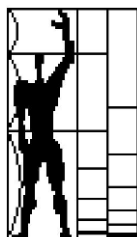


# Telepítési tanulmányterv

Tompaládony 0109/9 hrsz területen és részben a 0109/10 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölését megalapozandó a településrendezési eszközök módosításhoz

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](mailto:modulor.gergye@t-online.hu)

2026. február 13.

## Telepítési tanulmányterv

### **Tompaládony 0109/9 hrsz területen és részben a 0109/10 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölését megalapozandó a településrendezési eszközök módosításhoz**

#### **Előzmény**

A Tompaládony 0109/9 hrsz. ingatlanon az ingatlan tulajdonosa raktározási tevékenységet kíván.

A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan övezeti besorolása jelenleg FL– falusias terület. A tervezett tevékenység jellegére az ingatlan övezeti besorolásának módosítása szükséges KG - gazdasági, kereskedelmi övezeti besorolásba.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20. ) korm rendelet 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Ennek megfelelően a telektömben érintett 0109/10 hrsz telek benyúló részére is a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet ki kell terjeszteni.

#### **Hatályos településrendezési eszközök:**

Tompaládony településfejlesztési koncepcióját a 14/2000. számú határozattal fogadták el.

Tompaládony község Településszerkezeti tervét a 9/2002. (VIII.25.) határozattal megállapították meg és a 126/2022. (XII.15.) számú Képviselő-testületi határozattal módosították.

Tompaládony község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet a 6/2002. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel fogadták el, amelyet a 1/2017. (I.23.), a 14/2017. (XI.17.) és a 12/2022.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosított.

## **A tervezett beruházás leírása**

Az ABSPEED Kft 2007-ben alakult, hogy a közúti fuvarozás és szállítmányozás terén lendületes, rugalmas és megbízható szolgáltatásokat nyújtson partnereinek. Tevékenységi körük nemzetközi és belföldi áru fuvarozás, szállítmányozás. Kiterjedt kapcsolatrendszerrel, megbízható munkatársakkal, folyamatosan bővülő eszközparkkal, valamint precíz és rugalmas fuvarozó partnerhálózattal vállalnak közúti szállítási feladatokat, itthon és az Európai Unió tagországaiban egyaránt. Céluk, hogy folyamatosan az egyenletes, minőségi munkavégzés szem előtt tartása mellett szolgálhassuk ki partnereink igényeit.

A tevékenység bővítéséhez szeretnének területet igénybe venni. Így esett a választás Tompaládony nyugati, volt vasút mentén fekvő, a volt vasútállomás mellett kialakult gazdasági területhez is illeszkedő területre.

A Tompaládony 0109/9 helyrajzi számú ingatlanon Németh-Szecsei Tímea, mint az ingatlan tulajdonosa a jövőben raktározási, - tárolási tevékenységet tervez végezni.

A területen első ütemben egy 300 m<sup>2</sup>-es sátorraktárt kívánnak létesíteni, illetve a tevékenység fokozatos bővítéséhez igazodó további raktárakat – több ütemű fejlesztéssel. A raktározási tevékenység során egy 2,5 tonnás dízel üzemű targoncát használnak majd, kb. napi 2-3 óra időtartamban a nappali időszakban. Továbbá az ingatlan tulajdonos szállítmányozási tevékenységéhez alkalmazott tehergépjárművek (kamion) tárolását (maximum 8 db) jellemzően általában 4-5 kamion telephelyen történő egyidejű tárolását kívánja végezni.

A területtel keletről szomszédos 381/25 hrsz-en megvalósult a vállalkozás irodai funkciója. Ez az ingatlan marad falusias lakóterületben, mivel a tevékenység jellege nem igényel más építési övezeti besorolást.

### Hatályos HÉSZ falusias lakóterület építési övezetének előírása:

#### *Falusias lakóterület*

#### **II. § (1)<sup>20</sup>**

*(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési helyezhetők el:*

- 1. lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel*
- 2. mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények*
- 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület*
- 4. szálláshely szolgáltató épület*
- 5. kézműipari építmény*

6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

7. sportépítmény

(3) A lakóterületen kialakítandó új telek utcafrontjának hossza maximum 30 lehet

**12. § (1)** A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalra kerülő építmény esetén 3,0 m.

(2)<sup>21</sup> Kialakult esetben az előírtnál magasabb építménymagasságú épület is megtartható, felújítható, úgy, hogy az építménymagasság ne növekedjen.

(3)<sup>22</sup> A lakóterületre vonatkozó övezeti előírásokat a **3. melléklet** tartalmazza.

(4) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok, valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.

### HÉSZ 3. melléklet

A lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépített- ség (%)	min. zöld % szintterület sűrűség telekre	
	O	4,5	720	10	30	40	0,5
	O	4,5	800	12	30	40	0,5
	O	4,5	900	14	30	40	0,5
	O	4,5	1000	14	30	40	0,5
	O	4,5	1200	16	30	50	0,5
<b>FL</b>	SZ*	4,5	700	16	30	40	0,5
	SZ	4,5	800	16	30	40	0,5
	SZ	4,5	900	18	30	40	0,5
	SZ	4,5	1200	18	30	40	0,5

\* A terület beépítésének feltétele a padlóvonal mértékadó árvízszint fölé emelése 0,50 m-rel.

### Hatályos HÉSZ közlekedési terület övezetének előírása:

„**22. § (1)** A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint közlekedési és **KM** jelű közműterületbe sorolja.

(5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

**23. § (1)**<sup>46</sup> A közlekedési és közmű területek kategorizálását, a biztosítandó építési területek szélességét a **5. melléklet** tartalmazza.

(2) A meglévő utak előírástól eltérő kisebb szélességét a Területi Főépítési Iroda 81-3/2002. számú eltérési engedélye alapján alkalmazza a terv.

(3) A felmentésből adódóan kártérítési igény az útkezelő felé nem érvényesíthető.

(4) A KM jelű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, amely a közművek rendeltetésszerű működését biztosítja (tervezett szennyvíztisztító). Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m .

