a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (Trtv) foglaltakat, sem a Trtv 2. § (3) bekezdése szerint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének (BKÜTrT) rendelkezéseit, sem a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásait nem érinti. A módosítás területe a települési térségen belül helyezkedik el, az övezeti átsorolás az előírásokra nincs hatással.

2.4.2. Hatályos településrendezési eszközök és előírások

Galambok község településrendezési eszközeit többször módosította. A módosítások a helyi építési szabályzat rendelet egyes szövegrészeit és a szabályozási tervi mellékleteket érintették. A módosítások során a hatályos településszerkezeti terv is módosult.

- **5/2005. (V. 01.) önkormányzati rendelet - Galambok Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)**
- **18/2005. (IV. 19.) sz. határozat - Galambok Község Településszerkezeti terve és leírása**
- **8/2018.(V. 31.) önkormányzati rendelet a településkép védelméről**

A HÉSZ módosításokat a 2024. 03. 21-től hatályos 5/2005. (V.01.) rendelet a Nemzeti Jogszabálytárban (továbbiakban: NJT) egységes szerkezetben az 5/2013.(IV 19.), 13/2013.(IX.13.), 15/2022. (XI. 29.), 11/2023. (VI. 15.), 5/2024. (III.20.) önkormányzati rendeletek módosításaival tartalmazza.

2.4.2.1. Településszerkezeti terv

A hatályos szerkezeti terv a 18/2005. (IV. 19.) sz. határozattal elfogadott többször módosított Galambok Község Településszerkezeti terve és leírása. A közigazgatási területre a településszerkezeti terv és leírás nem áll rendelkezésre, a korábbi módosítások leírása és módosító tervlapjai a határozatok mellékleteit képezték. Jelen módosítás a hatályos településszerkezeti tervet érinti, a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik. Beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, építési övezet kerül módosításra.

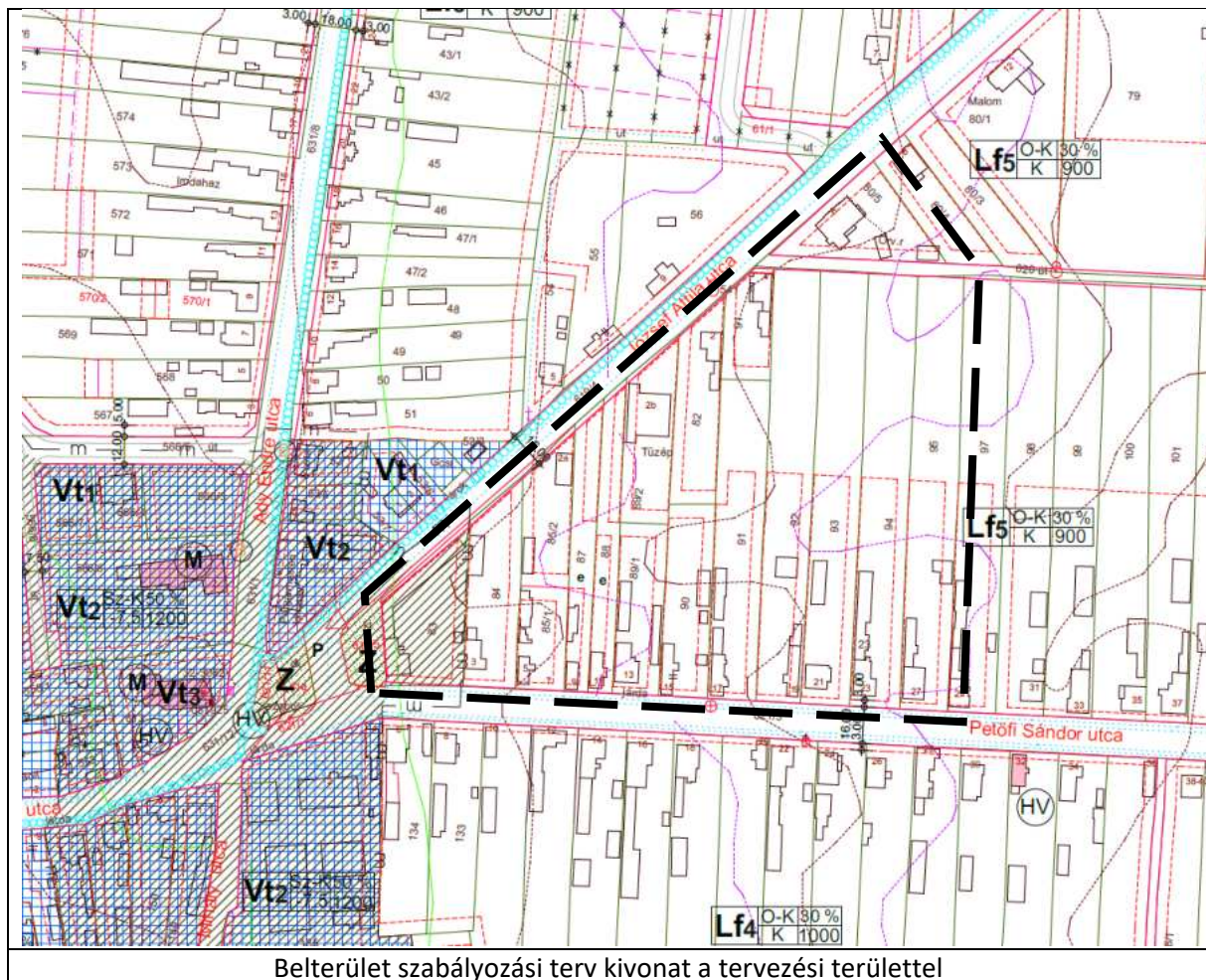
A településszerkezeti terv 2005-ben készült tervlapja nem fellelhető. A szerkezeti terv SZ-1 tervlap SZ-1/M jelű módosításán a tervezési terület a hatályos terv szerint nem módosult, ezért ez a tervlap tartalmazza a hatályos tervi elemeket. A tervezési terület a szerkezeti terven Lf jelű falusias lakóterület és közlekedési területhasználatba sorolt, a módosítás az Lf jelű falusias lakóterületbe sorolt telkeket érinti.

2.4.2.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

A hatályos helyi építési szabályzat a többször módosított Galambok Község Önkormányzat képviselő-testületének 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendelete Galambok község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ 1. melléklete az SZ-2 jelű Külterület szabályozási terve, 2. melléklete az SZ-3 jelű Belterület szabályozási terve, 3. melléklete az SZ-4. jelű Kertgazdasági terület szabályozási terve, 4. melléklete az SZTM-2023/3 jelű szabályozási terv módosítás, 5. melléklete az SZTM-2023/5 jelű szabályozási terv módosítás tervlap.

A módosítás a HÉSZ 2. mellékletét az SZT-3 jelű belterület szabályozási tervlapját érinti. A tervezési terület Lf5 építési övezetbe és közlekedési és közműterület övezetbe sorolt. A módosítás a tervezési terület Lf5 építési övezetbe sorolt telkeinek Vt településközponti vegyes övezetbe sorolására irányul, a közlekedési és közműterület övezetbe sorolt telkek a módosítással nem változnak.

A szabályozási terven tervezési terület 83 hrsz.-ú telkét a műemléki védettségű Római katolikus templom (Ady Endre u. 1. 613 hrsz.) és római katolikus plébániaház (Ady E. u. 1. 566/6 hrsz.) műemléki környezete érinti.



Az Lf5 lakóövezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 5. §, a közlekedési és közműterületekre, övezetekre vonatkozó előírásokat a 11. §, a műemlék és településkép védelemre vonatkozó előírásokat a 16. § tartalmazza.

Az Lf5 jelű lakóövezet paramétereit a szabályozási terv tartalmazza az alábbiak szerint:

Lf5	O-K	30 %
	K	900

falusias lakóterület sorszám	beépítési mód	beépíthetőség mértéke
	max. építménymagasság	kialakítható telekterület min.

HÉSZ 5. § Lakóterület, lakóövezetek előírásainak kivonata:

„5. § (1) A lakóterületek településen belüli helyét, belterületi építési övezeteit az SZ-3, ill. SZ-3/m jelű szabályozási terv tünteti fel.

a) Falusias lakóterületen (Lf, Lfm) elhelyezhető építmények:

aa) Önállóan:

aaa) lakóépület

aab) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület

aac) szálláshely szolgáltató épület

aad) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

aae) szálláshely szolgáltató épület

aaf) sportépítmény

ab) Önálló funkcióval együtt:

aba) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari, mező- és erdőgazdasági, állattartó épület”

„(2) Az építési telkek megengedett legnagyobb beépítettsége, a megengedett legnagyobb építménymagassága, a kialakítható telkek megengedhető legkisebb területe az egyes övezetek előírásai szerint betartandók.”

„(5) [6] A lakóterületen az építési telkeknek az épület elhelyezésére szolgáló, a telkek közterületi határvonala felé eső 15 m-es mélységű területén (ahol az övezeti előírás szerint egyébként megengedett) mező- és erdőgazdasági épület, különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, valamint ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

(6) [7] A lakótelkeken elhelyezni kívánt kisipari szolgáltató műhelyek és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek terhelési határértéket meghaladó mértékű hatást a környezetükre. Ha ez műszaki megoldással nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani. A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok alapján kell meghatározni.

(7) Az építési telkeken biztosítandó zöldfelület nagysága falusias lakóterületen min. 40 %, kisvárosias lakóterületen min. 20 %.

(8) A lakóterületek telektömbjeire vonatkozó megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: falusias lakóterületen: 0,5, kisvárosias lakóterületen: 0,8

(9) Építési övezetek:

1a. A falusias lakóterület (Lf) övezetei:

a) O-K-ba sorolt lakóövezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság az övezet jelzésében

feltüntetett terület, a telek megengedett leg-nagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága meglévő épületek esetén kialakult, új épület építése esetén legfeljebb 5,0 m.”
(10) Az oldalkertekre, valamint az építmények közötti megengedett legkisebb távolságra vonatkozó további előírásokat az OTÉK 35. és 36. §. határozza meg, mely előírásokat az épületek telepítésénél figyelembe kell venni.

(11) A szomszédos telkeken az építmények közötti megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb az előírt (megengedett) legnagyobb építmény-magasság mértékénél. Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert mértéke nem lehet kisebb 3,0 m-nél. Oldalhatáron álló építési helyen belül, ha a telek mérete megengedi, a lakóépület szabadon állóan is elhelyezhető úgy, hogy a mértékadó oldalhatártól min. 3,0 m oldalkertet kell biztosítani, a másik oldalhatártól pedig az oldalhatáron álló beépítésre előírt oldalkertet.

