

Telepítési tanulmányterv

Torony Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére



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

Telepítési tanulmányterv

Torony Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

A Torony északi részén fekvő falusias és kertvárosias lakóterület előkert szabályozásának és egyes építési övezeti előírás kialakult telekhatárok szerinti rendezésére irányult eljárás jelen telepítési tanulmánytervvel megtámogatva.

A tervezéssel érintett terület a 752 hrsz Szegfű utca déli oldalának kialakult beépítése. Az érintett telkek 689-695 hrsz, a 697, 698, 715, 716 hrsz kertvárosias telektömb, a 718, 719, 735 hrsz falusias lakóterületi telektömb, a 737 és 751 hrsz telektömb.

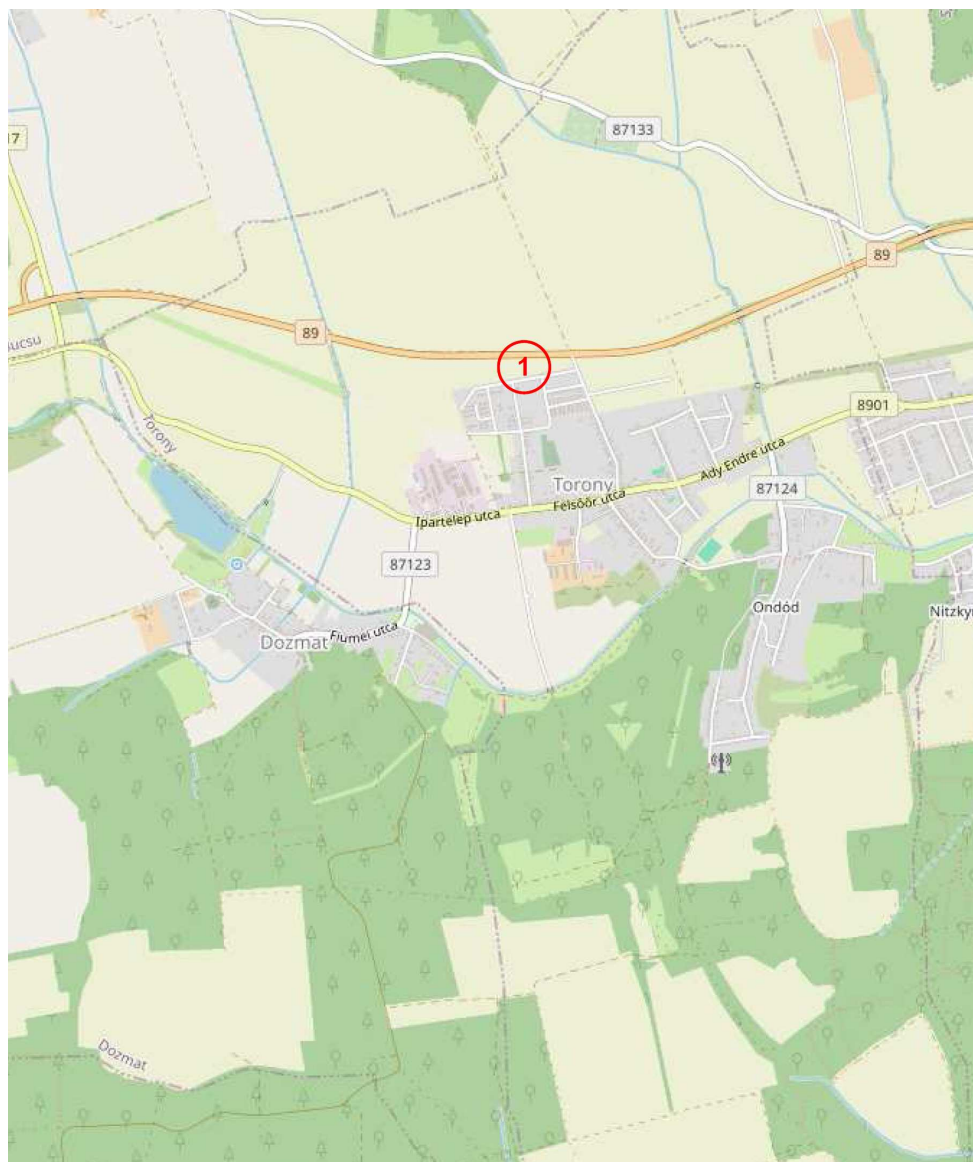
Hatályos településrendezési eszközök

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.

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére



A tervezési terület elhelyezkedése

Előzmények:

Torony község hatályos szabályozási előírásait 2003-ban fogadták el. Az akkor új szabályozási terv megnyitotta a fejlesztés előtt a Torony északi részén fekvő új falusias és kertvárosias lakóterület kialakításának lehetőségét.

A község modern kori térszerkezetét és lakóövezeteit a 2001-ben elfogadott településfejlesztési koncepció, valamint a 2003-ban jóváhagyott településszerkezeti terv alapozta meg. Ebben az időszakban (Mátis Lajos és Takács András tervezők közreműködésével) fektették le a helyi építési szabályzat (HÉS) alapjait. Ekkor határozták meg azokat a fejlesztési irányokat, amelyek a Szombathelyről kiköltözni vágyók számára biztosítottak laza, falusias és kertvárosias lakókörnyezetet.

A korábbi 0104/3-10 hrsz mezőgazdasági területeket új felosztással lakóterületi használat váltotta fel.

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

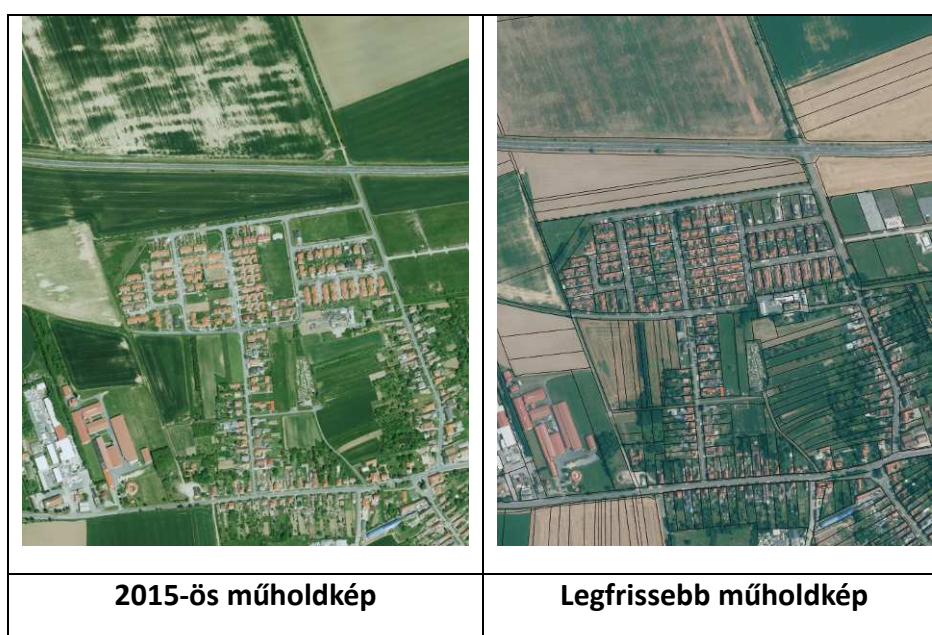
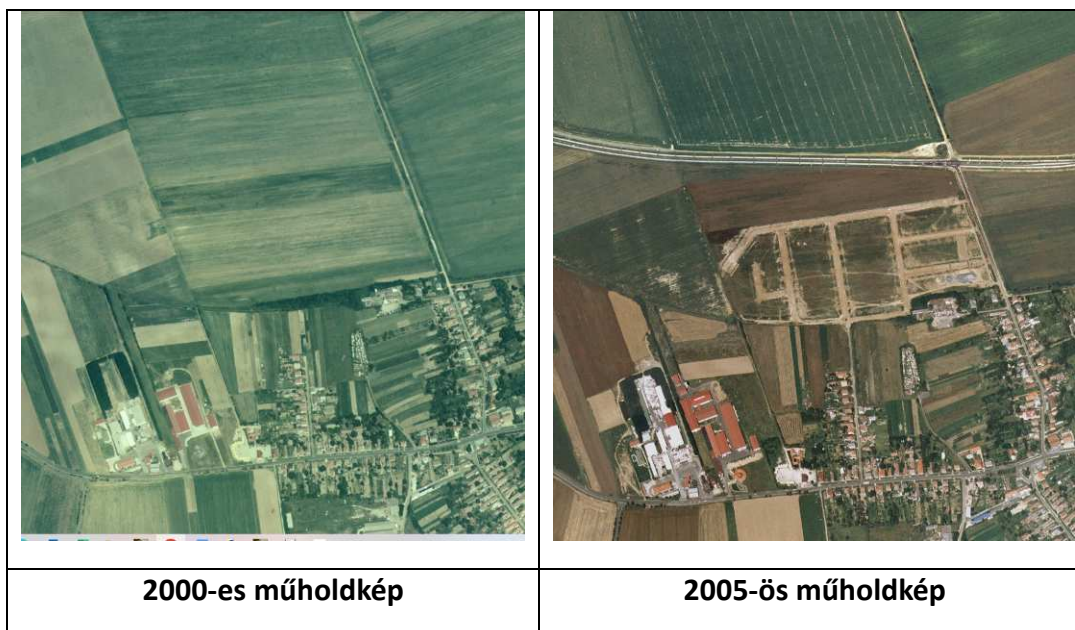


