

Telepítési tanulmányterv

Torony Rátka dűlő gazdasági terület KSZG-03 jelű építési övezet kiegészítő szabályozása a telekméret módosításával



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. október 16.

Telepítési tanulmányterv

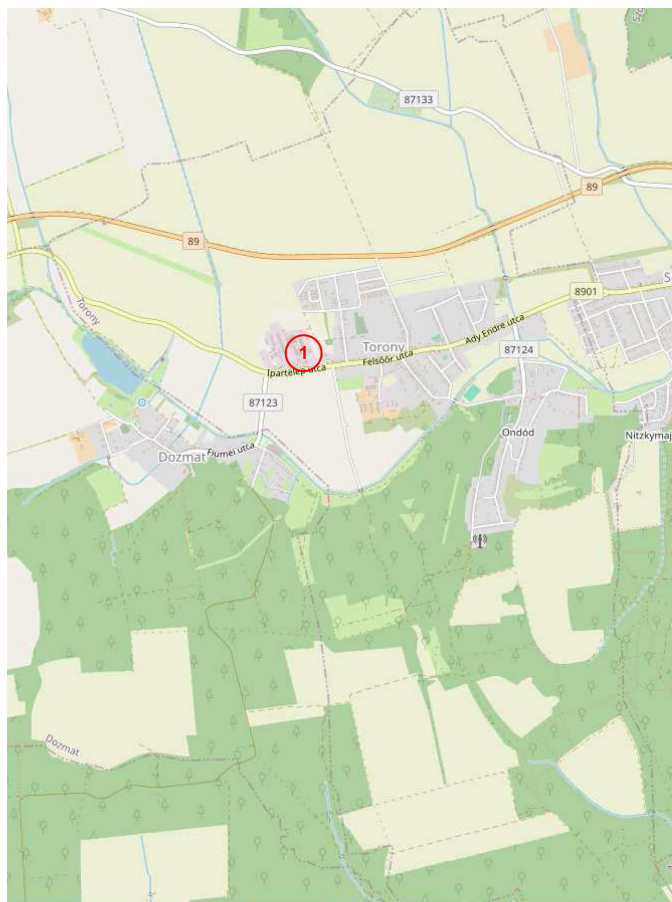
Torony Rátka dűlő gazdasági terület KSZG-03 jelű építési övezet kiegészítő szabályozása a telekméret módosításával

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.



A tervezési terület elhelyezkedése

Előzmények:

Torony község külön szabályozási tervlappal rendelkezik a HÉSZ 6. mellékleteként a Dozmati víztározótó szabályozási tervlapjaként a település nyugati részén lévő gazdasági zóna és attól délnyugatra, délre fekvő víztározó területére.

A tervezési területet a jelenleg 1 helyrajzszámú telek területe és az azt magába foglaló KSZG jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A hatályos egységes településszerkezeti terv alapján a terület besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, amelynek kiterjedése egy telektömbnyi és északról a volt vasút ma közút 099/1 hrsz telke, nyugatról a 096 hrsz út, délről a 8901 jelű állami közút 093 hrsz szakasza, keletről a 7 hrsz magánút határolja.

A tervezési területen találjuk Torony község szolgáltatási zónáját, ami a korábbi 89-es főút mentén jött létre a lakóterülettől nyugatra: van itt panzió, benzinkút, pizzeria, vendéglátóhely, Csercsics Kft faipari vállalkozás bemutatója és üzeme.

A toronyi gazdasági övezet egyik legfontosabb, legrégebbi és legmeghatározóbb pillére a **Csercsics Faipari Kft.** (hivatalos nevén *Csercsics Faipari Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.*). A családi vállalkozás gyökerei egészen **1989-ig** nyúlnak vissza, a korlátolt felelősségű társasági formát pedig 1997-ben vették fel.

A cég tevékenysége és jelentősége a gazdasági zónában:

- **Elhelyezkedés:** Központja, bemutatóterme és gyártóbázisa a toronyi iparterületen, a **9791 Torony, Felsőőri utca - Ipartelep utca 3.** szám alatt található.
- **Fő profil:** A vállalat komplex faipari és asztalosipari tevékenységet végez. Legfőbb specialitásuk a **bútorfrontok gyártása** (1997 óta tartó 3D fóliázott és festett frontok), valamint 2009 óta a **tömörfa étkezőgarnitúrák** és kárpitos vázak előállítás. E mellett lapszabászati szolgáltatással, élzárással, valamint bútorkellékek és szerelvények kis- és nagykereskedelmével is foglalkoznak.
- **Nemzetközi piac:** Mivel Torony közvetlenül az osztrák határ (Bucsu) mellett fekszik, a cég ideálisan használja ki a földrajzi adottságait. Jelentős **exporttevékenységet** folytat, termékeit elsősorban a német, osztrák, szlovák és svéd piacokra szállítják.
- **Helyi szerepvállalás:** A cégvezetésben a Csercsics család újabb generációi (például *Csercsics Balázs* és *Csercsics Kitti*) is aktívan részt vesznek. A vállalkozás neve annyira összeforrt a településsel, hogy még a helyi sportéletben is jelen vannak (például a regionális tekebajnokságban *Torony-Csercsics* és *Csercsics Faipar* néven indítanak csapatokat).