(12) A meglévő, oldalhatáron álló beépítésű övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó I-III. tűzállósági fokozatú épületek közötti távolság 4 m-ig csökkenthető, ha az épületek oldalkert felé eső homlokzatainak magassága 6,0 m-nél nem magasabb és a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb az OTÉK 37. §. (4) bek. szerinti szellőzőnyílások vannak.”

„(13) A kialakítható legkisebb telekszélesség meglévő lakótelek osztása esetén 14,0 m, új lakóterületek telekosztása esetén 16,0 m. A lakótelek kialakítható legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.”

„(17) A lakóterületi építési övezetekben lévő telkek beépítési feltétele a teljes közművesítettség (közüzemi energia és ivóvíz, közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés).

(18) Az épületek csak magastetővel készülhetnek, a kialakult beépítéseknél a környezethez illeszkedő tetőhajlásszöggel, új lakóterületek beépítésénél 30 - 45 fokos tető-hajlásszöggel. A lakóépület tetőhéjalása hullámpala, műanyag hullámlemez, bit. hullámlemez nem lehet.

(19) Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzatát homlokzatszerűen kell kialakítani. Az állattartó épületek utcai telekhatáron, ill. attól 3,0 m-en belül lévő utcára néző homlokzatán nyílászáró, ill. szellőző berendezés nem létesíthető.

(20) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen falusias lakóterület esetén legfeljebb a telek területének 40 %-a, kisvárosias lakóterület esetén legfeljebb a telek 50 %-a lehet.

(21) Közterület - utcavonal felé eső kerítés legfeljebb 2,0 m magasságig építhető, a teljes felületnek legalább 30 %-áig áttört kivitelben.”

HÉSZ 16. § Műemlék és településképvédelem előírásainak kivonata:

„16. § (1) A község területén lévő műemléki védettségű létesítmények:

1. Római katolikus templom (Ady E. u. 1., 613 hrsz.)

Műemléki törzsszáma: 6374”

(2) A műemlékek helyét és a műemléki környezet határát a belterület szabályozási tervlapja (SZ-3) tartalmazza.

A műemléki környezetet alkotó telkek:

*416/2, 418/10, 418/11, 420, 421, 422/1, 424,425, 426/1, 427/1, 428, 429/2 hrsz. telkek, valamint a 629/2 hrsz. út egy része, az 52, 53/4, 53/5, **83**, 621/1, 614, 631/11, 619/5, 135, 149, 150, 151, 152, 553, 554/1, 555/1, 556/2, 558, 559/2, 560/2, 566/3, 566/4, 566/6, 566/7, 613 hrsz. telkek, valamint az 566/8 hrsz. út, a 631/1, 619/4, 631/12, 621/3, 145/4 hrsz. utak egy része.”*

HÉSZ 6. § Vegyes területek előírásainak kivonata:

„6. § A településközponti vegyes terület (Vt) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, és olyan települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(1) A község településközponti vegyes területeit a szabályozási terv határolja le, és tünteti fel. E területeken rendeltetés szerint az alábbi épületek helyezhetők el:

- a) lakóépület*
- b) igazgatási épület*
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület*
- d) egyéb közösségi, szórakoztató épület*
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület*
- f) sportépítmény*

(2) A településközponti vegyes terület övezetei:

a) O-Sz-K-ba sorolt övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek oldalhatáron, vagy szabadonálló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság az övezet jelzésében feltüntetett terület, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 5,0 m.

b) SZ-K-ba sorolt övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek szabadon álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság 1000, ill. 1200 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 50 %, az épületek építménymagassága kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 7,50 ill. 10,00 m az övezet jelzése szerint.

c) SZ-CS-be sorolt övezetben új beépítés során az épületek szabadon állóan, lakóépületek esetén csoportos elhelyezéssel építhetők osztatlan telken. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 50 %, az épületek építménymagassága max. 10,0, ill. 12,0 m az övezet jelzése szerint.

(3) A településközponti vegyes területeken csak lakófunkció mellett helyezhető el a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági, kézműipari épület, termelő kertészeti építmény.

(4) A településközponti vegyes területeken a biztosítandó zöldfelület a telek területének legalább 20 %-a.

(5) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.

(6) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének 70 %-a lehet.

(7) Az előkert méretet a szabályozott utcai telekhatártól kell biztosítani.

(8) A vegyes területek építési övezeteiben lévő telkek beépítési feltétele a teljes közművesítettség (5. §.(18) szerint).

(9) Közterület – utcavonal felé eső kerítés legfeljebb 1,60 m magasságig építhető. A teljes felületnek legalább 30 %-ban áttörtnek kell lennie. Folyamatos felületű huzalfonatos kerítés nem létesíthető.”

2.4.2.3. Településkép védelme

A módosítást érinti Galambok Község Önkormányzat képviselő-testületének **8/2018.(V. 31.)** önkormányzati rendelete a településkép védelméről (a továbbiakban: Tkr) előírásait. A telek településkép szempontjából meghatározó terület.

„13. § (1) Az önkormányzat a településkép szempontjából meghatározó területekként jelöli ki Galambok Község teljes közigazgatási területét:

*Belterület,
Kertes területek,*

Külterület,

Örökségvédelmi területek: műemlékek és műemléki környezet, valamint régészeti lelőhelyek területe.

Táj- és természetvédelmi területek: országos jelentőségű védett természeti területek (ex lege védett lápterület) Natura 2000 terület, országos ökológiai hálózat övezete, térségi jelentőségű tájképvédelmi övezet, védett természeti területek, tájképvédelmi övezet.

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását az 1. számú melléklet, a táj- és természetvédelmi területek lehatárolását az 1. sz. függelék, az örökségvédelemmel érintett területek felsorolását a 4. sz. függelék tartalmazza.”

„10. Településképi szempontból meghatározó területeken az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

14. § (1) A község közigazgatási területén az épületek külső megjelenésében kerülendők a feltűnő, tájidegen építési elemek, a harsány, rikító színek.

Az utcaképből közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőfedésére hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

A harsány színű, faluképbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

Homlokzatokon és tetőhéjazatként zavaró fényhatást okozó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók.

Az épületek homlokzatainak, nyílászáróinak színezésére rikító színek használata településképi-védelmi szempontból nem megengedett.

Az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek nem alkalmazhatók.

11. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

11.1 Belterület

15. § (1) A területen meg kell tartani a településképet meghatározó, jellemző beépítési módokat.

A homlokzat felújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzatát homlokzatszerűen kell kialakítani.

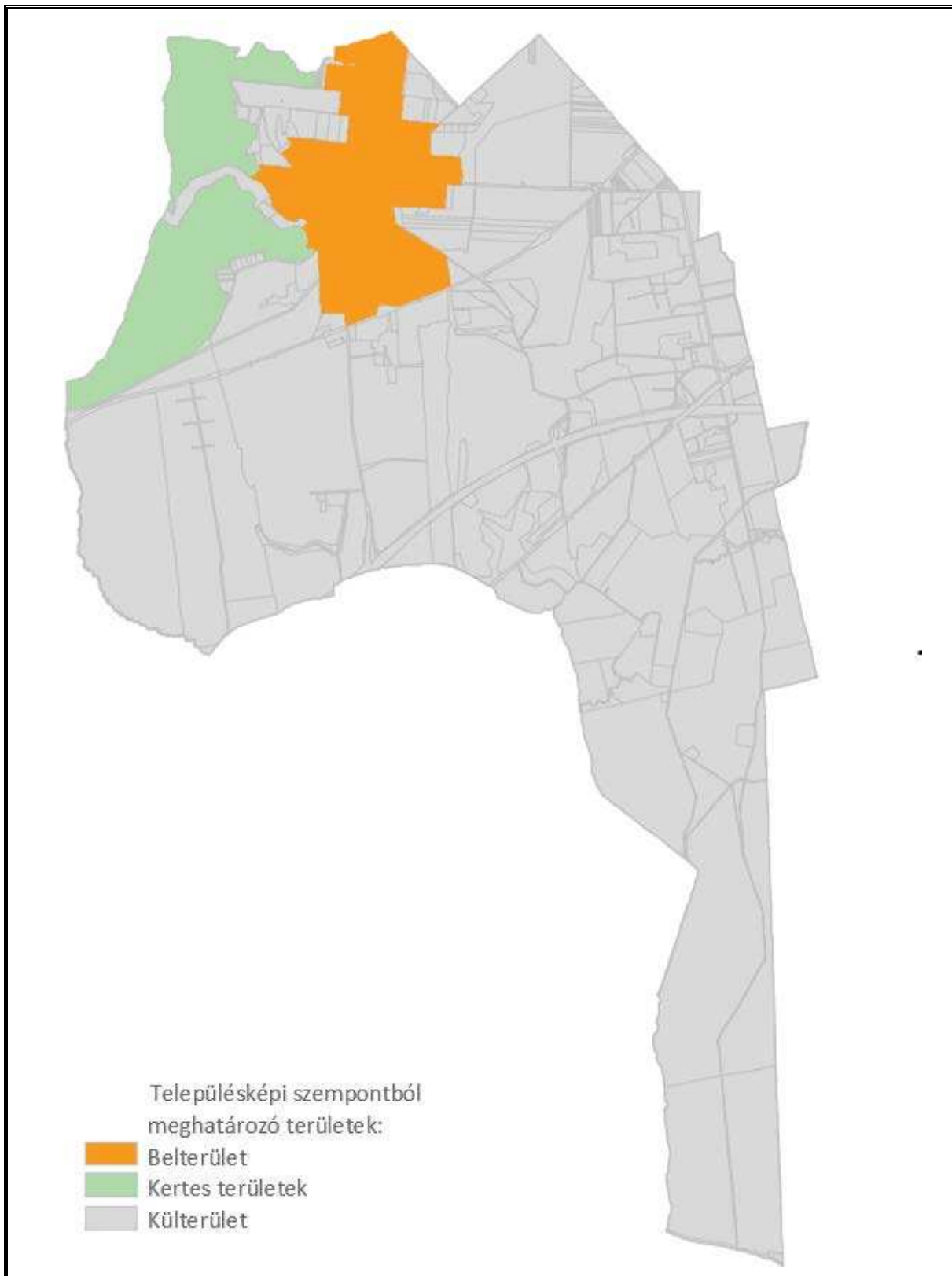
Az állattartó épületek utcai telekhatáron, ill. attól 3,0 m-en belül lévő utcára néző homlokzatán nyílászáró, ill. szellőző berendezés nem létesíthető.

A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát.”

A településképi szempontból meghatározó területeken a tervezett építményekre a Tkr vonatkozó előírásait be kell tartani.

