

KONDORFA

Község

Hatályos településrendezési eszközeinek 1. számú módosítása

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

Megismételt záró véleményezési tervdokumentáció, kiegészítve a VA/ÁFI/977-2/2025.
iktatószámú hiánypótlási felhívás és a VA/ÁFI/977-21/2025. ikt. jegyzőkönyv alapján

Megrendelő:



Kondorfa Község Önkormányzata

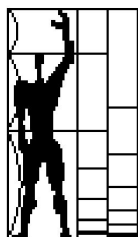
9943 Kondorfa, Alvég út 1.

Csörötneki Közös Önkormányzati Hivatal
9962 Csörötnek, Vasúti út 5,

Tel./fax: 94/541-022

e-mail: csorotnek-korjegyzo@sztgnet.hu

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. március 19.

Kondorfa község

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA Egyszerűsített eljárás

Záró szakmai véleményezés tervdokumentációja

Megbízó: **Kondorfa Község Önkormányzata**
9943 Kondorfa, Alvég út 1.

Generáltervező: **Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Felelős tervező:



Gergye Péter
TT/1 18-0204/2026

Ügyvezető igazgató:



Gergye Péter
MODULOR KFT

Önkormányzati főépítész:



Kövi Lóránt

TARTALOMJEGYZÉK
Kondorfa község
Helyi építési szabályzat 1. sz. módosítása

Szakmai összefoglaló, településfejlesztési döntés

I. Előzmények

Szöveges munkarész - Jóváhagyandó

Szerkezeti terv leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

1.1. Tervi előzmények

1.2. Hatályos rendezési tervek:

II. Szakmai összefoglaló

2. Építési övezet változással érintett területek bemutatása

2.1. Kondorfa szabályozási tervi építési övezeti jel pótlása a 1266-1358 helyrajzi számú ingatlanokon

III/2. Helyi építési szabályzat

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat

Szakmai összefoglaló, településfejlesztési döntés, véleményezés iratai

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 16-án megtartott nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

29/2025. (IV. 16.) Kt. határozat

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. Az Önkormányzat módosítja a község településrendezési tervi eszközeit. A módosítás célja:

1.1. A kidokumentálásból adódó hiányosságokat kívánja az Önkormányzat pótolni a következők szerint. A Kondorfa belterület 1266 - 1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával a hiányzó építési övezeti jel meghatározása; a javasolt építési övezeti jel Lf2-O-30-5,0-1000.

1.2. A falusias lakóterületek építési övezeti előírásnál kisebb telekméret esetén amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősülnek és beépíthetők az építési övezeti előírás egyéb paramétereinek megfelelően.

2. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

3. A Képviselő-testület a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítészt, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.

A Képviselő-testület átruházza a polgármesterre azon döntési jogot, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárás lefolytatására.

Határidő: 2025. április 30.

Felelős: Takács Róbert polgármester

k.m.f.

Takács Róbert sk.
polgármester

Dr. Markó László sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Csörötnek, 2025. április 18.



Dr. Markó László
Dr. Markó László
jegyző

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

KONDORFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 8.§ (2)-(3) bekezdésekben foglaltaknak megfelelően

I. ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

Kondorfa Község Önkormányzata jelenleg hatályos, Kondorfa Község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X.11.) számú önkormányzati rendelettel (*továbbiakban: HÉSZ*) rendelkezik.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 68. § (1) bekezdés bb) alpontja alapján a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban történhet, mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Az eljárás az újR. 8. § (2)-(3) bekezdése alapján mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól és ennek folyamányaként az újR. 7. § (4) bekezdés értelmében környezeti értékelés készítése sem szükséges.

II. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Módosítás

A helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a falusias lakóterületek építési övezeti előírásainál kisebb telekméret esetén, amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősüljenek és beépíthetőek legyenek az építési övezeti előírások egyéb paramétereinek megfelelően.

Az 1266 – 1358 helyrajzi számú ingatlanok hiányzó építési övezeti jelének (Lf2-O-30-5,0-1000) a szabályozási tervlapon történő pótlása.

2. Indoklás

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a VA/ÁFI/175-1/2025 iktatószámú törvényességi felhívása alapján jelezte, hogy Kondorfa község Önkormányzata Képviselő-testületének Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) az 1266 – 1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a HÉSZ 1. melléklete (Belterületi szabályozási terv) nem tartalmaz építési övezeti meghatározást. (lásd: 1. melléklet)

A hiányzó övezeti előírásokat pótolni kell, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése alapján a HÉSZ a címzettek számára egyértelműen értelmezhető legyen. (lásd: 2. melléklet)

Továbbá szükséges a helyi építési szabályzat kiegészítése, mivel a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze VA/ÁFI/135-2/2025. számú állásfoglalása alapján vannak olyan már kialakult építési telkek meglévő lakóházzal, amelyek a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése szerint kisebbek, mint a falusias lakóterületek legkisebb telekre megállapított minimuma, kialakultak, beépítettek, lakóházzal rendelkeznek és a szabályozási terv szerinti út szabályozás végrehajtása után a jelenlegi HÉSZ alapján a továbbiakban nem lennének bővíthetőek.

Kondorfán a sajátos település- illetve telekszerkezet miatt számtalan kialakult, az építési övezetre előírt minimális telekméret 75 %-ánál kisebb, beépítéssel rendelkező lakótelke ezáltal elveszíti építési telek jellegét.

Fentiek miatt a HÉSZ 9.§ (2) bekezdésének kiegészítése szükséges, a „módosítás” fejezetben leírtaknak megfelelően.

3. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó munkarészek elkészítése nem szükséges.

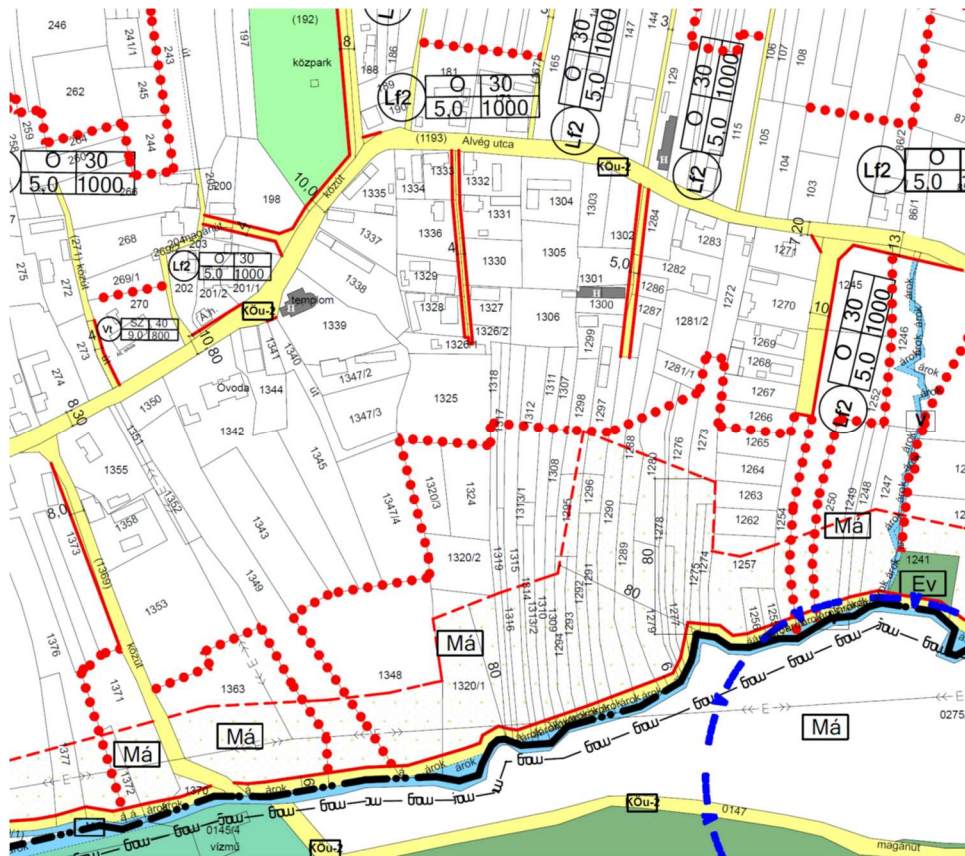
A HÉSZ tartalmi felépítése megfelel az újR. előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük megegyezik az újR. 4. és 5. mellékletében foglaltakkal. A hatályos helyi építési szabályzat az újR. 5. mellékletével egyezik. A településrendezési eszközök módosítása nem érinti a Településszerkezeti tervet és mellékleteit (lásd: 3. melléklet). A rendelet alkotás során módosul a HÉSZ 1. melléklete, a szabályozási tervlap, valamint a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése kiegészítésre kerül.

Kondorfa, 2025. március 27.

