

TORONY

Helyi építési szabályzat módosítása

Rövid eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint

Véleményezési tervdokumentációja

13. módosítása

Megrendelő:



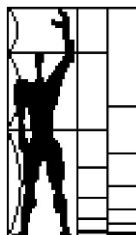
Torony Község Önkormányzata

9791 Torony, Rohonczi u. 6.

Tel.: +36 94/540-521

E-mail: onkormanyzat@torony.hu

Tervező:



MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

+3670 / 41-30 431

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2026. május 29.

Torony
KÖZSÉG

Helyi építési szabályzat módosítása


Megbízó: **Torony Község Önkormányzata**

9791 Torony, Rohonczy u. 6.

Generáltervező: **Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**


9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Felelős tervező:



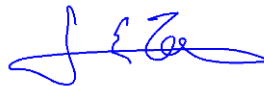
Gergye Péter
TT/1 18-0204/2026

Ügyvezető igazgató:



Gergye Péter
MODULOR KFT

Önkormányzati főépítész



Sebrek Zsuzsanna
okl. építésztervező művész
9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.
MÉK É18-0304
Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017

TARTALOMJEGYZÉK

Torony község településrendezési eszközök módosításához

Településfejlesztési döntés, szakmai összefoglaló

I. Előzmények

Szöveges munkarész - Jóváhagyandó

Szerkezeti terv leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

1.1. Tervi előzmények

1.2. Hatályos rendezési tervek:

II. Szakmai összefoglaló

2. Építési övezet változással érintett területek bemutatása

III/2. Helyi építési szabályzat

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat

Településfejlesztési döntés, szakmai összefoglaló



Torony Község Önkormányzata Képviselő-testülete

9791 Torony, Rohonczi u. 6.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Torony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 12. napján megtartott képviselő-testületi üléséről



Torony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 48/2026. (V.12.) számú határozata

1. Torony Község Önkormányzat Képviselő-testülete határozott arról, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó 24/2026 (III.17.) sz. Képviselő-testületi határozatát hatályon kívül helyezi és a lefolytatott egyeztetésekre figyelemmel új határozat megalkotását kezdeményezi az alábbiak szerint.
2. Torony Község Önkormányzata Képviselő-testülete határozott arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek a módosítását Sebrek Zsuzsanna önkormányzati főépítész 05.10. napján kelt főépítési szakmai összefoglalójában leírtak szerint, mely alapján Torony község képviselő testületének Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról szóló 10/2003 (XII.19.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) 6. §-a az alábbiak szerint egészül ki:
 - Falusias lakóterület és településközponti vegyes területeken a saroktelkek esetében a telek szélesség csak egyik közterülettel határos oldalon vagy a magánúttal közös telekhatár irányából kell, hogy megfeleljen, a telekmélység ebben az esetben 0,00 m. is lehet.
 - Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.
3. A Képviselő-testület az előterjesztés szerinti főépítési szakmai véleményét elfogadja.
4. A Képviselő-testület kijelenti, hogy a MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft.-vel, a HÉSZ módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítése érdekében tervezési szerződést köt, melynek aláírására felhatalmazza a polgármestert.

Felelős: Szabó Zsolt polgármester
Határidő: azonnal

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.
jegyző

Szabó Zsolt sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2026. május 26.


Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

TORONY KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 10/2003 (XII.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉHEZ A SZABÁLYOZÁSI TERVE, VALAMINT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

-MÓDOSÍTOTT ÖSSZEFOGLALÓ 2026.05.10-

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.rend.) alapján

ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA:

A településen korábban is akadály képzett a telekalakításokkor a saroktelkek megfelelése. Sok esetben nem feleltek, (nem tudnak megfelelni) a HÉSZ-ben támasztott előírásoknak. Ennek a javítása érdekében és a lehetőségek minél jobb kihasználása érdekében módosítani szükséges a HÉSZ előírásait az érintett telektípusok esetében.

A településnek több olyan területe van, ahol a telekalakítások (saroktelkek esetén) nem tudnak végbe menni, a korábban (több éve megalkotott) szabályok miatt. A telkek lealakításával több esetben is értékesíthetőek és élhetőbbek lehetnek az ingatlanok.

Vannak olyan telkek is melyek községi tulajdonban lévők és ezáltal a szabály korrigálásával lealakíthatóak lesznek, így az Önkormányzat is bevételi forráshoz juthat, mely a működéséhez nagy segítség lesz. Ilyen plusz dolog a telekalakításokkor a szabályozási vonal okozta „anomália” feloldása is.

A másik ezzel összefüggő téma a szabályozási vonalak okozta nehézségek. A telkek lealakításakor sokszor okoz gondot, hogy az útlealakítás miatti szabályozási vonal „elveszi a telek beépíthetőségét” Ez is arra ad okot, hogy ezt kezeljük.

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ:

A szakmai összefoglaló Torony község képviselő testületének 10/2003 (XII.19.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) módosításához készült.