1. melléklet a 8/2018. (V.31.) számú önkormányzati rendelethez (forrás: njt-hu)

A településkép, tájkép - meghatározó területeinek lehatárolása:



4. függelék a 8/2018. (V.31.) számú önkormányzati rendelethez**Örökségvédelemmel érintett területek (kivonat)****1. A település műemlékei és műemléki környezetéhez tartozó ingatlanok**

törzs-szám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
6375	21292		R. k. plébániaház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	566/7, 566/8, 613, 631/12, 555/1, 566/4, 566/3, 631/9, 631/8, 631/18, 53/4
6374	21294		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	149, 631/11, 614, 621/3, 621/4, 621/1, 135, 145/3, 553, 554/1, 555/1, 566/6, 631/12, 631/13, 631/14, 150
6374	10812	Ady Endre u.	R. k. templom	Műemlék	613
6375	10814	Ady E. u. 1.	R. k. plébániaház	Műemlék	566/6
6376	10813	Ady Endre u.	Kőkereszt	általános műemléki védelem	613

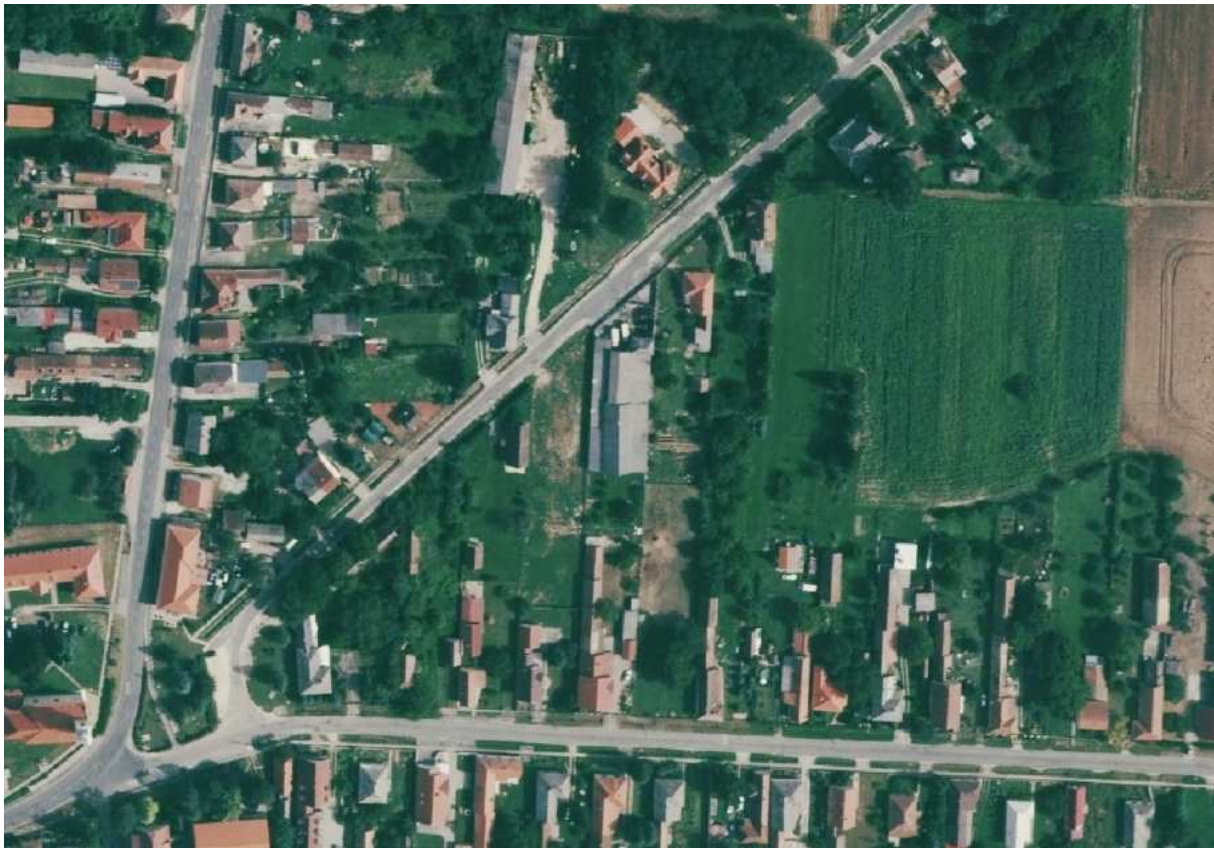
A Tkr. 4. függeléke nem tartalmazza a 83 hrsz.-t mint műemléki környezetet.

2.5. Környezeti állapot, épített környezet és építészeti örökség

A tervezési terület az orvosi rendelő háromszög alakú telkét kivéve ÉD-i irányú változó méretű telkekből áll. A telkek beépítési módja oldalhatáronálló, de több telken az oldalkert telekhatárán is találunk, jellemzően gazdasági vagy garázs épületet.

A tervezési terület egy-két beépítetlen telek kivételével beépült, a József Attila utcán K-i oldalhatáronálló, a Petőfi Sándor utcán jellemzően Ny-i oldalhatáron álló 4,5-5,5 m építménymagasságú lakó- és gazdasági épületekkel. Az épületek a koruknak megfelelő állapotúak és kialakításúak, találunk utcára merőleges, utcával párhuzamos nyereg, kontyolt és sátoztetőt, változó színű, anyagú tetőfedéssel és homlokzatkialakítással.

A telkek a mezőgazdasági művelési hátsókertek kivételével kerítéssel vannak határolva. A tervezési terület és a beruházások telkein a meglévő épületek környezetében jellemzően gyepterület, örökzöld, lomhullató alacsony, magas cserje, gyümölcs, díszfák és mezőgazdasági művelés található.



Ortofotó (Forrás: ASZ_ortofoto.tif)



Községháza és József A. utca – Petőfi S. utca csatlakozása, jobbra a 83 hrsz. lakóház (google)



József A. utca balra a 83 hrsz. gazdasági épülete, háttérben a műemlék templom (google)



József A. utcakép ÉK irányban, jobbra a Pilsner Kft. épületei és teherautók a beruházás telkén



József A. utca – 7511 sz. ök. út (google)



Petőfi Sándor utca-József Attila utca csatlakozás (saját fotó)



Petőfi S. utca – 6805 sz. ök. út kelet felé (google)



Petőfi S. utca jobbra a beruházás telke, háttérben a templom (google)

A Pilsner Kft. 89/2 hrsz. telke a jelenleg raktárként használt Tüzép épülettel, annak bővítésével a József Attila utca felől a telek oldalhatáráig és szinte a hátsókert határáig beépült. A burkolt felületű, növényzet hiányos telek rendezetlen.



Pilsner Kft. telephelye és környezete (saját fotó)



Pilsner Kft. beruházás telke a Petőfi Sándor utca felől (saját fotó)



Pilsner Kft. beruházás telke a József Attila utca felől (saját fotó)

Az orvosi rendelő 80/5 hrsz. telke rendezett, növényzettel fedett, örökzöldekkel, fenyővel fásított, telken belüli parkoló helytel ellátott. A telken a védőnői szolgálat és raktár épület található az utcai főépület – orvosi rendelő - mögött. A telek déli határán a 80/5 hrsz. kiszolgáló út vezet a Petőfi S. utcával párhuzamosan.



Orvosi rendelő és védőnői szolgálat - József A. utca 6.(google)



Kiszolgáló út 620 hrsz.

Az önkormányzati tervezett közösségi fejlesztések telkei közül a 83 hrsz.-ú telek a József Attila és Petőfi Sándor utca csatlakozásában található. A telken a közterület felől a lakóépület a Petőfi S. utcán előkerttel, a nyugati telekhatártól kissé eltartva, a József Attila utcára pedig a hátsókeretet szinte teljesen beépítve fordul a gazdasági épületrész a telek határra.



Önkormányzati fejlesztés tervezett telke – 83 hrsz.



Önkormányzati tervezett fejlesztések területe a 92, 93, 94, 95 hrsz.-ú telekvégeken

A tervezési területtől ÉNy-ra a József Attila utca túloldalán - szemben a Pilsner Kft. és az Orvosi rendelő telkével mindössze 7 telken található épület, a K-i oldalon az É-D-i irányú telkek a Petőfi Sándor utca felől épületek be. A tervezési terület környezetében a Petőfi Sándor utca mindkét oldala beépült, a 83 hrsz. nyugati határát a 619/5 hrsz.-ú zöld közterület határolja (lásd fentebb utcaképek.)

Mivel a módosítás területén már vegyes rendeltetésű épületek találhatóak – lakóépület, kereskedelmi épület, egészségügyi épület - ezért a tervezett fejlesztések épülete a környezetbe illeszthető.

2.6. Táj- és természeti adottságok

A módosítás rendezés alá vont területe és környezete belterület. A módosítás a meglévő táji és természeti adottságokat nem érinti, nem befolyásolja.

2.7. Közlekedés

Galambok község Nagykanizsa vármegyei jogú várostól 12 km-re ÉK-re, Zalakaros mellett D-re található.

Település érintő közlekedési hálózat elemei:

Gyorsforgalmi út:

- M7 autópálya Budapest-Letenye

I. rendű főút:

- 7. sz. főút Budapest-Székesfehérvár-Letenye

Térségi szerepű összekötő utak - mellékút:

- 7511 j. ök. út Zalakomár- Nagykanizsa,
- 6805 j. ök. út Marcali-Galambok,

- 7522 j. ök. út Galambok-Zalaapáti,
- 6832 j. ök. út Galambok-Bagola,

Vasúti hálózat országos törzshálózati vasútvonalak meglévő eleme:

- 30 (Budapest [I. kerület, Déli pu.] – Székesfehérvár) – Nagykanizsa – Murakeresztúr – (Horvátország)

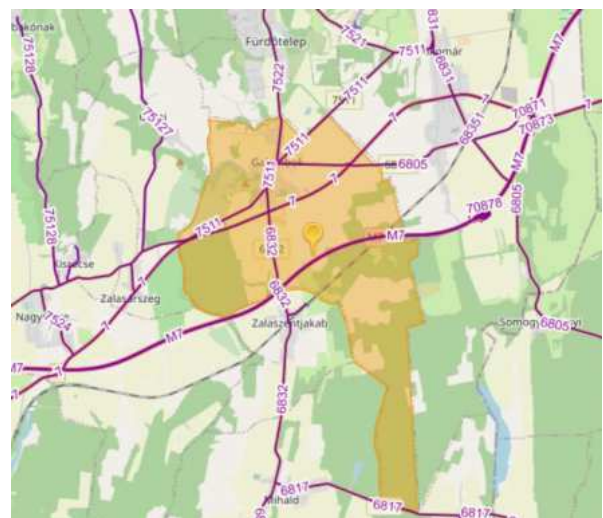
Országos és térségi kerékpárútvonalakat lásd. 2.3. fejezet térképein.

Galambok „A” kategóriájú település egyszerű településszerkezettel, meglévő országos jelentőségű közlekedési hálózat (országos törzstűt), vasúti fővonal érinti.