Belterület szabályozási tervlap részlete 2003-ból mutatva a korabeli telekosztásokat.

A 86-os főút Bucsú és Szombathely közötti szakasza is később, csak 2005-ben készült el.

A Szegfű utcában megvalósult lakóházakhoz, jellemzően sorházakhoz nem épült gépjármű tároló. A lakossági igény mutatja, hogy ennek kialakítása szükséges és elégséges feltétel az elérhető otthonhoz. Szerencsére, vagy szencsétlenségre az erre alkalmas 20 m-es előkertben engedély nélküli beépítésként kerti tető 12 m²-es vetületével, vagy az engedély nélkül építhető 100 légm³-es beépítés, jelen előírások szerint 35 m²-nél nem nagyobb alapterületű gépjárműtárolók, vagy csak árnyékoló tetők, oldalfalak nélkül. A megnövelt előkert nagyobb telkeket is tartalmaz, mint a lakóterület déli részén lévő telke. A 20 m-es előkertnek köszönhetően a lakóházak beépítettsége nem, vagy alig éri el a 20 %-ot. A gépjármű tárolókkal együtt a 30 %-os beépítettség telkenként tartható így is.

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére



A terület beépítése a 2005-ben kialakított utcahálózat szerint megindult. A Szegfű utca falusias lakóterületei észak felé tájoltak. A 89-es főút megvalósulát nyomvonalára felé 20 méteres előkertet kerütek kialakításra. A 752 hrsz Szegfű utca északi oldalán egy cserje és fasorral kombinált növénytelepítés jött létre, amely biztosítja a Szegfű utca északi szél elleni védelmét, egyben a hófogó szerepet is betölt és a bizonyította megfelelő működését is a 2026. februári nagy havazásban.

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

A 20 m-es előkertben jelenleg beültetési kötelezettség mellett írták elő. Időközben a létrejött 689-695 hrsz, a 697, 698, 715, 716 hrsz kertvárosias telektömb, a 718, 719, 735 hrsz falusias lakóterületi telektömb, a 737 és 751 hrsz telektömb érintett.

A területfelhasználás és településszerkezeti terv nem változik területfelhasználás tekintetében. A 689 hrsz esetében kerül sor az útszabályozás felülvizsgálatára, mivel a kialakított úthálózat sem, a kialakult beépítés és kerítések sem indokolják ennek a fenntartását.

A tervezési területen KEL-04 - SZ-30-6-1000 jelű kertvárosias építési övezet előírásai:

KEL Jelű Kertvárosias lakóterület és övezetei

10. § Általános előírások:

- (1) Elsődlegesen laza beépítésű, akár több rendeltetési egységet is magába foglaló lakóépület elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) [21] A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
 - a) lakás a KEL 01 - KEL 05 építési övezetben legfeljebb négy lakás vagy vendégszoba egységgel,
 - b) lakás a KEL 06 - KEL 07 és a KEL-11 - KEL-12 jelű építési övezetekben legfeljebb egy épületben legfeljebb két lakás vagy vendégszoba egységgel létesíthető,
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység, közösségi szórakoztató és kulturális szolgáltató egység nem építhető,
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi szociális egység,
 - e) sportlétesítmény,
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari egység igazgatási és védelmi célú egység.
- (3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6.
- (4) A KEL 11 - KEL 12 jelű építési övezetben a teljes közműellátást a lakótelken keletkező csapadékvíz helyben történő tartásának figyelembevételével kell kialakítani, különösen a zöldfelületeken történő elszikkasztás, zárt tartályban gyűjtés későbbi felhasználással: locsolás vagy egyéb biztosításával.
- (5) A KEL 08- KEL 10 jelű építési övezetek előírásait a rendelet 7. melléklet tartalmazza.

11. §[22]

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységeket KEL 01-09 övezetekbe sorolja.
- (2) Az övezeti tagolást a szabályozási terv, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat az 1. melléklet és a 7. melléklet tartalmazza.
- (3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások továbbá a KEL 01-05 övezetek esetében a telek beépítési mintalapjának együttes alkalmazásával helyezhetők el.
- (4) A KEL 01-07 jelű övezetekre az építési engedély megadásának feltétele az övezeti tömbre vonatkozó érvényes telekosztás."

A tervezési területen FL-16 - SZ-30-6-1000 jelű falusias építési övezet előírásai:

A 751 hrsz telek két építési övezetbe fekszik jelenleg és a déli része FL-07-O-30-6-800 jelű építési övezetbe nyúlik, miközben a beépítés a FL-16 - SZ-30-6-1000 jelű építési övezeti előírásnak felel meg.

FL jelű Falusias lakóterület és övezetei

12. § Általános előírások:

- (1) Elsődlegesen laza beépítésű, lakó-, mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) [23] A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
 - a.) lakóépület
 - b.) mezőgazdasági és erdőgazdasági üzemi létesítmények
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató egység
 - d.) vendéglátó egység

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

e.) kereskedelmi szálláshely

f.) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari egység

g.) helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális egység

h.) sportlétesítmény

i.) igazgatási, védelmi célú egység.

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5.

13. § Építési övezetekre vonatkozó előírások:

(1) A szabályozási terv a terület felhasználási egységet a FL01-16 jelű építési övezetekbe sorolja.

(2) [24] 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) Az FL07, FL08 jelű övezetekre az építési engedély megadásának feltétele az övezeti tömbre vonatkozó érvényes telekosztás.

(5) Az FL jelű övezetekben az árvízveszélyes területekként jelölt részeken építmény elhelyezése nem lehetséges.

A hatályos építési övezeti előírások KEL-04 jelű építési övezetek esetében a HÉSZ 1. melléklete alapján:

1. melléklet a 10/2003. (XII.19.) önk. rendelethez /módosította a 18/2024. (XII.21.) 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)	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	használati tartására átlátó 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 terven	1	építési vonal min. 16 m	30	800-	használati tartására átlátó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
KEL	03	SZ	0,6	30	4,5	50	min. 5	1	18-40	30	800-	használati tartására átlátó 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-	használati tartására átlátó 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-	használati tartására átlátó 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-	használati tartására átlátó 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-	használati tartására átlátó épület nem helyezhető el	100	teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	

A hatályos építési övezeti előírások FL-07 és FL-16 jelű építési övezetek esetében a HÉSZ 1. melléklete alapján:

19.	FL	05	O	0,5	30	4,5	40	0-5	4	16-30	50	600-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
20.	FL	06	SZ	0,6	30	4,5	16	min. 5	2	16-50	40	800-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
21.	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	
22.	FL	08	SZ	0,5	30	6	40	min. 5	2	18-50	40	700-2500		100	teljes közmű, út telekosztási terv	áttört	-	2	
23.	FL	09	O	0,5	30	6	40	5	4	16-30	40	600-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
28.	FL	14	O	0,5	30	4,5	40	0-5	4	16-30	30	600-3000			teljes közmű, út	tömör v. áttört			
29.	FL	15	O	0,5	30	4,5	40	min. 5	4	16-50	60	1000-8000			teljes közmű	tömör v. áttört			
30.	FL	16	SZ	0,5	30	6,0	40	min. 5	1	16-50	30	1000-5000			teljes közmű, út telekosztási terv	tömör v. áttört			