A jelenleg Torony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2003. (XII.19.) önkormányzati rendelete Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról Torony település közigazgatási területére, mely legutolsó módosítása 2024. 07. 04-től hatályos.

A magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében több helyen is meg kell vizsgálni, hogy a változás érintettsége miatti módosítás megfelelő legyen a HÉSZ-ben.

A Korm.rend. alapján a 8.§ (2) és (3) bekezdésben foglaltak alapján mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól a településterv módosítása során.

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban MÉPTV), 81.§ (1) értelmében

„Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.”

A MÉPTV 88.§ a telekalakításról a következőket állapítja meg.

„(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.

(2) A szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység megkezdéséig kell elvégezni.

(3) A telekalakítás olyan közigazgatási eljárás, amely az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzett adatok, jogok és tények telekalakítási engedély szerinti változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésével zárul.

(4) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

(5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

(6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.”

A korm.rend. 4. melléklete alapján a helyi építési szabályzat tartalmi követelményeinek megfelelően kell a telekalakítási szabályokat megfogalmazni és egyértelműsíteni.

Torony község képviselő testületének 10/2003 (XII. 19.) önkormányzati rendeletének a „építési és telekalakítási szabályai

6. § Általános előírások:

(1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.

(2) [8] Minden építési telek és közút között általában csak egy kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett rendeltetés személy- és teherforgalmának elválasztása indokoltá teszi, legfeljebb két kapcsolat létesíthető, az érintett útkezelő hozzájárulásával.

(3) [9] A területen épület akkor helyezhető el:

a.) már nagyrészt beépült területen meglévő telek esetén a telekméretére vonatkozó előírások kivételével, az övezeti előírásoknak megfelel,

b.) az épülethez víz, villany, szennyvízcsatorna csatlakozás és legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés az üzemeltetéshez szükséges mértékben a használatba vételig biztosított,

c.) a szilárd burkolatú közúttól a telekhatáráig min. 6 m szélességű közterület biztosított, és abból legalább 3 m széles sáv a tűzoltójárművek közlekedésére alkalmas burkolattal ellátott,

d.) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.

(4) Korlátozások, tilalmak a szabályozási terv jelölése szerint az övezet egészére, vagy részletére vonatkozhatnak.

(5) [10]

(6) [11]

(7) A telekre előírt ültetési kötelezettség esetén 30 m²-ként legalább egy nagy lombkoronát növesztő fa telepítése kötelező.

(8) Az ültetési kötelezettség területe az építési telek területébe beszámítható”

A jelenleg hatályos jogszabályok alapján a településen egy olyan szöveges változtatás kiegészítés szükséges a HÉSZ-ben, ami lehetővé teszi a törvényes keretek között a saroktelkek esetében a jobb megfelelő telekalakítást, építési telekké alakítását.

Az eredeti HÉSZ keletkezése óta számos jogszabály változás és újabb lakossági igények fogalmazódnak meg folyamatosan. Ezzel lépést tartva kell megalkotni a HÉSZ-ben azt a lehetőséget, mely a telekosztások egyértelműbb és egyszerűbb formáját is segíteni tudja.

A változtatás témája az lenne, hogy a saroktelkek esetén a közterülettel határos oldalak tekintetében csak egy irányban kellene megfelelnie a kialakítandó telekszélességnek. A telekmélység is változna saroktelkek esetén ezt a javaslat alapján részletezni fogom. Ezekkel a módosításokkal már elérhető lenne az, hogy megfelelően lehessen telekalakításokat csinálni ilyen esetekben.

A HÉSZ-be a 6. § kerülhetne kiegészítésre, illetve az övezeti táblában a paraméter kerülne átírásra

ÖSSZEGZÉS A FŐÉPÍTÉSI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ ANYAGHOZ:

A településnek módosítani szükséges a HÉSZ, a saroktelkek kialakításának megfelelőisége miatt. Eddig is beépítésre szánt területek voltak a településtervben (rendezési terveben), így nem lesz változás az intenzitásban, csak a kialakítandó területek méretei formái igazodni tudnak a használhatósághoz és a lakosság érdekét szolgálóan a jobb méreteket-formákat adhat.

A módosítás csak szöveges részeket érint, rajzi változtatásokat nem. A Korm. rend 8. § (2) bekezdése értelmében mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól a dokumentáció készítésénél az Önkormányzat.

Nem kerül sor új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére. és a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését.”

Az eljárás meghatározásra vonatkozóan a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet alapján, a 69. § (1) d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;- így rövid eljárásban történik

A cél a saroktelkek megfelelő telekkialakításának lehetőségének megteremtése. Elsősorban a telek szélesség és telekmélység arányainak és méreteinek megváltoztatása saroktelkek esetén. A falusias lakóövezetekben és a vegyes területfelhasználásban elsősorban.

A szabályozási vonalak okozta kötöttségek feloldása és a kedvezőbb telekalakítások érdekében.

HÉSZ 6.§ a következőkkel egészülne ki.