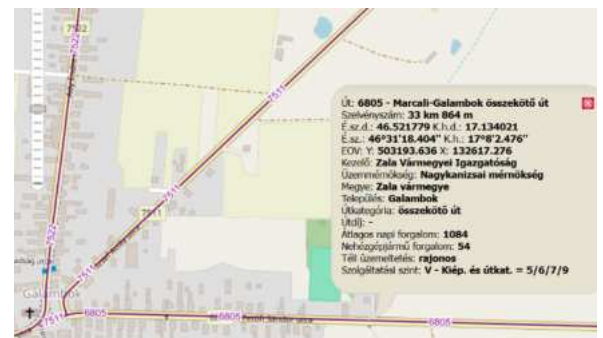
A tervezési terület forgalma a 7511 sz. főút Zalakomár-Nagykanizsa ök. út Zalakomár irányú szakaszát, a József Attila utcát, és a 6805 Marcali-Galambok ök. út Zalakomár irányú szakaszát a Petőfi Sándor utcát érinti, valamint a József Attila utcán országos kerékpárút hálózatot érint. A tervezési terület elhelyezkedését és közlekedési hálózati kapcsolatait a térkép mutatja.

A tervezési terület közútról - Petőfi Sándor utca, József Attila utca - közvetlenül megközelíthető. Az utcák egyoldali járdával ellátottak, egy és kétoldali árokkal. A tervezési terület övezeti módosítása a közlekedési hálózatot nem érinti, országos jelentőségű közlekedéshálózati elemek nem érintik. A Pilsner Bt. telkének gépjármű közlekedése a kiépített gyalogos járdákat nem érinti, a Petőfi S. utcai kerékpárforgalmat csekély mértékben érintheti.

A Petőfi Sándor és József Attila utcák 16 m szabályozási szélességgel kétirányú forgalomra tervezettek. A 620 hrsz. út 6 m szabályozási szélességgel vegyes forgalomra tervezett, mely az önkormányzat közösségi fejlesztési terület megközelítését biztosítja.



Galambok közúthálózata (forrás google, KIRA)



Közút adatok térképe (forrás: <https://kira.kozut.hu/kira/main.jsp>)

A 7511 j. ök. út Zalakomár- Nagykanizsa összekötő út forgalmi ellenőrzése:

	külterület	belterület
e-UT 03.01.11 1.3 pont szerinti megengedett forgalomnagyság	1400 E/h	1500 E/h
e-UT 03.01.114.3.3 pont szerinti megengedett forgalomnagyság	-	800 E/h
megengedhető forgalomnagyság	1400 E/h	800 E/h
mértékadó óraforgalom, MOF	28,7 E/h	
kapacitás kihasználtság	2-3,6 %	

A 6805 j. ök. út Marcali-Galambok összekötő út forgalmi ellenőrzése:

	külterület	belterület
e-UT 03.01.11 1.3 pont szerinti megengedett forgalomnagyság	1400 E/h	1500 E/h
e-UT 03.01.114.3.3 pont szerinti megengedett forgalomnagyság	-	800 E/h
megengedhető forgalomnagyság	1400 E/h	800 E/h
mértékadó óraforgalom, MOF	108,7 E/h	
kapacitás kihasználtság	7,7-13,5 %	

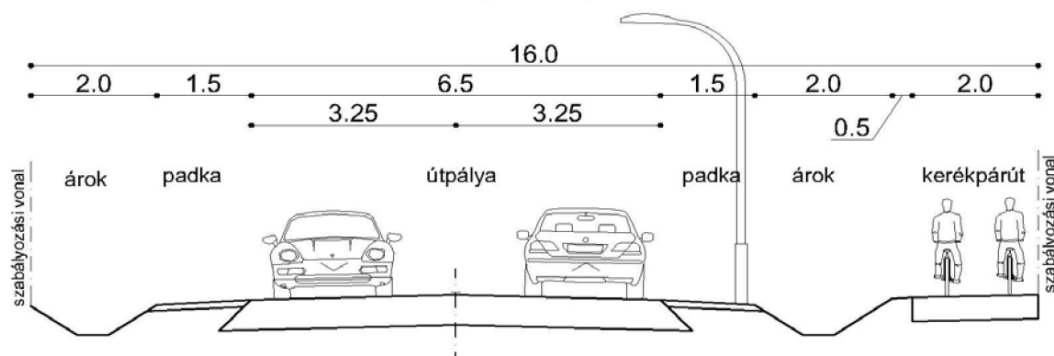
Az 6805 j. és 7511 j. összekötő utak bel- és külterületi forgalma nem haladja meg a megengedett forgalomnagyságot, mindkét úton jelentős kapacitástartalék van, figyelembe véve, hogy a 7522 Galambok-Zalaapáti út átlagos napi forgalma 5361 (MOF) Zalakaros irányában a Közlekedési Információs Rendszer (KIRA) 2023 évi adatai alapján - külterületen 38 %, belterületen 67 % - de ez a forgalom nem érinti a tervezési terület úthálózatát. A napi forgalom 10 %-ával számolva az óraforgalmat (E/h) a Petőfi utca 6805 j. ök. út hétszeres, a József Attila utca közel 30 szoros kapacitástartalékkal rendelkezik. A tervezett fejlesztések forgalma a meglévő közlekedési hálózaton biztosítható.

A tervezett utakat a vonatkozó jogszabályok alapján kell gyalogjárdával és fásított növényzettel ellátni. A tervezési területen a jogszabályban előírt gépjármű várakozó hely szükségletét, a parkolást telken belül kell biztosítani, a közútra történő csatlakozást - a telekre történő - személy és gépjármű behajtást és a parkolást a vonatkozó jogszabályok szerint szükséges tervezni és engedélyeztetni a tervezett forgalom függvényében.

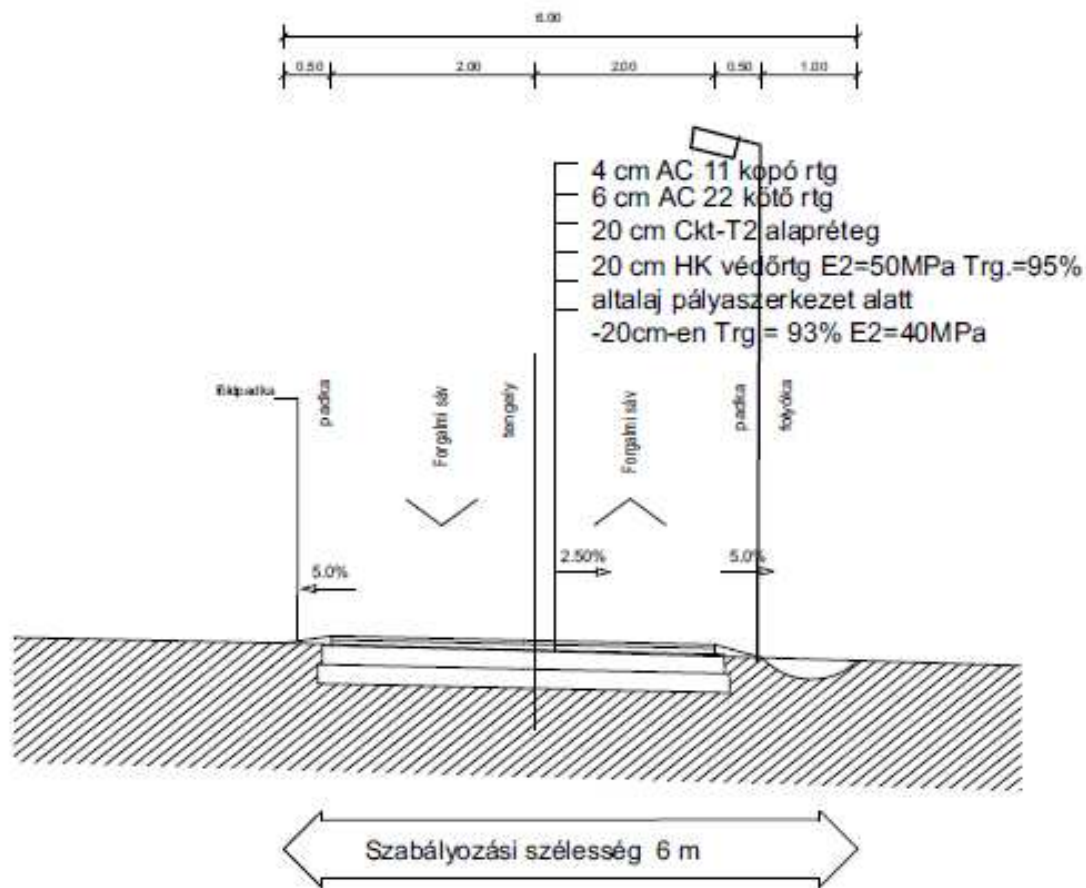
Út mintakereszt-szelvények

Országos mellékút

7511 jelű összekötő út belterületi szakasz
(B.V.c.A.)



(forrás: Kanizsaterv 2012 módosítás)



TERVEZETT BELTERÜLETI VEGYES FORGALOMÚ KISZOLGÁLÓ ÚT - 620 HRSZ.

2.8. Vízi-, energia közművek, hírközlés, csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület, a beruházások területe villamos energiával, közüzemi ivóvízzel ellátott, a hírközlési hálózat a telek előtt a közterületen rendelkezésre áll. Szennyvízelvezetéssel a község rendelkezik. A módosítás a meglévő hálózatokat nem érinti. A csapadékvíz elvezetés a telken és az övezeten belül a telkeken belül elszikkasztott, a közterületen egy és kétoldali gyepesített és burkolt nyílt árakkal megoldott.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.0. Alátámasztó javaslat tartalma

A Képviselő-testület a 14/2025. (II.11.) Kt. határozat 5. pontjában az alábbiakról döntött:

5. Elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 2. mellékletet képező feljegyzés szerint.

Kivonat a 14/2025. (II.11.) Kt. határozat főépítész feljegyzéséből:

„4. § (5) A szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

a) amennyiben azok a településszerkezeti tervvel együtt készülnek, megegyeznek a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel,

b) amennyiben azok nem a településszerkezeti tervvel együtt készülnek,

1. a településszerkezeti tervet megelőzően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek,

2. a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek,

(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3. § (4) bekezdése szerinti munkarészek.

Átfogó vizsgálatot és alátámasztó munkarészt nem kell készíteni a településrendezési eszközök módosításához, mivel a módosítás meglévő belterületi telkeket érint. A szerkezeti terv módosul, szükséges az OTÉK 3. § (3) bekezdés szerint a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarész.

Az OTÉK 4. § (5) bekezdése szerint a szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerint munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek. A meglévő állapot leírásához a tájrendezési, a közművesítési és hírközlési javaslat nem szükséges. A környezetalakítási, a közlekedési javaslat a meglévő állapotokat figyelembe véve röviden készüljön. A hatályos tervek vizsgálati és alátámasztó megállapításai jelen módosítására is érvényesek és alkalmazhatók.