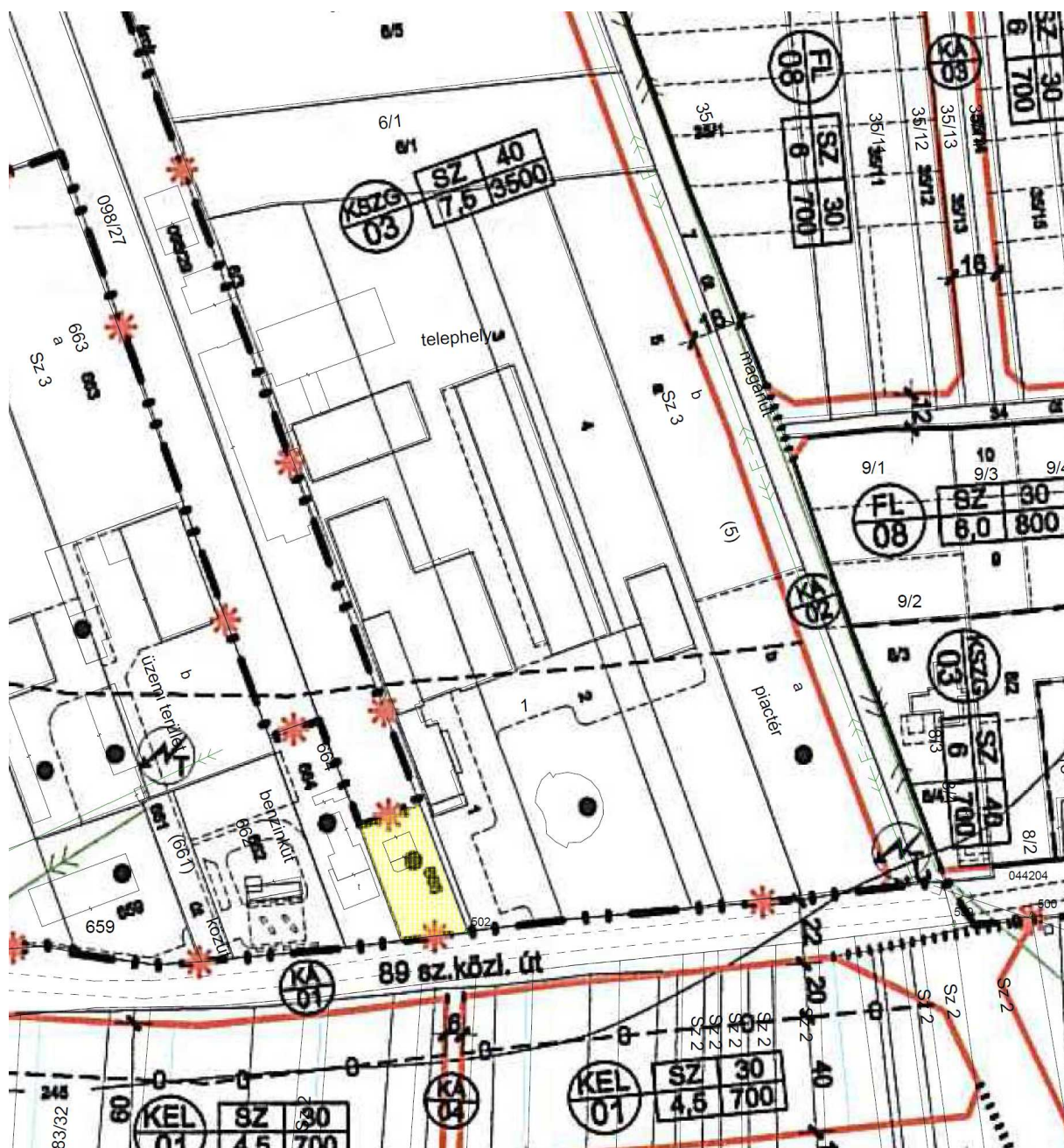
A telephelyük az „1” helyrajzi számú ingatlanon található. A terület egykor a 098/29, 665/1, 665/2, 1, 2, 3, 4, 5 hrsz telkek összevonásából jött létre. Az 1 hrsz telek 1995-ben, 1999-ben, 2002-ben és 2021-ben változott, a 665/1 és 665/2 hrsz telkek 2002-ben olvadtak bele a mai 1 hrsz-be.

A korábbi 665/1 hrsz területen, és ~1000 m² nagyságú telken volt a mai álló és újra üzemeltetésre tervezett pizzeria épülete. Az egykor önálló telek beolvadt a kialakuló 1 hrsz telephelybe.