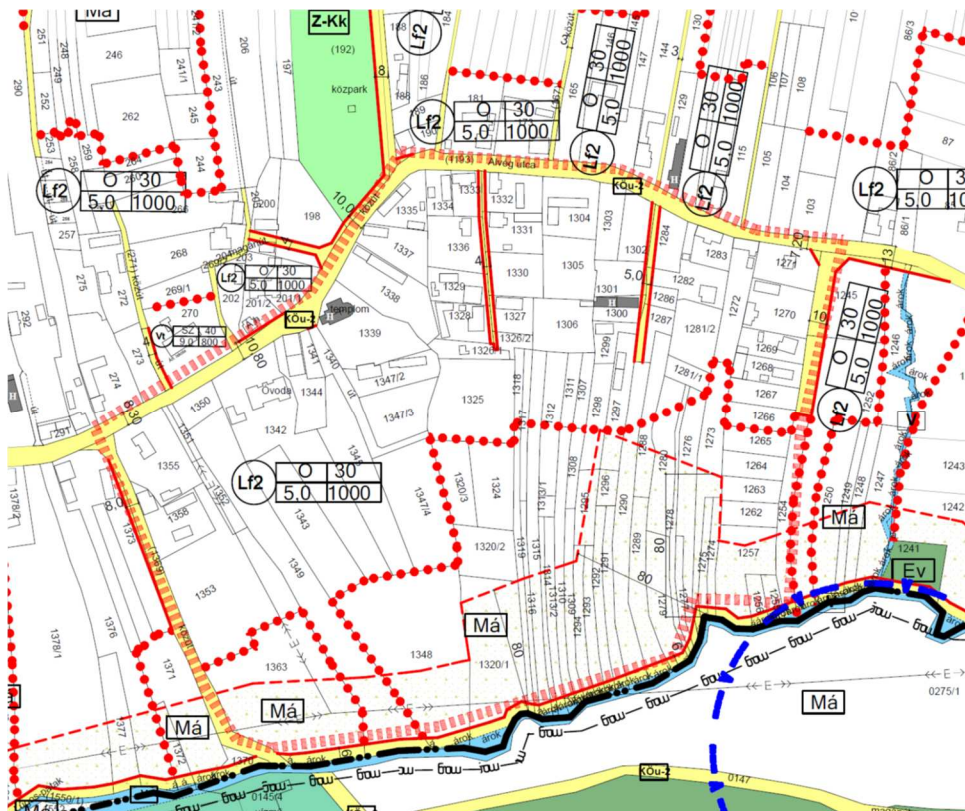


.....
Kövi Lóránt
önkormányzati főépítész

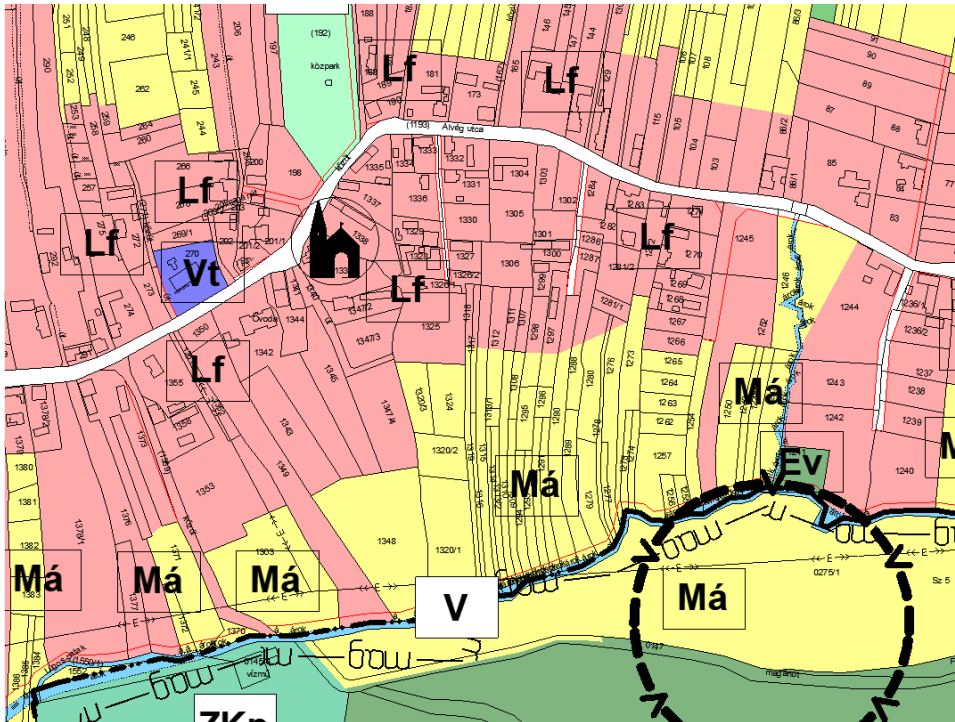
1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlet)



3. melléklet (hatályos, változatlanul maradó szerkezeti terv részlet)



Csörötneki Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
9962 Csörötnek, Vasúti út 5.
Tel./fax: 94/541-022

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. október 9-én megtartott nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

66/2025. (X. 9.) Kt. határozat

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 29/2025. (IV. 16.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. Az Önkormányzat módosítja a község településrendezési tervi eszközeit. A módosítás célja:

1.1. A kidokumentálásból adódó hiányosságokat kívánja az Önkormányzat pótolni a következők szerint. A Kondorfa belterület 1266 - 1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával a hiányzó építési övezeti jel meghatározása; a javasolt építési övezeti jel Lf2-O-30-5,0-1000.

1.2. A HÉSZ 9.§ (2) bekezdésének kiegészítése azzal, hogy „A falusias lakóterületek építési övezeti előírásnál kisebb telekméret esetén a telkek térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősülnek és beépíthetőek az építési övezeti előírás egyéb paramétereinek megfelelően.”.

2. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

3. A Képviselő-testület a főépítési feljegyzést és a szakmai összefoglalót elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítészt, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.

A Képviselő-testület átruházza a polgármesterre azon döntési jogot, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárás lefolytatására.

Határidő: 2025. október 15.

Felelős: Takács Róbert polgármester

k.m.f.

Takács Róbert sk.
polgármester

Dr. Markó László sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:

Csörötnek, 2025. október 15.



Markó László
Dr. Markó László
jegyző

**Kondorfa Község Önkormányzata Polgármesterének
95/2025. (XI. 12.) határozata**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének - a 66/2025. (X. 9.) Kt. határozattal módosított - 29/2025. (IV. 16.) Kt. számú határozata alapján átruházott hatáskörben az alábbi határozatot hozom:

Megállapítom, hogy az Önkormányzat a Kondorfa HÉSZ módosítására irányuló egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a partnerségi egyeztetést 2025. október 16. – 2025. október 26. között lefolytatta, melynek során a partnerek részéről vélemény, javaslat nem érkezett, ezért azok elfogadásáról vagy indokolt elutasításáról döntés nem született. A partnerségi egyeztetést lezárom.

Határidő: azonnal

Felelős: Takács Róbert polgármester

Kondorfa, 2025. november 12.



Takács Róbert
polgármester

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

KONDORFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet *(továbbiakban újR.)* 7.§ (7), továbbá a 19.§. (4) és az 56/A.§. (1)-(2) bekezdésekben foglaltaknak megfelelően, Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete *újR.* 7.§ (8) szerinti döntésének megalapozásához.

I. ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

Kondorfa Község Önkormányzata jelenleg hatályos, Kondorfa Község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X.11.) számú önkormányzati rendelettel *(továbbiakban: HÉSZ)* rendelkezik.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható.

A módosítás tárgya:

A helyi építési szabályzat kiegészítése annak érdekében, hogy a falusias lakóterületek építési övezeti előírásainál kisebb telekméret esetén, amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősüljenek és beépíthetőek legyenek az építési övezeti előírások egyéb paramétereinek megfelelően.

Az 1266 – 1358 helyrajzi számú ingatlanok hiányzó építési övezeti jelének (Lf2-O-30-5,0-1000) pótlása.

A módosítás indoklása:

Egy, a Kormányhivatal felé érkezett ügyféli beadvány hatósági eljárása során a Kondorfa 1266-1358 helyrajzi számú ingatlanok által alkotott telektömb rendezési tervi hiányossága került megállapításra. A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész a VA/ÁFI/175-1/2025 iktatószámú törvényességi felhívása alapján jelezte, hogy Kondorfa község Önkormányzata Képviselő-testületének Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) az 1266 – 1358 hrsz. alatti ingatlanok területe tekintetében a HÉSZ 1. melléklete (Belterületi szabályozási terv) nem tartalmaz építési övezeti meghatározást. (lásd. *1. melléklet*).

A hiányzó övezeti előírásokat pótolni kell, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése alapján a HÉSZ a címzettek számára egyértelműen értelmezhető legyen.

Továbbá a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/135-2/2025. számú állásfoglalása alapján vannak olyan már kialakult építési telkek meglévő lakóházzal, amelyek a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése szerint kisebbek, mint a falusias lakóterületek legkisebb telekre megállapított minimuma, kialakultak, beépítettek, lakóházzal rendelkeznek és a szabályozási terv szerinti út szabályozás végrehajtása után a jelenlegi HÉSZ alapján a továbbiakban nem lennének bővíthetőek. Konkrét példa alapján, az 1329 hrsz lakóingatlan kialakult telekterülete 701 m², az Lf2 jelű építési övezetben a legkisebb telekméret 1000 m². A telek jelenleg is kisebb, mint az övezetre a beépíthetőség feltételeként előírt legkisebb telekméret 75 %-a, de az útszabályozás után tovább - 672 m²-re - csökken.

Kondorfán a sajátos település- illetve telekszerkezet miatt számtalan kialakult, az építési övezetre előírt minimális telekméret 75 %-ánál kisebb, beépítéssel rendelkező lakótelke ezáltal elveszíti építési telek jellegét.

Fentiek miatt a HÉSZ 9.§ (2) bekezdésének kiegészítése szükséges, a „módosítás tárgya” fejezetben leírtaknak megfelelően.

Az eljárás típusa:

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet *(továbbiakban: újR.)* 68. § (1) bekezdés bb) alpontja alapján a településrendezési eszköz módosítása **egyszerűsített eljárásban** történhet, mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

II. FŐÉPÍTÉSI VÉLEMÉNY

1. A telepítési tanulmányterv követelményeinek meghatározása

Telepítési hatástanulmány készítése nem releváns.