**HÉSZ 5. melléklet**

„A közlekedési és közmű területek kategorizálása, a biztosítandó építési területek szélessége

út megnevezése	települési út kategória/kezelő	úthrsz. (meglévő)	közúti ME szerinti kateg.	védőtávolság	építési terület /szab.széles./
84. sz. országos út	másodrendű főút/állami út	097/1, 08	K.IV.A	100-100	40,0 m
84. sz. országos út	másodrendű főút/állami út	129	B.IV.a.A-	-	20,0-30,0 m
8614 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	347/2, 089, 82, 161/3	B.IV.a.A-	-	15,0-20,0
8614 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	0157, 0123	K.V.c.C	50-50 m	30,0 m
8642 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	347/2	B.V.b.C	-	30,0 m
8642 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	074/2	K.V	50-50 m	30,0 m
lakóutak	kiszolgáló út/helyi önk. út	<b>381/13,</b> 380,4 23/1, 095, 289, 296, 339, 075 részben	B.VI.d.B-	-	12-16,0 m
gyalogút	helyi önk. út		B.X	-	3,0 m
mezőgazdasági feltáró út	helyi önk. út	052, 064, 075	K.VIII.A	-	min. 16,0
mezőgazdasági út	kiszolgáló út/helyi önk. út	0168, 0102/2, 0114,	K.VIII.A	-	min. 12,0 m

		0171/4, 0113/7, 0107/6, 0106, <b>0110</b> , 075, 02/17, 092/11, 0168, 251/2, 062/2			
--	--	---	--	--	--

4

	Beépítési terv szerinti mutatók	HÉSZ javaslat szerinti mutatók
0109/9 hrsz	Gk – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telekterület: 7725 m2 szabadonálló beépítés, beépítettség: 20,89 % (<30 %) szintterület: 0,4 (<2 %) zöldfelület: 39% (>20 %) egy szinten 5,65 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 6 m	Gk - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági legkisebb telekterület: 1500 m2 szabadonálló beépítés, max. 30 % beépíthetőség, max. 2,0 szintterület, min. 20% zöldfelület, max 6,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 6 m
0109/10 hrsz Gk építési övezethez tartozó része	Gk – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telekterület: 2590 m2 szabadonálló beépítés, beépítettség: 28,99 % szintterület: 0,4 (<2 %) zöldfelület: 44% (>20 %) egy szinten 5,65 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 6 m	Gk - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági legkisebb telekterület: 1500 m2 szabadonálló beépítés, max. 30 % beépíthetőség, max. 2,0 szintterület, min. 20% zöldfelület, max 6,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 6 m

Javasolt Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület előírása

A HÉSZ 15.§ alkalmazásával:

*Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*

**15. § (1)<sup>29</sup>**

(2) A KG jelű területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:

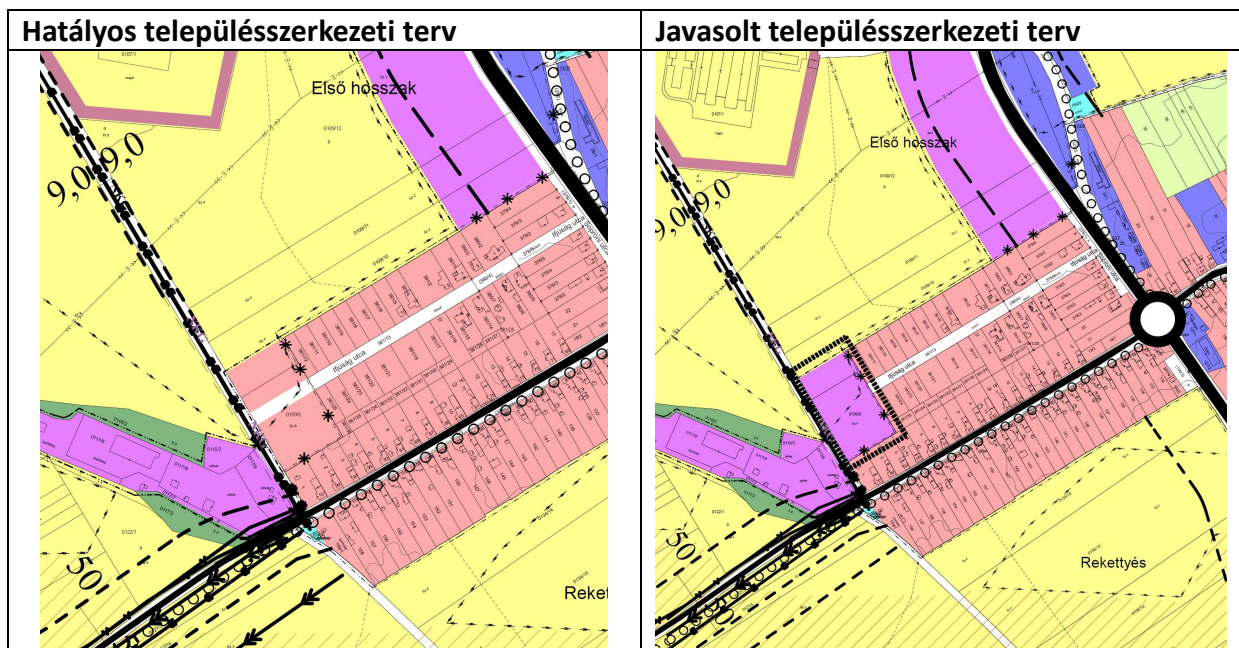
1. mindenfajta, sem a lakóköznyezetre, sem a tiszta környezetet igénylő meglévő üzemi működésére nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
2. gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
3. igazgatási és egyéb irodaépület
4. üzemanyagtöltő
5. sportépítmény.