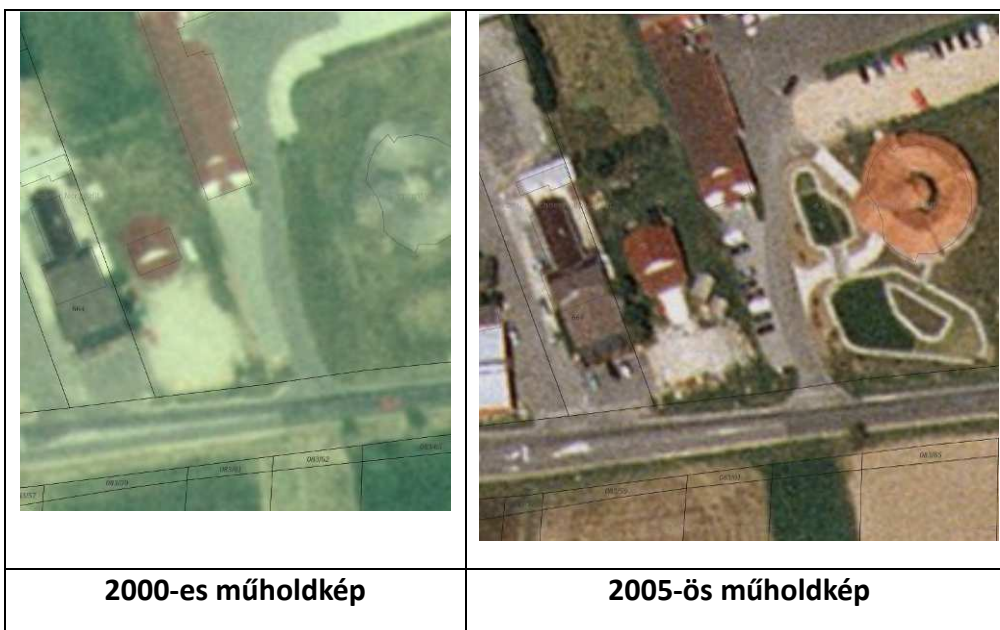
2004-ig itt haladt el a 89-es főút, így egy közös útsatlakozás lett kialakítva, amely jelenleg az 1 hrsz telek része. A bejárás erről az útsatlakozásról biztosított az épület előtti parkolóba.

A módosítás célja a pizzeria értékesítése és ismét önálló telkeként való helyreállítása.

A jelenlegi helyi építési szabályzat minimális telekméretet 3500 m², amely nem felel meg ennek a változtatásnak. A HÉSZ 1. melléklete szerint a minimális telekszélesség 20 m, a minimális telekméret 30 m. Az egykori telek 22 m széles volt és átlagos mélysége 42-47 m mély volt.



Az egykori 665/1 hrsz telek a 2003-as szabályozási terven a mai alaptérképpel összevetve



2025-ös utcakép

A telektömbben a 662 hrsz és a 664 hrsz telkek jelenleg is kisebbek, mint az építési övezeti előírásban szereplők. A módosítás nem jár a terület felaprózódásával, mivel a nagy telkek esetében jelenleg is nagy alapterületi beépítés társul. A legnagyobb beépítettség pedig 40 % és a legkisebb zöldfelületi mutató 30 %, így a területek kialakult beépítése ezt nem is tenné lehetővé. Ezért javasoljuk a legkisebb telekméret értékét 3500 m²-ről 800 m²-re levenni. Ez megfelel a legkisebb telekszélesség 20 m és a legkisebb telekmélység 30 m szabályozásnak is.

Megvizsgáltuk a telektömb már beépített telkeit és annak értékeit alább foglaljuk össze.



Beépített telkek beépítettségének vizsgálata

Helyrajzi szám	Telek terület	Beépített alapterület	Beépítettség mértéke
1	39.966 m ²	9412 m ²	23,5 %
664	1489 m ²	240 m ²	16,1 %
662	2552 m ²	84 m ²	3,3 %
659	3180 m ²	489 m ²	15,3 %
663	10,318 m ²	1283 m ²	12,4 %
660	9265 m ²	1151 m ²	12,4 %
666	2962 m ²	443 m ²	14,85
098/17 hrsz	27,284 m²	220 m²	0,8 %

A területfelhasználás és településszerkezeti terv nem változik területfelhasználás tekintetében.

A KSZG-03 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület hatályos előírása:

„KSZG jelű Kereskedelmi, szolgáltató terület és övezetei

16. § Általános előírások:

(1) Elsődlegesen nem jelentős zavaró hatású, gazdasági célú építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) [27] A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

a.) minden, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú egység

b.) gazdasági célú épületben lakás

c.) igazgatási egység

d.) közösségi szórakoztató, kulturális egység

e.) egyházi, valamint a területen végzendő gazdasági tevékenységgel kapcsolatos oktatási, egészségügyi, valamint szociális egység

f.) üzemanyagtöltő

g.) sportlétesítmény.

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6-0,8.

(4) [28] A KSZG-03 építési övezetben a minimális zöldfelület mérete - a biológiai aktivitásérték biztosítása miatt - a terület minimum 40%-a.

17. § Építési övezetekre vonatkozó előírások:

(1) A szabályozási terv a terület felhasználási egységet a KSZG01-06 jelű építési övezetekbe sorolja.

(2) [29] Az övezeti tagolást a szabályozási terv, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat az 1. melléklet tartalmazza.