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

Sem telepítési hatástanulmány sem három oldalú településrendezési szerződés nem készül.

3. Nyilatkozat a településfejlesztési és településrendezési céloknak való, újR. 56/A.§. (2) bekezdés szerinti megfelelésről

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. (lásd. 3. *melléklet*)

4. A településrendezési eszközök módosításához elkészítendő vizsgálatok, alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei

A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó munkarészek elkészítése nem szükséges. A HÉSZ tartalmi felépítése megfelel az újR. előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük megegyezik az újR. 4. és 5. mellékletében foglaltakkal. A hatályos helyi építési szabályzat az újR. 5. mellékletével egyezik. A településrendezési eszközök módosítása nem érinti a Településszerkezeti tervet és mellékleteit. A rendelet alkotás során módosul a HÉSZ 1. melléklete, a szabályozási tervlap (lásd. 2. *melléklet*), valamint kiegészül a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése.

5. Településkép védelmi rendelettel való összhang megteremtése

A módosítással érintett területeket a településkép védelméről szóló Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018. (II.26.) önkormányzati rendelet *(továbbiakban: Tkr.)* 1. számú melléklete, meglévő kialakult (történeti) településrészként tartja nyilván. A terület nem áll területi és természeti védelem alatt sem, így a tervezett HÉSZ-módosítás nem ellentétes a Tkr. rendelettel, annak módosítása nem szükséges.

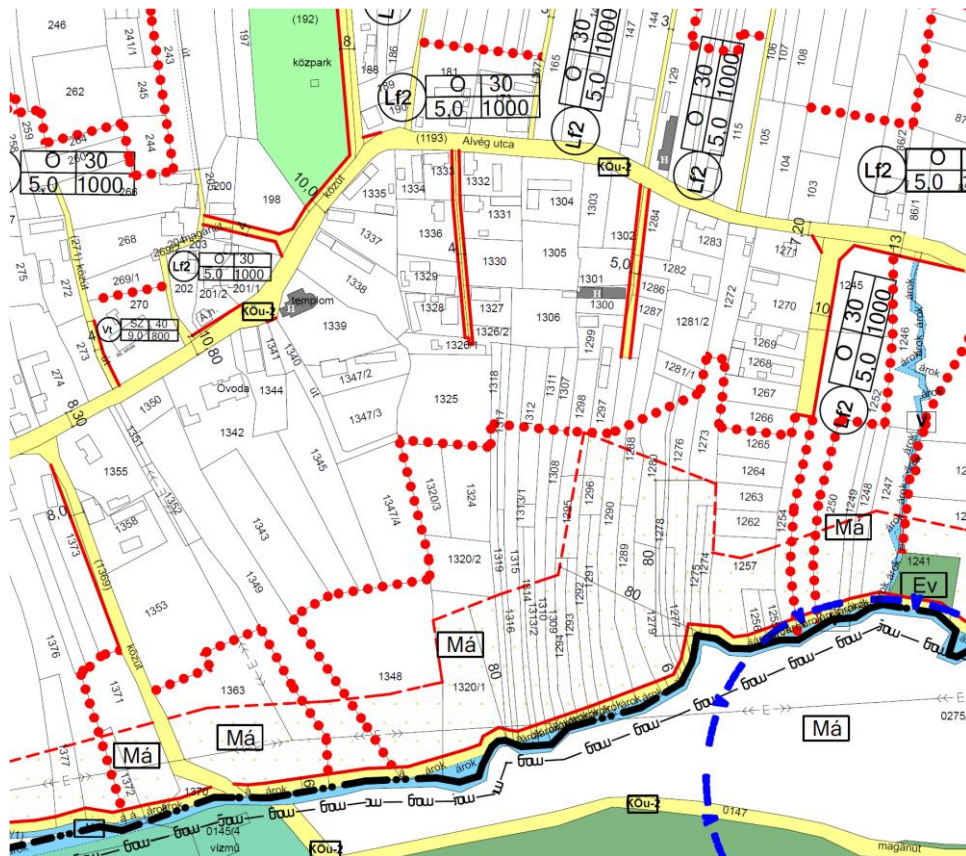
Kondorfa, 2025. március 27.



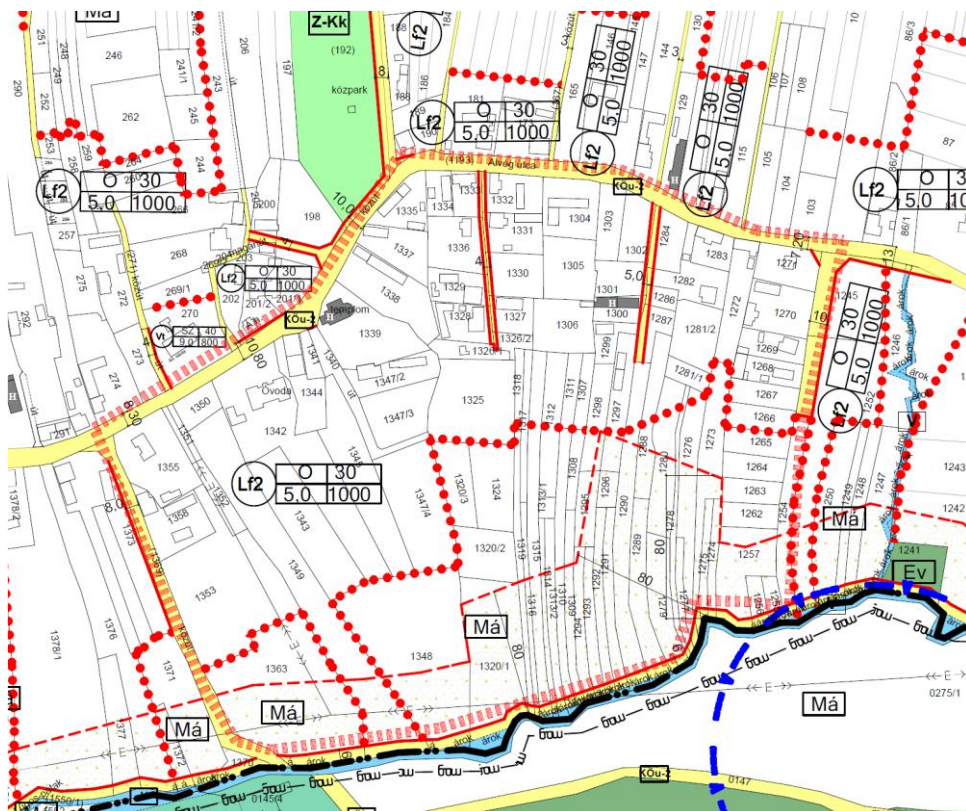
Kövi Lóránt

önkormányzati főépítész

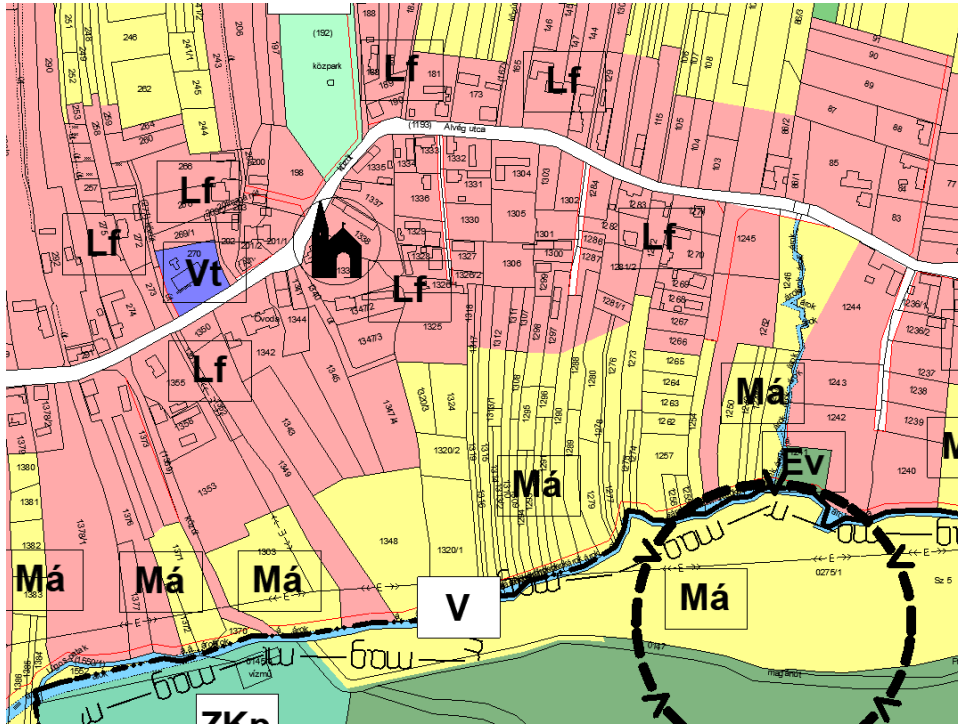
1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlet)



3. melléklet (hatályos, változatlanul maradó szerkezeti terv részlet)



SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

KONDORFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 8.§ (2)-(3) bekezdésekben foglaltaknak megfelelően

I. ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

Kondorfa Község Önkormányzata jelenleg hatályos, Kondorfa Község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X.11.) számú önkormányzati rendelettel (*továbbiakban: HÉSZ*) rendelkezik.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 68. § (1) bekezdés bb) alpontja alapján a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban történhet, mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Az eljárás az újR. 8. § (2)-(3) bekezdése alapján mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól és ennek folyamányaként az újR. 7. § (4) bekezdés értelmében környezeti értékelés készítése sem szükséges.

II. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Módosítás

A helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a falusias lakóterületek építési övezeti előírásainál kisebb telekméret esetén, amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősüljenek és beépíthetőek legyenek az építési övezeti előírások egyéb paramétereinek megfelelően.

Az 1266 – 1358 helyrajzi számú ingatlanok hiányzó építési övezeti jelének (Lf2-O-30-5,0-1000) a szabályozási tervlapon történő pótlása.

2. Indoklás

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a VA/ÁFI/175-1/2025 iktatószámú törvényességi felhívása alapján jelezte, hogy Kondorfa község Önkormányzata Képviselő-testületének Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) az 1266 – 1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a HÉSZ 1. melléklete (Belterületi szabályozási terv) nem tartalmaz építési övezeti meghatározást. (lásd: 1. melléklet)

A hiányzó övezeti előírásokat pótolni kell, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése alapján a HÉSZ a címzettek számára egyértelműen értelmezhető legyen. (lásd: 2. melléklet)

Továbbá szükséges a helyi építési szabályzat kiegészítése, mivel a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/135-2/2025. számú állásfoglalása alapján vannak olyan már kialakult építési telkek meglévő lakóházzal, amelyek a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése szerint kisebbek, mint a falusias lakóterületek legkisebb telekre megállapított minimuma, kialakultak, beépítettek, lakóházzal rendelkeznek és a szabályozási terv szerinti út szabályozás végrehajtása után a jelenlegi HÉSZ alapján a továbbiakban nem lennének bővíthetőek.

Kondorfán a sajátos település- illetve telekszerkezet miatt számtalan kialakult, az építési övezetre előírt minimális telekméret 75 %-ánál kisebb, beépítéssel rendelkező lakótelke ezáltal elveszíti építési telek jellegét.

Fentiek miatt a HÉSZ 9.§ (2) bekezdésének kiegészítése szükséges, a „módosítás” fejezetben leírtaknak megfelelően.

3. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó munkarészek elkészítése nem szükséges.

A HÉSZ tartalmi felépítése megfelel az újR. előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük megegyezik az újR. 4. és 5. mellékletében foglaltakkal. A hatályos helyi építési szabályzat az újR. 5. mellékletével egyezik. A településrendezési eszközök módosítása nem érinti a Településszerkezeti tervet és mellékleteit (lásd: 3. melléklet). A rendelet alkotás során módosul a HÉSZ 1. melléklete, a szabályozási tervlap, valamint a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése kiegészítésre kerül.

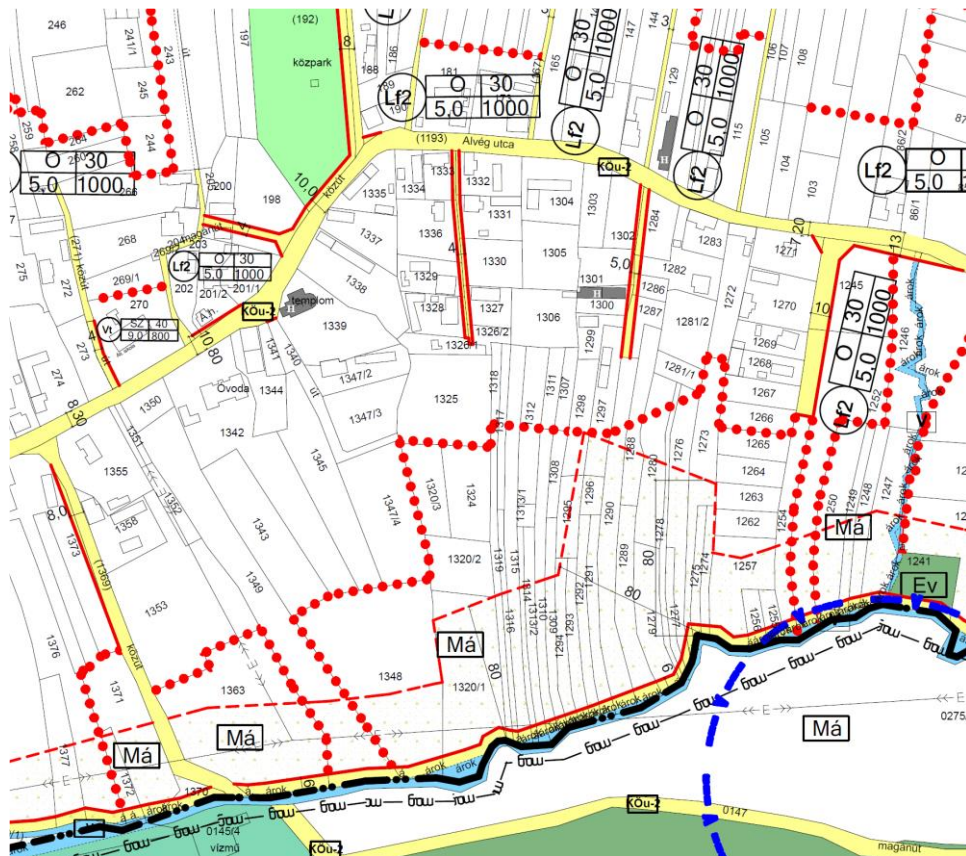
Kondorfa, 2025. március 27.



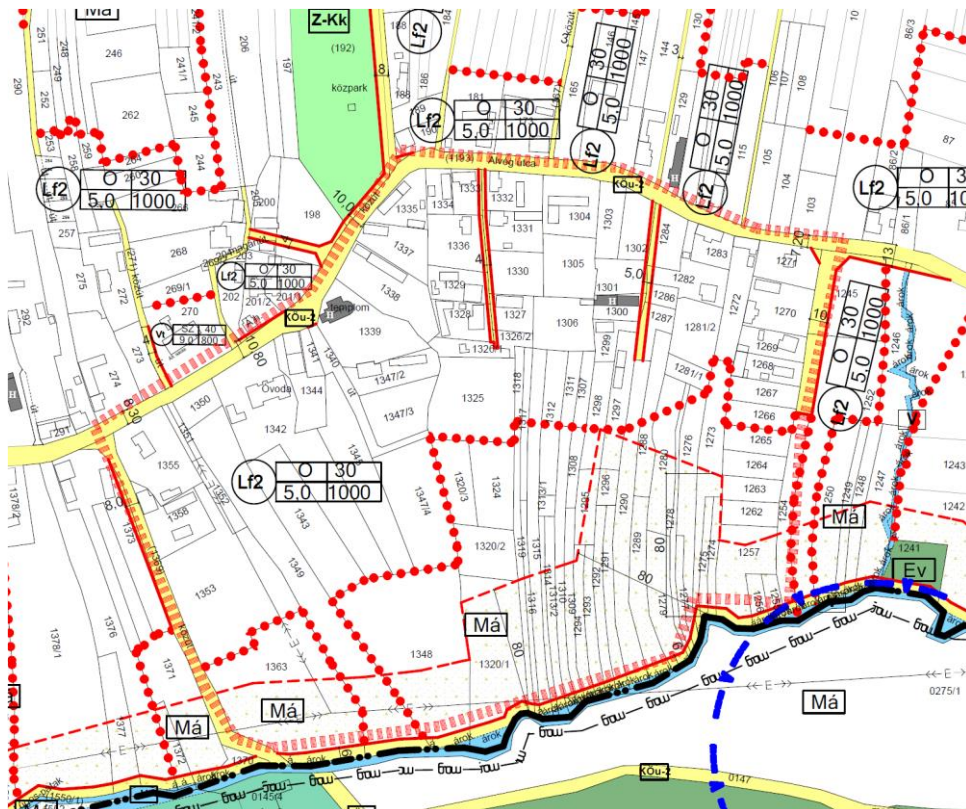
Kövi Lóránt

önkormányzati főépítész

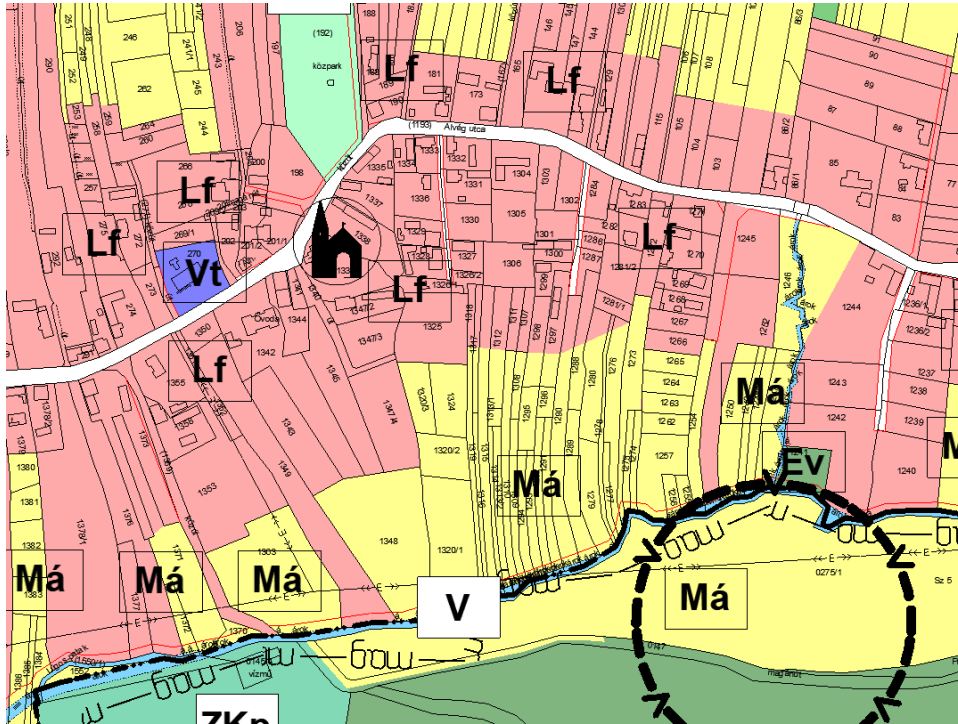
1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlet)



3. melléklet (hatályos, változatlanul maradó szerkezeti terv részlet)



Kondorfa Település HÉSZ módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v8

Tervezés alapadatai
Tervezés >
Egyeztetés ^
Tervezés eredménye
Vélemények
Egyeztetés befejezése

Aktuális teendők:

A véleményezés határideje 2025.10.26 dátummal lejárt.