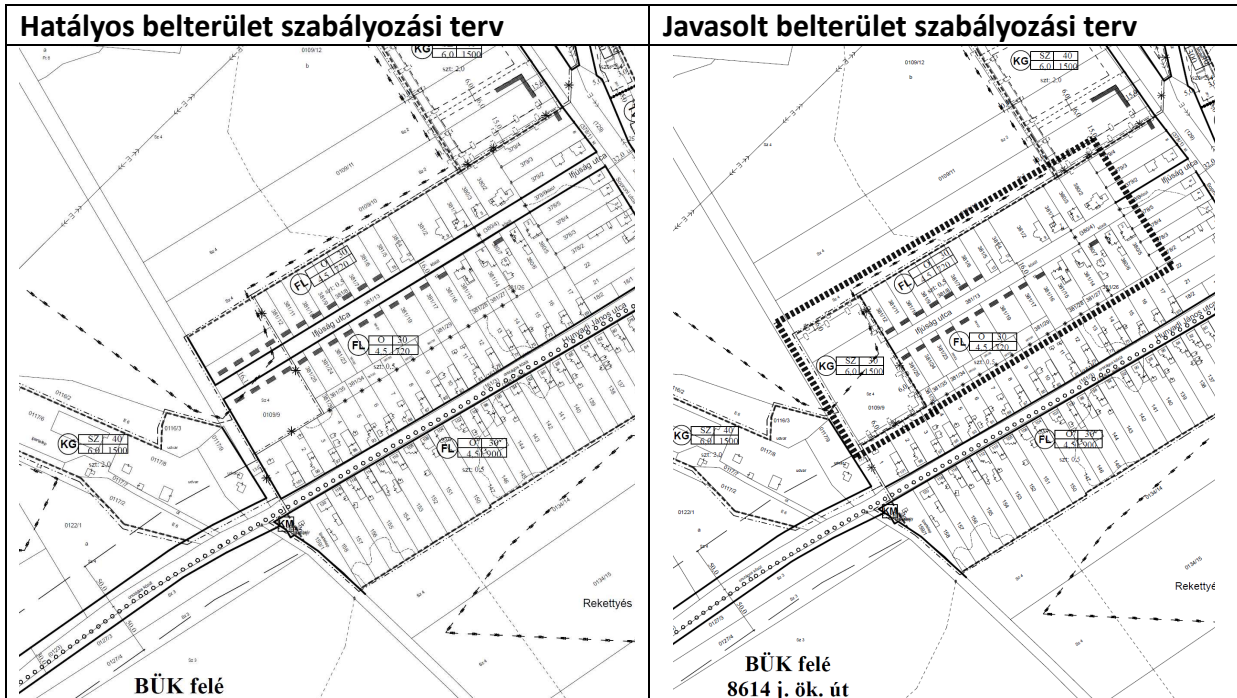
(3)<sup>30</sup>

16. § (1) A megengedett legkisebb építménymagasság épületenként megvalósuló építmény esetén 3,0 m.

A HÉSZ 15.§ kiegészítésre kerül az új (5) bekezdéssel az új Gk-Sz-30-6,0-1500 jelű építési övezeti előírások részletes ismertetésével:

„(5) A **KG-SZ-30-6,0-1500** kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezet egyedi és részletes előírásai: **beépítés módja** szabadonálló, **előkert** 5,0 m; **oldalkert**: 6,0 m; **saroktelek esetén**: 14,0 m (az utcával párhuzamosan); **telek minimális szélessége**: 14 m; **minimális telek terület**: 1500 m<sup>2</sup>; **beépítési %**: 30 %; **legnagyobb építménymagasság**: 6 m; **szintterület sűrűség telekre**: 2,0; **legkisebb zöldfel. aránya** 20%.”





Az Ifjúság utcáról a megvalósult útszabályozás miatt a szabályozási vonal törlendő.

**A Méptv 88.§ (5) bekezdése alapján** a települési önkormányzatának joga van legalább hétévente felül kell vizsgálni a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Tompaládony község esetében az Ifjúság utca nyugati, 0109/9 hrsz-en keresztül vezető szakasza nem került kialakításra. A terület közművezetékei nem érintik a tervezett közlekedési területet. A forgalomszervezése a településrésznek nem igényli az új közlekedési kapcsolatot és eddig sem volt átjárási igény a külterület felé, mivel minden szolgáltatás, közösségi közlekedés, intézmény a 84-es főút mentén helyezkedik el – keleti irányban. A forgalomszervezés alapján a lakóútca kiszolgáló út forgalma a nyugodt lakóterülethez illeszkedő. A 0109/9 hrsz-en kialakuló telephely a 0110 hrsz útról lesz feltárva és megközelítve, így nem érinti semmilyen formában a lakóterületet.

**A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) és c) pontjai alapján** Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, illetve a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

Ugyanezen jogszabály (4a) bekezdése alapján a (4) bekezdés *b*) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Területfelhasználás változása:

- Falusias lakóterületből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre a 0109/9 hrsz és a 0109/10 hrsz területeken 9080 m<sup>2</sup> nagyságban.
- Közlekedési területből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre a 0109/9 hrsz területeken 1235 m<sup>2</sup> nagyságban.

A szabályozási terven javasoljuk 6 m-es beültetési kötelezettség előírását az északi oldalon a mezőgazdasági területek felől, keleten és délen a meglévő falusias lakóterületek felé. A 0109/9 hrsz-en ez részben meg is valósult 2025. őszén.

A beültetési kötelezettséget legalább 2 szintes növényáloomonánnal, nem allergizáló, őshonos fajok alkalmazásával lehet teljesíteni.

**Fényképes dokumentáció:**



**Telepítési tanulmányterv Tompaládony 0109/9 hrsz telephely kialakítása érdekében  
MODULOR Kft 9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2.**

---





A 0109/9 és 0109/10 hrsz tervezési terület és környezetének fényképei (2026. február)

### Örökségvédelmi érintettség:

A Tompaládony 0109/9 hrsz és 0109/10 hrsz ingatlanok műemlék, műemlék műemléki környezetet, világörökség és világörökség várományos területet nem érintenek.

### Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Tompaládony"/>	<input type="text" value="0109/9"/>	
<input type="button" value="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)

## Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Tompaládony"/>	<input type="text" value="0109/10"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

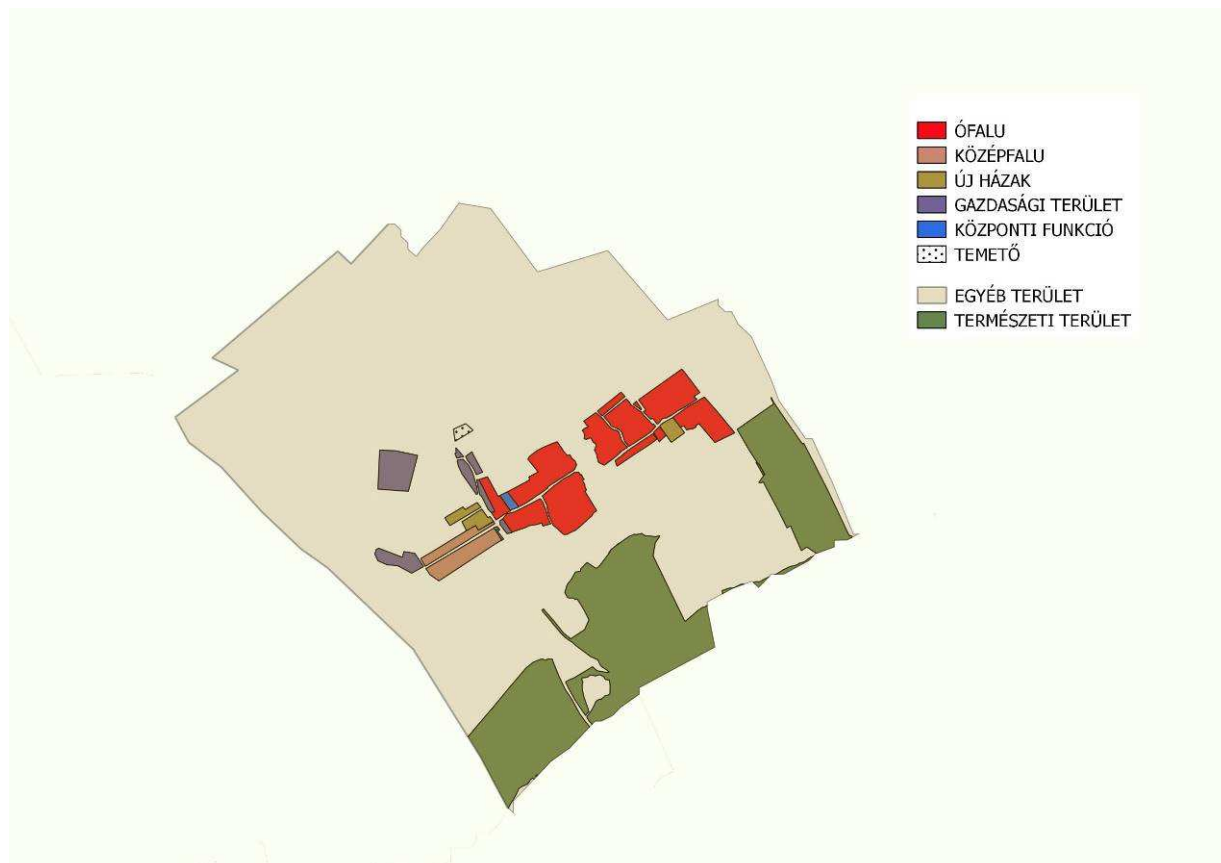
Világörökségi védelem (0 db)