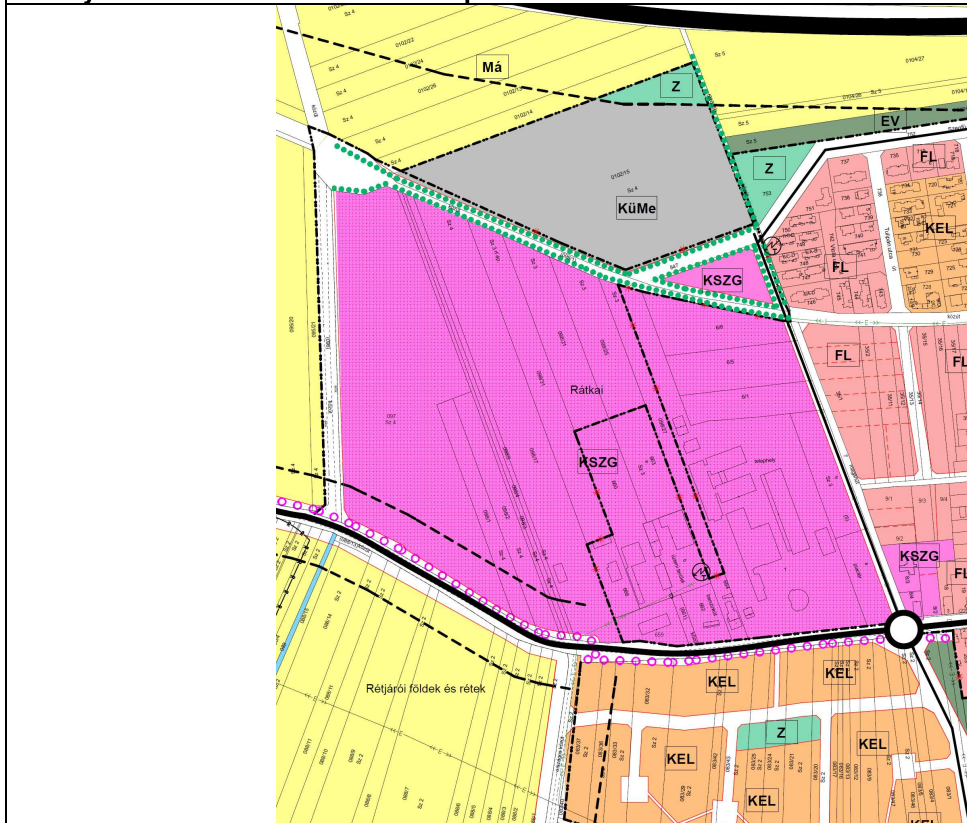
(3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapjának együttes alkalmazásával helyezhetők el.

(4) [30]”

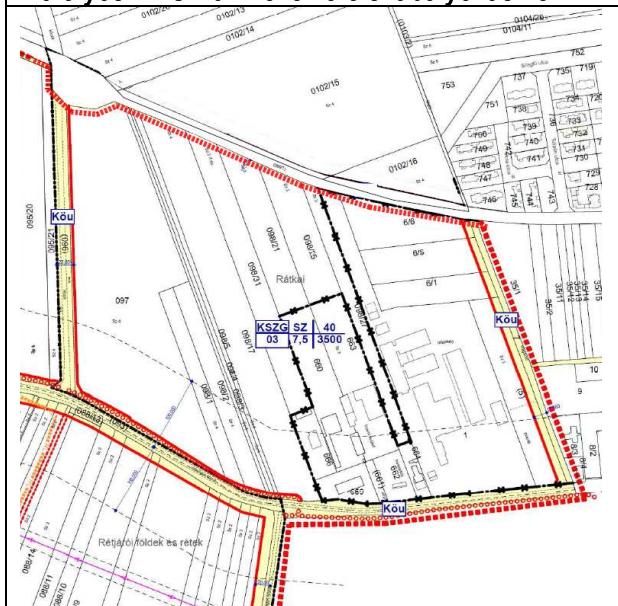
A hatályos építési övezeti előírások KSZG-03 építési övezetek esetében a HÉSZ 1. melléklete alapján:

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 mérték	Szélesség min.-max. (m)	Mélység min. (m)	Terület min.-max. (m ²)	Korlátozás v. tilalom	Parkoló állászat saját telken (db)	Feltétel a beépítéshez	Kerítés	Levegő-tisztaság	Zaj-védelem	
10.																		
11.	KSZG	01	SZ	0,8	40	9,5	20	min.5			2500-		100	teljes közmű, út		-		
12.	KSZG	02	SZ	0,6	40	7,5	20	min.5	1	20-	30	1500-	használati tartására	100	teljes közmű, út	áttört	-	4
13.	KSZG	03	SZ	0,8	40	6	40	min.5	1	20-	30	3500-	használati tartására állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	4
14.	KSZG	04	SZ	0,6	40	7,5	40	min.10	1	30-	60	3000-	használati tartására állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út	áttört	-	4
15.	KSZG	05	SZ	0,6	40	4,5	40	0-8	1	16-	30	600-	használati tartására állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	4
16.	KSZG	06	SZ	0,6	40	4,5	40	min.3	1	16-	30	600-	használati tartására állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út	áttört	-	4
17.	IEG	01	SZ	1	40	7,5	25	min.3	1	30-	60	2500-	használati tartására állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttört	-	4
18.	IEG	02	O	1	40	7,5	25				2500-		100	teljes közmű		-		

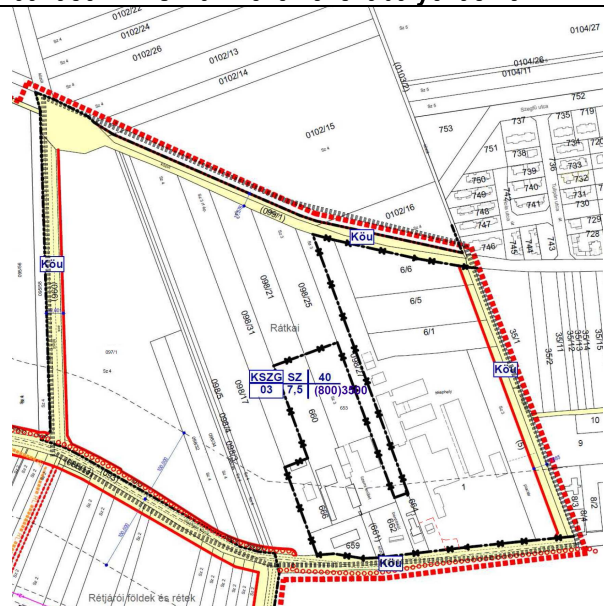
Hatályos és változatlanul maradó településszerkezeti terv



Hatályos HÉSZ 6. melléklete szabályozási terv



Javasolt HÉSZ 6. melléklet szabályozási terv



Javasolt építési övezeti előírások KSZG-03 építési övezetek esetében a HÉSZ 1. melléklete alapján, a minimális telekméret csökkentésével 800 m²-re úgy, hogy: kialakult beépítés esetén 800 m², beépítés nélküli telekosztás esetén 3500 m².