Módosítási javaslat:

(9) Falusias lakóterület és településközponti vegyes területeken a saroktelkek esetében a telek szélesség csak egyik közterülettel határos oldalon vagy a magánúttal közös telekhatár irányából kell, hogy megfeleljen, a telekmélység ebben az esetben 0,00 m. is lehet

(10) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.

A telepítési tanulmányterv követelményeinek meghatározása

Telepítési hatástanulmány készítése nem szükséges, mivel a kialakult állapot rendezésére irányul.

A településrendezési szerződés tervezetének és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervnek újR. 56/A.§. (1) bekezdés szerinti véleményezése

Telepítési tanulmányterv nem készül.

Torony, 2026.05.10.



SEBREK ZSUZSANNA
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ
É 18-0304

Előzmények

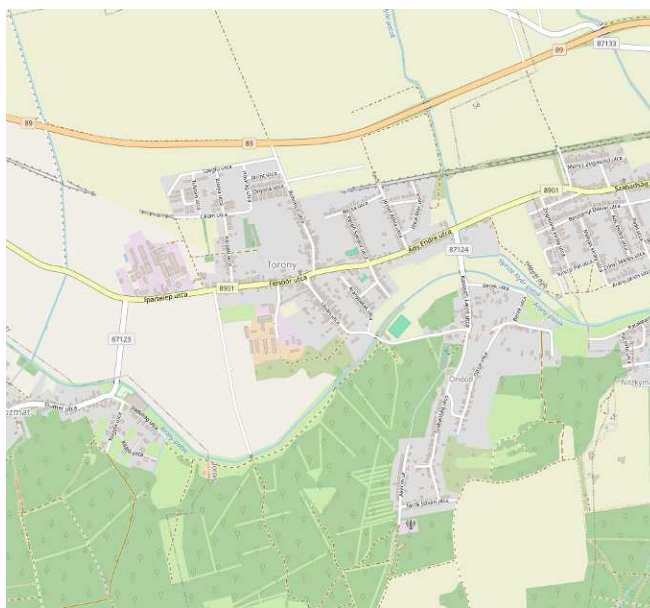
1. Tervi előzmények

2026. márciusában Torony Község Önkormányzata a 48/2026. (V.12.) számú településfejlesztési határozatában rendelkezett arról, hogy a hatályos településrendezési eszközöket módosítani kívánja.

Torony Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a helyi építési szabályzat módosítását: A módosítás célja a falusias lakóterület és településközponti vegyes területeken a saroktelkek esetében a telek szélesség csak egyik közterülettel határos oldalon vagy a magánút közös telekhatár irányából kell, hogy megfeleljen, a telekmélység ebben az esetben 0,00 m is lehet.

Falusias lakóterület és településközponti vegyes területeken a saroktelkek esetében a telek szélesség csak egyik közterülettel határos oldalon vagy a magánúttal közös telekhatár irányából kell, hogy megfeleljen, a telekmélység ebben az esetben 0,00 m. is lehet.

Amennyiben a telekalkításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalkítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsóker legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.



A tervezési terület Torony község közigazgatási területe

A településen a 2012. augusztus 6-ai OTÉK szerinti előírásai is jogszabály szerint érvényesek. A településrendezési eszközök jelkulcsai a 314/2012.(XI.8.) Kormány rendelet szerint készültek. Az eljárás rend a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás.

1.2. Hatályos rendezési tervek

A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

- Torony község Önkormányzata 43/2001.számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a Településfejlesztési Konceptiót. A településfejlesztési koncepció kiegészítést, változtatást nem igényelt.

A településszerkezeti terv nem változik.

- Településszerkezeti tervet, amelyet a 47/2003. (XII.18) sz. határozat fogadták el és több alkalommal módosították, pl.: a 63/2010./X.14./ számú határozattal, vagy legutóbb a 24/2020.(V.26.); a 88/2020.(IX.24.), a 16/2021. (VII. 27.) az 59/2023.(VI.05.), a 79/2024.(VII.2.) és a 145/2024. (XII.20.) számú határozatokkal.

A helyi építési szabályzat módosul, a szabályozási tervlapok nem változnak:

- Szabályozási tervet és helyi építési szabályzat a 10/2003. (XII.19.) önkormányzati helyi rendelettel került jóváhagyásra, amelyet a 6/2007.(VIII.29.); a 4/2010.(X.15.); a 14/2016. (XII.16.), a 6/2017. (VII.06.), a 13/2017. (XII.13.), a 12/2018.(XII.21.) a 2/2020 (V. 27.); a 9/2020.(IX.25.), a 9/2021.(VII. 28.), a 7/2023. (VI. 6.), a 8/2024.(VII.3.) és a 18/2024. (XII.21.) önkormányzati rendeletek módosított.

Torony Község Képviselő-testületének településfejlesztési döntései a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításának tekintetében:

a 48/2026. (V.12.) számú határozattal elfogadva.

A településrendezési eszközök módosításához az állami alapadat került felhasználásra.

II. Alátámasztó munkarész

A településszerkezeti terv módosításának leírása

2.1. A helyi építési szabályzat kiegészítése a saroktelkek eltérő szabályozása és a telekalakítást elősegítő helyi normatív szabályozás megalkotásával.