## Településképi érintettség

A 2017-ben elkészített és a 18/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelet hatályos Tompaládonyban.

A településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet 2. melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó településrészek lehatárolását. A 0109/9 és 0109/10 hrsz területek „egyéb terület” meghatározó településrészbe tartoznak.

A meghatározó településrészek településképi követelményeit a településképvédelmi rendelet tartalmazza.



**A településképvédelméről szóló 18/2017 (XII.18.)  
önkormányzati rendelet 2. melléklete**

**„A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

9. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

14. § Az építmény és környezete tervezésekor figyelemmel kell lenni azok tájba illesztésére. Az építményt oly módon kell megtervezni, hogy az a tájképi értékek fennmaradását és a településképvédelmét ne veszélyeztesse.

15. § A műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket meglévő magas építményeken többfunkciós állomásként kialakított közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. Önálló antennatartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak belterületen és csak akkor helyezhető el, ha meglévő magas építményeken erre nincs lehetőség. Az önálló antennatartó szerkezet táj- és településképvédelmébe illeszkedően létesíthető.

16. § (1) A telek utcavonalán csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.

(2) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés létesíthető 1,4-1,8 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,2-1,8 m közötti magassággal.

(3) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonos társak hozzájárulásával.

10. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

17. §<sup>1</sup> A település történelmi részét képező területeken a gazdasági épületek kivételével csak magas tetős épület létesíthető 35°-45° közötti tető hajlásszöggel. E történelmi részt képező területbe tartozik a Hunyadi János és a Rákóczi Ferenc utca, valamint a Kossuth Lajos utca 289. helyrajzi számú út menti területe.

*18. §<sup>2</sup> Az új beépítésű területeken magas tetős épület létesíthető 15°-45°közötti tető hajlásszöggel. Az új beépítésű területek közé tartozik az Ifjúság utca (381/13 hrsz.) és a Kossuth utca 296 helyrajzi számú út menti területe.”*

A tervezett raktár épület létesítése a településképi előírásoknak megfelel.

### **Régészeti lelőhelyek**

A tervezési területeket ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem érinti.

Földmunkával járó beruházás esetén a jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.

azonosító	megye	település	név	védelem	HRSZ
43841	Vas	Nemesládony	Erdőalja-dűlő	szakmai	0152, 0155
29934	Vas	Tompaládony	Rákóczi utca	szakmai	339, 338/2, 342/1, 343/4
42751	Vas	Tompaládony	Csíkos I.	szakmai	072/10, 072/11
42752	Vas	Tompaládony	Csíkos II.	szakmai	072/12, 072/13, 072/14, 072/15, 072/16, 072/17
42753	Vas	Tompaládony	Csíkos III.	szakmai	072/11, 072/12
68901	Vas	Tompaládony	Csíkos (összevont)	szakmai	072/8, 072/7, 072/4, 074/2, 073, 072/10, 072/11, 072/12, 072/13, 072/14, 072/15, 072/16, 072/17, 072/18, 072/19, 072/20, 072/21, 072/22

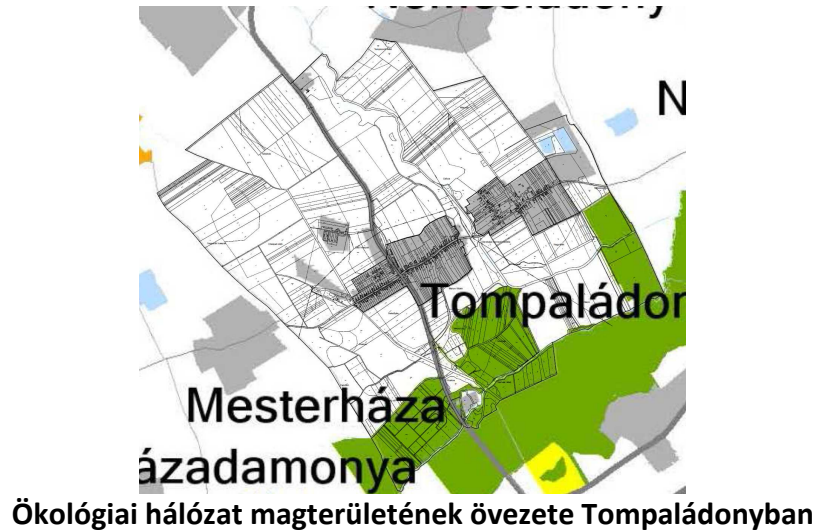
### **Régészeti lelőhelyek térképi bemutatása**



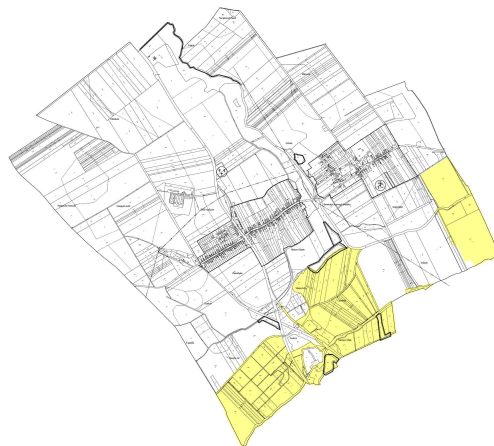
**Régészeti lelőhelyek Tompaládonyban**

### **Természetvédelem**

A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és ezzel összefüggésben a 0109/9, 0109/10 hrsz-t érintő változás Natura 2000 területet, jogszabállyal vagy egyedi határozattal kihirdetett „ex lege” védett területet vagy értéket (forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár), országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területet és az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti. Ilyen védett vagy értékes területek a vizsgált ingatlanok több km-es környezetében nincsenek. Az érintett ingatlanokon és az előttük lévő útszakaszon egyedi tájértéket nem azonosítottunk.