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) Sark telek esetén csak egy irányból mérve	Terület min.-max. (m ²)	Korlátozás v. tilalom	Parkoló ellátás saját telken (%)	Feltétel a beépítéshez	Kerítés	Levegőtisztaság	Zajvédelem	
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 állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út	áttort	-	4	
KSZG	03	SZ	0,8	40	6	40	min.5	1	20-	30	kialakult beépítés esetén 800 m ² , beépítés nélküli telekosztás esetén 3500 m ²	használat tartására állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttort	-	4	
KSZG	04	SZ	0,8	40	7,5	40	min.10	1	30-	60	5000-	használat tartására állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út	áttort	-	4	
KSZG	05	SZ	0,6	40	4,5	40	0-8	1	16-	30	600-	használat tartására állattartó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű	áttort	-	4	

Magánút minimális telekméret megkötés nélkül alakítható ki a TÉKA 29.§ (3) bekezdés a) pontja alapján:

„(5) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút számára biztosítandó terület legkisebb szélessége

a) kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 méter,”

Közműellátás:

A toronyi gazdasági terület közművesítése kiépült a 7 hrsz magánút és a 093 hrsz állami közút felől. Rendelkezésre áll a vízellátás ívóvíz vezetékekkel és tűzcsapokkal a 093 hrsz út északi oldalán, a szennyvíz-elvezetés rendszere a 093 hrsz északi oldalán. Kiépült a földgázellátás és a 093 hrsz út déli oldalán.



Meglévő közművek a telektömb mentén

A villamosenergia ellátás rendelkezésre áll földkábeles és légvezetékes hálózattal és a telektömb 7 és 093 hrsz sarkán álló Torony IV tr. alállomással és onnan indított kiefeszültségű hálózattal.

A tervezett új önálló telek a meglévő hálózatról egyedi mérőhely kialakításával tud üzemelni.

A csapadékvíz-elvezetés a közterületek mentén útárokkal biztosított, így a 7 hrsz magánút és a 093 hrsz közút felől is. A 093 hrsz útárok csatlakozik a Dozmati bekötő úthoz. A 086 hrsz, amelynek két oldalán lévő útárok viszi le a csapadékvizeket a befogadóba, az Arany-patakba. A gazdasági terület magaslaton fekszik, az Arany-patak árvízi elöntése nem érinti.

Az egyes telkeken belüli csapadékvizeket helyben kell hasznosítani és gyűjteni, visszatartani. Méptv. 74. § (2) bekezdés g) pontjára figyelemmel kell lenni a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodás során - amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével - és a vízkárelhárítás területi igényére.



A tervezési terület közműelátása (ekozmu.hu)

Közlekedés

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

Az 1 hrsz terület megosztása és az útsabályozással összhangban lévő telekosztás, közlekedési terület végleges lehatárolásának kialakítása jelen kiegészítő szabályozás elfogadásával együtt valósítható meg.

Az állami kezelésben lévő 8901 jelű összekötő út északi oldalán a 101+691 km szelvény térségében kiépített útsatlakozás található az 1 hrsz területre a közút lakott területen kívüli szakaszán. Ez az útsatlakozás szolgálja a bejáratától balra lévő pizzeria és a Csercsics Faipari Kft telephelyének feltárását is.



A 8901 jelű 093 hrsz között fényképei az 1 hrsz útcsatlakozással.

A 8901 jelű összekötő út bal felállósávós útcsatlakozással rendelkezik a benzinkút felé, ami nem teszi lehetővé további útcsatlakozások kialakítását, hanem a meglévő felhasználásával kell a gépjárművek behajtását biztosítani.

A terület megosztása esetén új útcsatlakozás kialakítása nem szükséges és a csatlakozási távolságok és útügyi szabvány miatt nem is alakítható ki a 8901 jelű összekötő útra, tehát a meglévő útcsatlakozást kell használni a jövőben is.

Ezt két féle módon lehet megtenni:

- a) a kialakuló új telek határos úttal, még ha fizikailag a bejárás az 1 hrsz-en keresztül zajlik. Ez esetben átjárási jogot kell bejegyezni az 1 hrsz ingatlanon a pizzéria új telkének javára.
- b) másik megoldás, hogy egy magánút kerül kialakításra az 1 hrsz telken a meglévő állami út csatlakozásánál oly módon, hogy a magánút elérje a tervezett telek jelenlegi bejárati kapcsolatát. Ez a magánút ~238 m² nagyságú lenne és 18 m széles, ~12 m mély. A magánút kialakítása egyszerre biztosítaná az 1 hrsz ingatlan és a kialakuló új telek önálló, átjárási jog nélküli megközelítését.