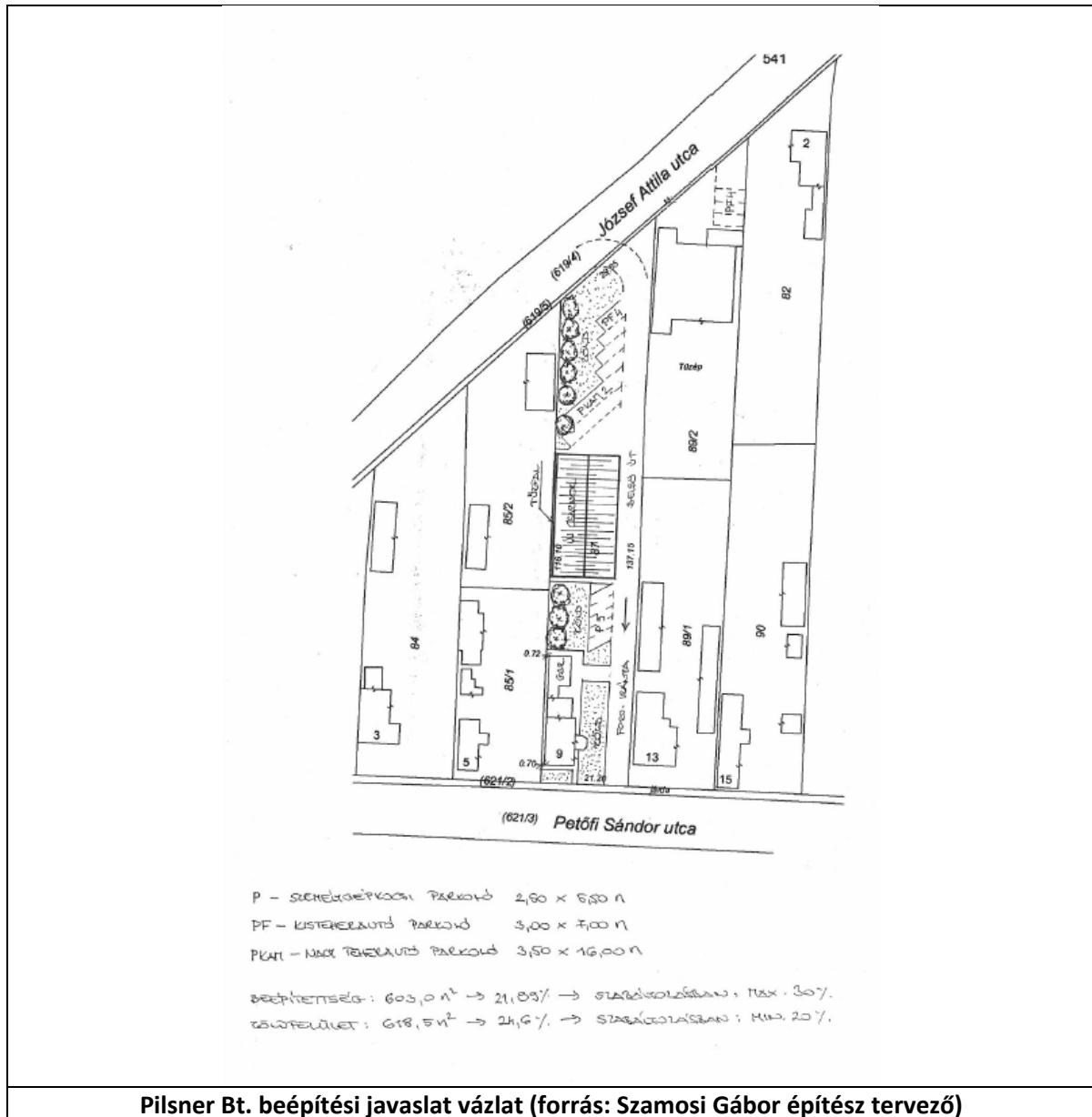
A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) Tervi előzmények áttekintése
- b) A tervezési terület bemutatása
- c) A tervezett módosítás ismertetése
- d) A Szerkezeti tervek és leírást módosító határozat és szerkezeti terv,
- e) Helyi építési szabályzatot módosító rendelet-tervezet és szabályozási terv elkészítése”

3.1. Településrendezési javaslatok

A belterületen fekvő tervezési terület beépítésre szánt falusias lakóterület, kisebb részterülete közlekedési terület. A tervezett módosítással a tervezési terület falusias lakóterület felhasználásból településközponti vegyes területfelhasználásba kerül átsorolásra, mely több lehetőséget teremt a telkek felhasználásában és az épületek elhelyezésében, funkciójában. A közlekedési hálózatot a módosítás nem érinti. A településszerkezeti módosítás csak a területfelhasználásban okoz területi változást, az egyéb előírásokban nem, a községközpont és intézményeinek telkei már településközponti vegyes övezetbe vannak sorolva, melynek közvetlen környezetében található a

tervezési terület. A HÉSZ és az országos előírásai szerint a településközponti vegyes övezetben csak a lakóterületet nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató építmények helyezhetők el.



A Pilsner Bt.-től kapott adatok alapján készített helyszínrajz (telepítési vázlatot) mutatja a jelenleg meglévő épületeket, a tervezett új raktár csarnokot, a tervezett burkolt felületeket és zöldfelületeket. Az új csarnok épület a József Attila utcától hátra lenne húzva, biztosítva ezzel az előkertben a kis teherautók és a két nagyobb kamion telephelyeztetését. További 5 kisteherautó a meglévő telephelyen lenne eltárolva. A céges személygépkocsik (3 db), illetve 2 db további parkolóhely a tervezett csarnoktól délre kerülne elhelyezésre. A meglévő lakóépülethez jelenleg is tartozik gépkocsi tároló (1 v 2 beállással). A parkolók úgy kerültek meghatározásra, hogy a nyugati szomszéd felé a telekhatárig zöldfelület alakuljon ki. Ezek fásítottan készülnének, biztosítva a parkolóhelyek árnyékolását, illetve a szomszéd felé zajszűrőként is működve. A nagyobb teherautós déli parkolóhely lehetőséget biztosít arra is, hogy egyben rakodóhelyként működjön.

Az ingatlan északi irányból lenne megközelíthető, a telken belüli forgalom egyirányúsítva lenne déli irányba.

Az épület cc 30,5 x 16,67 m befoglaló méretű, a nyugati irányba tűzfalas kialakítású. Az acél vázas csarnok féltető, szendvicspanel borítással. Az acél tartók 6,0 m-es raszterrel, 16,0 m-es támaszközre készülnek. Az épületre északi, keleti és déli irányból szekcionált ipari kapuk kerülnek, személyi bejárattal, fehér színben. A tetőre igény esetén bevilágító panelek lesznek beépítve, biztosítva a természetes fény beengedését. Az épületbe csiszolt ipari padló burkolat készül.

A rendezési tervi előírásokhoz a fentiekre és az önkormányzati fejlesztésekre figyelemmel az alábbi mutatók meghatározása javasolható:

- telek legnagyobb beépítettsége: max. 60 %
- telek minimális zöldfelülete: min. 20 %
- párkány/építmény magasság legfeljebb: 6,0 m

A tömbön belüli beépítési mód általában oldalhatáron álló, de a telkek többségén mindkét oldalhatáron áll épület ezért a zárt sorú beépítési mód, a kialakítható telekterületre 600 m² meghatározása javasolható. A javasolt előírások az önkormányzat közösségi beruházásaihoz is megfelelőek.

A HÉSZ nem tartalmaz a javasolt előírások szerinti övezet- zárt sorú beépítés, 6m építménymagasság, 60 % beépíthetőség -, ezért a tervezési terület új Vt4 jelű településközponti vegyes övezetbe kerül.

A környezet védelmére vonatkozó előírásokat a HÉSZ 17. §, a településkép védelmére vonatkozó előírásokat a TKR rendelet tartalmazza.

A településszerkezet, a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek nem változnak. A vizsgálatok alapján a fejlesztések megvalósítása a tervmódosítás előtti állapothoz képest változni fog, de ez nem okoz negatív változást a területhasznosításban, sem látványban, sem településszerkezetet alkotó elemekben és értékekben. A módosítással a Pilsner Kft. területének a József Attila utcát terhelő forgalma fele részben fogja az utcát terhelni, mivel a fejlesztésre tervezett átmenő telken a fele forgalom a Petőfi Sándor utcára terelődik. A tervezési területen a környező lakótelkek zaj, rezgés és látványvédelme érdekében a lakóterületet nem zavaró meglévő, vagy tervezett kereskedelmi, szolgáltató építményeket tartalmazó telkek lakóterülettel határos telekhatárán és telkén belül legalább 2 m magas örökzöld sövény telepítése, vagy növényzettel befuttatott épített kerítés létesítése javasolt. A göngyöleg és a tevékenységhez szükséges egyéb tárolás a gépjárművel kivételével csak zárt raktárban tárolható.

3.2. A változással érintett területek összefoglalója, összefüggései és javaslatok

A tervezési terület az Ország Szerkezeti tervében települési térségbe tartozik. A tervezési területet 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. § (1) szerint megállapított országos övezetek közül a vízminőségvédelmi terület övezet, 1. § (3) szerint megállapított kiemelt térségi övezetei közül a földtani veszélyforrás terület övezet érinti, de a módosítás szempontjából az érintettég nem releváns.

A módosítás termőföldet nem érint, mivel a hatályos építési övezetben lévő telkek belterületek. A beruházás és az építési övezet területén a hatályos településrendezési eszközök és adatszolgáltatás szerint régészeti lelőhely nem található.

A hatályos szabályozási terv szerint a 83 hrsz.-ú telek műemléki környezet, de ezt az adatszolgáltatás nem tartalmazza. A telek közösségi célú hasznosítása az országos érvényű előírások betartásával biztosítható. A jelen módosítás műemléket, műemléki területet, helyileg védett épületet nem érint, örökségvédelmi érdekeket nem sért, közösségi jelentőségű természetmegőrzési területet és tájképvédelmi területet nem érint.

A településkép védelme az előírások szerint betartható. A módosítás a településközpont vegyes övezetbe sorolt telkek meglévő helyszíni adottságainak figyelembe vételével történik.

A módosítással a közlekedési hálózat meglévő elemei nem változnak. A térségi szerepű összekötő út és kerékpárút forgalma a Petőfi Sándor utcán a módosítás következtében csekély mértékben változik. A beruházások telke és a településközpont vegyes építési övezetbe sorolt telkek közterületről gépjárművel közvetlenül megközelíthetők. A telkeken a szükséges gépjármű elhelyezése biztosítható. A módosítás egyéb közlekedési létesítményt, közforgalmi közlekedés, parkolás, gyalogos- és kerékpárforgalmi létesítményt nem érint. A telken belül közlekedési létesítményeket a vonatkozó jogszabályok alapján kell megtervezni és kivitelezni.