Vélemények

Véleményezőként az alábbi felületen lehetősége van:

- az Ön által képviselt szervezet korábban még nem rögzített észrevételeinek megadására,
- az Ön által képviselt szervezet korábban már rögzített észrevételeinek szerkesztésére,
- az Ön által képviselt szervezet korábban már rögzített észrevételeinek letöltésére,
- véleményezésének lezárására.

Az észrevételek rögzítésének befejeztével, kérjük, hogy az **Észrevételek beküldése** gomb alatt

- a véleményeket töltse le,
- majd az Ön által képviselt szervezet vezetőjének aláírása után, legyen szíves feltölteni, beszkennelve a **Fájl feltöltése** menü segítségével. A véleményezés így válik hivatalossá.
- A feltöltést követően válik láthatóvá a **Beküldés** gomb, amellyel véglegesítheti az észrevételeit. A véleménye ezt követően válik elérhetővé a tervezés megbízója és tervezője számára.

A tervezés megbízójaként az alábbi felületen láthatja a beérkezett véleményeket, amelyeket kiválasztva az észrevételeket részletesen megismerheti, valamint

- a véleményekre adott tervezői válaszokat olvashatja (a **Végleges válaszra vár** státuszú sorokban),
- reagálhat a tervezői válaszokra,
- lezárhatja a véleményezést.

Tervezőként az alábbi felületen láthatja a beérkezett véleményeket, amelyeket kiválasztva az észrevételeket részletesen megismerheti, valamint a véleményekre tervezői válaszokat adhat (a **Válaszra vár** státuszú sorokban).

A benyújtott vélemény 6 hónapig érvényes.

+ Személyes vélemény rögzítése

Rögzítési idő kezdete

Rögzítési idő vége

Véleményezők

Véleményező típusa

Észrevétel módja

Státusz

Keresés

Keresés törlése

VÉLEMÉNYEZŐ	SZEREPKÖR	ÉSZREVÉTEL SZÖVEGE	STÁTUSZ	UTOLSÓ MÓDOSÍTÁS	FOLYAMAT KIVÁLASZTÁSA
A keresés nem hozott eredményt!					

↓ Aláírt észrevételek letöltése

MEGHÍVÓ

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a - 66/2025. (X. 9.) Kt. határozattal módosított - 29/2025. (IV. 16.) Kt. határozatával megindította a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló eljárást.

A módosítás célja:

1.1. A kidokumentálásból adódó hiányosságokat kívánja az Önkormányzat pótolni a következők szerint. A Kondorfa belterület 1266 - 1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelet (HESZ) 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával a hiányzó építési övezeti jel meghatározása; a javasolt építési övezeti jel Lf2-O-30-5,0-1000.

1.2. A falusias lakóterületek építési övezeti előírásnál kisebb telekméret esetén amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősülnek és beépíthetők az építési övezeti előírás egyéb paramétereinek megfelelően.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A véleményezés módja:

A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül.

A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

A véleményezési dokumentáció előkészítésre és az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) rendszerbe feltöltésre került, továbbá megtekinthető a <https://kondorfa.hu/hu/teleplsfejleszts-s-rendezs> weboldalon és az önkormányzati hivatalban.

A partner véleményének megismerése céljából **lakossági fórumot** tartunk.

Időpontja: 2025. október 21. (kedd) 16:00

Helyszíne: Kultúrház (Kondorfa, Alvég út 1.)

A közzétett rendelettervezettel és módosítási javaslattal kapcsolatos javaslatokat, véleményeket 2025. október 26. 23:59 óráig lehet az önkormányzat felé eljuttatni az alábbi módokon:

- postai úton vagy személyesen Csörötnek Község Polgármesterének címezve, az Önkormányzata címére (9943 Kondorfa, Alvég út 1.),
- elektronikus levélben a hivatal@kondorfa.hu e-mail címre,

- az Önkormányzat hivatali kapujára (KRID: 424824304), vagy
- regisztrált személyek az E-TÉR felületén (<https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/fooldal>) keresztül történő megküldéssel.

Együttműködésüket köszönjük!

Kondorfa, 2025. október 16.



Takács Róbert
polgármester



JEGYZŐKÖNYV

Készült: Kondorfa HÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás – véleményezési szakasz - partnerségi egyeztetésről

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a - 66/2025. (X. 9.) határozattal módosított - 29/2025. (IV. 16.) számú képviselő-testületi határozatával a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően a partnerek tájékoztatását az Önkormányzat a településrendezési terv módosításához összeállított tervdokumentációnak az E-TÉR-en és az önkormányzat honlapján való feltöltésével, valamint a 2025. október 21-én megtartott lakossági fórumon biztosította.

A véleményezésre rendelkezésre álló időtartama 10 nap volt, feltöltés és közzététel napja 2025. október 16., a lejárat napja 2025. október 26. volt.

A fenti időtartamon belül a véleményezésben részt vevő partnerek részéről a településrendezési eszközökkel kapcsolatos vélemény, javaslat nem érkezett.

Melléklet: E-TÉR Egyeztetés/Vélemények oldal mentett pdf példánya

Csörötnek, 2025. október 30.



Takács Róbert
polgármester



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Takács Róbert
polgármester úr részére
Kondorfa Község Önkormányzata
9943 Kondorfa
Alvég út 1.

Iktatószám: VA/ÁFI/977-2/2025.
Ügyintéző: Kutasi Nikoletta
Telefonszám: +36 30 716-6524

Tárgy: Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása - egyszerűsített eljárás – felhívás hiányosságok pótlására

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával kapcsolatos, Hivatalunkhoz E-TÉR felületen 2025. november 14-én beérkezett és aznap kelt KÖH/328-6/2025 számú megkeresésére a MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. által, 2025. november 13-án készített „**Kondorfa község – Hatályos településrendezési eszközeinek 1. számú módosítása – 419/2021.(VII.15.) Korm. szerint egyszerűsített eljárás – Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció**” megnevezésű dokumentációval kapcsolatban - tekintettel a 29/2025.(IV.16.) számú, módosítást megalapozó képviselő-testületi döntés keltezésére - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 67. § (2) bekezdés c) pontja alapján az alábbi hiányosságok pótlására hívom fel:

Az alábbi hiányosságok pótlásának határideje az újR. 67. § (2) bekezdésében foglaltak szerint 20 nap. Egyúttal tájékoztatom, hogy amennyiben a megállapított határidő nem elegendő, úgy az újR. 67. § (6) bekezdése alapján a hiánypótlásra fennálló idő a teljesítési határidő elteltét megelőzően benyújtott önkormányzati kérelemre egy alkalommal, legfeljebb 20 nappal meghosszabbítható.

1. A 95/2025.(XI.12.) számú önkormányzati határozatot kérem pontosítását az újR. 68. § (2) a) pontja alapján a 66. § (7)-(7b) bekezdések szerint, mivel a tárgyi eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a partnerek rendelkezésére álló határidő letelte után, az önkormányzat rögzíti, hogy érkezett-e vélemény, észrevétel, azokkal kapcsolatban állást foglal, ezután pedig lezárja a véleményezési szakaszt.
2. A dokumentáció csupán az 1.1. Tervi előzmények fejezetében említi a 29/2025.(IV.16.) képviselő-testületi döntés 1.2. számú módosítását, azonban annak szakmai indokolását, kifejtését nem tartalmazza (kizárólag a rendelet-tervezetben kerül kiegészítésre a HÉSZ 9. § (2) bekezdése), továbbá a digitális 19. oldalon a 29/2025.(IV.16.) döntést módosító 66/2025.(X.9.) képviselő-testületi döntés sincs felsorolva. Kérem ezek pótlását.

Tájékoztatom a Polgármester Urat, hogy az újR. 67.§ (7) bekezdése szerint az állami főépítész

- a) a záró szakmai véleményét a (6) bekezdésben meghatározott feltöltést – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, vagy



CSALÁDBARÁT HELY
TANUSÍTÓ VEDJEGY
MUNKAHELY

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208.-- Telefon: +36 30 716 6569
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu -- KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

b) abban az esetben, ha a hiánypótlás teljesítésének teljeskörű feltöltése határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

Felhívom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a hiányosságok pótlása és a jogszerű eljárás lefolytathatósága érdekében az E-TÉR-ben az eljárási határidőt állítsa át úgy, hogy az a hiánypótlás teljesítésének napját követő 15. nap legyen!

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

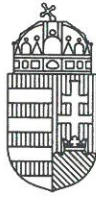
A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és *Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása* alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/ÁFI/977-21/2025.