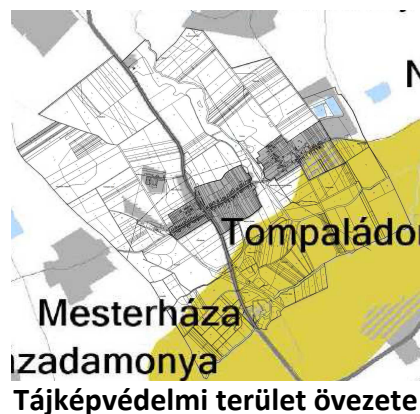


A 6.11. Répce mente (HUFH20010) NATURA 2000 területek és az ökológiai hálózat magterületének övezete nem érinti a belterületi tervezési területeket.



**NATURA 2000 területek Tompaládonyban**

A belterület keleti, délkeleti részét érinti a tájképvédelmi terület övezete. A tervezési terület alá tartozó falusias lakóterületek nem részei a tájképvédelmi övezet területének.

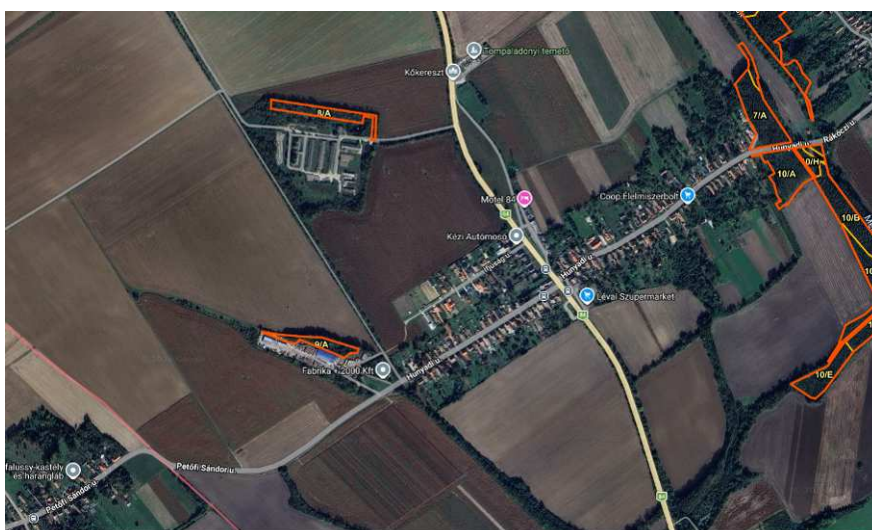


### Mezőgazdasági területi érintettség

A 0109/9 és 0109/10 hrsz ingatlan művelési ága szántó. A beruházással konkrétan érintett érintett 0109/9 hrsz esetében a máscélú használat a hatályos településrendezési eszközök alapján megindult. A Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a 15060/7/2024 számú határozatában engedélyezte 7725 m<sup>2</sup> nagyságú, 20,78AK kataszteri 4 minőségi osztályú szántó mezőgazdasági telephely létesítésének, valamint ehhez kapcsolódó út kialakítására a más célú használatot.

### Erdő érintettség vizsgálata

A területen erdő művelési ágban nyilvántartott, vagy üzemtervezett erdőterület nem található.



Mobilos erdőterképek szerinti erdőnyilvántartása

(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

**Közműellátás:**

Jelenleg a 0109/9 és részben érintett 0109/10 hrsz terület közműellátással nem rendelkezik. A településen kiépült a villamosenergi ellátás (a hírközlés, a vízellátás, a gázellátás és a nyílt árkos csapadékvíz-elevezetés. Ezek a 381/13 hrsz Ifjúság utca nyugati végéig kiépültek, így a tervezési terület ellátása a rácsatlakozás kialakításával megvalósítható.

Tompaládony község felszíni vízvezetését nyílt árkos hálózat biztosítja. A hálózat alkalmas a későbbiekben is, de a folyamatos karbantartásról, a feliszaposodott szakaszok rendszeres tisztításáról gondoskodni kell. A tisztítás igénye az átvezetésekre is vonatkozik!

A helyszínrajzon jelöljük az árkok folyásirányát a befogadók felé.

**Község belterülete részben kiépített csapadékvíz** elvezető rendszerrel rendelkezik. A település teljes területét nem fedik le a kiépített rendszerek.

(A község 2912-1/2009. szám alatt, vízjogi létesítési engedélyt kapott a rendszerek kiépítésére.

Üzemeltetési engedély nem került beszerzésre. A Hatóságnak nincs információja a rendszerek kiépüléséről.) A tervezési területek településközponti területen helyezkednek el. A csapadékvíz elvezetéséről 84. sz. főút érintett szakaszának nyugati oldali árka, illetve a Hunyadi utca déli oldalának árka gondoskodik.

Csapadékvíz elvezető rendszerbe csak szennyeződés mentes (olaj, szennyvíz, stb..) felszíni víz vezethető be!

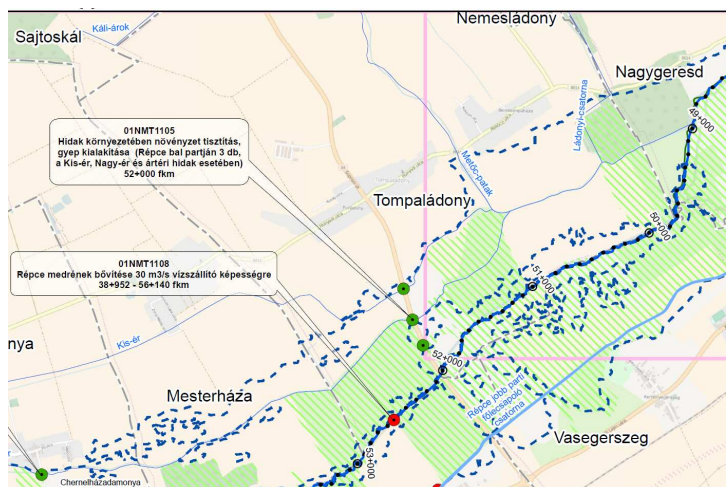
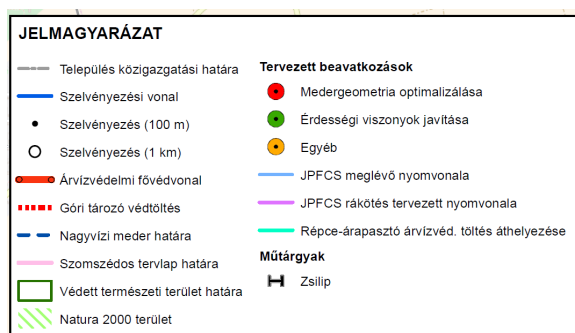
**Nagyvízi meder – nem érintett a 0109/9 és a 0109/10 hrsz esetében**

Tompaládony község déli és keleti oldalán fekvő egyes ingatlanokat a mellékelt térképi melléklet szerinti helyen érinti a 01.NMT.11. (Répcse) tervek - készítője az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság. A tervek tartalma a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területét (kivéve: Répcelak és Répcseszemere települések), illetve működési vonalait érinti.