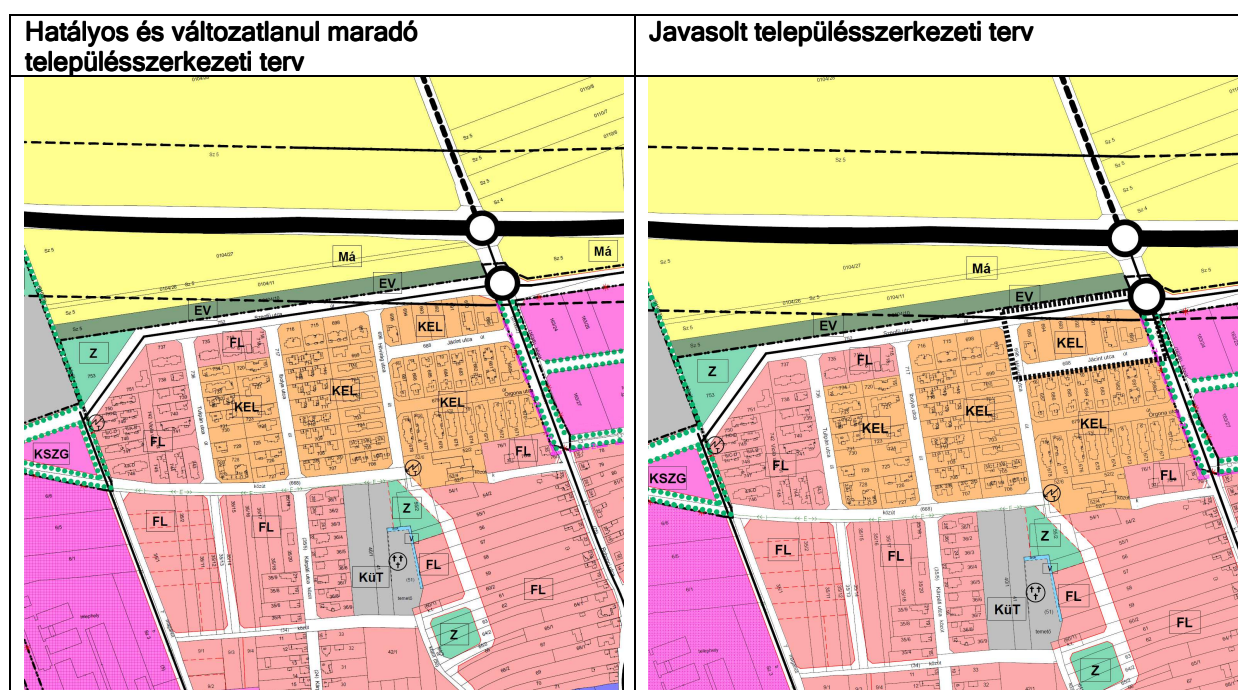
A 689 hrsz telket érinti a Rohonczy út és Szegfű utcai útszabályozással jelölt új közlekedési terület bővítése, az az egy un. útesarkítás. A lesarkítás által igénybe vett közlekedési terület nagysága 68 m2. A területfelhasználás változása során közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 689 hrsz ingatlan területén 68 m2 nagyságú terület.

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

A Méptv 88.§ (5) bekezdése alapján és a kialakult állapot szerinti beépítés és kialakult útpálya, rendezett kerítések megtartása érdekében az önkormányzatnak joga van az útszabályozást felülvizsgálni és mivel a közérdekű elrendelési indok nem állnak már fenn így lehetőség van annak a törlésére. A Méptv. szerint 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.

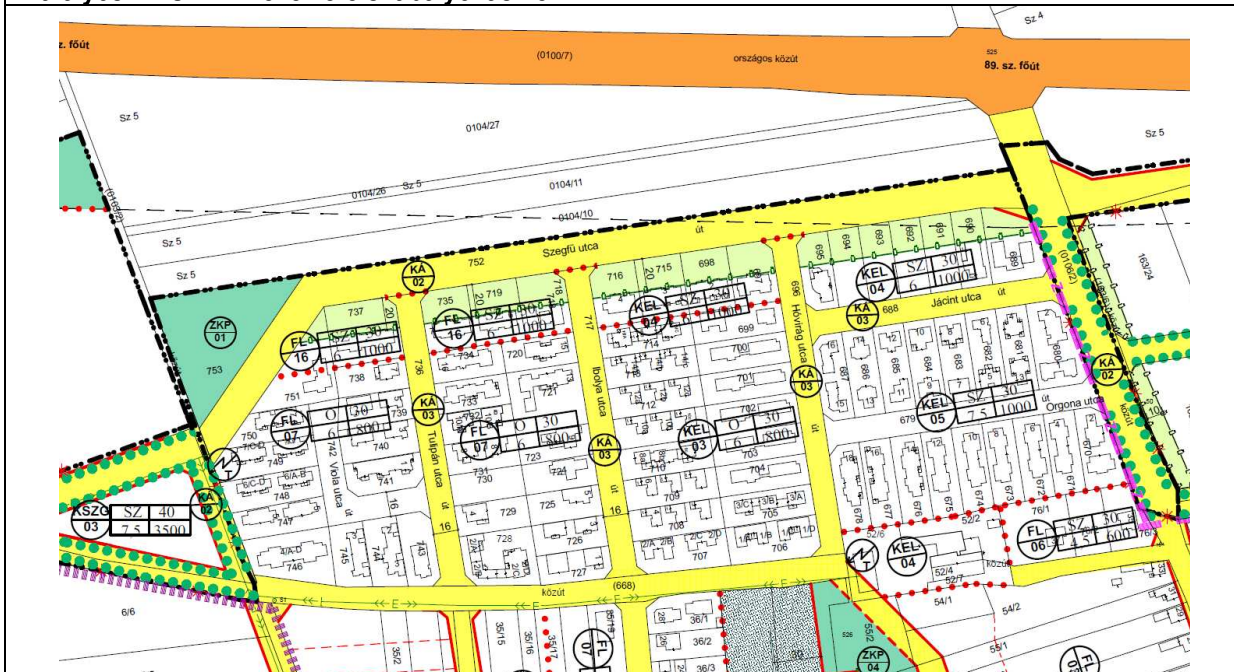
A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) és (4a) bekezdései alapján a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, és (4a) bekezdés szerint a (4) bekezdés *b)* pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Ezt alkalmazva a kialakult állapot szerinti telekhasználat megtartása érdekében kívánunk eljárni és az útszabályozást, az un. lesarkítás törlését fogjuk támogatni.