Ügyintéző: Kutasi Nikoletta

Telefonszám: +36 30/716-6524

Tárgy: Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása – egyszerűsített eljárás – záró szakasz
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

JEGYZŐKÖNYV

Kondorfa község helyi építési szabályzatának – Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) – módosítása céljából egyeztető tárgyalásra került sor a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban újR.) 67. § (2) bekezdés b) pontja, valamint a 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján.

Az eljárást megalapozó döntést Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. április 16-án megtartott ülésen a 29/2025.(IV.16.) és a 2025. október 9-én megtartott ülésén a 66/2025.(X.9.) számú önkormányzati határozataival hozta meg.

A településrendezési eszköz dokumentációja a Vas Vármegyei Kormányhivatal honlapján a Településfejlesztés, Településrendezés és Településkép fül alatt a következő linken a „Kondorfa településrendezési eszközök módosítása” fülön volt elérhető:

<https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/vas/megye/szervezet/allami-foepiteszi-iroda>

Időpont: 2025. december 11. 9:00 óra

Helyszín: VVKH Állami Főépítési Iroda tárgyalója (Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1.)

Résztvevők: a jegyzőkönyvben foglaltak szerint

Az egyeztető tárgyalás tárgya:

1. A kidokumentálásból adódó hiányosságok pótlása a következők szerint: Kondorfa belterületén a 1266-1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletének módosítása a hiányzó építési övezeti jel meghatározásával - a javasolt építési övezeti jel Lf2-O-30-5,0-1000.
2. A falusias lakóterületek építési övezeti előírásainál kisebb telekméret esetén amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, telekmérettől függetlenül építési teleknek minősülnek és beépíthetőek az építési övezeti előírás egyéb paramétereinek megfelelően.

Az egyszerűsített eljárás alkalmazására az újR. 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja adja meg a lehetőséget, mivel a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,



CSALÁDBARÁT HELY
TANUSÍTÓ VÉDJEGV
MUNKAHELY

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208.-- Telefon: +36 30 716 6569

E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

[Handwritten signatures]

nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Az egyeztető tárgyaláson a vélemények ismertetésre kerültek. Az újR. 64. § (6) bekezdése értelmében azt a véleményező szervezet, mely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem küldi meg; az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt; vagy az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A véleményező szervek írásban megküldött, illetve a megjelentek szóban közölt és jegyzőkönyvbe rögzített véleményei a következők:

Állig. szerv	Vélemény	Aláírás
VVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály- Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
VVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály - Hulladékgazdálkodási Osztály	VA/KTHF-HO/02833-2/2025 számú véleménye: „Hivatkozott számú megkeresése alapján Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása kapcsán az alábbi véleményt adom. A tervezett módosításokat hulladékgazdálkodási szempontból elfogadom, a benyújtott dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni. Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5a. pontja alapján adtam ki, figyelemmel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltakra. A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontja alapján került átruházásra.”	
Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	25-3883-2/2025. számú véleménye: „Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása - egyszerűsített egyeztetési eljárás - meghívó egyeztető tárgyalásra” tárgyában: 1. A kidokumentálásból adódó hiányosságok pótlása Kondorfa belterületén a 1266-1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében: Kondorfa Község külterülete teljes egészében az Őrségi Nemzeti Park részeként országos jelentőségű védett természeti területnek, valamint a HUON20018 Őrség kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és a HUON10001 Őrség különleges madárvédelmi terület részeként Natura 2000 területnek minősül, országos ökológiai hálózat magterülete, míg kül- és belterülete egyaránt az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. A korábban kialakított, a Lugosi-patak patakmedrétől mért 50 m-es építményelhelyezési tiltás (védőtávolság) fenntartása mellett az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzájuk. A fentiekre való tekintettel Igazgatóságunk a településrendezési eszközök módosításával szemben kifogást nem emel, az egyeztető tárgyaláson nem kíván részt venni. ”	

Tartan

h

z

Im

as

Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	<p>1028-243/2025 számú véleménye:</p> <p>„A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság), érkezett megkeresés „Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása - egyszerűsített egyeztetési eljárás - meghívó egyeztető tárgyalásra” tárggyal kapcsolatban, melyre az alábbi véleményt adjuk:</p> <p>A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot, illetve nem érintik az országos vízminőség-védelmi terület övezetét sem.</p> <p>A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, egyéb észrevételt nem teszünk.</p> <p>A 2025. december 11-én 9 órakor, fenti tárgyban megtartásra kerülő egyeztető tárgyaláson egyéb irányú elfoglaltság miatt részt venni nem tudunk. Az egyeztető tárgyalásról készülő jegyzőkönyvet Igazgatóságunknak kérjük, szíveskedjenek megküldeni.</p> <p>Tájékoztatjuk, hogy mint a területileg illetékes vízügyi igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben.</p> <p>Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Kondorfa településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.”</p>	
Országos Vízügyi Főigazgatóság	Fentiek alapján, mint területileg illetékes vízügyi igazgatóság, a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is.	
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	<p>36800/1040-1/2025.ált. számú véleménye:</p> <p>„Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos megkeresésére, a MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. által készített, 2025. november 25. keltezésű záró szakmai véleményezési tervdokumentációja alapján a <i>katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról</i> szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése és a <i>településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § alapján az alábbi véleményt adom:</p> <p>A tárgyi ügyben a 2025. december 11-én 09.00 órakor tartandó egyeztető tárgyaláson – más irányú elfoglaltságunk miatt - nem veszünk részt.</p> <p>Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása polgári védelmi szempontból elfogadható.”</p>	
VVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	<p>30418-4228-1/2025.ált. számú véleménye:</p> <p>„A Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos, a <i>településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 64. § alapján történt, VA/ÁFI/977-4/2025. számú megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízüdelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.</p> <p>A 2025. december 11-én tartandó egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltságunk miatt nem veszünk részt.</p> <p>Módosítások tárgya:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A helyi építési szabályzat kiegészítése annak érdekében, hogy a falusias lakóterületeken az övezeti előírásoknál kisebb méretű telkek is építési telkeknek minősüljenek és beépíthetőek legyenek az építési övezeti előírások egyéb paramétereinek megfelelően. 2. Az 1266 – 1358 helyrajzi számú ingatlanok hiányzó építési övezeti jelének (Lf2) pótlása. <p>A vélemény indokolása:</p> <p>A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a fent hivatkozott számú és tárgyú meghívóban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. sora, valamint 11a. sora alapján a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a</p>	

vízvédelmi és vízgazdálkodási szakterületre, valamint iparbiztonsági szakterületre vonatkozóan. A MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. (9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.), Gergye Péter (TT/1-18-0204/2026)) által, 2025. november 25-i keltezéssel készített véleményezési tervdokumentációja elektronikusan a Kormányhivatal honlapján volt elérhető.

Vízvédelem és vízgazdálkodás

A változtatások vízvédelmi, vízgazdálkodási szempontból elfogadhatók. A vízügyi és vízvédelmi szakkérdésekkel érintett tevékenységek elbírálása külön eljárásokban történik.

A településen a vízellátást biztosító létesítmények a VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) üzemeltetésében vannak, melyekhez bővítés esetén a *víziközmű-szolgáltatásról* szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § értelmében csatlakozni kell.

Az építmények közműellátását a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 64-65. §-a szabályozza. A 66. § (1) bekezdése értelmében, ha nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy korszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

Egyedi szennyvíztisztítás a *vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet) 24.§ - 28.§ alapján végezhető. Az egyedi szennyvíztisztító berendezés telepítését megelőzően a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet), a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény (továbbiakban: Vgtv.), valamint a *vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet (továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet) előírásai alapján kell az engedélyeztetést lefolytatni. A létesítés szabályait a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 26. § írja elő. Csak olyan egyedi szennyvízkezelő létesítmény telepíthető, amely a *vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról* szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet] 4. számú mellékletében foglalt határértékeket teljesíteni tudja. A szennyvíztisztító kisberendezések telepítésének mérlegelése során kérem legyenek figyelemmel arra, hogy a kisberendezések telepítése környezetvédelmi kockázattal jár. Tekintettel arra, hogy az egyes ingatlanoknál a keletkező szennyvíz minősége, mennyisége más és más, a kisberendezések megfelelő működése a lakosság részéről nagy odafigyelést igényel. A telepítendő berendezések kis méretüknél fogva fokozottan érzékenyek a nyers szennyvíz minőségére, még kis mennyiségű háztartási vegyszer is képes felborítani a működésüket. Az oldómedencék tisztítási hatékonysága nehezen ellenőrizhető. Nem megfelelő működés esetén környezetvédelmi szempontból a telepítés nem jár előnnyel az aknás gyűjtéshez viszonyítva. Véleményünk szerint, bár a gazdaságossági vizsgálat során általában az egyedi kisberendezések telepítése tűnik a legjobb megoldásnak, a lehetséges szennyező hatás mértékének tekintetében azonban a legkockázatosabb.

Az önkormányzatnak a Vgtv. 44/C. § (1) bekezdése értelmében a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére közszolgáltatást kell szervezni és fenntartani. A Vgtv. 44/B. § alapján az ingatlan tulajdonosa köteles az ingatlanán keletkező háztartási szennyvizet zárt szennyvíztárolóban gyűjteni, és azt annak begyűjtésére feljogosított közszolgáltatónak átadni.

Új ivóvízvezetékek, valamint szennyvíz- illetve csapadécsatornák, egyéb csapadékvíz-elvezető létesítmények építése, régiek kiváltása a Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles tevékenység. A vízjogi engedélykérelem mellékleteként benyújtott terveknek meg kell felelniük a *vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról* szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt előírásoknak.