A terv hatálya a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 4. melléklete alapján a Répce 61+024 fkm szelvénytől a Répce 38+952 fkm szelvényéig tart. Csatlakozik hozzá a 01.NMT.10. Répce árapasztó terv. Teljes területi kiterjedése 2 458 ha.

Határa nyugaton a Góri tározó leeresztő zsilipje, alvízi irányban a Répce árapasztósztóműtárgy és a Répce beeresztő zsilip.

Északon és délen többnyire nyílt ártér határolja a természetes állapotú folyómedret, mely szakasz a NYUDUVIZIG vagyonkezelésében áll. A Répce jobb partján 1,35 km, bal partján pedig 10,066 km Önkormányzati védtöltés épült ki, melyek célja öt Répce menti település védelme a vízfolyás árvizei ellen. A jobb parton 1,5 km, a bal parton 2,7 km elsőrendű töltés is határolja, melyek funkciója a lakott területek védelmén túl a völgyi vizek összetételése a Répce árapasztó medrébe. A területen a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet - a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról – előírásai irányadóak. A terület az ÉDUVIZIG működési területéhez tartozik.



**Nagyvízi meder intézkedési és kezelési utasítások Tompaládonyban**

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot. A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadók.

Tompaládony közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából az érzékeny területek közé tartozik.

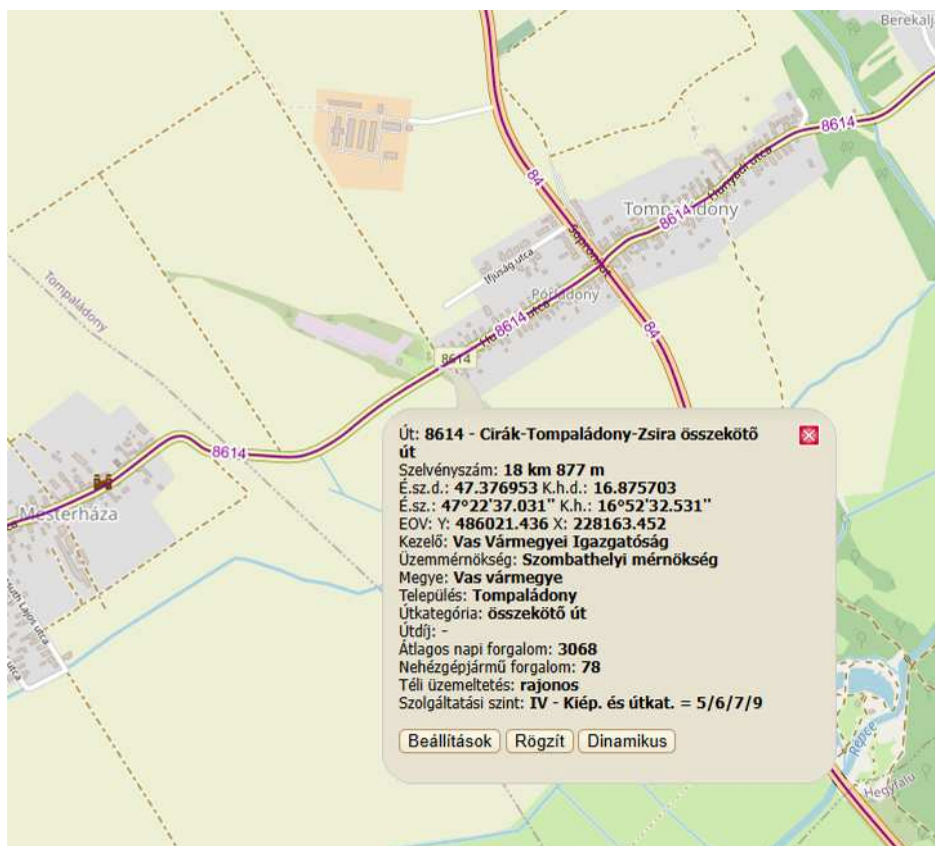


**A 0109/9 és 0109/10 hrsz környezetének közműellátása (ekozmu.hu)**

### **Közlekedés:**

A Tompaládony 0109/9 és 0109/10 hrsz érintett területrésze a közigazgatási terület központi részén, a belterület nyugati Pórládony településrészén fekszik. A belterület nyugati rész elhelyezhető jelenleg az Ifjúsági utca nyugati meghosszabbításával egy lakóterület kétoldali beépítéseként van kijelölve. A volt vasútállomás található ettől nyugatra, ahol jelenleg is szintén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület alakult ki. A tervek szerint az Ifjúság utca 381/13 hrsz út megmarad jelenlegi formájában zsák utca. A 16 m-es útszabályozás alapján kialakult utca Y alakú végfordulóval ellátva a személyszállítás járművei számára is biztosítják a megfordulást. A beruházás során kialakuló új gazdasági zóna kiszolgálása azonban nem az Ifjúság utcáról, hanem a nyugatra lévő 0110 hrsz útról történik majd, így a lakóterület felé semmilyen teherforgalom nem fog irányulni.

A változás állami utat nem érint. A 0110 hrsz út legalább 13 m szabályozási szélességű és az állami közút csatlakozása kiépült.



8614 jelű Cirák-Tompaládony összekötő út forgalomszámlálási adatai



A terherforgalom lebonyolítására szolgáló 0110 hrsz út jelenleg

A terület megközelítése az északi oldalon - az önkormányzati útról - történik a 335 hrsz kiszolgáló útról. A kiszolgáló út jelenleg 5,8-6,0 m széles, amelyet célszerű lenne a 090/14 hrsz nyugati telekhatárig 12 m-re bővíteni annak érdekében, hogy a kétirányú forgalom, a közművek elférjenek.