A településen a telekalakítási eljárások során újra és újra felmerülő probléma a saroktelkek speciális szabályozása, ami elsősorban a telekalakítások és telekmélység értelmezésében és méretezésében jelenik meg. Ennek megoldására kezdeményezte jelen eljárásban a helyi építési szabályzat kiegészítését az önkormányzat.

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban Méptv), 81.§ (1) értelmében:

„Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit - a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban - az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.”

A Méptv 88.§ a telekalakításról a következőket állapítja meg.

„(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

(2) A szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység megkezdéséig kell elvégezni.

(3) A telekalakítás olyan közigazgatási eljárás, amely az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzett adatok, jogok és tények telekalakítási engedély szerinti változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésével zárul.

(4) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.

(5) A helyi építési szabályzatban - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút - ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat - szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

(6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút - ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat - céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút - ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat - kötelező telekhatárának minősül.

A korm.rend. 4. melléklete alapján a helyi építési szabályzat tartalmi követelményeinek megfelelően kell a telekalakítási szabályokat megfogalmazni és egyértelműsíteni.

Torony község képviselő testületének 10/2003 (XII.19.) önkormányzati rendeletének az „építési és telekalakítási szabályai

6. § Általános előírások:

(1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.

(2) [8] Minden építési telek és közút között általában csak egy kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett rendeltetés személy- és teherforgalmának elválasztása indokoltá teszi, legfeljebb két kapcsolat létesíthető, az érintett útkezelő hozzájárulásával.

(3) [9] A területen épület akkor helyezhető el:

a.) már nagyrészt beépült területen meglévő telek esetén a telekméretére vonatkozó előírások kivételével, az övezeti előírásoknak megfelel,

b.) az épülethez víz, villany, szennyvízcsatorna csatlakozás és legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés az üzemeltetéshez szükséges mértékben a használatba vételig biztosított,

c.) a szilárd burkolatú közúttól a telekhatáráig min. 6 m szélességű közterület biztosított, és abból legalább 3 m széles sáv a tűzoltójárművek közlekedésére alkalmas burkolattal ellátott,

d.) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.

(4) Korlátozások, tilalmak a szabályozási terv jelölése szerint az övezet egészére, vagy részletére vonatkozhatnak.

(5) [10]

(6) [11]

(7) A telekre előírt ültetési kötelezettség esetén 30 m²-ként legalább egy nagy lombkoronát növesztő fa telepítése kötelező.

(8) Az ültetési kötelezettség területe az építési telek területébe beszámítható”

A jelenleg hatályos jogszabályok alapján a településen egy olyan szöveges változtatás kiegészítés szükséges a HÉSZ-ben, ami lehetővé teszi a törvényes keretek között a saroktelkek esetében a jobb megfelelő telekalakítást, építési telekké alakítását.

Az eredeti HÉSZ keletkezése óta számos jogszabály változás és újabb lakossági igények fogalmazódnak meg folyamatosan. Ezzel lépést tartva kell megalkotni a HÉSZ-ben azt a lehetőséget, mely a telekosztások egyértelműbb és egyszerűbb formáját is segíteni tudja.

A változtatás témája az lenne, hogy a saroktelkek esetén a közterülettel határos oldalak tekintetében csak egy irányban kellene megfelelnie a kialakítandó telekszélességnek. A telekmélység is változna saroktelek esetén ezt a javaslat alapján részletezni fogom. Ezekkel a módosításokkal már elérhető lenne az, hogy megfelelően lehessen telekalakításokat csinálni ilyen esetekben.

A HÉSZ-be a 6. § kerülhetne kiegészítésre, illetve az 1. melléklet építési övezeti táblázatában a falusias lakóterület és a településközpont vegyes terület telekmélységre vonatkozó a paraméter kerülne átírásra, kiegészítésre.

Illetve az új (10) bekezdésben a szabályozási vonallal érintett telkek estében szüksége speciális szabályozás magalkotása szükséges, amely a már kialakult és beépített telkek esetében is lehetővé teszi a közlekedési terület bővítését.

A Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról szóló 10/2003 (XII.19.) önkormányzati rendelet 6. §- a következő (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Falusias lakóterület és településközpont vegyes területek esetén a minimális telekmélységet a saroktelkek esetén csak az egyik közterület, vagy magánút felőli oldal irányában kell biztosítani.

(10) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.

A Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról szóló 10/2003 (XII.19.) önkormányzati rendelet 1, mellékletének K oszlopában a falusias lakóterületek építési övezeti táblázat 2. sorában, és a településközpont vegyes területek 2. sorában a telekalakítás szabályai „Mélység min. (m)” helyébe a „Mélység min. (m) Sarok telek esetén csak egy irányból mérve” megnevezés lép.