Duta

f

z

Evi

As

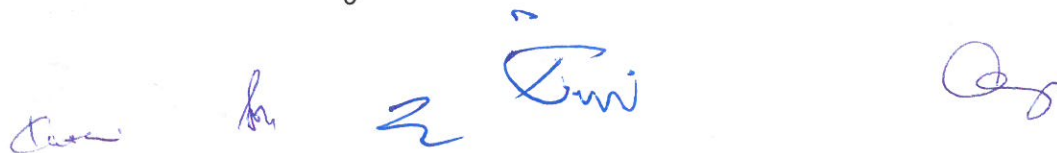
	<p>A település belterületét vízfolyás nagyvízi medre, valamint vízbázis védőterülete, védőidoma nem érinti, de délen a Lugos-patak határolja. A vízfolyások parti sávja a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben meghatározott feltételekkel hasznosítható.</p> <p>Kondorfa közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapotára szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területnek minősül.</p> <p>A település a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási terve 1242/2022. (IV. 28.) számú kormány határozattal jóváhagyásra került.</p> <p><u>lparbiztonság</u></p> <p>A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény szerinti – alsó-, vagy felső küszöbértékű <u>„veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem”</u> Kondorfa település területén nem működik, továbbá az ebbe a kategóriába tartozó üzemek kijelölt veszélyességi övezete a település területét nem érintik, ezért figyelembe veendő korlátozás nincs.</p> <p>A Vízügyi Hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 4. §. (3) bekezdése, továbbá az SKVr. 3. melléklet II.2. j) pontja, illetékességét a Korm.rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.</p> <p>A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása szerint történt.”</p>	
<p>VVKH Népegészségügyi Főosztály</p>	<p>VA/NEF-KJO/00540-2/2025. számú véleménye:</p> <p>„A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal) a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda megkeresését „Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása – egyszerűsített egyeztetési eljárás – meghívó egyeztető tárgyalásra” tárgyában megkapta, azonban a tárgyaláson – egyéb elfoglaltság miatt – részt venni nem tud.</p> <p>A Hivatal Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatban közegészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.</p> <p>Az egyeztető tárgyalás tárgya:</p> <p>1. A kidokumentálásból adódó hiányosságok pótlása a következők szerint: Kondorfa belterületén a 1266-1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletének módosítása a hiányzó építési övezeti jel meghatározásával - a javasolt építési övezeti jel Lf2-O-30-5,0-1000.</p> <p>2. 2. A falusias lakóterületek építési övezeti előírásainál kisebb telekméret esetén amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, telekmérettől függetlenül építési teleknek minősülnek és beépíthetőek az építési övezeti előírás egyéb paramétereinek megfelelően.</p>	

	<p>A módosítás jellege – a szabályozási terven fennálló jelölési hiányosság pótlása és a kialakult, kis területű lakótelkek beépíthetőségének rendezése – közegészségügyi szempontból nem jelent releváns kockázatot, ezért kikötést nem igényel.</p> <p>A Hivatal hatáskörét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése rögzíti.</p> <p>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”</p>	
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	<p>BP/0801/00795-2/2025. számú véleménye:</p> <p>„Kondorfa község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos VA/ÁFI/977-4/2025. iktatószámú, 2025. december 2-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.</p> <p>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.</p> <p>Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2025. december 11-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.”</p>	
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály közlekedésért felelős miniszter (út, vasút)	<p>KÖFÁT/69091-1/2025/VHF számú véleménye:</p> <p>„A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1.) VA/ÁFI/977-4/2025 hivatkozott ügyiratszamon, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) megküldött „Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása -egyszerűsített egyeztetési eljárás -meghívó egyeztető tárgyalásra” tárgyú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom:</p> <p>A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.</p> <p>Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.</p> <p>Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglalt teljesülése esetén az építetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.”</p>	
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
VVKH Közlekedési, Műszaki	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	

Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály – Közlekedési és Útügyi Osztály		
VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
VVKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	<p>VA/AF-NTO/02828-2/2025. számú véleménye:</p> <p>„A Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. (9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.) által 2025. november 25-én készített „Kondorfa község hatályos településrendezési eszközeinek 1. számú módosítása – 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint Egyszerűsített eljárás – Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció, kiegészítve a VA/ÁFI/977-2/2025. iktatószámú hiánypótlási felhívás alapján” a Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítása tárgyában:</p> <p>– A módosításhoz talajvédelmi szempontból hozzájárulunk.</p> <p>Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.</p> <p>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”</p>	
VVKH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
VVKH Földhivatali Főosztály	<p>VA/FF-FO1/17171/2025. számú véleménye:</p> <p>„A településrendezési eszközök módosításához a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. részéről a következő véleményt adom:</p> <p>A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészletet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.</p> <p>A 29/2025. (IV. 16.) számú képviselőtestületi határozat alapján összeállított dokumentációból megállapítottam, hogy a módosításokkal érintett belterületi és „kivett” megnevezésű ingatlanok esetében a termő-földre vonatkozó földvédelmi rendelkezéseket nem kell alkalmazni, mivel az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatáskörrel nem rendelkezik.</p> <p>Véleményemet a Tfv. 1. § (1) és (4) bekezdésében, a 2. § 19. pontjában, valamint a 6/B. § bekezdéseiben foglaltak alapján adtam ki.</p> <p>Ahol az ingatlanra földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve, ott az alappont elmozdítása, áthelyezése csak a jogosult (Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 1.) engedélyével történhet.</p> <p>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”</p>	
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Budapest	<p>16885-2/2025/h számú véleménye:</p> <p>„Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:</p> <p>A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi</p>	

	<p>feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.</p> <p>A tárgy szerinti témában meghirdetett 2025. december 11-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.</p> <p>Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.</p> <p>Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.</p> <p>Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.”</p>	
Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság	<p>18000/242-158/2025. ált. számú véleménye:</p> <p>„Fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy Kondorfa község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdés b.) pontja és a (4) bekezdése szerinti tárgyaláson nem kívánunk részt venni. Ugyanezen jogszabály 11. számú mellékletének 22. pontja szerint hatáskörbe utalt határrendészeti szakterület vonatkozásában jogszabályon alapuló követelményt nem határozok meg.</p> <p>A tervezett módosítás határrendészeti szempontból releváns adatokat nem tartalmaz, így az eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni.”</p>	
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányászati Osztály	<p>SZTFH-BANYASZ/10951-2/2025 számú véleménye:</p> <p>„A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. december 03. napján érkezett „Kondorfa község TRE 1. számú módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:</p> <p>A Kondorfa község településrendezési terv módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.”</p>	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	<p>K/28542-2/2025. számú véleménye:</p> <p>„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalához (a továbbiakban: Hatóság) 2025. december 2-án beérkezett Kondorfa község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan összehívott egyeztető tárgyalásra szóló meghívó, a mellékelt véleményezési dokumentáció elérhetőségével.</p> <p>A Hatóság Kondorfa község településrendezési eszközeinek tervezett módosítását megvizsgálta, A rendelettervezet hírközlési érdeket nem érint, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel. A Hatóság ezúton jelzi, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselőjével nem kíván részt venni.”</p>	
Vas Vármegyei Önkormányzat	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Kondorfa Község Önkormányzata	A jegyzőkönyvbe foglaltakat tudomásul veszi és gondoskodik a szükséges módosítások, javítások, kiegészítések elvégzéséről és az E-TÉR-ben a határidő átállításáról.	Kövi Lóránt önkormányzati főépítész Dr. Markó László jegyző

MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft.	Gondoskodik a szükséges javítások, kiegészítések elvégzéséről.	Gergye Péter településtervező
Óriszentpéter Város Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Szalafő Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Szentgotthárd Város Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Csörötnek Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Rábagyarmat Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Hegyhátszentmárton Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Ivác Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
VVKH HF Törvényességi Felügyeleti Osztály	VA/HF-TFO/851-2/2025. számú véleménye: „Megkeresésére jogalkotási, jogszabályszerkesztési szempontból áttekintettem a Kondorfa Község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X.11.) számú önkormányzati rendelete 1. számú módosításáról szóló rendelet-tervezetet, amelyre észrevételt nem teszek. Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét. A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”	
VVKH Állami Főépítési Iroda, Szombathely	Az egyeztető tárgyaláson az önkormányzat, a településtervező és az állami főépítész képviseltette magát. Az önkormányzat a 95/2025.(XI.12.) és az azt módosító 134/2025.(XI.26.) számú képviselő-testületi döntéssel a partnerségi egyeztetést és az eljárás véleményezési szakaszát lezárta. Tekintettel arra, hogy a HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) szabályaira épül és az eljárást megindító 29/2025.(IV.16.) és az azt módosító 66/2025.(X.9.) számú képviselő-testületi döntések keltezését figyelembe véve, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el. A módosítás a rendelkezéseknek megfelel. I. A módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem: 1. Az 1266-1358 hrsz. alatti ingatlanok hiányzó építési övezeti jelének Lf2 O-30-5,0-1000) pótlásával egyetértek , az megegyezik a szomszédos építési övezetek előírásával. 2. A HÉSZ 9. § (2) bekezdésének módosításával nem értek egyet. Az OTÉK 1. melléklet 30. pontja alapján az építési telek fogalma: az a telek,	Csermelyi Andrea állami főépítész Kutasi Nikolett településrendezési szakügyintéző



amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m. Mindezek alapján, amennyiben az ingatlan nagysága nem éri el a HÉSZ-ben meghatározott minimális telekterületet, abban az esetben a telek nem építési telek (kivételt a rendelkezés meghatároz). A módosítás során az elaprózott telkek beépítésre kerülnek és a HÉSZ megalkotásakor nem ez volt az Önkormányzat célja.