**Az Ifjúság utca 381/13 hrsz kiszolgáló út fényképei**

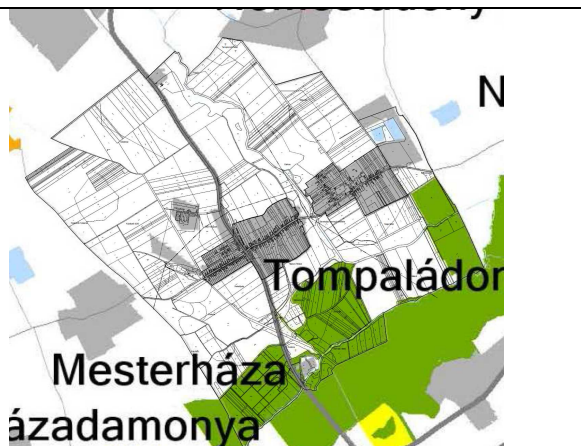
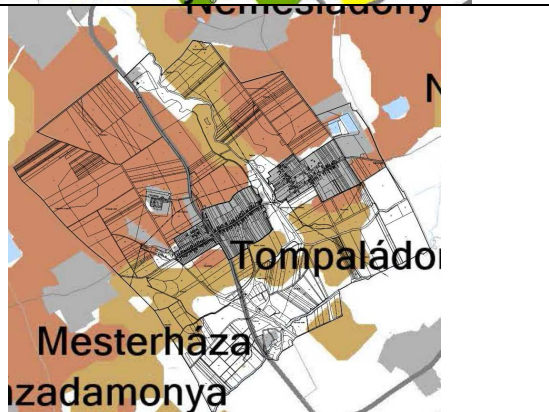
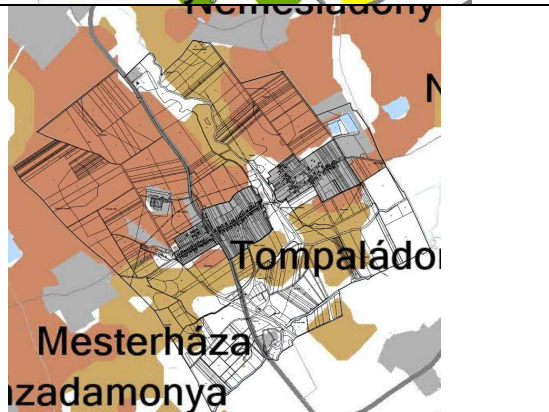
*Parkolás saját területen belül:*



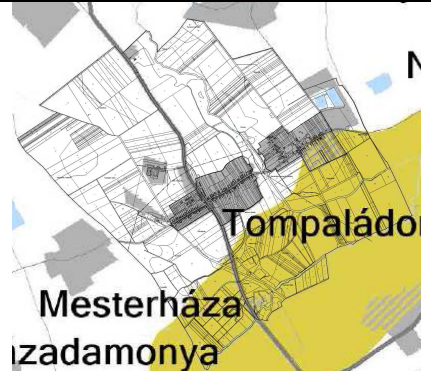

Saját területen belül kell biztosítani és tudjuk is biztosítani a rendeltetési egységek alapterülete után a jogszabály szerint meghatározott parkolókat, illetve kerékpáros elhelyezést.


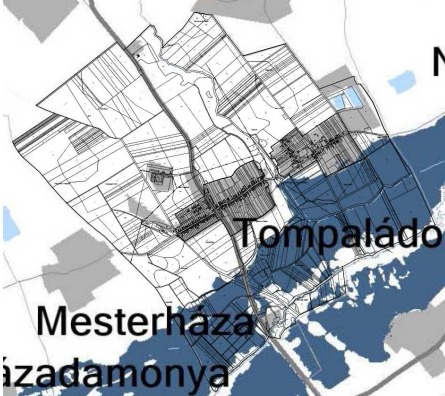


Saját telek belül a megfordulás biztosítható.

**Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett lakóterület kialakítása esetén:**



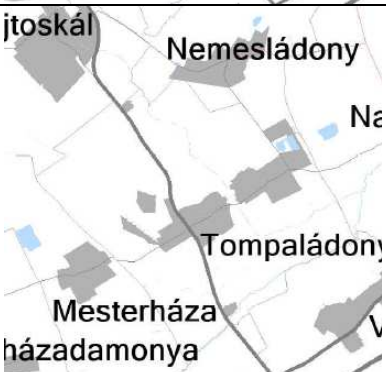
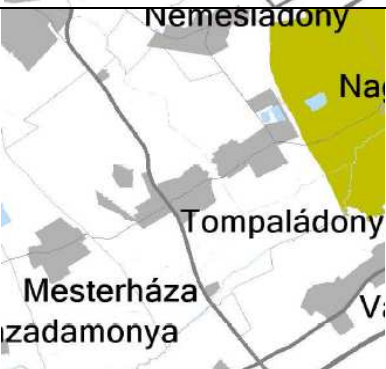
Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Térségi szerkezeti terv	Települési térségként érinti 0109/9 hrsz-t, mezőgazdasági térségként a 0109/10 hrsz-t	

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterületének övezet	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezet	Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezet	Nem érinti	
Kiváló adottságú termőhelyi szántók övezete	Érinti a jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területként a 0109/9 és 0109/10 hrsz-t	
Jó adottságú termőhelyi szántók övezete	Nem érinti	

		
<p>Erdők övezete</p> <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>Érinti</p>	
<p>Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	


Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	
Nagyvízi meder övezete	Érinti a 202/1-208 hrsz ingatlanokon már korábban jogszerűen kijelölt falusias lakóterület déli szegélyét.	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	

**Telepítési tanulmányterv Tompaládony 0109/9 hrsz telephely kialakítása érdekében**  
 MODULOR Kft 9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2.

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	

**Telepítési tanulmányterv Tompaládony 0109/9 hrsz telephely kialakítása érdekében**  
MODULOR Kft 9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2.

---

Vízátviteli fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	 <p>The map shows a rural area with several settlements. Labels include 'Toskál' (partially visible), 'Nemesládony', 'Tompaládony', 'Mesterháza', and 'házadamonya'. A road network is visible, connecting these locations.</p>
--	------------	---

