



TORONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA SZABÓ ZSOLT POLGÁRMESTER

HIRDETMÉNY

Torony Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 70/2026. (IX.01.) számú önkormányzati határozatában döntött a Torony 841/23, a 841/24, 841/42, 841/23 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv befogadásáról.

Torony Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosítása tárgyában partnerségi egyeztetés lefolytatása ügyében Hirdetményt tesz közzé a módosításról, amelyre a lakosság 2026.szeptember 14. – 2026. szeptember 28. között véleményt nyújthat be.

A vélemények benyújtásának módja:

- **papír** alapon benyújtva a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatalban, a 9791 Torony, Rohonczi u. 6. sz. alatt, Szabó Zsolt polgármester úrnak címezve, illetve
- **elektronikusan** az onkormanyzat@torony.hu e-mail-címre elküldve.

A tervezett módosítással kapcsolatban felvilágosítás kérhető, illetve az elkészült módosítási tervdokumentáció ügyfélfogadási időben megtekinthető a *Toronyi Közös Önkormányzati Hivatal, 9791 Torony, Rohonczi u. 6. címen*, E-mail: jegyzo@torony.hu, illetve a www.torony.hu honlapról is letölthető.

Együttműködésüket előre is köszönjük!

Torony, 2026. szeptember 14.





Torony Község Önkormányzata Képviselő-testülete

9791 Torony, Rohonczy u. 6.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Torony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. szeptember 1. napján megtartott képviselő-testületi üléséről



Torony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 70/2026. (IX.01.) számú határozata

1. Torony Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadta a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (2) bekezdése alapján, Torony Nagyrét dűlő Kel-09. jelű építési övezetre benyújtott telepítési tanulmánytervet a főépítési nyilatkozat és feljegyzés alapján.
2. Torony Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján felkérte a Polgármestert, hogy a telepítési tanulmánytervet bocsátsa partnerségi egyeztetésre 15 napra

Felelős: Szabó Zsolt polgármester
Határidő: azonnal

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.
jegyző



Szabó Zsolt sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2026. szeptember 4.


Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján
//2026.02.04.//

TORONY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÁS:

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

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 145/2024. (XII.20.) számú határozatokkal. 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. A rendelet hatályba lépése óta eltelt időben több probléma is előkerült, melyet az Önkormányzat kezelni kíván.

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY, FELJEGYZÉS JAVASLAT A MÓDOSÍTÁSHOZ

Torony Nagyrét dülő KEL-09 jelű építési övezet kiegészítő szabályozása elengedhetetlen a telekmélység saroktelkek esetében történő eltérő alkalmazásához és a telekosztások elősegítése az övezetben.

Torony község Nagyrét dülő területére sok féle, egymást követő szabályozási tervek készültek. A legutóbbi az Altus Savaria által 2017-ben elkészített tervezet volt. Ezt tartalmazza a hatályos egységes helyi építési szabályzat is. A 2017-es rendezési terv elképzelései:

A területfelhasználás és településszerkezeti terv nem változik területfelhasználás tekintetében, viszont az új állami alapadat szerinti telekalakítások megjelennek. Ugyanígy a szabályozási terven is, itt a javasolt beépítéssel összefüggő telekhatárok jelölésre kerülnek az alábbika szerint, megfelelően a KEL- 09 építési övezet jelenlegi telekszélességének előírásával.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 19. § (4) bekezdése szerint a településterv, telepítési tanulmányterv javaslat készíti elő.

Az érintett ingatlanon KEL-08, KEL-09, KEL-10 építési övezetben vannak.

A probléma a 841/23, délnyugati sarkának, a 841/24, 841/42, 841/23 helyrajzi számú földrészleteket érintő telekcsoporthoz újra osztásánál jelentkeztek.

A sarok telkekre eltérő szabályozás nincsen, így a telekmélységet mindkét irányba kell mérni ilyen esetben is, ez akadályozza a telekosztást.

A tervezési cél megvalósulása érdekében – „KEL 09 jelű építési övezetben a minimális telekmélységet a saroktelkek esetén csak az egyik közterület, vagy magánút felőli oldal irányában kell biztosítani.”

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a fent leírtak alapján az érintett változásokat érintő előkészítő folyamatot elfogadni szíveskedjenek.

Torony, 2026.08.29.



Sebrek Zsuzsanna

okl. építésztervező m.

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017

Telepítési tanulmányterv

Torony Nagyrét dűlő KEL-09 jelű építési övezet kiegészítő szabályozása a telekmélység saroktelkek esetében történő eltérő alkalmazásához és a telekosztások elősegítéséhez



Tervező:

MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

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

2026. augusztus 17.

Telepítési tanulmányterv

Torony Nagyrét dűlő KEL-09 jelű építési övezet kiegészítő szabályozása a telekmélység saroktelkek esetében történő eltérő alkalmazásához és a telekosztások elősegítéséhez

Hatályos településrendezési eszközök

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

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 145/2024. (XII.20.) számú határozatokkal.

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.

Előzmények:

Torony község Nagyrét dűlő területére sok féle, egymást követő szabályozási tervek készültek. A legutóbbi az Altus Savaria által 2017-ben elkészített tervezet volt. Ezt tartalmazza a hatályos egységes helyi építési szabályzat is. A 2017-es rendezési terv elképzelései:

A hatályos építési övezeti előírások KEL-08-KEL 10 építési övezetek esetében:



10/2003.(XII.19.) önkormányzati rendelet 7. melléklete, :

Építési övezet jele és megnevezése		KEL-08 szabadon álló társasházak építésére is alkalmas kertvárosias lakóterületek		
A		B	C	D
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafenti szélesség (m)	30,0 m
	1.2		mélység (m)	30,0 m
	1.3		minimális telekterület (m ²)	1200
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafenti szélesség (m)	30,0 m
	2.2		minimális mélység (m)	30,0 m
	2.3		minimális telekterület (m ²)	1200
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés	OTÉK 13.§ szerint, a {2} bek.
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)	400 m ² telekterületenként 1-1 db, de összesen legfeljebb 6 db
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény ---
	3.4			új épület vagy építmény szabadon álló
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény ---
	3.6			új épület vagy építmény egységesen 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	50%
	3.9		megengedett épületszintek:	alagsor + földszint + emeletek
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) max.: 6,5
	3.11			párkánymagasság (m) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 4,5 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye: építési hely
	3.13		megengedett legnagyobb mértéke:	a telekterület 30%-a
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépkocsi elhelyezés	Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként legalább 1,5 gépkocsi elhelyezése kötelező. Telkenként legfeljebb két útsatlakozás létesíthető.
	4.3		kerítés	A kerítésmező max.: 1,5 m magas lehet.
	4.4		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető.