A településnek módosítani szükséges a HÉSZ, a saroktelkek kialakításának megfelelősége miatt. Eddig is beépítésre szánt területek voltak a településtervben (rendezési terveben), így nem lesz változás az intenzitásban, csak a kialakítandó területek méretei formái igazodni tudnak a használhatósághoz és a lakosság érdekét szolgálóan a jobb méreteket-formákat adhat.

A módosítás csak szöveges részeket érint, rajzi változtatásokat nem. A Korm. rend 8. § (2) bekezdése értelmében mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól a dokumentáció készítésénél az Önkormányzat.

Nem kerül sor új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére. és a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,”

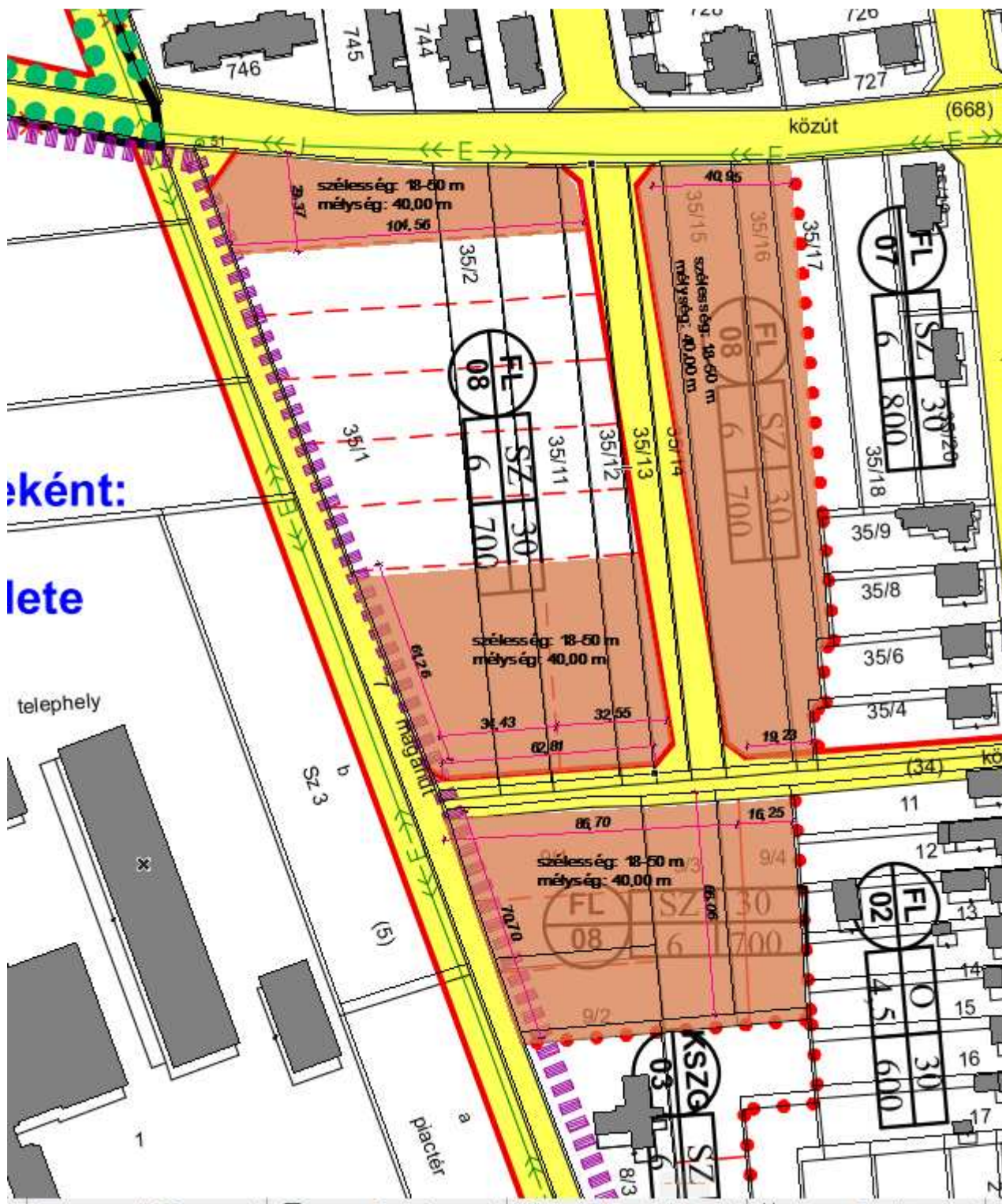
A Korm.rend. 68. § b) bb) pontja értelmében egyszerűsített eljárásban folytatható le az eljárás, mivel az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