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

Az autóbusz öböl fényképei

A 8901 jelű összekötő út déli oldalán közelmúltban kiépített, önálló kerékpárút van, amelyet a módosításnál adottságként kezeltünk. A kerékpárút nyugat felé az országhatárig, kelet felé Sén keresztül Szombathelyig van kiépítve.



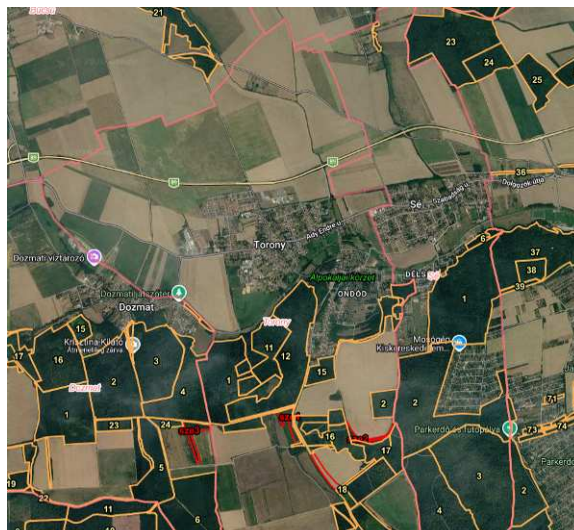
A Bucsú és Torony közötti kerékpárút fényképei Toronyban

Mező- és erdőterületeket érintő változások:

A toronyi gazdasági terület, mint tervezési területet érintő telekméret szabályozás változása művelési ágba sorolt mezőgazdasági területet a telektömb nyugati oldalán érint, amelyet a hatályos településrendezési eszközök is kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe soroltak már 2003-ban. A 097-98/27 hrsz területek jellemzően szántó, Sz 4 minőségi osztályú földrészletek.

Torony községben pl.: szántók hektáronkénti aranykorona átlaga 22,38 AK, ami annyit jelent, hogy a 3. és az annál jobb minőségi osztályú szántók tartoznak az átlagosnál jobbak közé. Torony községben pl.: rétek hektáronkénti aranykorona átlaga 26,18 AK, ami annyit jelent, hogy a 4. és az annál jobb minőségi osztályú rétek tartoznak az átlagosnál jobbak közé.

A tervezési területen belül erdőterületbe sorolt, fásult terület vagy üzemtervezett erdőterületet nem találunk. A területen fekvő ingatlanok kivett földrészletek vagy mezőgazdasági területek.



Üzemtervezett erdőterületek az 1 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.



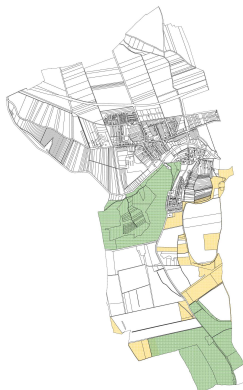
A fentiek közül a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete nem érinti.

A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökölógiai viszonyában jelentős változás nem várható. A

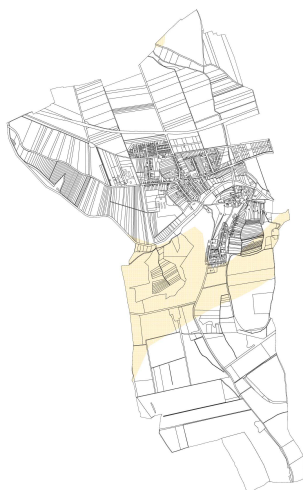
módosítás kis területre, egy ingatlanra terjed ki és a kertvárosias lakóterület miatt a jelenlegihez képest intenzívebb és fenntarthatóbb zöldfelület kialakítására (kialakulására) lehet számítani, valamint a gondos fenntartás és ezzel az ingatlan településképpen betöltött szerepe is nagyobb eséllyel 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.

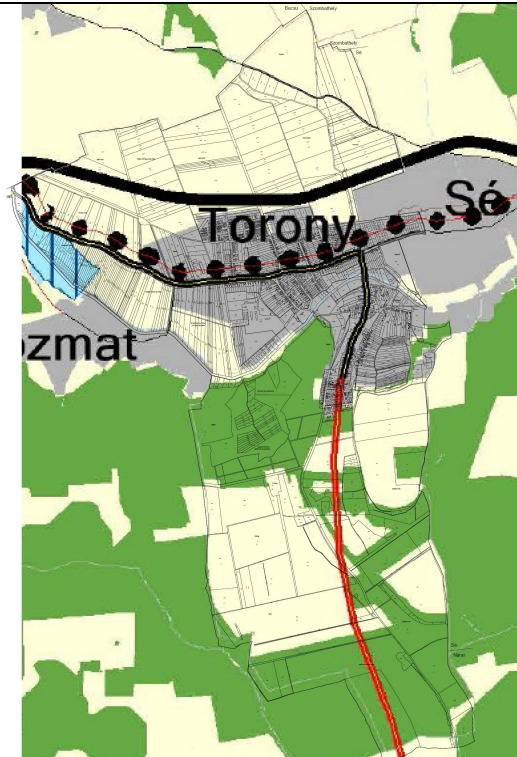
Egyedi tájértékek

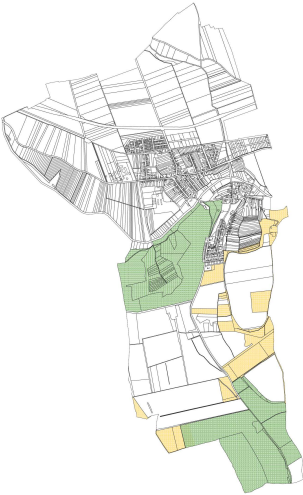
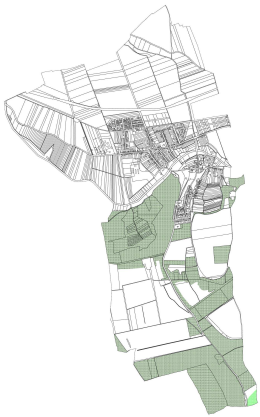
A tervezési területeken egyedi tájérték nem található.