10/2003.(XII.19.) önkormányzati rendelet 7. melléklete,

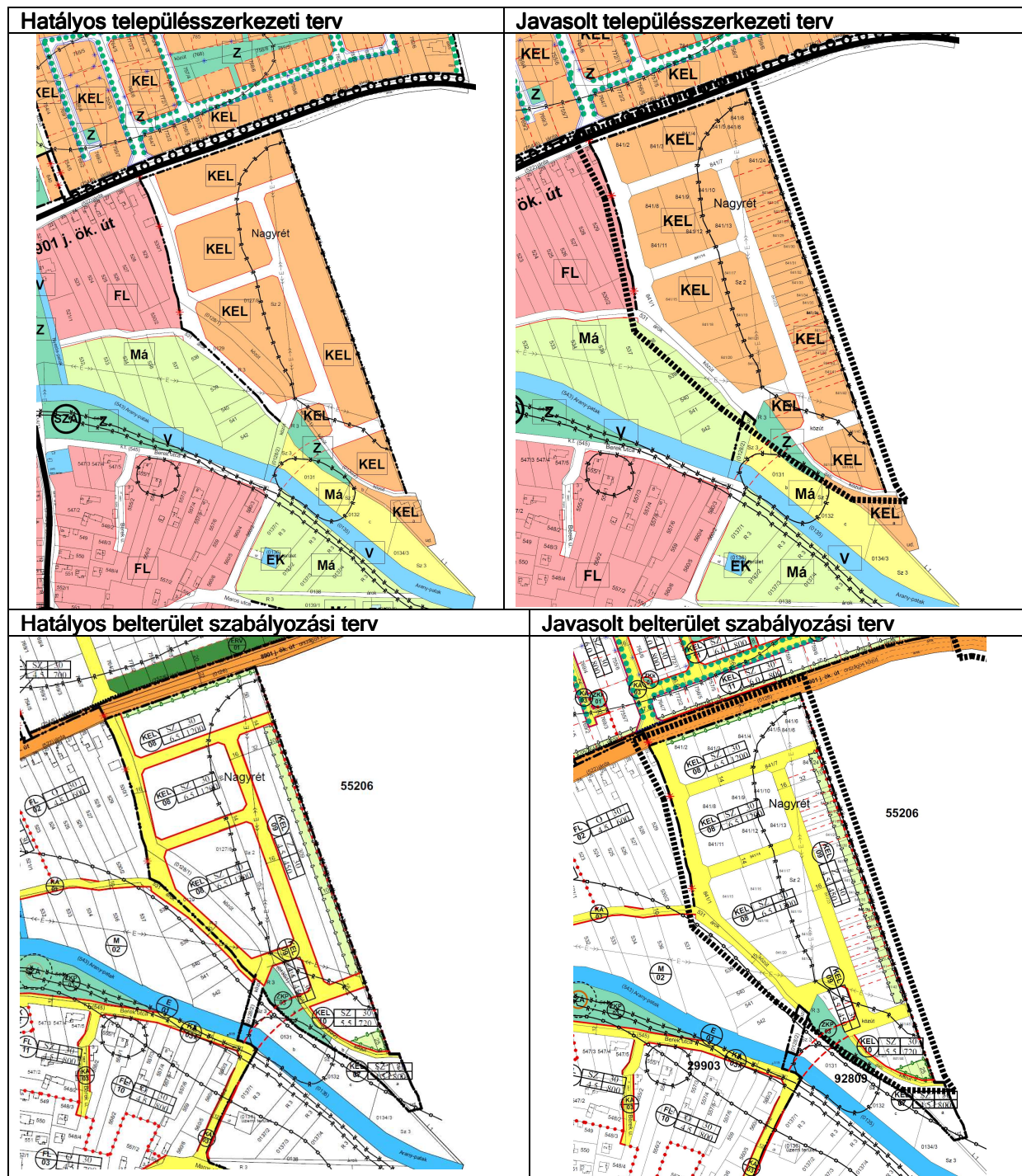
Építési övezet jele és megnevezése		KEL-09 sorház építésére is alkalmas új területek		
A		B	C	D
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafronti szélesség (m)	12,0 m
	1.2		mélység (m)	35,0 m
	1.3		minimális telekterület (m ²)	450
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafronti szélesség (m)	12,0 m
	2.2		minimális mélység (m)	35,0 m
	2.3		minimális telekterület (m ²)	450
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés	csak lakó rendeltetés, hozzá tartozó gépkocsi- és egyéb tárolóval
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)	400 m ² telekrészenként 1-1 db, de összesen legfeljebb 2 db
	3.3		beépítés módja	zárt sorú, a közterület felőli építési hely vonalától számított 11 m mélységig, ettől a hátsókerth felé észak-nyugati oldalhatáron álló
	3.4		előkert	6,0 m - egyben kötelező építési vonal, legalább az épület utcafronti homlokzati falának 50%-a esetében
	3.5		oldalkert	a közterület felőli építési hely vonalától számított 11 m mélységen túl legalább 6,0 m a dél-keleti telekhatártól
	3.6		hátsókert legkisebb mérete	10m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	50%
	3.9		megengedett épületszintek:	földszint + tetőtér vagy emelet
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) max.: 4,5
	3.11			párkánymagasság (m) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton.: min. 4,0 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye: építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke: a telekterület 30%-a
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépkocsi elhelyezés	Gépkocsi elhelyezés saját telken. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útsatlakozás létesíthető.
	4.3		kerítés	A kerítésmező max.: 1,50 m magas lehet.
	4.4		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető.