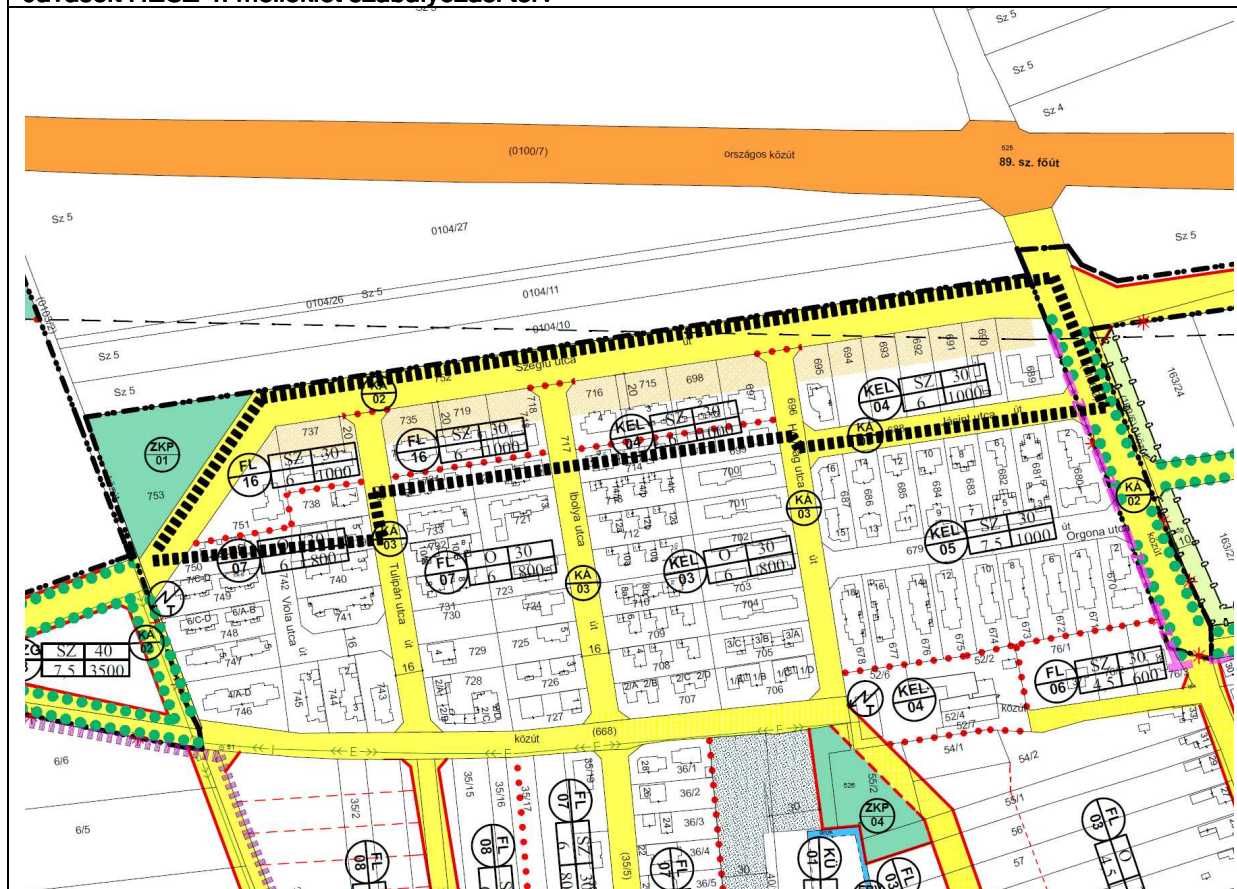


Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

Hatályos HÉSZ 4. melléklete szabályozási terv



Javasolt HÉSZ 4. melléklet szabályozási terv



A HÉSZ a 43/A.§-ban nem határoz meg követelményt a HÉSZ 4. mellékletében elrendelt beültetési kötelezettség tekintetében:

„43/A. §[68]

(1) A község a sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:

a.) településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget.

(2) A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Tervén meghatározott területei tartoznak:

a) 0127/1; 0127/3; 0127/4; 0127/5; 127/8 hrsz tervezett lakóterület északi oldalán 15 m szélességben, keleti oldalán 10 m szélességben;

b) 754/5, 769/1, 769/2, 769/3, 755/7, 764/7, 772/2, 756/5, 757/5, 784, 758/5, 759/6, 776/1, 779, 782/1, 782/2, 782/3, 782/4, 782/5, 782/6 hrsz tervezett lakóterület déli oldalán 5 m szélességben.

(3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani:

a.) terület gyepesítését,

b.) a telepítési sávban lakóterület esetében gyümölcs vagy más fajokkal megvalósítandó többszintes növénytelepítéssel, többsoros fásítással, allergizáló fajoktól mentesen, a jelölt terület legalább 90 %-án.

(4) Az ültetést az építési engedély mellékleteként benyújtott telepítési terv alapján a használatbavételig kell elvégezni figyelembe véve a kiültetési időszakokat (pl.: tavasz, ősz)."

Az előkert esetében javasoljuk a beültetési kötelezettséget törölni.

A HÉSZ a 9.§-ban és az 1. mellékletben szabályozza az előkertre vonatkozó helyi előírásokat

„9. § Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

(1) A telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg, az előkert méretei azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. Több utcával határolt telek esetén, az előzőleg meghatározott vonalat egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretének kell tekinteni.

(2) A telken az elsődleges célt szolgáló épületet legalább egy pont jávai az építési vonalon kell elhelyezni.

(3) Ahol az övezeti előírás az előkertre minimum méretet határoz meg, az nem építési vonal.

(4) [15] Abban az övezetben, ahol az 1. melléklet az előkert méretére alsó és felső értéket jelöl, az építési vonaltól szabályozási vonaltól mért távolságát az utcában kialakult értékhez igazodva kell meghatározni

(5) A kereskedelmi, szolgáltató egységek bejáratát az utcai szabályozási vonal mögött minimum 2 m távolságra kell elhelyezni.

(6) [16] Az elsődleges célt szolgáló és további épületeket a telken a 2. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerinti, építésre kijelölt helyre kell elhelyezni.

(7) [17] Építési vonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, elő lépcső, zárt hulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Gazdasági területen az előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás az épület fő funkcióját kiszolgáló mellékhelyiségek elhelyezésére szolgáló indokolt nagyságú építmény elhelyezhető."

A HÉSZ 1. melléklete szerint az FL-07 jelű építési övezetben az előkert értéke 5 m, FL-16 jelű építési övezetben minimum 5 m, a KEL-04 jelű építési övezetben min. 5m.

Az időállapot szerinti (2012. augusztus 6. OTÉK) az előkert szabályozás:

Az OTÉK 35.§ (2) bekezdése szerint:

„(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m."

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

OTÉK 35.§ „(6) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,*
- szennyvízszikkasztó (talaj-abszorpció csatornapótló) műtárgy,*
- árnyékszék,*
- kemence, húsfüstölő,*
- állatkifutó,*
- trágyatároló, komposztáló, továbbá*
- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.”*

Javasoljuk a HÉSZ kiegészítését a 9.§-ban a Szegfű utcai 20 m-es előkertben elhelyezhető gépjármű tároló esetében, új (8) bekezdés beiktatásával:

„(8) A KEL-04 és az FL-16 jelű építési övezetek 752 hrsz Szegfű utcával határos előkert esetében az előkert értéke gépjárműtároló esetében 0 m.”

A TÉKA 59.§ rendelkezik arról, hogy a gépjármű tárolót elsődlegesen épületben kell elhelyezni.

*„(4) * A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint - a gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek akadálymentes elérési útvonalon elérhetőnek kell lenniük.”*

A jövőbeni hasonló helyzet elkerülése érdekében előírandó, hogy a településen új lakóépület kialakítása esetén lakásonként legalább egy gépjárművet épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

A telken belüli zöldfelületet kialakítását a TÉKA szabályozza, amelyet alkalmazni kell.

„50. § (1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.

(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és az ingatlan kerítésétől való távolsága - ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést -

a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,

b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,

c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.

(4) A 60. § (1) és (2) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó 49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.”

Közműellátás:

A toronyi Szegfű utcai lakóterület közművesítése kiépült. Rendelkezésre áll a vízellátás ivóvíz vezetékkel és tűzcsapokkal a Kárpáti utca felől felhozva és az Ibolya utcai hálózat északi bővítéseként, körvezetékkel alkotva az Orgona utcai hálózattal.

A villamosenergia ellátás rendelkezésre áll légvezetékes hálózattal a Rohonczi út felől kialakítva. Közvilágítás az utcákban kiépült a meglévő légvezetékes hálózat oszlopait felhasználva.

A szennyvíz-elvezetés az Ibolya és az Orgona utcákon keresztül gravitálnak dél felé a Kárpáti utcai hálózaton át és a szombathelyi regionális rendszerre csatlakoznak.

A csapadékvíz-elvezetés a közterületek mentén útárokkal biztosított, a 752 hrsz útárok csatlakoznak a volt vasúti töltést keresztező árokrendszerhez, amely a Kárpáti utca felé vezeti le a vizeket a csapadékvizeket a befogadóba, az Arany-patakba. A lakóterület 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 Szegfű utcai ingatlanok közműellátása (ekozmu.hu)

Közlekedés

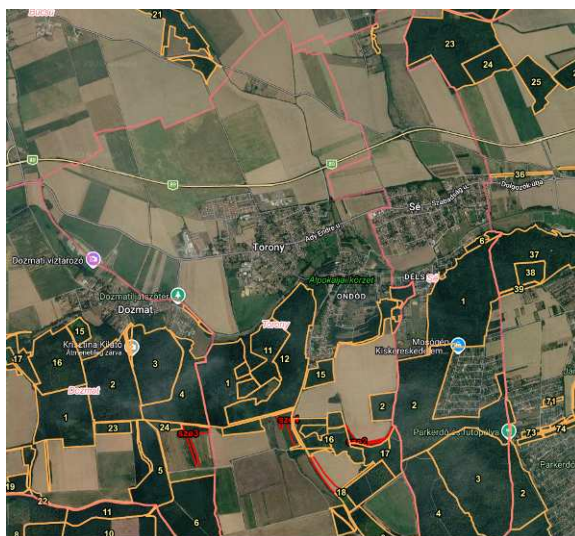
Állami kezelésben lévő utat érintő fejlesztés nem tervezett. A terület úthálózata ingatlan-nyilvántartási szempontból létrejött. A kiszolgáló utak önkormányzati kezelésben vannak, szilárd burkolatú úttal kialakítottak.