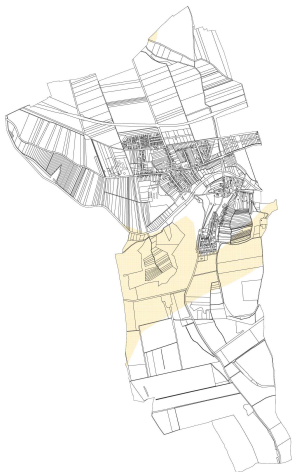
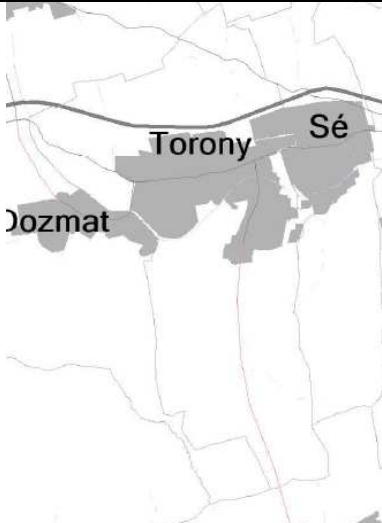
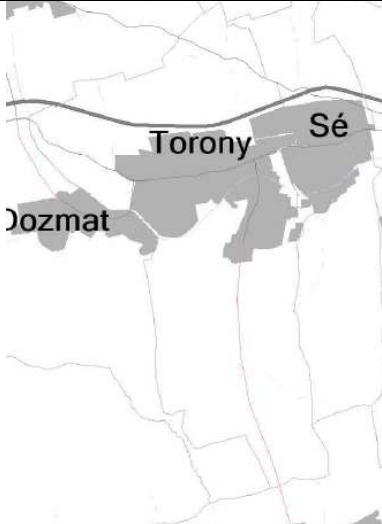
Natura 2000 területek

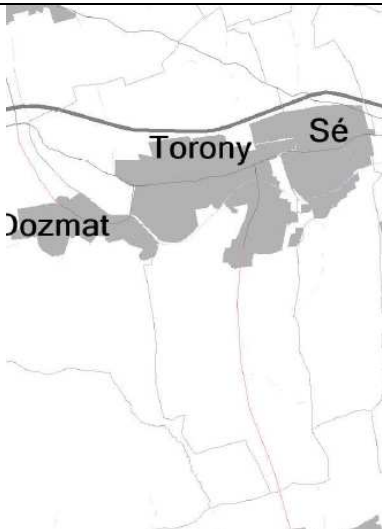
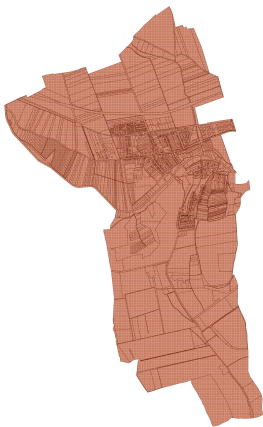
A község területén NAUTRA 2000 terület nem található.

A Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek érintettsége:

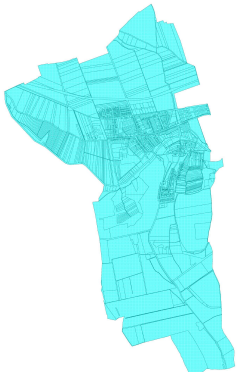
Térségi területfelhasználás	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett települési térségként,		
A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.	A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.	A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.	
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 (téradatok alapján szerkesztve)

Ökológiai hálózat magterület övezete	Nem érinti.	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti.	
Ökológiai hálózat pufferterület övezete	Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	
Erdők övezete	Nem érinti	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	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 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület fényképei



A megosztással leválasztandó oizzéria fényképei, az egykori 665/1 hrsz telek, jelenleg 1 hrsz telek része, jövőben új telekosztás révén kialakítandó telek területe

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.