Torony telepítési tanulmányterv Torony, Nagyrét dűlő, saroktelek kiegészítő szabályozása telekosztás érdekében

10/2003.(XII.19.) önkormányzati rendelet 7. melléklete, :

Építési övezet jele és megnevezése		KEI-10 szabadon álló lakások építésére is alkalmas kertvárosias lakóterületek				
A		B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafenti szélesség (m)	16,0 m		
	1.2		mélység (m)	30,0 m		
	1.3		minimális telekterület (m2)	720		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafenti szélesség (m)	16,0 m		
	2.2		minimális mélység (m)	30,0 m		
	2.3		minimális telekterület (m2)	720		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 13.§ szerint, a (2) bek.	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)		400 m ² telekrészenként 1-1 db, de összesen legfeljebb 2 db egy épület lőmegben.	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	---	
	3.4			új épület vagy építmény	szabadon álló	
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	---	
	3.6			új épület vagy építmény	egységesen 6,0 m	
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%	
	3.9		megengedett épületszintek:		főldsztint + tetőtér vagy emelet	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m)	max.: 5,5	
	3.11			párkánymagasság (m)	huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton.: min. 4,0 m	
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		a telekterület 30%-a
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként legalább 1,5 gépkocsi elhelyezése kötelező. Telkenként legfeljebb egy útsatlakozás létesíthető.	
			kerítés		A kerítésmező max.: 1,5 m magas lehet.	
	4.4		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető.	

A tervlapokat csak az állami alaptérképpel javasoljuk kiegészíteni és frissíteni, illetve a beépítési terv és építési övezeti előírás alapján javasolt, kiegészítő telekalakítási javaslatokkal:



A területet a Varga Geodézia Kft. által telekosztás alapján felosztották és jelenlegi állapot így néz ki az ekozmu.hu adatai szerint.



Nagyrét telekosztása jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot

A területfelhasználás és településszerkezeti terv nem változik területfelhasználás tekintetében, viszont az új állami alapadat szerinti telekalakítások megjelennek. Ugyanígy a szabályozási terven is, itt a javasolt beépítéssel összefüggő telekhatárok jelölésre kerülnek az alábbika szerint, megfelelő a KEL-09 építési övezet jelenlegi telekszélességének előírásával.

A 841/24-841/42 hrsz terület felosztása a módosuló telekalakítási szabályozás kapcsán kissé változik. A beépítési javaslat szerint a 841/36-41 hrsz terület telekhatárai kissé északabbra tolódnak és egységes ritmusú telekkiosztás jön létre 12 m-es telekosztással. Jelenleg itt 16 m utcafronti szélességű telekosztás követ 12 m-es telekosztást.

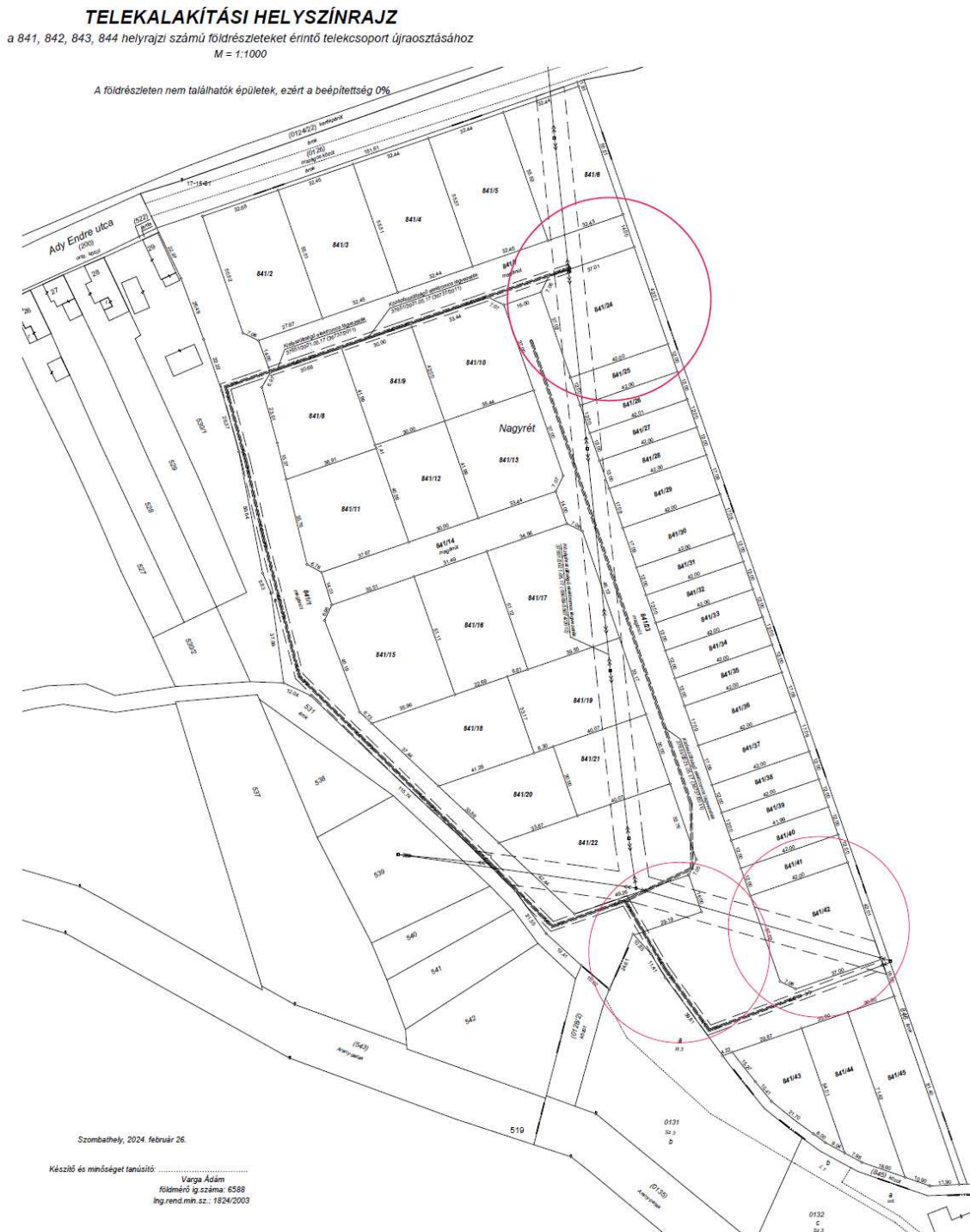
A szabályozás miatt jelenleg a 841/23 hrsz telek délnyugati sarkában nem is került a telektömb kiosztásra, mert a visszamaradó KEL-09 építési övezetben fekvő területre nem tudták a telekmélységre vonatkozó szabályt alkalmazni.