Az egyes lakóingatlanok előtt megvalósult gépjármű tároló egyben kiváló zajvédelmet is nyújt a 89-es főút felüli közlekedésből származó zajterhelés ellen.

Mező- és erdőterületeket érintő változások:

A Szegfű utca kialakult belterület, kivett területe, mezőgazdasági művelésbe sorolt földrészlet nem érintett.

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



Üzemtervezett erdőterületek a Szegfű utca 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.

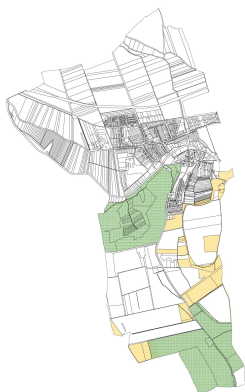


A fentiek közül a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete nem érinti.

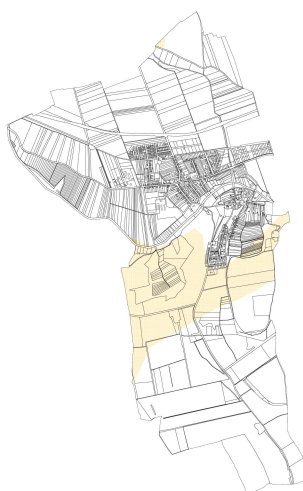
A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökölógiai viszonyában jelentős változás nem várható. A módosítás kis területre, egy ingatlanra terjed ki és a falusias lakóterület miatt a jelenlegihez képest intenzívebb 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.

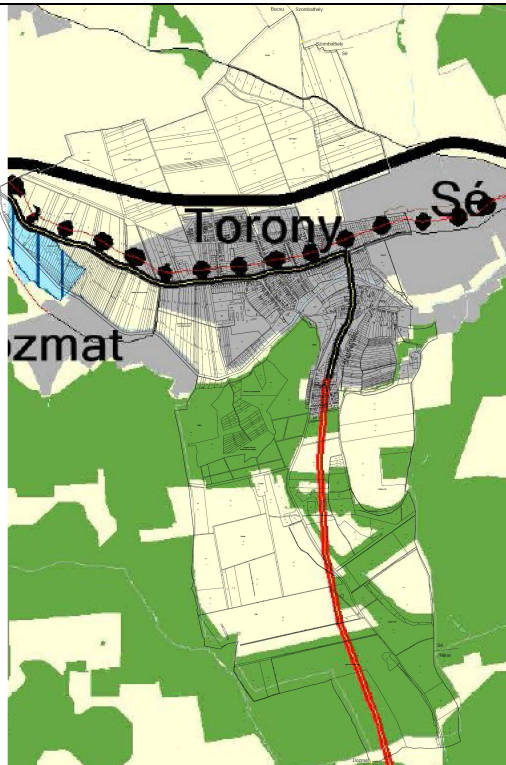
Egyedi tájértékek

A tervezési területeken egyedi tájérték nem található.

Natura 2000 területek

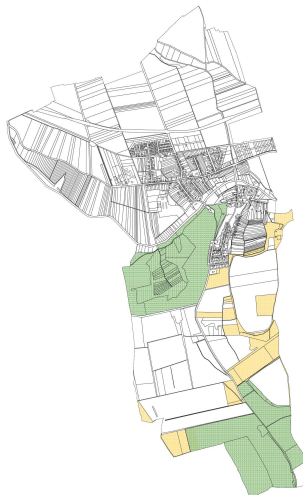
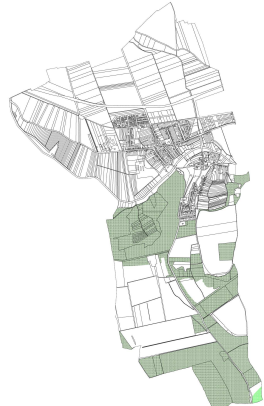
A község területén NAUTRA 2000 terület nem található.

A Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek érintettsége:

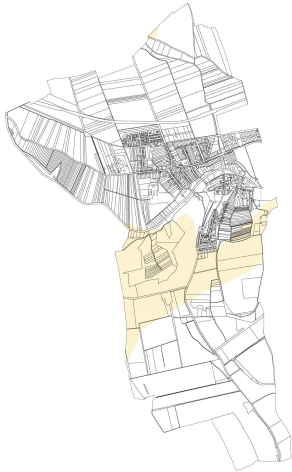
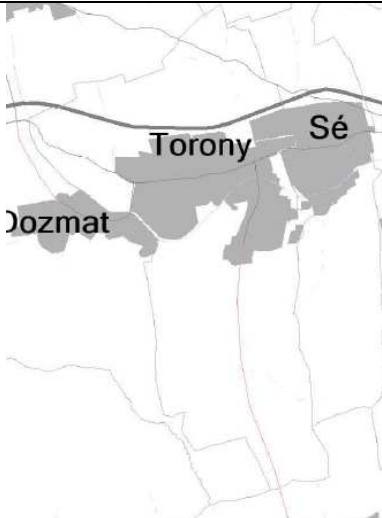
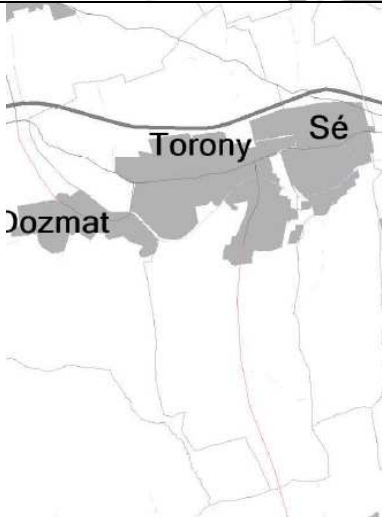
Térségi területfelhasználás	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett települési térségként,	
A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.	A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.	A tervezési terület részben települési térségben helyezkedik el.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

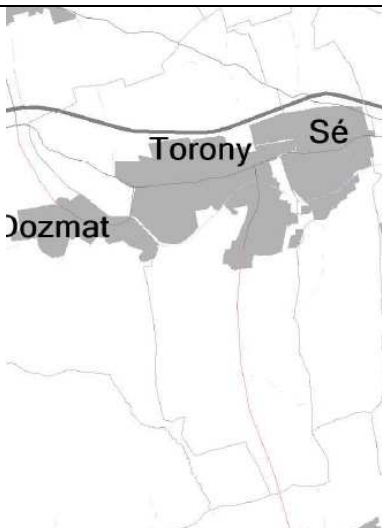
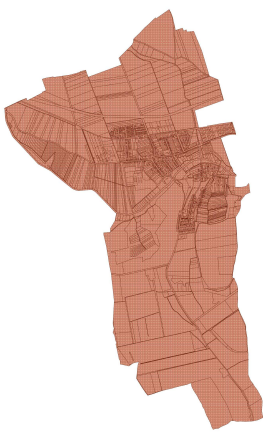
Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

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

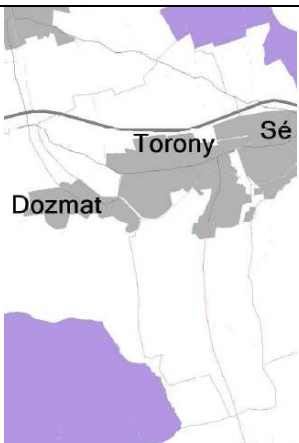
Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

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

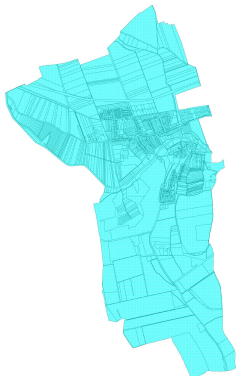
Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

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.	

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

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

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

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

Fotó dokumentáció:





Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére





Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére



A Szegfű utca fényképei

Örökségi értékek vizsgálata

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

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

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.