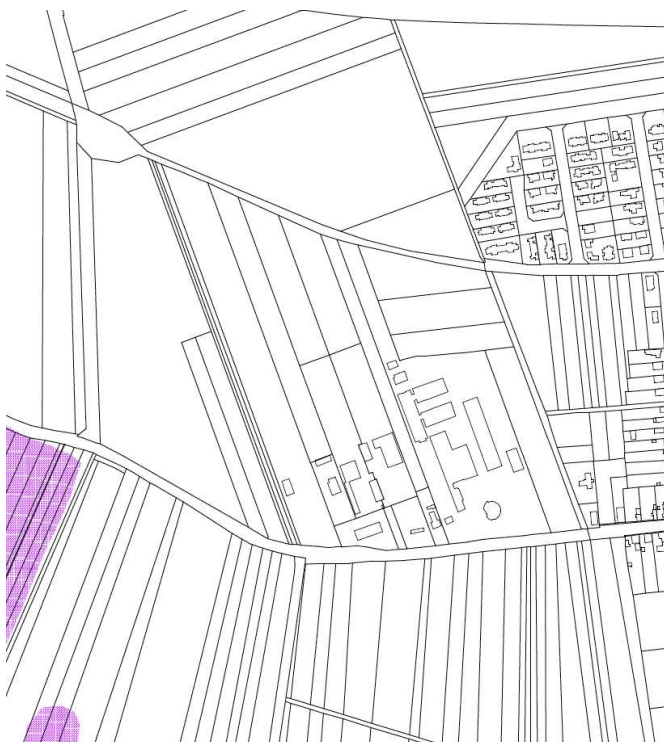
A tervezési területen országos védelem, helyi védett építmény és műemlék műemléki környezet sem található.

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 ÁRVÍZVÉDELMI 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 tervezésre kijelölt terület határain belül régészeti lelőhely nem található.



Torony régészeti lelőhelyek ETÉR

Védett ingatlanok

Az adatokat a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
torony	1	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

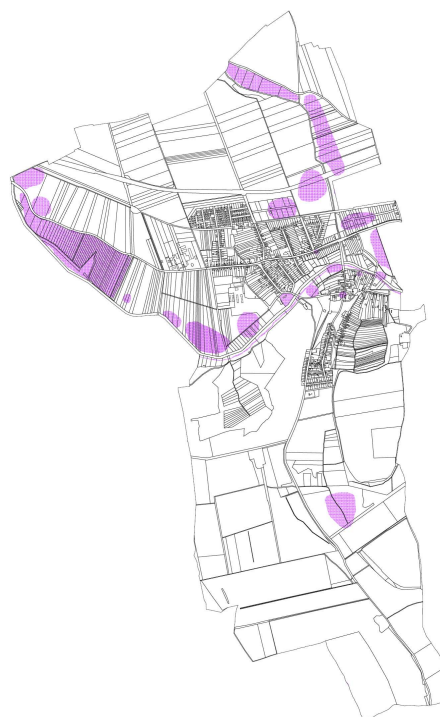
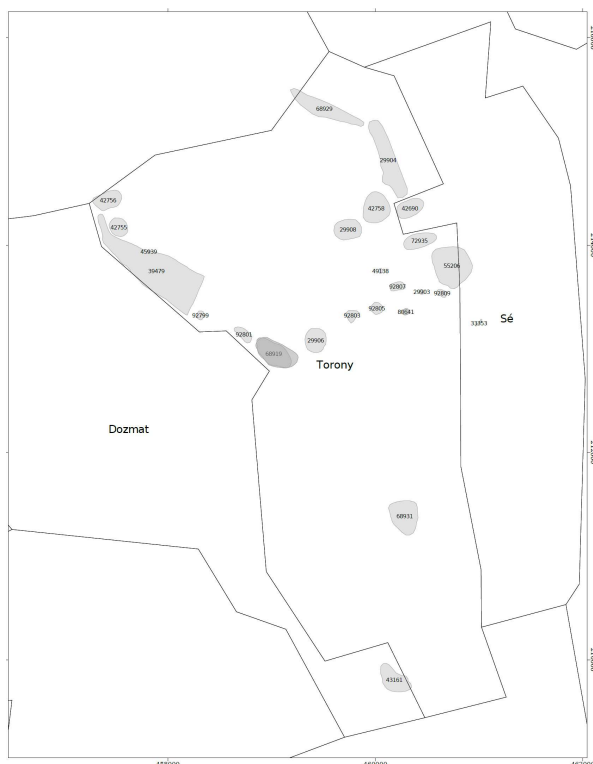
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

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	Malompatak 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	242

			Kastély)	
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 környezet	078, 340, 241/1, 240/2, 241/2, 081/7, 313, 312/2, 248/16, 312/3, 262/1, 262/2

				műemléki környezete		
10888	9459	Torony	Ujvári u. 38.	Általános iskola, egykori Pick Vilmos kastélya	Műemlék	242, 242

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 terület a településképvédelmi rendelet 2. mellékletet szerint gazdasági övezet településrészén van, amely a jövőben sem igényel változtatást.



TELEPÜLÉSKARAKTERI ELEMÉK		
Történelmi településrész		
Kialakult településrész		
Kialakuló kertvárosias településrész		
Gazdasági övezet		
Településképi szempontból meghatározó zöldfelületek		

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

A javasolt telekalakítás nem ellentétes a TKR előírásaival.

„20. § Az egyedi építészeti követelmények a településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, gazdasági területek területén az épület tömege, homlokzati megjelenése, színezése és anyaghasználata tükrözze a fő rendeltetéshez köthető, általánosan elfogadott szakmai kritériumokat.”

Torony, 2026. október 16.


 TT/1-18-0204
 településtervező

KSZG 03 Sz 7,5 40 (800)3500

Építési övezet jele
(800)3500 a legkisebb telekméret
meglévő beépítéssel rendelkező
terület esetében 800 m2, még be
nem épített telek esetében
3500 m2

- V—V— Vízvezeték tervezett/meglévő
- V—V— Szennyvíz-vezeték tervezett/meglévő
- E—E— Villamosenergia tervezett/meglévő
- E—E— Földgáz vezeték meglévő
- G—G— Csapadékvíz-elvezetés