A telekmélységet a KEL-09 jelű építési övezetben a jövőben csak az egyik közterület, vagy magánút felőli oldal irányában kell biztosítani.

A telekmélység sarok telkekre is érvényes és mindkét irányba mérendő szabálya miatt jelenleg az alábbi területek megosztása és szabályozási tervi szándék miatti végrehajtása nem történt meg. A minimális telekmélység mérete viszont a 841/23 hrsz esetében nem éri el a 35 m-t, 29 m-nek megfelelő. A fentiek alapján javasoljuk a minimális telekméret eltörlését, mivel a legkisebb 12 m-es telek szélesség és a 450 m meghatározza a kialakítható telek méretét, illetve, amennyiben annak megtartása mellett döntenek, akkor a 35 m helyett annak értékét 20 m-re mérsékelni.

A KEL-08 építési övezetben a telekszélesség 30 m és a telekmélység is 30 m, így a szabályozás egyértelmű, a legkisebb telekméret 1200 m², nem okoz problémát az előírás.

A KEL-10 építési övezetben a telekszélesség 16 m és a telekmélység is 30 m, így a szabályozás egyértelmű, a legkisebb telekméret 720 m², nem okoz problémát az előírás.



A 841/23, délnyugati sarkának, a 841/24, 841/42, 841/23 helyrajzi számú földrészeket érintő telekcsoport újraosztásának problémái

A 841/24, a 841/42 és a 841/23 hrsz ingatlanok KEL-09 jelű építési övezetben fekszenek:

KEL-09 kertvárosias lakóterület

Beépítési mód zárt sorú (Z)

Legnagyobb beépítettség 30 %

Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %,

Hátsókert 10 m.

legnagyobb építménymagasság 4,5 m

Legkisebb telek területe: 450 m².

A meglévő építési telek beépítésének feltétele és a telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei a minimum 12 m telekszélesség. A telekmélység értékét javasoljuk eltörölni, vagy a méretét 35 m-ről 20 m-re csökkenteni.

A 841/23 hrsz esetében nem a közlekedési terület és a zöldterület, kertvárosias lakóterület szétválasztása ezért meg is hiúsult. Az előírások finomításával ez a lehetőség itt is megadatok és osztható lesz a 2017-es javaslattal összhangban.

A sarok telkekre eltérő szabályozás nincsen, így a telekmélységet mindkét irányba kell mérni ilyen esetben is, ez akadály a telekosztásnak.

Ugyanezen probléma nem áll fenn a KEL-08 jelű építési övezetben, mert ott a minimális telekméret 1200 m², így a kialakuló telkek alapvetően tudják az építési övezeti előírásnak megfelelő telekosztást.

Helyi építési szabályzat változása - Torony község képviselő testületének 10/2003 (XII.19.) önkormányzati rendelete Torony Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról (továbbiakban: HÉSZ) 10.§ (5) bekezdésének előírása:

„(5) A KEL 08- KEL 10 jelű építési övezetek előírásait a rendelet 7. mellékletet tartalmazza.”

A hatályos HÉSZ 7. melléklet tartalmazza az érvényes előírásokat táblázatos formában.

A HÉSZ javasolt 10.§ új (6) bekezdésének előírása:

„(6) A KEL 09 jelű építési övezetben a minimális telekmélységet a saroktelkek esetén csak az egyik közterület, vagy magánút felőli oldal irányában kell biztosítani.”

Közműellátás:

A Nagyrét dűlő közművesítése folyamatban van, elkészült a vízellátás, és a szennyvíz-elvezetés rendszere. Kiváltásra vár a területen áthaladó középvezettségű vezeték és kiépítendő az új kisvezettségű, illetve közvilágítást biztosító hálózat is. ezek tervei rendelkezésre állnak.

A területet átlósan átszelő középvezettségű légvezetések hálózat bontásra és új nyomvonalon kiépítésre kerül az utcahálózatot követve.



A Nagyrét dűlő ingatlanok közműelátása (ekozmu.hu)

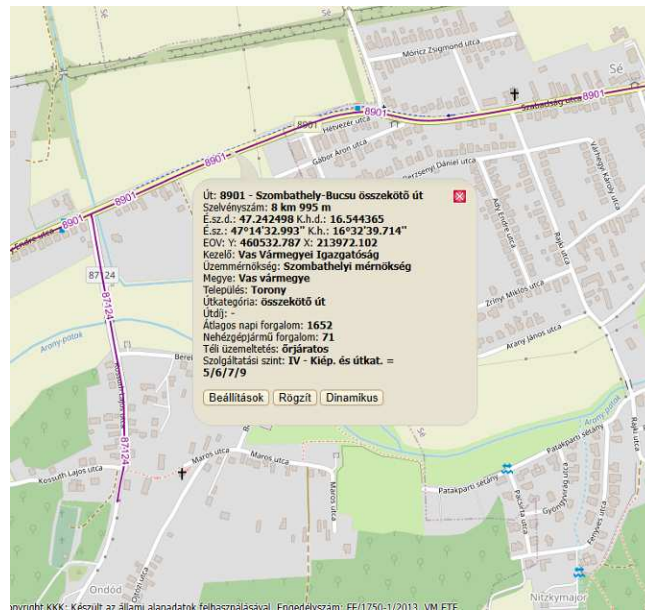
A területet átlósan átszelő középfeszültségű légvezetések hálózat bontásra és új nyomvonalon kiépítésre kerül az utcahálózatot követve.