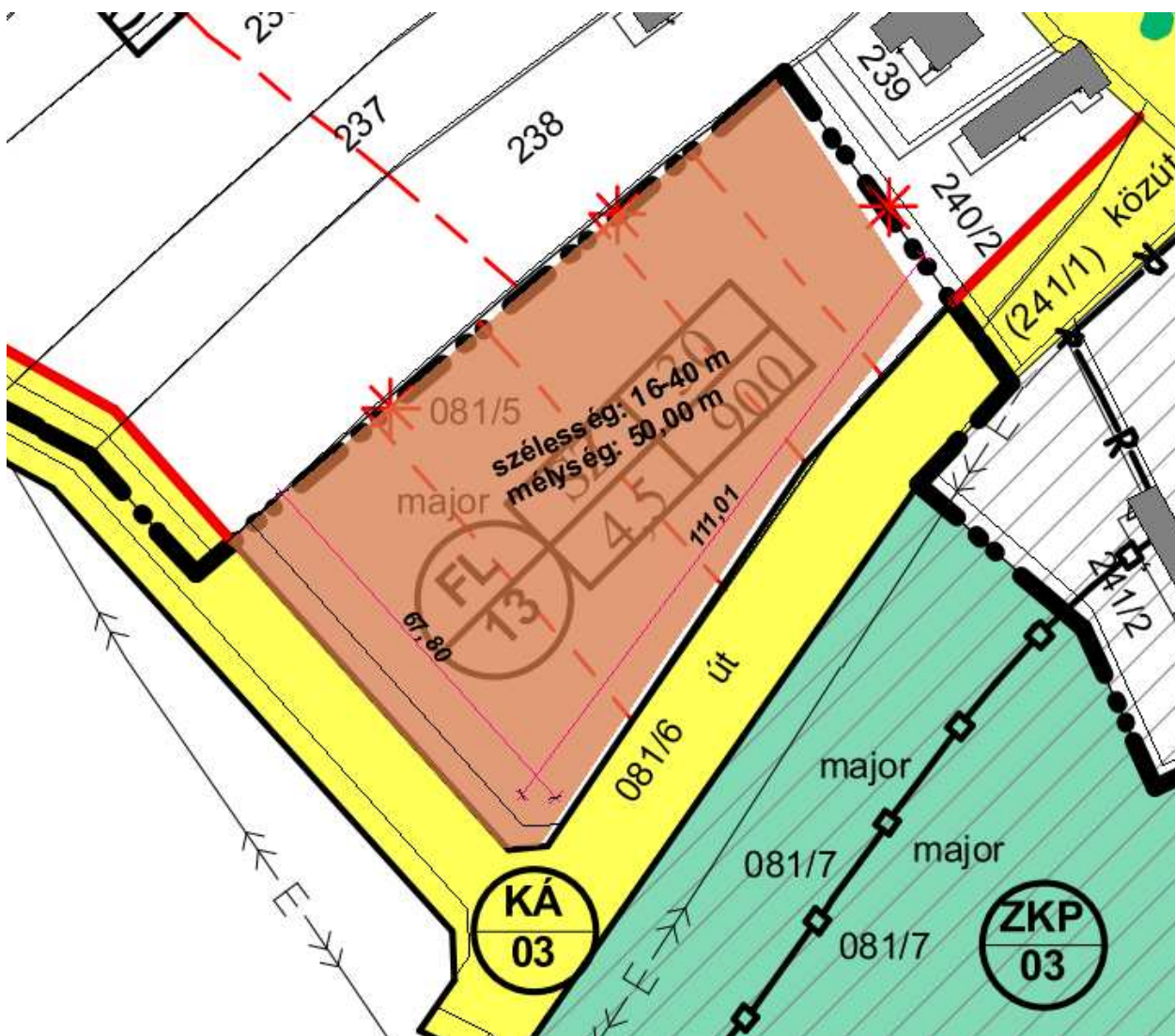
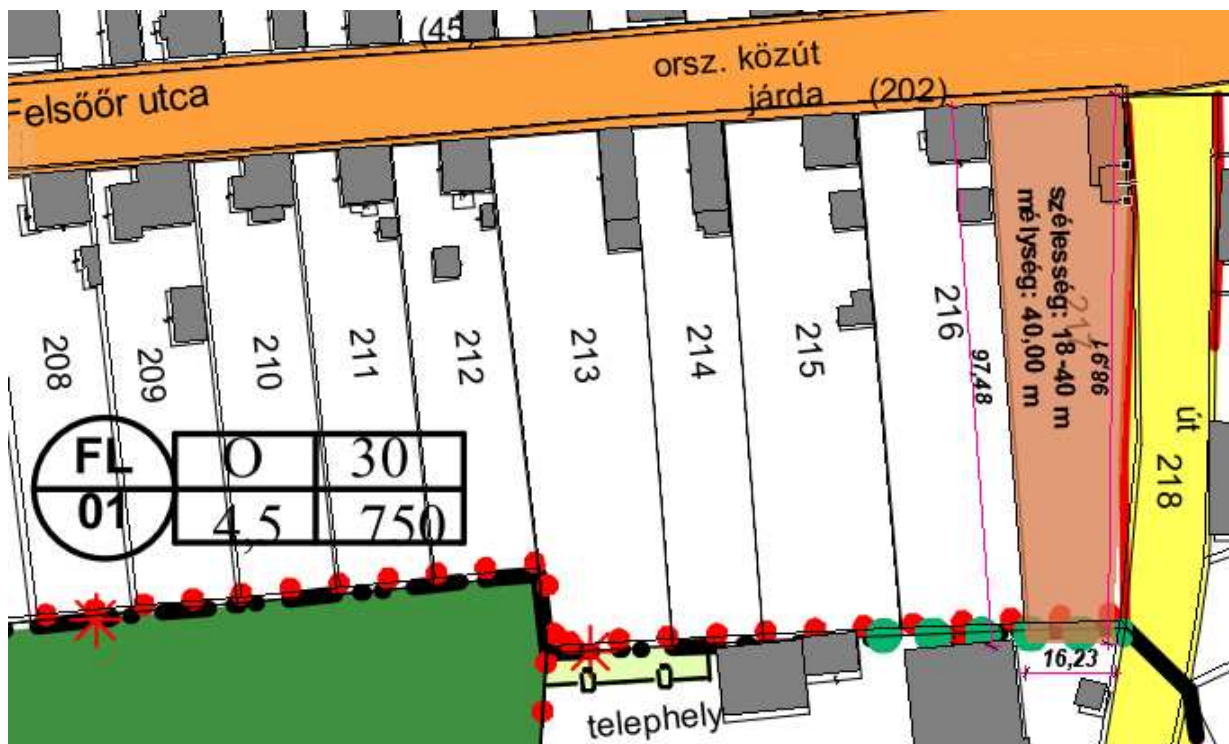
1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A cél a saroktelkek megfelelő telekkialakításának lehetőségének megteremtése. Elsősorban a telek szélesség és telekmélység arányainak és méreteinek megváltoztatása saroktelkek esetén. A falusias lakóövezetekben és a vegyes területfelhasználásban elsősorban.