A módosítással érintett telkek közmű, energia és hírközlési ellátása nem változik, az ellátás a meglévő hálózatokról biztosítható.

A környezeti hatások várhatóan nem okoznak az emberi egészségre, a környezetre kockázatot. Az érintett területek nem értékesek, illetve nem sérülékenyek. A védett területek felhasználása nem történik, a jogszabályi keretek között történik az építés. A környezeti célkitűzések nem hiúsulnak meg, a védett területek állapota nem romlik.

3.3. A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti tervben falusias lakóterület, a módosítás a hatályos területhasználatot érinti. A tervezési terület a település központjában helyezkedik el. A település központja településközpont vegyes övezetbe sorolt, melyen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó és olyan települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató egyház, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények találhatóak és helyezhetők el. A tervezési területen a fenti vegyes funkciójú – lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi – meglévő épületek vannak. A módosítás egyéb közlekedési létesítményt, közforgalmi közlekedés, parkolás, gyalogos- és kerékpárforgalmi létesítményt nem érint.

A telken belül közlekedési létesítményeket a vonatkozó jogszabályok alapján kell megtervezni és kivitelezni. A tervezett önkormányzat települési szintű közösségi, egészségügyi és a kereskedelmi célú beruházások megfelelnek a településközpont vegyes övezet előírásainak. A tervezési területet a település központjához csatlakozik, attól csak közlekedési terület – Petőfi Sándor utca, József Attila utca választja el.

3.4. A módosítás koncepciója

A hatályos településrendezési eszköz tervi állománya a Földmérő Kft. (Nagykanizsa, Rozgonyi u. 1.) által 2004-ben szolgáltatott alaptérképre készült. Az adatszolgáltatás alapján a módosító tervlapok alaptérképe nem illeszthető a hatályos tervekbe, ezért a hatályos tervek kiegészülnek a módosító tervlapokkal.

A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével készül.

A tervezett módosítás során a hatályos településrendezési eszközök a hatályos terv jelkulcsának megfelelően és a más jogszabályból eredő érintettség grafikai megoldásainak figyelembe vételével módosul. A változtatással érintett területeken a tervezett építési övezet szerinti terület beillesztése nyomán új területfelhasználási határ és építési övezet jön létre, melyek a településrendezési eszközökön is jelölve lesznek. A tervezési terület határán belül a más jogszabályból és adatszolgáltatásból eredő előírások jelölésre kerülnek.

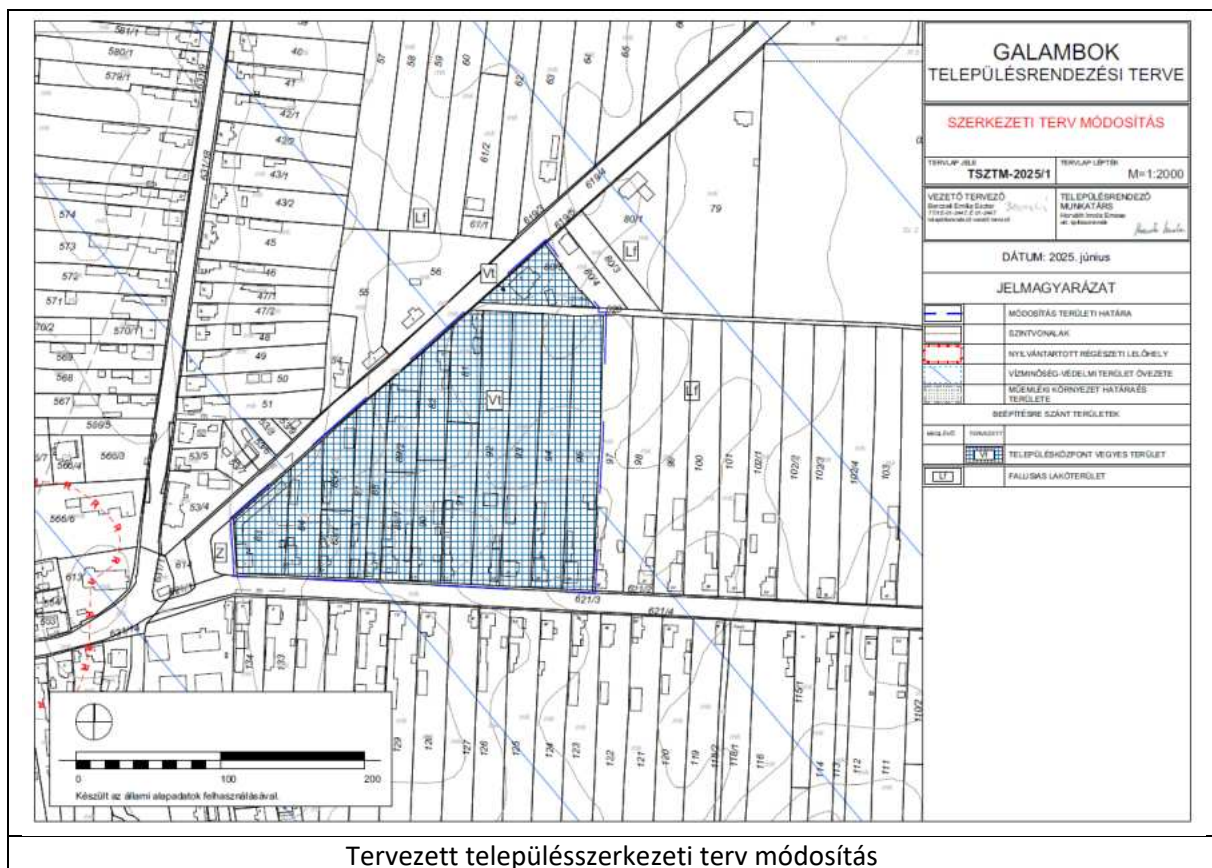
A településrendezési eszközök módosítása során a hatályos tervek a módosító tervek jelkulcsának és grafikai megoldásának megfelelően módosul.

A módosítás során a tervezési terület határán belül módosító szerkezeti terv és szabályozási terv készül az érintett telkekre. A tervek egységes szerkezetbe hozatalának követelményeként – amennyiben digitálisan nem oldható meg a hatályos tervbe illesztés – a tervek módosított tervlapjaival kiegészül a terveket tartalmazó melléklet.

A tervezett módosítások a vonatkozó jogszabályok alapján az adatszolgáltatás és a hatályos területrendezési és településrendezési eszközök felhasználásával készültek.

Településszerkezeti terv módosítása

A hatályos településszerkezeti terv nem fellelhető, ezért a tervezési területre településszerkezeti terv módosítás készül, melyet a képviselő testület határozattal fogad el. A hatályos Településszerkezeti terv leírása a területfelhasználás változást mutató táblázattal (Lf-ből Vt-be sorolt területek nagysága) és a módosító településszerkezeti tervlappal (lásd 8. fejezet – határozat tervezet) változik, a Vt területfelhasználás előírása nem változik.

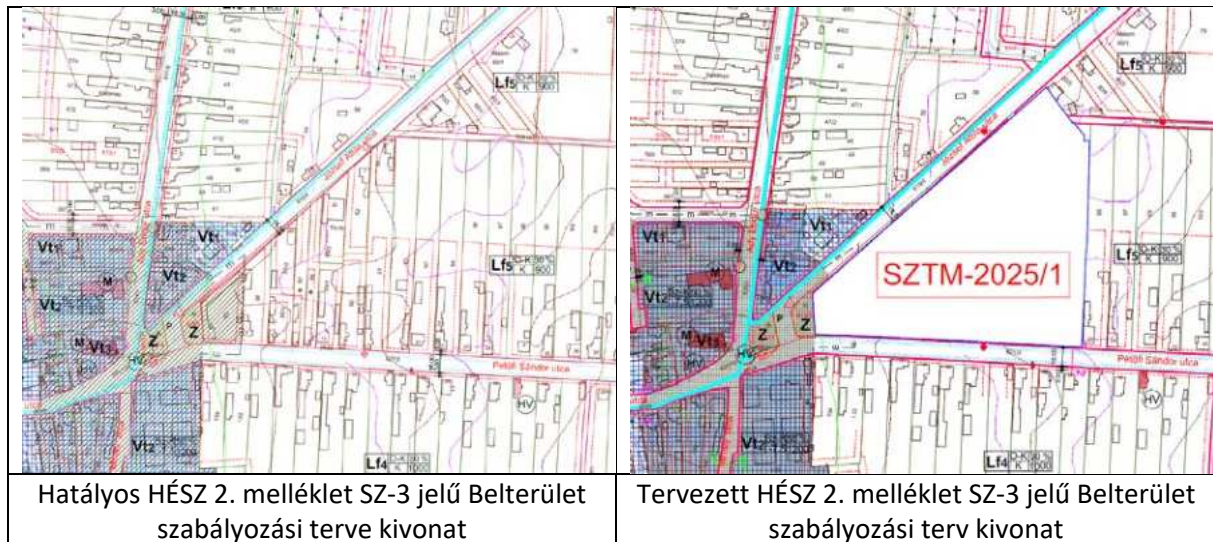


Helyi építési szabályzat módosítása

A HÉSZ 6. §-a kiegészül a (10) bekezdéssel:

A hatályos szabályozási terven a tervezési terület Lf5 jelű falusias lakóterület övezetből új Vt₄ településközpont vegyes építési övezetbe kerül. A HÉSZ 6. §-a – településközpont vegyes építési övezet - kiegészül az új övezetre vonatkozó (10) bekezdés előírásaival.

- **6. § (10)** A Vt₄ jelű építési övezetben az épületek, kialakult előkerttel, zárt sorú beépítési móddal, legfeljebb 6m építménymagassággal, legfeljebb 60 % beépítési százalékkal építhetők.



4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A tárgyi módosítás a területrendezéssel összefüggő törvények, különösen Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv), a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve (BKÜTRT) előírásaival összhangban van.

A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét. A módosítás csak a HÉSZ övezeti módosítását jelenti, így nem érint tájrendezést, környezetalakítást, közművesítést és közlekedést, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban áll.

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 3.§ szerint a biológiai aktivitás számítását nem kell elvégezni. A módosítás nem érinti a település zöldinfrastruktúráját.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Nyilvántartott régészeti helyet a tervezési terület nem érint.

A jelen módosítás műemléket, műemléki területet, helyileg védett épületet nem érint, örökségvédelmi érdekeket nem sért. A műemléki környezetre vonatkozó magasabb rendű jogszabályok szerinti előírásait be kell tartani.

7. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

7.1 Településszerkezeti terv módosítása

HATÁROZATI JAVASLAT

**Galambok Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../... (.../...) határozata**

Galambok Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 18/2005. (IV. 19.) sz. határozattal jóváhagyott Galambok község Településszerkezeti tervének módosításáról az alábbiak szerint dönt:

1. A Petőfi Sándor utca, József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt tervezési területet falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe sorolja az 1. melléklet szerint.
2. A településszerkezeti terv a módosítással érintett tervezési területen hatályát veszti, helyébe e határozattal elfogadott 1. melléklet megállapításai lépnek.
3. A településszerkezeti terv leírása kiegészül e határozattal elfogadott 1. melléklettel.
4. Felkéri a Polgármestert hogy a vonatkozó jogszabály szerint a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos
Felelős: Szabó Tamás polgármester
 Bálizs Andrej főépítész

A határozatról értesítést kap:

1. Polgármester
2. Jegyző
3. Főépítész
4. Kérelmező

GALAMBOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

TERVLAP JELE: **TSZTM-2025/1** TERVLAP LÉPTÉK: **M=1:2000**

VEZETŐ TERVEZŐ: *Berczeli Emília Eszter*
 TT/1E-01-2447, É 01-2447
 településrendező vezető tervező

TELEPÜLÉSRENDEZŐ MUNKATÁRS: *Horváth Imola Emese*
 okl. építészmérnök

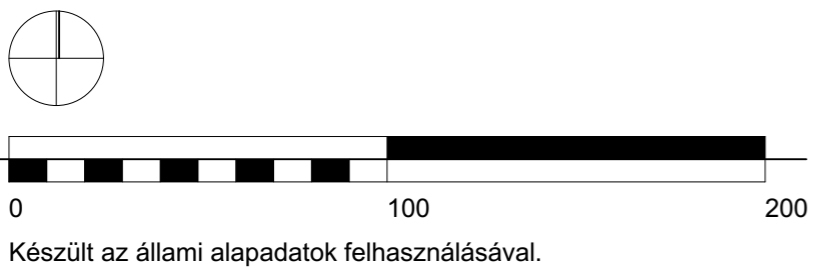
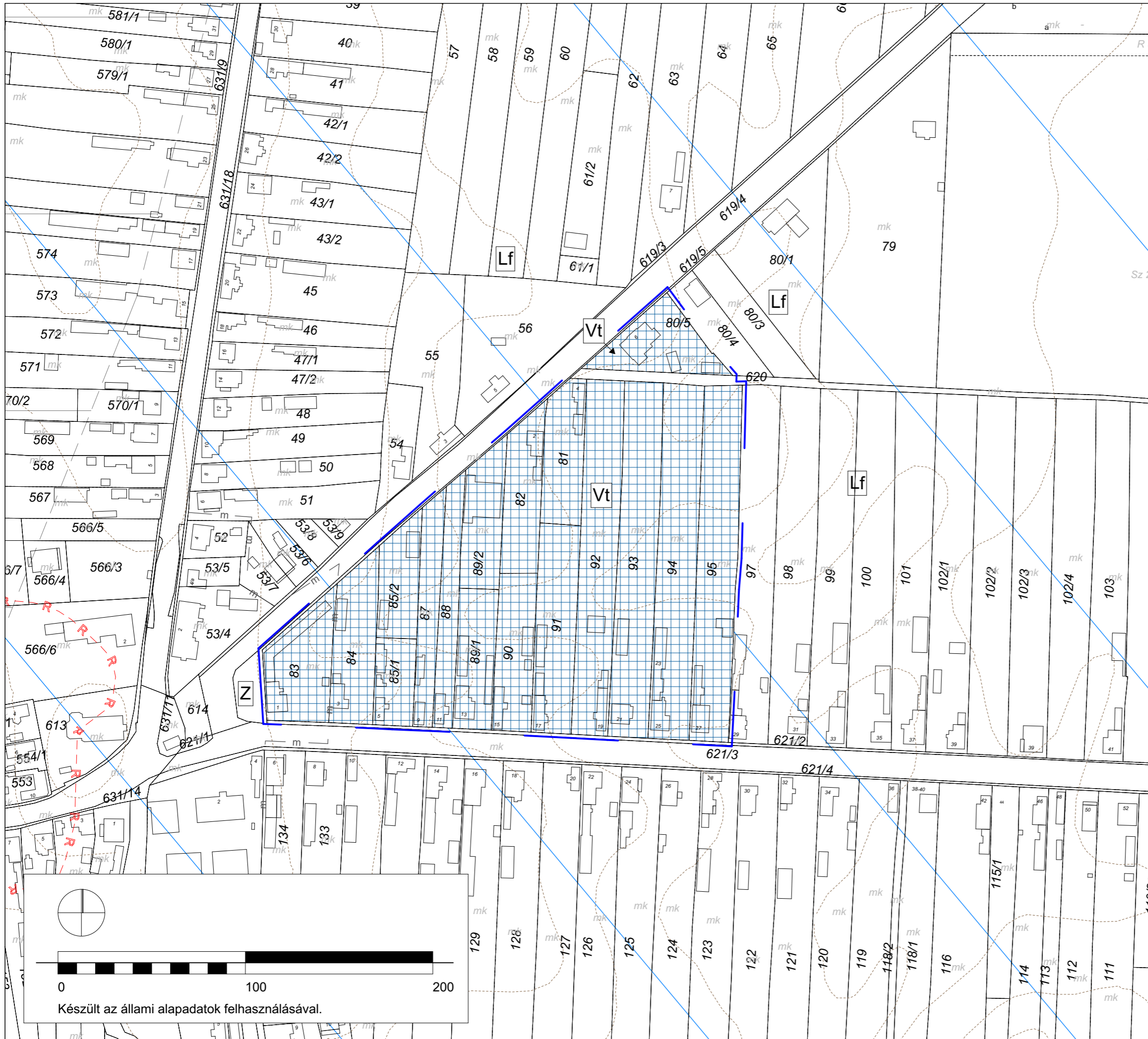
DÁTUM: 2025. június

JELMAGYARÁZAT

	MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁRA
	SZINTVONALAK
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
	VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA ÉS TERÜLETE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET



A településszerkezeti terv módosul a Petőfi Sándor utca, József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt területen a TSZTM-2025-1 jelű tervlap szerint. A telkek a 620 telket kivételével Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználásba kerülnek. A beépítés mód zártosorú, a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m, a legkisebb zöldfelület 20 % lehet. A kialakítható telkek mérete legalább 600 m².

A TSZTM-2025-1 jelű tervlap szerinti területfelhasználási változások táblázata

Sor-szám	A hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	TSZT módosítás szerint tervezett területfelhasználás	Érintett területek helyrajzi száma	Terület (ha)
1.	Falusias lakóterület - Lf	Településközponti vegyes terület - Vt	80/5, 81, 82, 83, 84, 85/1, 85/2, 87, 88, 89/1, 89/2, 90, 91, 92, 93, 94, 95	3,6639

A TSZTM-2025-1 jelű tervlap szerinti területi mérleg

Változással érintett területfelhasználási egység	Terület nagyság hatályos (ha)	Terület nagyság tervezett (ha)	Változás (ha)
Beépítésre szánt területek			
Falusias lakóterület - Lf	3,6653	0,0000	- 3,6653
Településközponti vegyes terület - Vt	0,0000	3,6653	+ 3,6653
Beépítésre nem szánt területek			
Közlekedési terület	0,0485	0,0485	0
Összesen	3,7138	3,7138	

Biológiai aktivitásérték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás (BIA) értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így biológiai aktivitás számítását nem kell elvégezni.

7.2. Helyi Építési Szabályzat módosítása

TERVEZET

Galambok Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Galambok község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló Galambok Község Önkormányzat Képviselőtestülete 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Galambok Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával és a 68. §-ában foglalt egyszerűsített eljárás lefolytatását követően az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

- (1) E rendelet hatálya a község Petőfi Sándor utca, József Attila utca és a 620 telket érintő 80/5, 95 hrsz.-ú telkekkel határolt területre terjed ki.
- (2) E rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: Szabályozási terv módosítás SZTM-2025-1,
 - b) 2. melléklet: Belterület szabályozási terve SZ-2.

2. §

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó területen az országos építési követelményeket tartalmazó jogszabályok előírásait a Galambok község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló Galambok Község Önkormányzat Képviselőtestülete 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: R.) és e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (2) E rendelet csak az 1. és 2. melléklettel együtt értelmezhető és használandó.
- (3) A Galambok Község Önkormányzat Képviselőtestülete 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező „Galambok Belterület szabályozási terve” elnevezésű melléklete e rendelet 1. és 2. mellékletében "a módosítás területi határa " jelkulccsal jelölt lehatárolt területen módosul.

3. §

A Galambok Község Önkormányzat Képviselőtestülete 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendelet 6. §-a kiegészül az (10) bekezdéssel:

„(10) A Vt₄ jelű építési övezetben az épületek a kialakult előkerttel, zártosú beépítési móddal, legfeljebb 6m építménymagassággal, legfeljebb 60 % beépítési százalékkal építhetők. A kialakítható teleknagyság legalább 600 m². A lakótelkek zaj, rezgés és látványvédelme érdekében a lakóterületet nem zavaró meglévő, vagy tervezett kereskedelmi, szolgáltató építményeket tartalmazó telkek lakóterülettel határos telekhatárán és telkén belül legalább 2 m magas örökzöld sövény telepítése, vagy növényzettel befuttatott épített kerítés

létesítése javasolt. A göngyöleg és a tevékenységhez szükséges egyéb tárolás a gépjárművek kivételével csak zárt raktárban tárolható.”

4. §

(1) A Galambok Község Önkormányzat Képviselőtestülete 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

(2) A Galambok Község Önkormányzat Képviselőtestülete 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendelet 2. melléklet helyébe a 2. melléklet szerinti 2. melléklet lép.

5. §

(1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építettő számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

(3) E rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

6. §

(1) Ez a rendelet 2025.-án lép hatályba.

.....
dr. Beke-Megál Izabella
jegyző

.....
Szabó Tamás
polgármester

Kihirdetve: 2025.

.....
dr. Beke-Megál Izabella
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet az 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Szabályozási terv módosítás SZTM-2025-1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet az 5/2005. (V.01.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Belterület szabályozási terve SZ-2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

Galambok Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 14/2025. (II.11.) számú határozatában döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési terveinek módosítását.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a alapján előírt egyszerűsített eljárás lefolytatása megtörtént, a véleményezésre jogosult szervek véleményeit az önkormányzat megkapta, a záró egyeztetéshez elkészült az elfogadásra váró dokumentáció valamint a rendelet módosítás tervezete.

GALAMBOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

TERVLAP JELE: **SZTM-2025/1** TERVLAP LÉPTÉK: **M=1:2000**

VEZETŐ TERVEZŐ: *Berczeli Emília Eszter*
 TT/1E-01-2447, É 01-2447
 településrendező vezető tervező

TELEPÜLÉSRENDEZŐ MUNKATÁRS:
 Horváth Imola Emese
 okl. építészmérnök *Horváth Imola*

DÁTUM: 2025. június

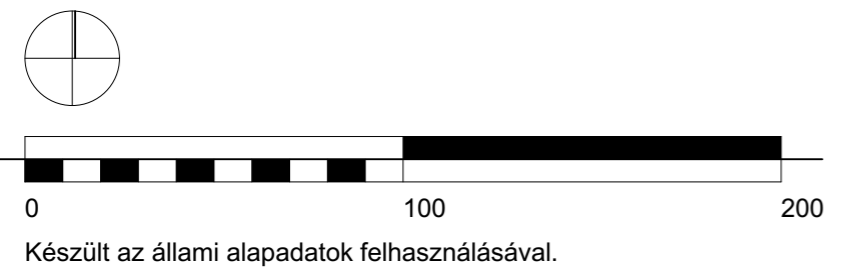
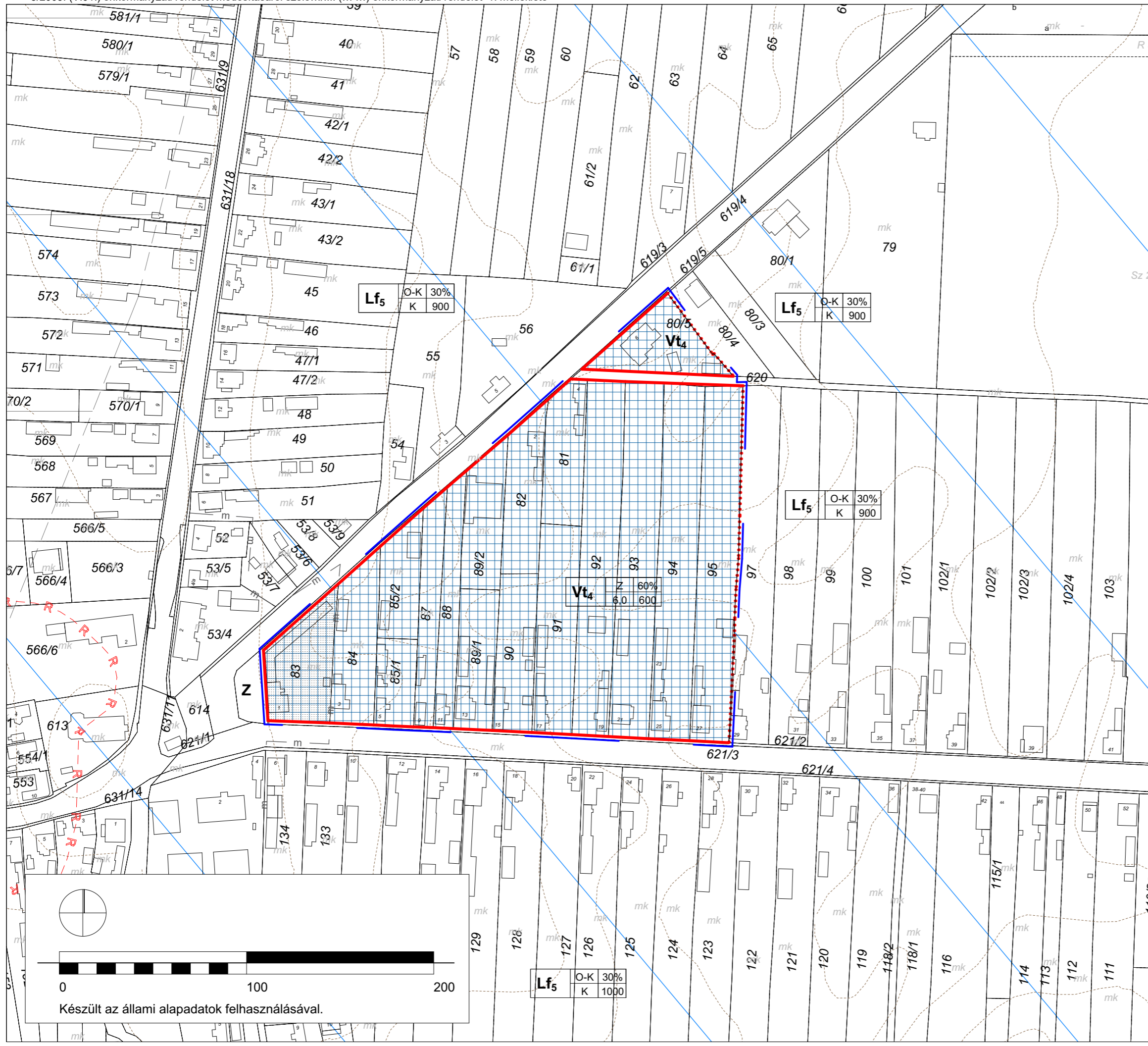
JELMAGYARÁZAT

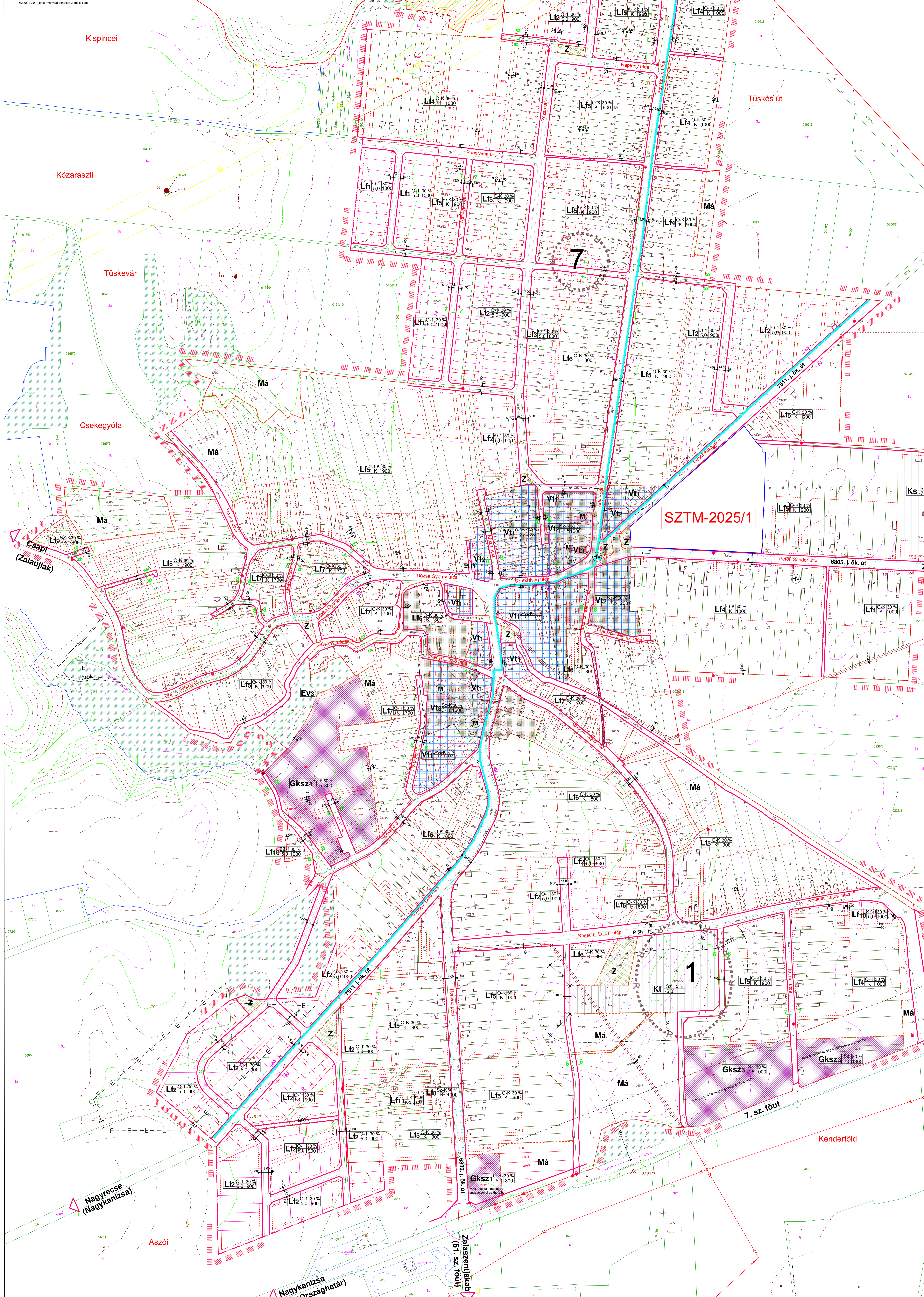
	MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁR
	SZINTVONALAK
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
	VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA ÉS TERÜLETE

Lf	O-K	30%	TERÜLET FELHASZNÁLÁS MEGNEVEZÉSE SORSZÁM	BÉÉPÍTÉSI MÓD MAX. ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG	BÉÉPÍTHETŐSÉG MÉRTÉKE KIALAKÍTHATÓ TELEKTERÜLET MIN.
	K	900			

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÖVEZETE
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE





Jelmagyarázat

	Módosuló belterületi határ		Üdülőházas üdülőterület
	Belterület határa		Különleges terület, temető
	Védőtávolság		Különleges terület, sport
	Régészeti kutatással érintett terület határa		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Szabályozási terv határa		Zöldterület (közpark)
	Kerékpárút		Értovideemi erdő
	Gyalogút		
	megszüntetett jel (tervezett)		
	Szabályozási vonal		
	Térületfelhasználási egység határa		
	Építési hely határa		
	Építési övezet határa		

LAKÓTELKEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÉRTELMEZŐ ÁBRÁI

	Oldalhatáron álló beépítés		Az előkertek, oldalkertek és hátsókertek mértéke a szabályozási terv és előírások, annak hiányában az ÖTEK szabályai szerint biztosítandók.

Építési hely értelmezése telektömbön belül fenti ábra esetén (oldalhat. álló beép.)

Építési hely értelmezése telektömbön kívül fenti ábra esetén (oldalhat. álló beép.)

Készült az állami alapadatok felhasználásával

A közigazgatási terület digitális alaplétre a Földmérő Kft (Nagykanizsa, Rozgonyi u. 1.) szolgáltatásával készült. A térképek kiegészítése a Nagykanizsa Községi FC a kiemelt elsőfokú építési hatóság nyilvántartásában pedig helyszíni bejárás alapján készült.

KANIZSATERV KFT
 6800 Nagykanizsa, Csallóközi Községi Önkormányzata Csallóközi Községi FC
 1111 Budapest, Rákosmező utca 100. sz. 1. emelet
 Tel: +36 70 422 2222
 E-mail: info@kanizsaterv.hu

Belterületi szabályozási terv
 SZTM-2025/1
 2024. 11. 11.