Közlekedés

Állami kezelésben lévő utat érintő fejlesztés nem tervezett. A terület úthálózata ingatlan-nyilvántartási szempontból létrejött.

A 841/23 hrsz terület megosztása és az útszabályozással összhangban lévő telekosztás, közlekedési terület végleges lehatárolásának kialakítása jelen kiegészítő szabályozás elfogadásával együtt valósítható meg.

Az állami kezelésben lévő 8901 jelű összekötő út mellett a korábban kijelölt és beépítésre tervezett kertvárosias lakóterület és kijelölt véderdő terület módosítása, a véderdősáv megszüntetése tervezett. A közút felé a korábban kijelölt közút csatlakozás helye megmarad. A 838/6 hrsz ingatlan kiszolgálása a helyi kiszolgáló útról történik, a 8901 jelű bekötő út felől bejárat a jövőben sem alakítható ki. A 8901 jelű összekötő úttal párhuzamosan, a 0124/22 hrsz-en egy kerékpárút található és egy buszmegálló, amelyek változatlanul közlekedési területben maradnak. A kerékpárút nem érinti a 786 hrsz-t.



A tervezési terület és a 8901 jelű Szombathely-Bucu összekötő út forgalmi adatai

A 8901 jelű közút 8+740 km szelvényének térségében autóbussz öböl található, amely kiszolgálja a séi és a toronyi lakosságot is.



Az autóbussz öböl fényképei

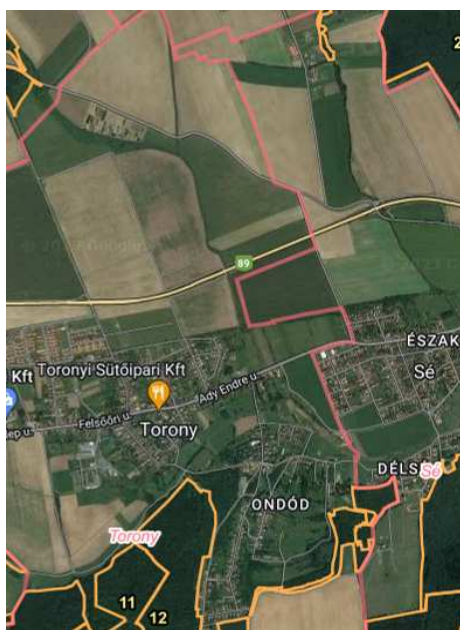
A 8901 jelű összekötő út északi oldalán kiépített, önálló kerékpárút van, amelyet a módosításnál adottságként kezeltünk. A kerékpárút Sén keresztül Szombathelyig van kiépítve. Toronyból Narda és Bucsú felé a folytatása tervezett.



A Sé és Torony közötti kerékpárút fényképei Toronyban

Mező- és erdőterületeket érintő változások:

A Nagyrét dűlő tervezési területet érintő telekmélység szabályozás változása művelési ágba sorolt mezőgazdasági területet, vagy üzemtervezett erdőterületet nem érint. A területen fekvő ingatlanok kivett földrészletek.



Üzemtervezett erdőterületek 838/6 hrsz környezetében

Természetvédelem

A tervezési területet nem érinti az ökológiai hálózat övezeteit, sem a Natura 2000 területek nyilvántartott zónáját. Helyi védett természeti emlék nem található rajta. **Országos, megyei szintű övezeti besorolások:**

A táj- és természetvédelem körébe tartozó övezetek közül a következők találhatók az igazgatási területen a MATrT alapján:

- országos ökológiai hálózat - magterület övezete (zöld).
- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosójának övezete (narancssárga)



- tájképvédelmi terület övezete.

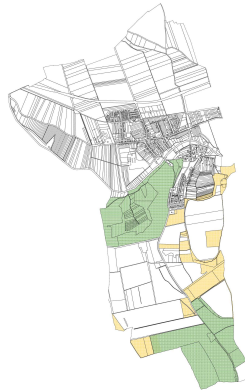


A fentiek közül a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete nem érinti.

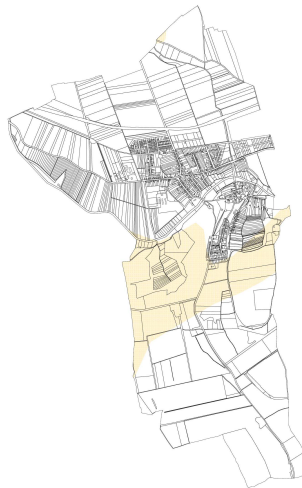
A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökológiai viszonyában jelentős változás nem várható. A módosítás kis területre, egy ingatlanra terjed ki és a kertvárosias lakóterület miatt a jelenlegihez képest intenzívebb és fenntarthatóbb zöldfelület kialakítására (kialakulására) lehet számítani, valamint a gondos fenntartás és ezzel az ingatlan településképpen betöltött szerepe is nagyobb eséllyel biztosított, mint önkormányzati fenntartású zöldterületként.

A Vas Megyei TrT alapján pedig a következők:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, magterület, pufferterület övezete a lehatárolás pontosítását a MATRT és a Vas megyei TRT alapján elvégeztük és nem érinti a tervezési területet.



- tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet.



A fentiek közül a tervezési területet egyik övezet sem érinti.

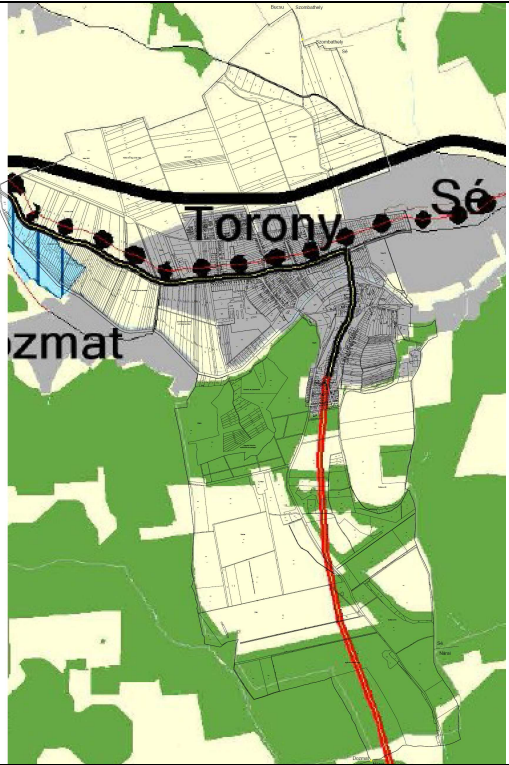
Egyedi tájértékek

A tervezési területeken egyedi tájérték nem található.