Védett ingatlanok

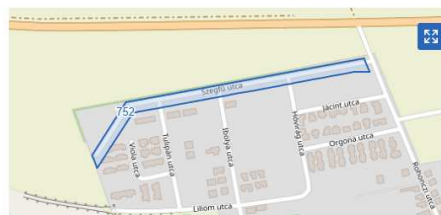
Az adatokat a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
torony	752	
Lekérdezés		

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

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



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 telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére



Torony régészeti lelőhelyek ETÉR

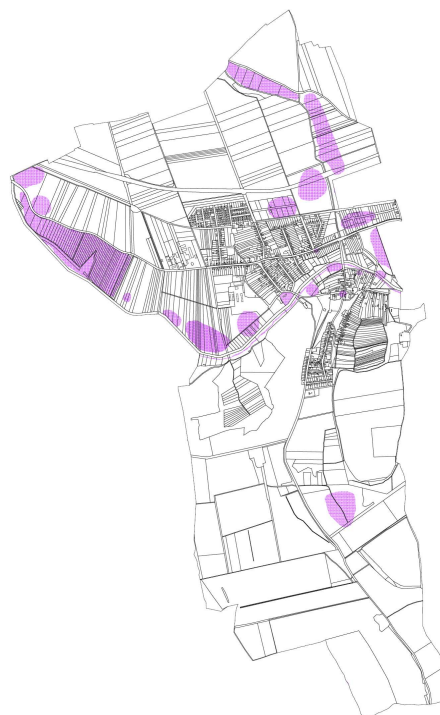
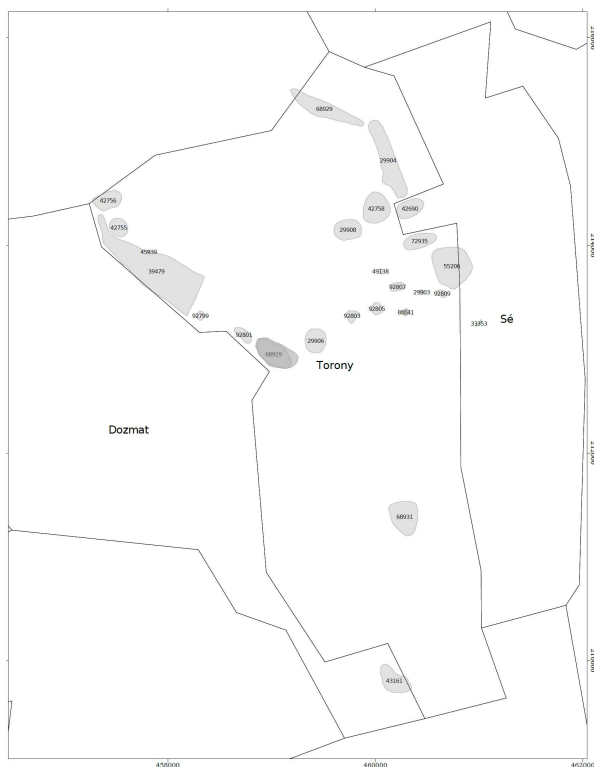
azonosító	település	lelőhely-szám	név	HRSZ
43161	Dozmat	10	Szabad erdő	0116/9
33353	Sé	2	Doberdó	287/8, 287/9, 0140, 287/7
42690	Sé	6	Hammat-dűlő	081/6, 081/7, 081/8, 081/9
29903	Torony	1	Kossuth u. 3/a	555/1, 555/2, 556/1, 556/2
29904	Torony	2	Hammati-dűlő	0100/7, 0112/30, 0112/29, 0112/3, 0112/4, 0112/5, 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

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére

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	Rövidék	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-	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,

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útsabályozás törlésére

			pataktól K-re	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.

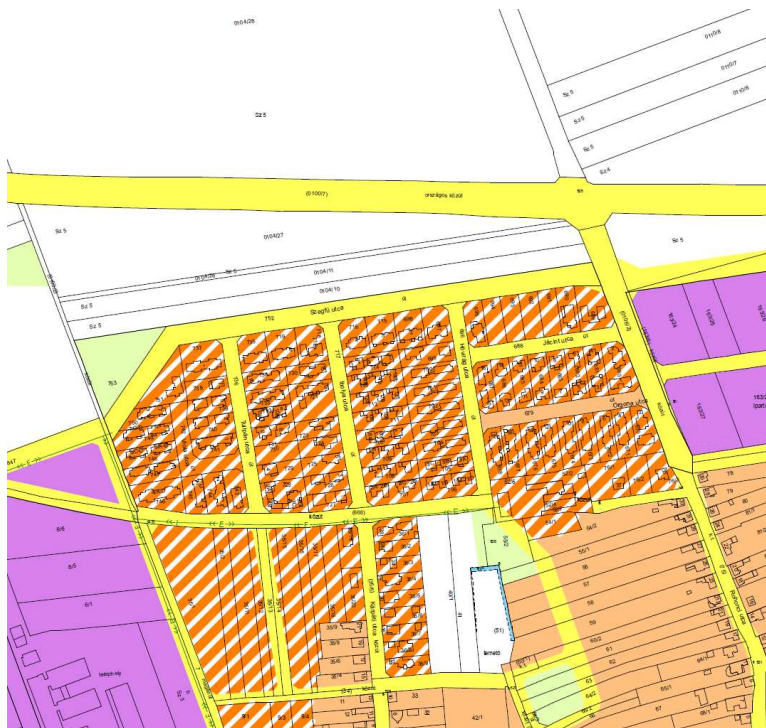
törzsszám	azonosító	helység	cím	név	védelem	helyrajzi szám
10888	30464	Torony		Általános iskola, egykori Pick Vilmos kastélya ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	078, 340, 241/1, 240/2, 241/2, 081/7, 313, 312/2, 248/16, 312/3, 262/1, 262/2
10888	9459	Torony	Ujvári u. 38.	Általános iskola,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

Torony telepítési tanulmányterv Szegfű utcai falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezet előkert szabályozás módosítására, 751 hrsz telket érintő építési övezeti lehatárol telekhatárhoz igazítására és a 689 hrsz-t érintő útszabályozás törlésére



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 módosítások nem ellentétesek a TKR előírásaival.

„16. § A településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó történelmi településrészre, kialakult településrészre és kialakuló kertvárosias településrészre vonatkozó általános követelmények az alábbiak:

- A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat kell alkalmazni (kő, tégl, fa).
- Az 1945. előtt épült, utcára merőleges tengelyű vagy "L"-alakú lakóházak oldalhatárra eső és melléképületeket határoló homlokzatainak színezését alá kell rendelni az utcai (vagy más ezzel egyenrangúan díszített) homlokzatának színezésének.
- A homlokzat színezése során az épület homlokzatainak 90%-án csak három, egymással és a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
- Az épületek színezésénél harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (ilyenek különösen a kék, lila, piros, sötétszürke, fekete) a területen nem alkalmazhatók. A nyílászáró színezése szürke árnyalatú, fekete, valamint fém színű nem lehet.
- Épület utcafronti homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően lehet.
- Az új építészeti épületek esetében a lábazat kő, műkő, tégl, vagy vakolt lábazat lehet. Ragasztott csempe, csempeutánszat alkalmazása tilos.
- Az új építésű épületek esetében az egyedi telken álló lakóépületek fő tömegét alkotó (az alapterület min. 60%-a feletti) tető magastetőként alakítandó ki. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.

- i) Az új építésű épületek esetében homlokzatokon külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
- j) Az új építésű épületek esetében villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit földkábelben kell kialakítani.
- k) Gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán és a kerítés közterület felőli oldalán nem helyezhetők el.
- l) Épület részeként gépkocsi tároló kapu az előkert közterület felőli 2,0 méteres sávjában közterületre nyílóan nem létesíthető.
- m) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton ill. közterületről látható módon nem létesíthető."

„19. § Az egyedi építészeti követelmények a településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, **kialakuló kertvárosias településrész** területére vonatkozóan az alábbiak:

- a) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges, a homlokzati hossz legfeljebb 1/3-ának mértékéig.
- b) Az épület tömege, homlokzati megjelenése, színezése és anyaghasználata tükrözze a fő rendeltetéshez köthető, általánosan elfogadott szakmai kritériumokat, ne váltson ki ellentétes hatást a már megépült szomszédos épületek által képviselt építészeti karakterrel szemben, annak érdekében, hogy az érintett építmények harmonikus megjelenése emelje az épített környezet minőségét.
- c) A településrészen - a kapuzatok, kerékpár- és hulladék tárolók, közműépítmények kivételével - áttört kerítés létesíthető vagy őshonos növényzetbe rejtett drótfonat kerítés, mindkét esetben a rendezett tereptől mért legfeljebb 1,80 m magassággal.