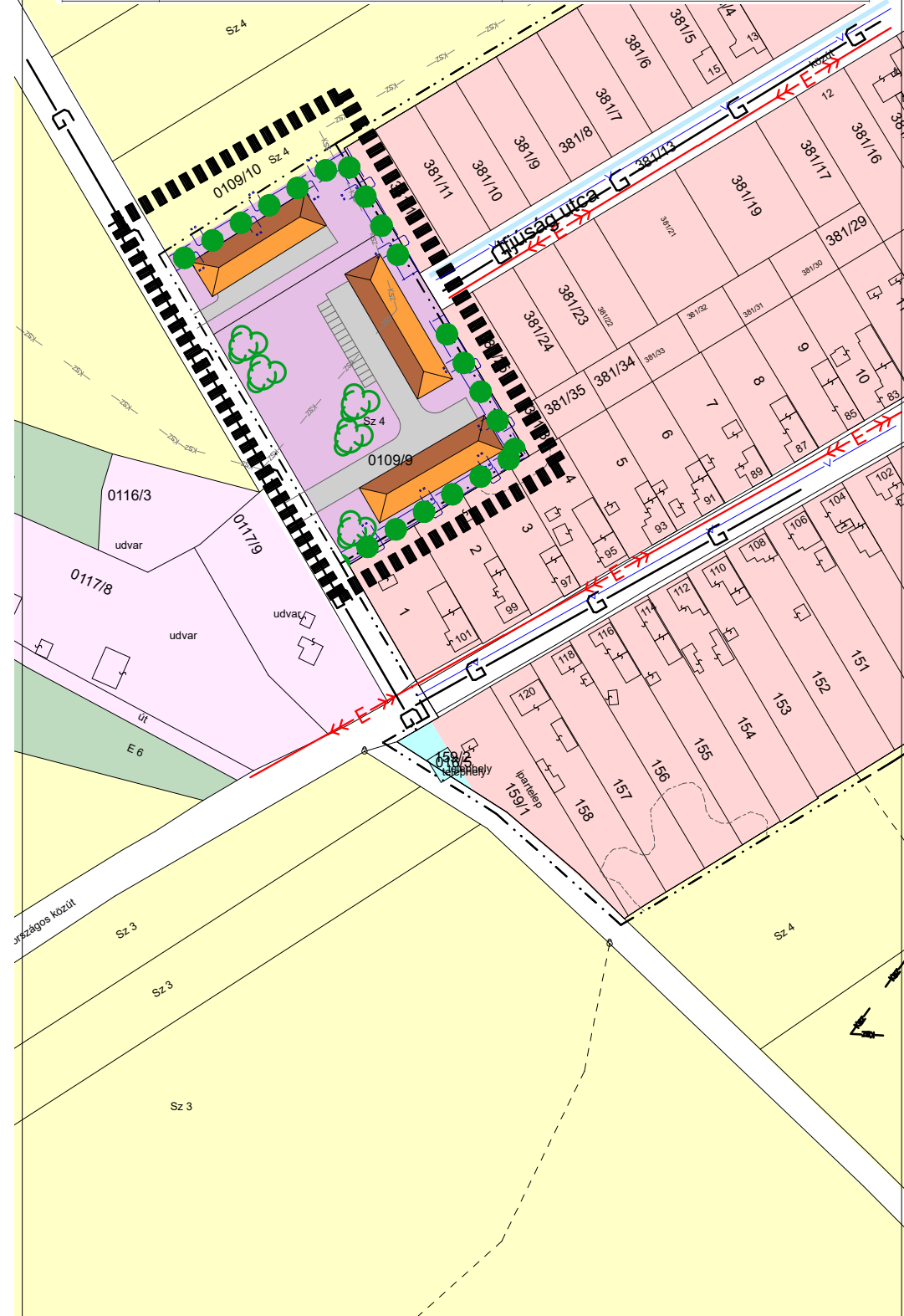
Kőszeg, 2026. február 11.



Gergye Péter

TT/1 18-0204

	Beépítési terv szerinti mutatók	HÉSZ javaslat szerinti mutatók
0109/9 hrsz	Gk – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telekterület: 7725 m2 szabadonálló beépítés, beépítettség: 20,89 % (<30 %) szintterület: 0,4 (<2 %) zöldfelület: 39% (>20 %) egy szinten 5,65 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 6 m	Gk - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági legkisebb telekterület: 1500 m2 szabadonálló beépítés, max. 30 % beépíthetőség, max. 2,0 szintterület, min. 20% zöldfelület, max 6,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 6 m
0109/10 hrsz Gk építési övezetbe tartozó része	Gk – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telekterület: 2590 m2 szabadonálló beépítés, beépítettség: 28,99 % szintterület: 0,4 (<2 %) zöldfelület: 44% (>20 %) egy szinten 5,65 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 6 m	Gk - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági legkisebb telekterület: 1500 m2 szabadonálló beépítés, max. 30 % beépíthetőség, max. 2,0 szintterület, min. 20% zöldfelület, max 6,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 6 m



**MEGJEGYZÉSEK**

- ±0,00 = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

**Tervezési terület besorolásai**

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET KIJELELÉSE

**Tervezési terület környezetének besorolásai**

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

KÖZMŰTERÜLET

- Telekhatár
- Beültetési kötelezettség határa
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Belterület határa
- Tervezési terület határa
- Közművek**
- Villamos energia ellátás
- Csapadékvíz-elvezető csatorna
- Gázvezeték
- Vízvezeték

**JELENLGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK HÉSZ-ben szabályozva:**

Falusias lakóterület

11. § (1)<sup>20</sup>

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

- lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel
- mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény

(3) A lakóterületen kialakítandó új telek utcafrontjának hossza maximum 30 lehet

Az építési övezet jele: FL-O-30-4,5-720

**Javasolt Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület előírása**

A HÉSZ 15.§ alkalmazásával:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

15. § (1)<sup>29</sup>

(2) A KG jelű területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:

- mindenfajta, sem a lakókörnyezetre, sem a tiszta környezetet igénylő meglévő üzem működésére nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- igazgatási és egyéb irodaépület
- üzemanyagtöltő
- sportépítmény.

(3)<sup>30</sup>

16. § (1) A megengedett legkisebb építménymagasság épületenként megvalósuló építmény esetén 3,0 m.

A HÉSZ 15.§ kiegészítésre kerül az új (5) bekezdéssel az új Gk-Sz-30-6,0-1500 jelű építési övezeti előírások részletes ismertetésével:

„(5) A KG-SZ-30-6,0-1500 kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezeti előírásai: **beépítés módja** szabadonálló, **előkert** 5,0 m; **oldalkert** 6,0 m; **saroktelek esetén**: 14,0 m (az utcával párhuzamosan); **telek minimális szélessége**: 14 m; **minimális telek terület**: 1500 m<sup>2</sup>; **beépítési %**: 30 %; **legnagyobb építménymagasság**: 6 m; **szintterület sűrűség telekre**: 2,0; **legkisebb zöldfel. aránya** 20%.”

<b>MODULOR KFT</b>		9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.	
MEGBÍZÓ:		<b>AdSPEED Kft</b>	
RAJZ MEGNEV:		<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>	
Tompaládony 0109/9 és 0109/10 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület szabályozása			
FELELŐS TERVEZŐ:		MÉRETARÁNY:	M 1:5 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	BERGYÉ PÉTER TT/1 18-0204/2026	MSZ:	024/2025. RSZ: M-2025.
		DÁTUM:	2026. 02.