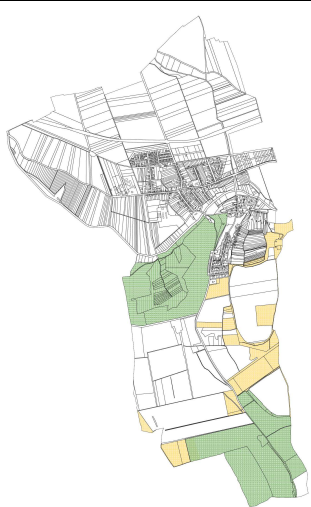
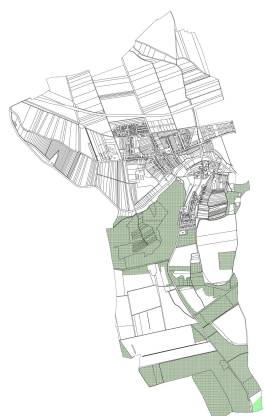
Natura 2000 területek

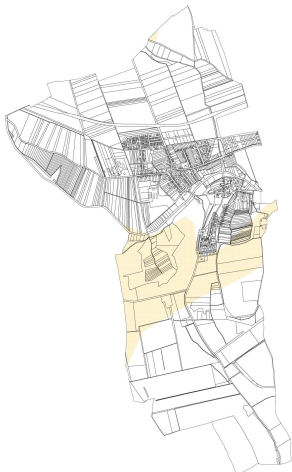
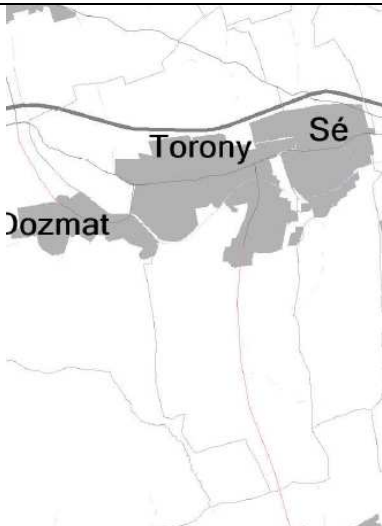
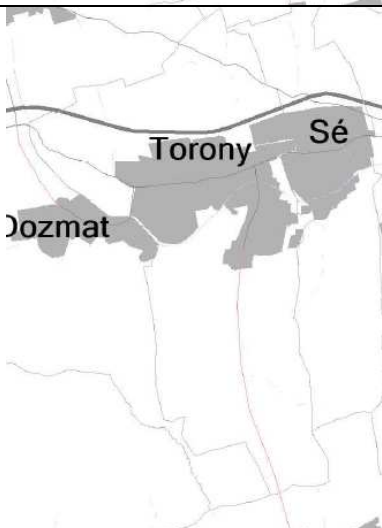
A község területén NAUTRA 2000 terület nem található.

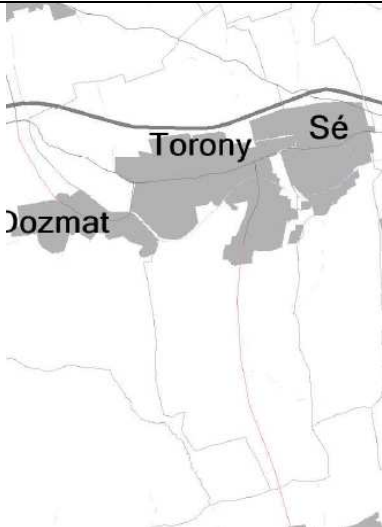
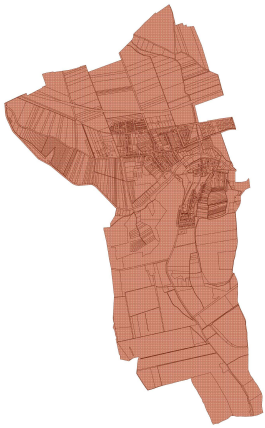
A Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek érintettsége:

Térségi területfelhasználás	Érinti, előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett települési térségként,	tv	
A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.	A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.		A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.
1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez	1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez		1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez
1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere	1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere		1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere

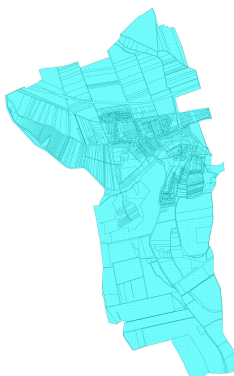
Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (tér adatok alapján szerkesztve)
---------------------	--------	--------------------------	---

Ökológiai hálózat magterület övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti. Nem érinti. Nem érinti.	
Kiváló adottságú termőhelyi szántók övezete Jó adottságú termőhelyi szántók övezete	Nem érinti Nem érinti	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti Nem érinti	

Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	

Nagyvízi övezete	meder	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések		Nem érinti	
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Érinti a közigazgatási területet, de a tervezési területen bányászati célú terület nem kerül kijelölésre.	

Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	Nem érinti	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti a közigazgatási területet, de a tervezési területen ilyen irányú beruházás nem tervezett.	

Fotó dokumentáció:





A Nagyrét dűlő fényképei

Örökségi értékek vizsgálata

A település rendelkezik az akkor hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő Örökségvédelmi fejezettel.

Az Országos Területrendezési Terv alapján a település igazgatási területe világörökség várományos terület övezetébe nem tartozik.

A tervezési területen országos védelem, helyi védett építmény és műemlék műemléki környezet sem található.

A településkép védelméről szóló 16/2018.(XII.31.) önkormányzati rendelet elfogadásra került.