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



TT/1-18-0204

településtervező

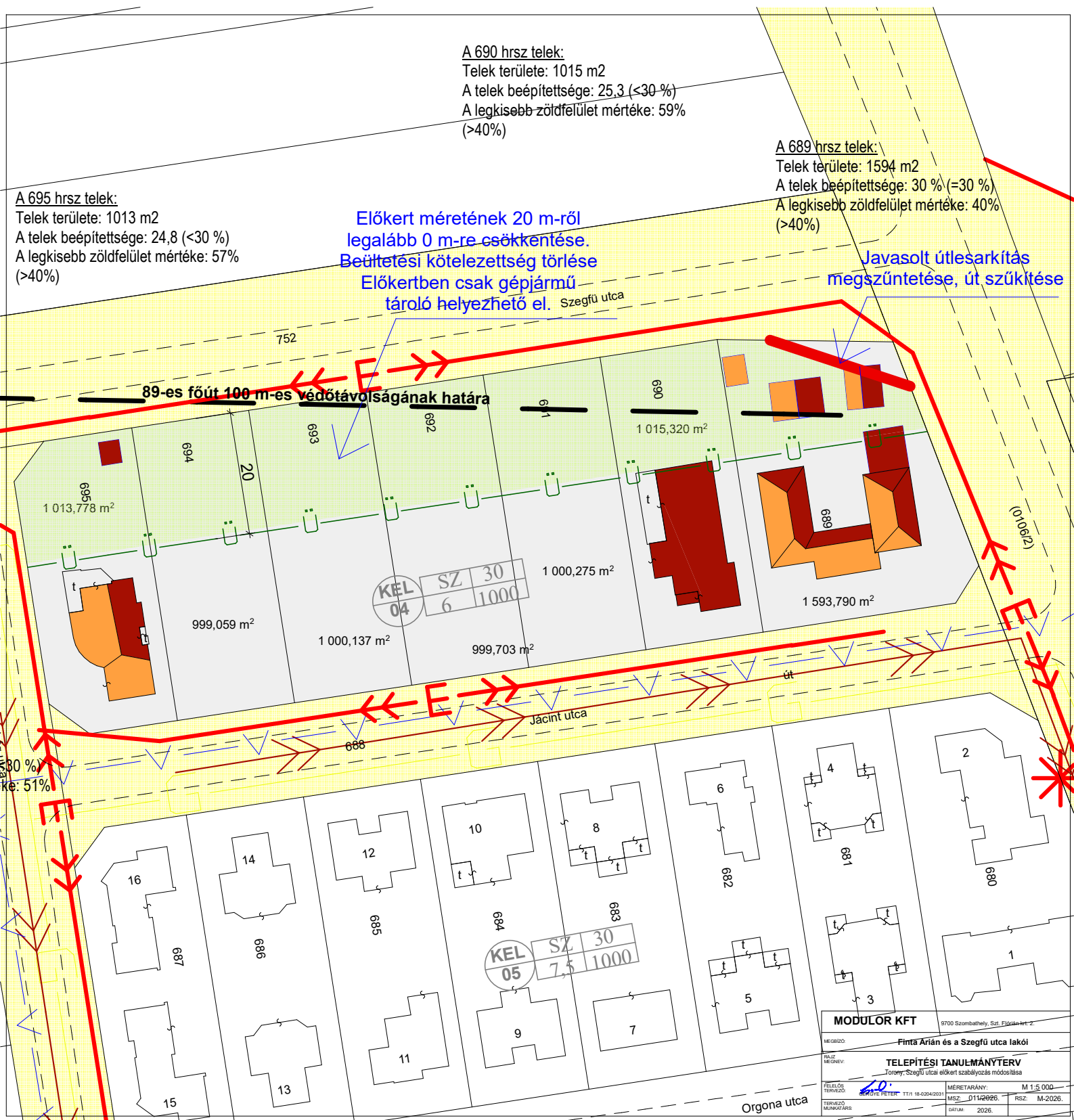
A 690 hrsz telek:
Telek területe: 1015 m²
A telek beépítettsége: 25,3 (<30 %)
A legkisebb zöldfelület mértéke: 59% (>40%)

A 689 hrsz telek:
Telek területe: 1594 m²
A telek beépítettsége: 30 % (=30 %)
A legkisebb zöldfelület mértéke: 40% (>40%)

A 695 hrsz telek:
Telek területe: 1013 m²
A telek beépítettsége: 24,8 (<30 %)
A legkisebb zöldfelület mértéke: 57% (>40%)

Előkert méretének 20 m-ről
legalább 0 m-re csökkentése.
Beépítési kötelezettség törlése
Előkertben csak gépjármű
tároló helyezhető el.

Javasolt útesarkítás
megszüntetése, út szűkítése



A 698 hrsz telek:

Telek területe: 1221 m²

A telek beépítettsége: 28,9 (<30 %)

A legkisebb zöldfelület mértéke: 45% (>40%)

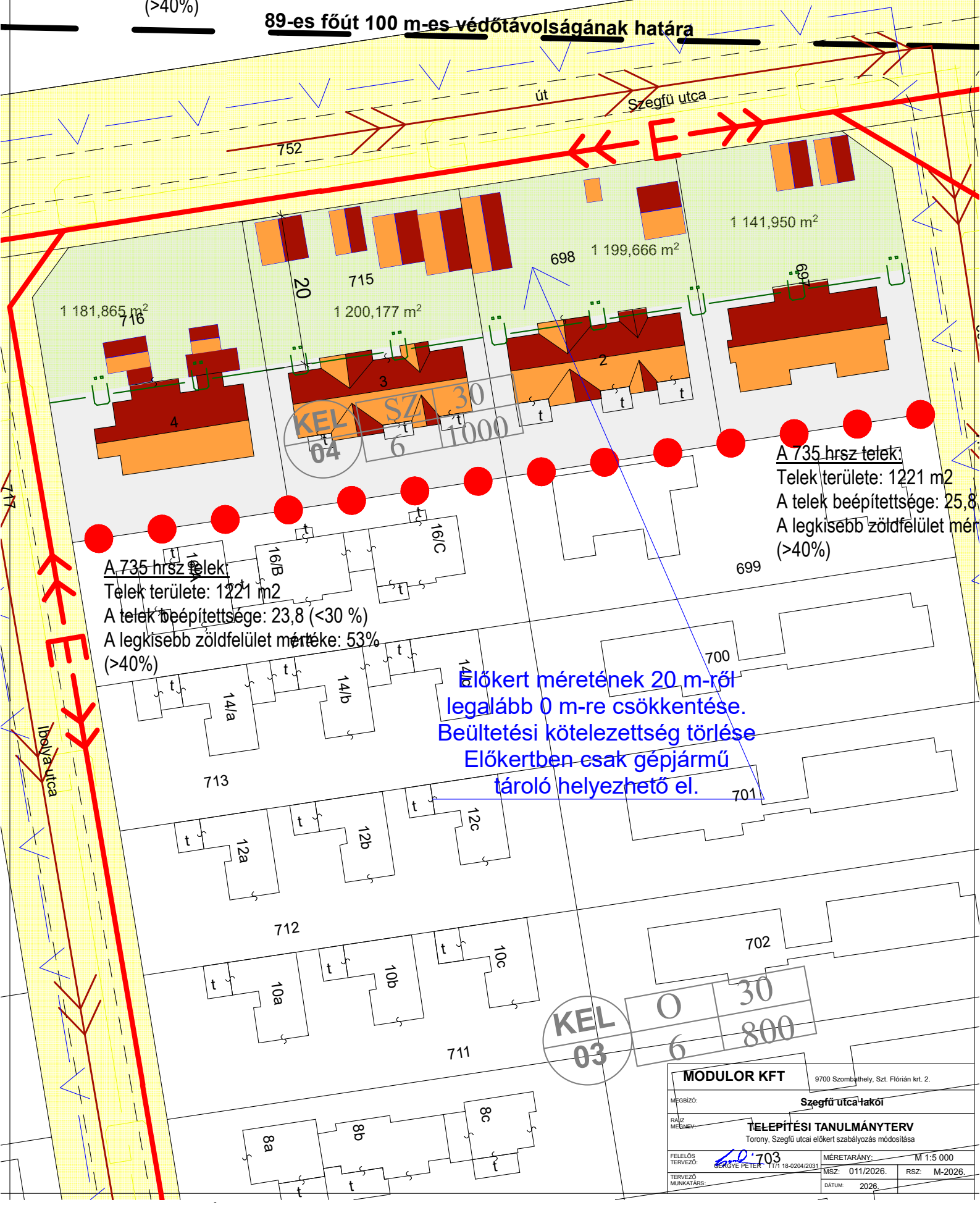
A 715 hrsz telek:

Telek területe: 1200 m²

A telek beépítettsége: 29,3 (<30 %)

A legkisebb zöldfelület mértéke: 41 % (>40%)

89-es főút 100 m-es védőtávolságának határa



1 141,950 m²

698

715

1 200,177 m²

1 181,865 m²

A 735 hrsz telek:

Telek területe: 1221 m²

A telek beépítettsége: 23,8 (<30 %)

A legkisebb zöldfelület mértéke: 53% (>40%)

A 735 hrsz telek:

Telek területe: 1221 m²

A telek beépítettsége: 25,8

A legkisebb zöldfelület mértéke: 45% (>40%)

Előkert méretének 20 m-ről
legalább 0 m-re csökkentése.
Beültetési kötelezettség törlése
Előkertben csak gépjármű
tároló helyezhető el.

KEL
03

0 30
6 800

MODULOR KFT

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

MEGBÍZÓ:

Szegfű utcai lakói

RAJZ
MÉRETV.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Torony, Szegfű utcai előkert szabályozás módosítása

FELELŐS
TERVEZŐ:

4.0 703

GERGELY PÉTER 11/11 18-0204/2031

TERVEZŐ
MUNKATÁRS:

MÉRETARÁNY:

M 1:5 000

MSZ: 011/2026.

RSZ: M-2026.

DATUM: 2026.

89-es főút 100 m-es védőtávolságának határa

751 hrsz telken
átmenő építési
övezeti jel
telekhatáron való
lekövetése,

A 751 hrsz déli
telekrészének
FL07-O-30-6-800
jelű ép. övezetből
FL16-SZ-30-6-
1000 jelű építési
övezetbe sorolása

A 737 hrsz telek

Telek területe: 1835 m²

A telek beépítettsége: 30 % (=30 %)

A legkisebb zöldfelület mértéke: 40 % (= 40 %)

A 751 hrsz telek

Telek területe: 1762 m²

A telek beépítettsége: 13,22% < 30 %

A legkisebb zöldfelület mértéke: 61 % (>40 %)

753

750

7/C-D

7/A-B

749

752

Szegefű utca

738

739

737

1 835,477 m²1 835,477 m²

8

1 762,221 m²FL
16SZ
30
6
1000FL
07O/ 30
6/ 800

Előkert méretének 20 m-ről
legalább 0 m-re csökkentése.
Beültetési kötelezettség törlése
Előkertben csak gépjármű
tároló helyezhető el

MODULOR KFT

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

MEGBÍZÓ:

Szegefű utcai lakói

RAJZ

MEGBÍZÓ:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Torony, Szegefű utcai előkert szabályozás módosítása

FELELŐS

TERVEZŐ:

MUNKATÁRS:

GÉRGYÉ PÉTER TEL: 18-0204/2031

MÉRETARÁNY: M 1:5 000

MSZ: 011/2026.

RSZ: M-2026

DÁTUM: 2026.

89-es főút 100 m-es védőtávolságának határa

A 735 hrsz telek:

Telek területe: 1221 m²

A telek beépítettsége: 25,8 (<30 %)

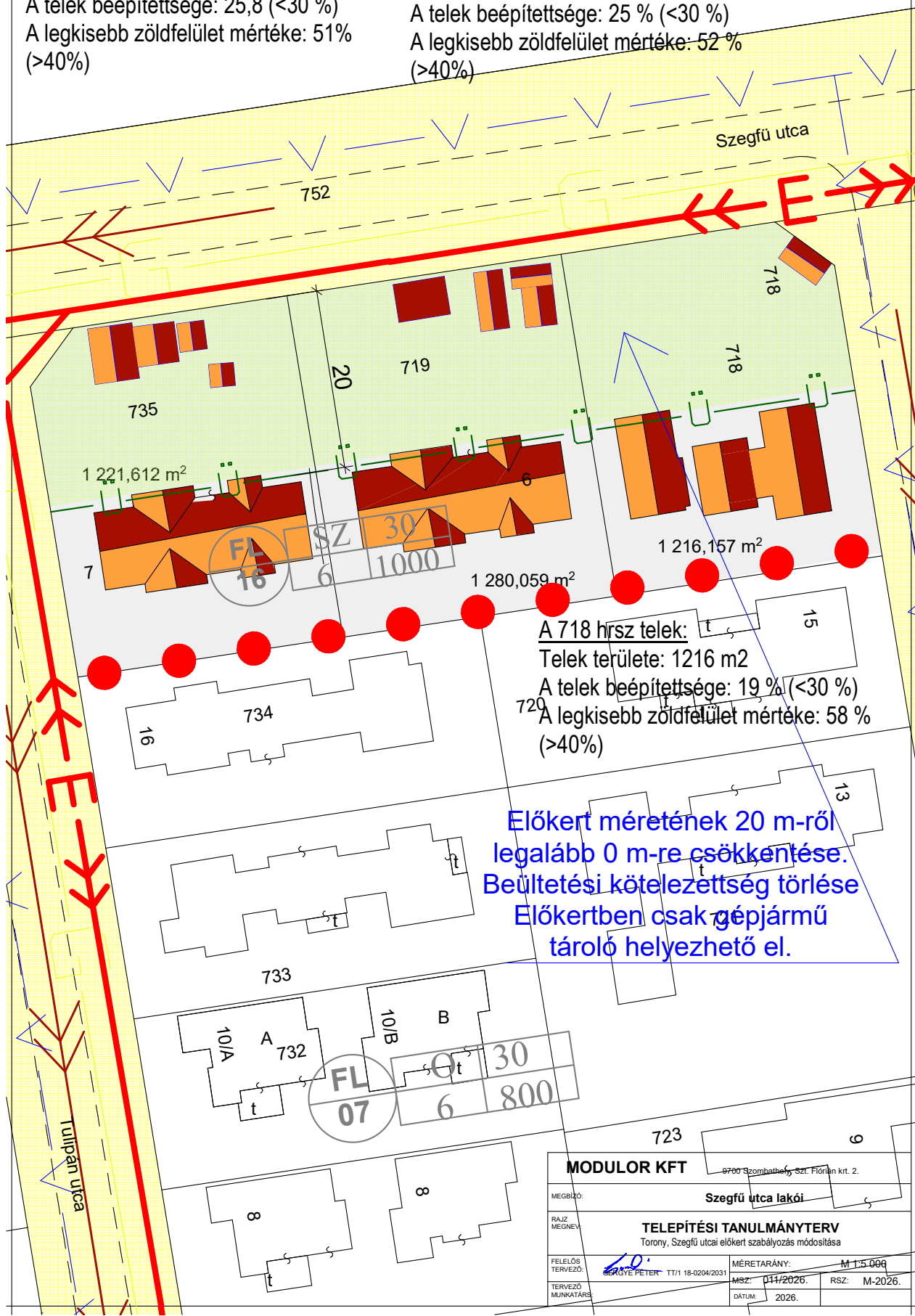
A legkisebb zöldfelület mértéke: 51% (>40%)

A 719 hrsz telek:

Telek területe: 1280 m²

A telek beépítettsége: 25 % (<30 %)

A legkisebb zöldfelület mértéke: 52 % (>40%)



MODULOR KFT

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

MEGBÍZÓ:

Szegfű utcai lakói

RAJZ
MEGNEVE:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Torony, Szegfű utcai előkert szabályozás módosítása

FELELŐS
TERVEZŐ:

GERGELY PÉTER TT/1 18-0204/2031

MÉRETARÁNY:

M 1:5000

TERVEZŐ
MUNKATÁRS:

MSZ: 014/2026.

RSZ: M-2026.

DÁTUM:

2026.