A szabályozási vonalak okozta kötöttségek feloldása és a kedvezőbb telekalakítások érdekében.

Vizsgáltuk hol vannak olyan új telekosztások, amelyek esetében ezen szabály alkalmazása szükséges lesz, hiszen a szabályozási terven is jelölt telekalakult nem tudna kialakulni ellenkező esetben.





IV. Fejezet

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



Torony Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete

a Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról szóló 10/2003 (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Torony Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Torony Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Torony Község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Torony Község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Torony Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról szóló 10/2003. (XII. 19.) önkormányzati rendelet a 6. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„Általános előírások”

2. §

A Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról szóló 10/2003. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (9) és (10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Falusias lakóterület és településközpont vegyes területek esetén a minimális telekmélységet a saroktelkek esetén csak az egyik közterület, vagy magánút felőli oldal irányában kell biztosítani.

(10) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsóker legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”

3. §

A Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról szóló 10/2003. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

4. §

Hatályát veszti a Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról szóló 10/2003. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. §-ának alcíme.

5. §

Ez a rendelet 2026.-án lép hatályba.

Torony község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása
Véleményezési tervdokumentáció

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

„6. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

1. melléklet a 10/2003. (XII.19.) önk. rendelethez /módosította a .../2026 (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete/

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	Ny	O	P	Q	R
Övezeti adatok			Beépítés szabályai						Telekalakítás szabályai			Egyéb táblázatok				Környezetvédelmi övezetek		Megjegyzés
Ter. felh. jele	Övezet száma	Beépítés módja	Szintterület sűrűség	Beépítettség max. (%)	Megengedett ép. mag. (m)	Zöldterület min. (%)	Előkert (m)	Beépítési minta	Szélesség min.-max. (m)	Mélység min. (m) Sarok telkek esetén csak egy irányból mérve	Terület min.-max. (m ²)	Korlátozás v. tilalom	Parkoló ellátás saját telken (%)	Feltétel a beépítéshez	Kerítés	Levegőtisztaság	Zajvédelem	
Beépítésre szánt területek. Lakóterület																		
KEL	01	SZ	0,6	30	4,5	50	5-8	1	18-40	40	700-2000	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
KEL	02	SZ	0,6	30	4,5	50	építési vonal szabályozási tervben	1	építési vonal min. 16 m	30	800-	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
KEL	03	O	0,6	30	6,0	50	min.5	3	18-40	30	800-	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
KEL	04	SZ	0,6	30	6,0	50	min.5	1	18-	30	1000-	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
KEL	05	SZ	0,6	30	7,5	50	min.5	1	18-	30	1000-	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
KEL	06	O	0,6	30	4,5	50	5	3	18-	30	800-	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	legfeljebb egy lakóépület, legfeljebb két lakással
KEL	07	SZ	0,6	30	4,5	50	5	1	18-	30	800-	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
KEL 08- KEL10 építési övezeti előírást a 10/2003.(XI.19.) önkormányzati rendelet 7. melléklete tartalmazza!																		
KEL	11	SZ	0,6	30	6,0	50	min 5		18-		800-	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv		-		
KEL	12	SZ	0,6	20	4,5	60	min 5		120-		2000-	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv		-		
FL	01	O	0,5	30	4,5	40	5	3	18-40	40	800-2000	használat tartására átkattantó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, Vízügyi engedély	tömör v. áttört	-	2	
FL	02	O	0,5	30	4,5	40	0	4	16-30	50	600-2500		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	03	O	0,5	30	4,5	40	0-8	4	16-30	50	700-2500		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	04	O	0,5	30	4,5	40	3-8	4	16-30	40	800-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	05	O	0,5	30	4,5	40	0-5	4	16-30	50	600-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	06	SZ	0,5	30	4,5	40	min.3	2	16-50	30	600-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	07	O	0,5	30	6	40	5	4	18-40	40	800-2000		100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
FL	08	SZ	0,5	30	6	40	min.5	2	18-50	40	700-2500		100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
FL	09	O	0,5	30	6	40	5	4	16-30	40	600-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	10	O	0,5	30	4,5	40	min.5	4	16-30	50	800-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	11	SZ	0,5	30	4,5	40	min.5	2	18-30	50	800-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	