Régészeti lelőhelyek:

A településnek régészeti örökségvédelmi hatástanulmánya van, amelyet a 2017-ben készítettek és a tervezési területet is érintette, mivel az az Arany-patak mentén fekszik: *SZOMBATHELY ÉS KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEK ÁRVÍZVÉDELME T SZOLGÁLÓ DOZMATI VÍZTÁROZÓ MEGÉPÍTÉSE ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ* készítése során végzett Adatgyűjtés, terepbejárás és geofizikai kutatás szakmai eredményeiről, készítette: BUDAVÁRI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS ÜZEMELTETŐ NONPROFIT KFT.

A tervezési területtől északra 2023. szeptemberében elkészült a régészeti örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése:

Készítette: Örökségvédelmi (régészeti döntéselőkészítő) hatástanulmány a Torony „2. számú kertvárosias lakóterületet érintő módosítás a 8901 jelű összekötő út északi oldalán” nevű tervezett lakóterület [Hrsz. 754/1, 757/1, 0123, 0122/3, 754/4, 754/5, 755/5, 755/6, 755/7, 756/4, 756/5, 757/4, 757/5, 758/4, 758/5, 758/6, 758/7, 758/8, 759/5, 764/4, 764/5, 764/6, 764/7, 767/1, 767/2, 768, 769/1, 769/2, 769/3, 769/4, 770/1, 770/2, 770/3, 770/4, 770/5, 772/1, 772/2, 784, 785] és a 312/2. hrsz. kapcsán a régészeti örökség emlékek megmentésére, különös tekintettel a 72935 nyilvántartási azonosító számú, a Nyeste-Nyárs-pataktól K-re elnevezésű régészeti lelőhelyre - 2023. Mesterháza, Ilon Gábor régész.

A tervezésre kijelölt terület határain belül egy régészeti lelőhely található: lh. azonosító: 55206



A területekre vonatkozó módosítások a nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintik, ezért a hasznosítás során az örökségvédelmi jogszabályokban, valamint a hatósági előírásokban foglaltakra figyelemmel kell lenni!

azonosító	település	lelőhely- szám	név	HRSZ
43161	Dozmat	10	Szabad erdő	0116/9
33353	Sé	2	Doberdó	287/8, 287/9, 0140, 287/7
42690	Sé	6	Hammat- dűlő	081/6, 081/7, 081/8, 081/9
29903	Torony	1	Kossuth u. 3/a	555/1, 555/2, 556/1, 556/2
29904	Torony	2	Hammati- dűlő	0100/7, 0112/30, 0112/29, 0112/3, 0112/4, 0112/5, 0112/6, 0112/7, 0112/8, 0112/9, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0112/13, 0112/14, 0112/15, 0112/16, 0112/17, 0112/18, 0112/19
29906	Torony	4	Malom- patak É-i oldala II.	079/17, 079/2, 079/3, 079/4, 079/5, 079/6, 079/7, 079/8, 079/9, 079/10, 079/18, 081/11
29908	Torony	6	Nemes szer	0109/2, 163/3, 163/2, 163/10, 163/11, 163/12, 163/13, 163/14, 163/18, 163/19, 163/20, 163/21, 163/22, 163/23, 163/15, 163/26
42755	Torony	7	Hosszú dűlő	095/4, 095/5, 095/6
39479	Torony	8	Másfeles földek	093, 090/6, 090/7, 090/8, 090/9, 090/10, 090/11, 090/12, 090/13, 090/14, 090/15, 090/16, 090/17, 090/18, 090/20, 090/19, 090/27, 090/5, 090/4, 090/21, 090/57, 090/3, 090/60, 090/59, 090/66, 090/58, 090/61, 090/100, 090/101, 090/102, 090/103, 090/104, 090/105, 090/106, 090/107, 090/108, 090/109, 090/110, 090/111, 090/112, 090/113, 090/114, 090/115, 090/116, 090/117, 090/118, 090/119, 090/120, 090/121, 090/122, 090/123, 090/124, 090/125, 090/126, 090/127, 090/128, 090/129, 090/130, 090/131, 090/132, 090/133, 090/134, 090/135, 090/136, 090/137, 090/68, 090/69, 090/70, 090/71, 090/72, 090/73, 090/74, 090/75, 090/76, 090/77, 090/78, 090/79, 090/80, 090/81, 090/82, 090/83, 090/84, 090/85, 090/86, 090/87, 090/88, 090/89, 090/90, 090/91, 090/92, 090/93, 090/94, 090/95, 090/96, 090/97, 090/98, 090/99
42756	Torony	10	Hosszú dűlő II.	0100/1, 095/23, 095/4
42758	Torony	11	Nemes szer II.	0110/33, 0100/7, 0110/30

55206	Torony	12	Rövidek	235/8, 235/9, 235/10, 235/11, 235/12, 0127/8, 0127/9, 235/18, 235/81, 235/109, 235/110, 235/112, 235/117, 235/100, 235/45, 235/37, 235/38, 235/39, 235/40, 235/41, 235/43, 235/22, 235/23, 235/24, 235/36, 235/35, 235/34, 235/33, 235/25, 235/32, 235/59, 235/69, 235/70, 235/44, 235/66, 235/67, 235/68, 235/72, 235/71, 235/73, 235/80, 235/62, 235/63, 235/65, 235/79, 235/78, 235/77, 235/76, 235/75, 235/74, 235/82, 235/84, 235/83, 235/122, 235/123, 235/124, 235/125, 235/130, 235/131, 235/129, 235/92, 235/91, 235/132, 235/93, 235/133, 235/128, 235/127, 235/126, 235/26, 235/27, 235/28, 235/31, 235/30, 235/29, 235/94, 235/95, 235/101, 235/97, 235/96, 235/99, 235/98
68919	Torony	13	Malom patak É-i oldala (összevont)	083/2, 083/3, 083/6, 083/10, 083/11, 083/14, 083/15, 083/18, 083/19, 083/22, 083/23, 082, 079/27, 079/21, 079/22, 079/20, 079/15, 079/16, 079/17, 083/44, 083/45
68929	Torony	16	Nyárs-patak mentén	0143/3, 0112/20, 0112/21, 0112/22, 0112/23, 0112/24, 0112/25, 0112/26, 0111/1, 0113
68931	Torony	17	Szálas erdő D-i része	020/3, 020/4, 020/5, 020/2
72935	Torony	18	Nyeste-Nyárs-pataktól K-re	754/1, 757/1, 0123, 0122/3, 754/4, 754/5, 755/5, 755/6, 755/7, 756/4, 756/5, 757/4, 757/5, 758/4, 758/5, 758/6, 758/7, 758/8, 759/5, 764/4, 764/5, 764/6, 764/7, 767/1, 767/2, 768, 769/1, 769/2, 769/3, 769/4, 770/1, 770/2, 770/3, 770/4, 770/5, 772/1, 772/2, 784, 785
45939	Torony	19	Hosszú dűlő	093, 090/113, 090/115, 090/117
80641	Torony	20	Ondód, Kossuth Lajos utca	561, 518/1, 344, 518/2, 336, 564, 565, 340, 341/6, 341/5
92799	Torony	21	Vella Parraga	088/11, 088/10, 088/9
92801	Torony	22	Malomárok	078, 083/31, 083/30, 083/38, 083/35, 083/34, 083/27
92803	Torony	23	Pick kastély (egykori Pick Vilmos Kastély)	242
92805	Torony	24	Levente lőtér	340, 318, 326
92807	Torony	25	Falu rét	319/6, 319/5, 313, 320
92809	Torony	26	Malom	0132, 0131, 0135
49138	Torony	27	Ondód	288, 291, 290, 289, 282, 200



Torony község régészeti lelőhelyei nyilvántartás és az ETÉR téradatai alapján

Műemlékvédelem

A településen műemléki védelem alatt áll a 10888 azonosítóval 9459 számú Pick Vilmos-kastély. Védett 1996-tól. A tervezéssel érintett területeket sem a műemléki környezet, sem műemlék telke nem érinti, mert a kastélytól jelentősebb távolságra fekszenek.

törzsszám	azonosító	helység	cím	név	védelem	helyrajzi szám
10888	30464	Torony		Általános iskola, egykori Pick Vilmos kastélya ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	078, 340, 241/1, 240/2, 241/2, 081/7, 313, 312/2, 248/16, 312/3, 262/1, 262/2
10888	9459	Torony	Ujvári u. 38.	Általános iskola, egykori Pick Vilmos	Műemlék	242, 242

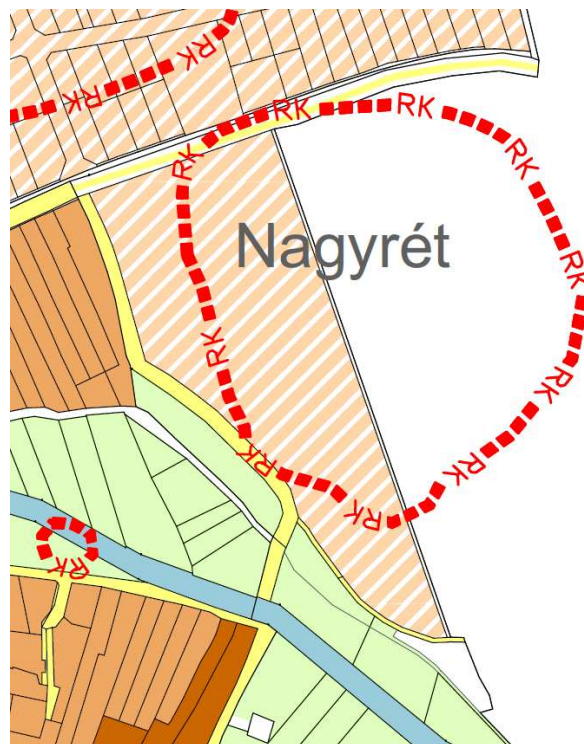
				kastélya		
--	--	--	--	----------	--	--

Összegezve: az 1.-2. tervezési területet műemlék és műemlék műemléki környezete nem érinti.

Helyi emlék

A település hatályos településképvédelmi rendelettel rendelkezik, amelyet a 11/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelettel fogadtak el. A tervezési területeken helyi védett objektum nincsen.

A tervezett változtatás helyi védett objektumot nem tartalmaz. A terület a településképvédelmi rendelet 2. mellékletet szerint kialakuló kertvárosias településrészben van, amely a jövőben sem igényel változtatást.



A 11/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének részlete (hatályos - részlet)

Torony, 2026. augusztus 17.


TT/1-18-0204
településtervező



Építési övezeti jel és megnevezése		KEL-10 szabadon álló lakások építésére is alkalmas kertvárosias lakóterületek	
A		B	C
1	1.1	utcafoni szélesség (m)	16,0 m
	1.2	telkek mélység (m)	30,0 m
	1.3	minimális telekterület (m ²)	720
2	2.1	minimális utcafoni szélesség (m)	16,0 m
	2.2	minimális mélység (m)	30,0 m
	2.3	minimális telekterület (m ²)	720
3	3.1	megengedett rendeltetés	OTÉK 13.§ szerint, a (2) bek.
	3.2	lakható lakó rendeltetésű egységek száma (db)	400 m ² telekterületenként 1-1 db, de összesen legfeljebb 2 db egy épület körében.

KEL-09 jelű építési övezeti előírása akadályozza a saroktelkek megosztását. A telekmélységet a KEL-09 jelű építési övezetben a jövőben csak az egyik közterület, vagy magánút felőli oldal irányában kell biztosítani. 12 m-es telekszélesség szerinti telekátosztás a 16 m széles telkek esetében. A telekmélység értéke 30 m-ről 20 m-re csökken.

MODULOR KFT		9700 Szombathely, Szt. Flórián ut. 2.	
MEGBÍZÓ:		Németh Zsolt kérelmező	
FELZ. MEGBÍV:		TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
		Torony, Nagyrét dűlő KEL-09 jelű építési övezeti előírás módosítása	
FELÉLTŐ TERVEZŐ		MÉRLETÁRNY: M 1:5 000	
 GYERTY PETER		MÁS: 004/2026.	
TERVEZŐ MUNKÁK:		DÁTUM: 2026. 08.	
		RSZ: M-2026	