Torony község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása
Véleményezési tervdokumentáció

26.	FL	12	O	0,5	30	4,5	40	0	4	16-30	35	600-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
27.	FL	13	SZ	0,5	30	4,5	40	min.5	2	16-40	50	800-3000		100	teljes közmű, út	tömör v. áttört	-	2	
28.	FL	14	O	0,5	30	4,5	40	0-5	4	16-30	30	600-3000		100	teljes közmű, út	tömör v. áttört	-	2	
29.	FL	15	O	0,5	30	4,5	40	min.5	4	16-50	60	1000-8000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
30.	FL	16	SZ	0,5	30	6,0	40	min.5	1	16-50	30	1000-5000		100	teljes közmű, út	tömör v. áttört	-	2	

1. Sz. melléklet

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	Ny	O	P	Q	R	
Övezeti adatok			Beépítés szabályai						Telekalakítás szabályai				Egyéb táblázatok				Környezetvédelmi övezetek		Megjegyzés
Ter. felh. jele	Övezet száma	Beépítés módja	Szintterület sűrűség	Beépítettség max. (%)	Megengedett ép. mag. (m)	Zöldterület min. (%)	Előkert (m)	Beépítési minta	Szélesség min.-max. (m)	Mélység min. (m) <small>Sarok tőkék esetén csak egy irányból mérve</small>	Terület min.-max. (m ²)	Korlátozás v. tilalom	Parkoló ellátás saját telken (%)	Feltétel a beépítéshez	Kerítés	Levegőtisztaság	Zaj-vidélem		
Beépítésre szánt területek. Vegyes terület																			
TV	01	SZ	1,0	40	4,5-7,5	30	min.3	1	20-	-	1200-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	0	teljes közmű	áttört	-	2	iskola és környéke	
TV	02	O	1,0	40	4,5-7,5	30	0-8	3	16-	30	800-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	2	temető és környéke, községi központ	
TV	03	SZ	1,0	40	4,5-7,5	30	0-8	1	20-	30	800-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	2	posta, T-Com	
TV	04	SZ	1,0	40	4,5	30	0-8	1	20-	30	1000-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	2	óvoda	
TV	05	O	1,0	40	4,5	30	0-8	3	16-	30	800-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	0	teljes közmű	áttört	-	2	községi központ	
TV	06	SZ	1,0	40	7,5	30	5	1	20-	30	600-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	2		
Beépítésre szánt területek. Gazdasági terület																			
KSZG	01	SZ	0,8	40	9,5	20	min.5				2500-		100	teljes közmű, út		-			
KSZG	02	SZ	0,8	40	7,5	40	min.5	1	20-	30	1500-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út	áttört	-	4		
KSZG	03	SZ	0,8	40	6	40	min.5	1	20-	30	3500-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	4		
KSZG	04	SZ	0,8	40	7,5	40	min.10	1	30-	60	5000-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út	áttört	-	4		
KSZG	05	SZ	0,6	40	4,5	40	0-8	1	16-	30	600-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	4		
KSZG	06	SZ	0,6	40	4,5	40	min.3	1	16-	30	600-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út	áttört	-	4		
IEG	01	SZ	1	40	7,5	25	min.3	1	30-	60	2500-	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	4		
IEG	02	O	1	40	7,5	25					2500-		100	teljes közmű		-			

20.	HU	01	SZ	0,2	20	4,5	60	min.5	1	15-40	30	600-2000	használat tartására állandó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	áttört	-	1	
Beépítésre szánt területek. Különleges terület																			
22.	KÜ	01	SZ	0,6	20	7,5	50	min.5	-	-	-	-	sirenmék max. 3 m	0	-	áttört	-	2	kastély
23.	KÜ	02	SZ	1,0	30	KÖVH	50	-	1	-	-	-	műemlék	50	KÖVH Engedély	áttört	-	2	kápolna
24.	KÜ	03	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	teljes beépítettség	0	-	-	-	2	historikus épületek
25.	KÜ	04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	építési korlátozás	0	-	-	-	2	
26.	KÜ	Me	SZ	-	40	6,0	40	min. 5 m	-	16-	-	2000		100	-	-	-		

Végső előterjesztői indokolás

Torony Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Torony Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Torony Község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Torony Község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.