Nem csak a (2) bekezdéssel van probléma, hanem a 9. § (1)-(11) bekezdéseiben foglaltakkal, a TÉKA hatályba lépése és kötelező alkalmazása miatt is. Javaslom az egyeztető tárgyaláson szóban jelzettek miatt a bekezdések tartalmi újra gondolását (vázlatos probléma-feljegyzések átadásra kerültek).

II. A rendelet-tervezet 1. mellékletének szabályozási tervlapján

1. az 1373-1436/1 hrsz. alatti telektömről hiányzik az Lf2 O-30-5,0-1000 jelű építési övezet jele, kérem pótolni,
2. a 104-105 hrsz. alatti ingatlanok északi telekhatárán hiányzik az építési övezet és övezet határ jelölés (falusias lakóterület), kérem pótolni.
3. A TÉKA hatályba lépésére és egyes részeinek kötelező alkalmazására és a településen kialakult telekszerkezetre és beépítésekre tekintettel javaslom, hogy az önkormányzat fontolja meg a nyúlványos telekkel kapcsolatos megengedő szabály kimondását.

Fentiek alapján szükségesnek tartom a településfejlesztési döntés kiegészítését, a véleményezési szakasz megismétlését. Azt követően lehet a záró véleményezési szakaszt ismételt megindítani.

Mivel az E-TÉR az egyes eljárási szakaszok megismétlésére nem alkalmas – holott azt az újR. nem zárja ki – a záró véleményezési szakaszt az önkormányzat hivatali kapun keresztül tudja ismételt megindítani. Ezzel összefüggésben kérem az E-TÉR határidőt folyamatosan átállítani úgy, hogy az alkalmas legyen a záró véleményezési szakasz ismételt megindítását követően a záró szakasz lefolytatására és a záró vélemény feltöltésére.

A jegyzőkönyv 2025. december 11. 10:00 órakor lezárásra került.


Csermelyi Andrea
állami főépítész





**Kondorfa Község Önkormányzata Polgármesterének
18/2026. (III. 19.) határozata**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése és 1. melléklet 1. pont 1.17. alpontja alapján átruházott hatáskörben az alábbi határozatot hozom.

Megállapítom, hogy az Önkormányzat a Kondorfa HÉSZ módosítására irányuló egyszerűsített eljárás megismételt véleményezési szakaszában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a partnerségi egyeztetést 2026. február 20. - 2026. március 2. között lefolytatta, melynek során a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett, ezért azok elfogadásáról vagy indokolt elutasításáról döntés nem született. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7b) bekezdése alapján a véleményezési szakaszt lezárom.

Határidő: azonnal

Felelős: Takács Róbert polgármester

Kondorfa, 2026. március 19.



Takács Róbert

Takács Róbert
polgármester

**Kondorfa Község Önkormányzata Polgármesterének
18/2026. (III. 19.) határozata**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése és 1. melléklet 1. pont 1.17. alpontja alapján átruházott hatáskörben az alábbi határozatot hozom.

Megállapítom, hogy az Önkormányzat a Kondorfa HÉSZ módosítására irányuló egyszerűsített eljárás megismételt véleményezési szakaszában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a partnerségi egyeztetést 2026. február 20. - 2026. március 2. között lefolytatta, melynek során a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett, ezért azok elfogadásáról vagy indokolt elutasításáról döntés nem született. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7b) bekezdése alapján a véleményezési szakaszt lezárom.

Határidő: azonnal

Felelős: Takács Róbert polgármester

Kondorfa, 2026. március 19.



Takács Róbert

Takács Róbert
polgármester

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Kondorfa HÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás – megismételt véleményezési szakasz - partnerségi egyeztetésről

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a - 66/2025. (X. 9.) határozattal módosított - 29/2025. (IV. 16.) számú képviselő-testületi határozatával a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

Az eljárás során az állami főépítész által tartott egyeztető tárgyalás eredménye alapján módosított dokumentációt az Önkormányzat ismételt véleményezésre bocsátotta.


A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően a partnerek tájékoztatását az Önkormányzat a településrendezési terv módosításához összeállított, javított és kiegészített tervdokumentációnak az önkormányzat honlapján való feltöltésével, valamint a 2026. február 25-én megtartott lakossági fórumon biztosította.

A véleményezésre rendelkezésre álló időtartama 10 nap volt, feltöltés és közzététel napja 2026. február 20., a lejárat napja 2026. március 2. volt.

A fenti időtartamon belül a véleményezésben részt vevő partnerek részéről a településrendezési eszközökkel kapcsolatos vélemény, javaslat nem érkezett.

Kondorfa, 2026. március 9.




Takács Róbert
polgármester

I. Előzmények

Településszerkezeti terv módosításának leírása

I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

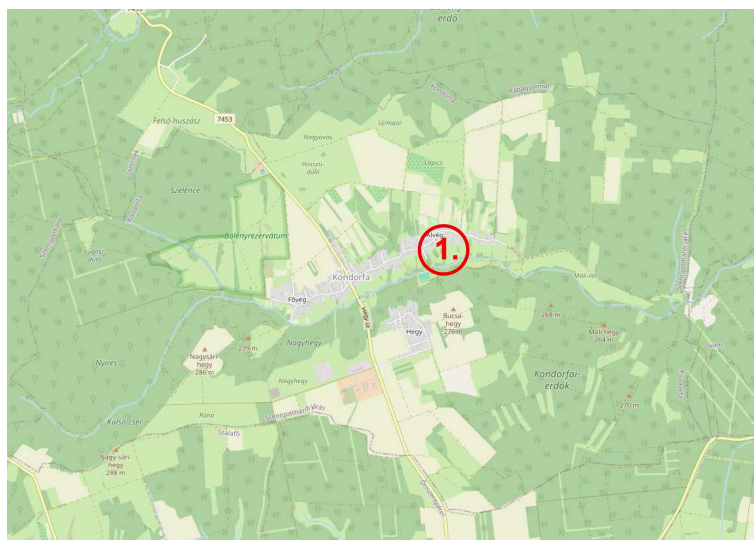
1.1 Tervi előzmények

2025. április 16-án kezdeményezte Kondorfa község a településrendezési eszközeinek 1. módosítását.

A 29/2025. (IV. 16.) számú képviselő-testületi határozat alapján, amelyet a 66/2025. (X. 9.) Kt. határozat módosított a tervezési feladat volt:

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. Az Önkormányzat módosítja a község településrendezési tervi eszközeit. A módosítás célja:
 - 1.1. A kidokumentálásból adódó hiányosságokat kívánja az Önkormányzat pótolni a következők szerint. A Kondorfa belterület 1266 - 1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával a hiányzó építési övezeti jel meghatározása; a javasolt építési övezeti jel Lf2-O-30-5,0-1000.
 - 1.2. A HÉSZ 9.§ (2) bekezdésének kiegészítése azzal, hogy „A falusias lakóterületek építési övezeti előírásnál kisebb telekméret esetén a telkek térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősülnek és beépíthetőek az építési övezeti előírás egyéb paramétereinek megfelelően.”.
2. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
3. A Képviselő-testület a főépítési feljegyzést és a szakmai összefoglalót elfogadja.



A tervezési terület Kondorfa község igazgatási területén belül (forrás: openstreetmap, saját szerkesztés)

A településrendezési eszközök módosítása a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás szerint zajlik. A településen a 2021. július 15-ei OTÉK állapot az irányadó.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerinti jelkulccsal készült.

A véleményezésre 2025. október 16. és október 26. között került sor, amelynek keretében október 21-én lakossági fórumot tartottak.

A véleményezési szakaszt a Kondorfa község polgármesterének 95/2025.(XI.12.) számú határozata zárta le.

A tervzet kiegészítésre került a VA/ÁFI/977-2/2025. iktatószámú hiánypótlási felhívás alapján.

A tervzet kiegészítésre került a VA/ÁFI/977-21/2025. iktatószámú jegyzőkönyv alapján.

A megismételt véleményezésre 2026. február 20. és március 2. között került sor, amelynek keretében február 25-én lakossági fórumot tartottak.

A véleményezési szakaszt a Kondorfa község polgármesterének 18/2026.(III.19.) számú határozata zárta le.

1.2. Hatályos településrendezési eszközök

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

Kondorfa község hatályos településrendezési eszközei:

- . A településfejlesztési koncepciót a 21/2019. (V.29.) számú határozattal fogadták el
- A Településszerkezeti tervet a 46/2024. (X.10.) számú határozattal fogadták el.
- A helyi építési szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet a 14/2024. (X.14.) önkormányzati rendelettel hagytak jóvá.
- A településrendezési eszközök módosítását a 29/2025. (IV. 16.) és a 66/2025. (X. 9.) Kt. határozat számú településfejlesztési döntés alapozták meg.

II. Szakmai összefoglaló

2. Építési övezet változással érintett területek bemutatása

2.1. Kondorfa szabályozási tervi építési övezeti jel pótlása a 1266-1358 helyrajzi számú ingatlanokon

A Kondorfa Község Önkormányzata a 29/2025. (IV. 16.) és az azt módosító 66/2025. (X. 9.) Kt. számú határozatában támogatta a Kondorfa, 1266-1358 helyrajzi ingatlanok tekintetében a szabályozási terv jelölés rajzi feldolgozásból eredő hibájának javítását, hogy az egyeztetési eljárások során kialakult építési övezeti határvonalak úgy zárulnak, hogy ezen terület építési övezeti jellel mégsem rendelkezett, bár a besorolása kézenfekvő a tömb egészét vizsgálva.

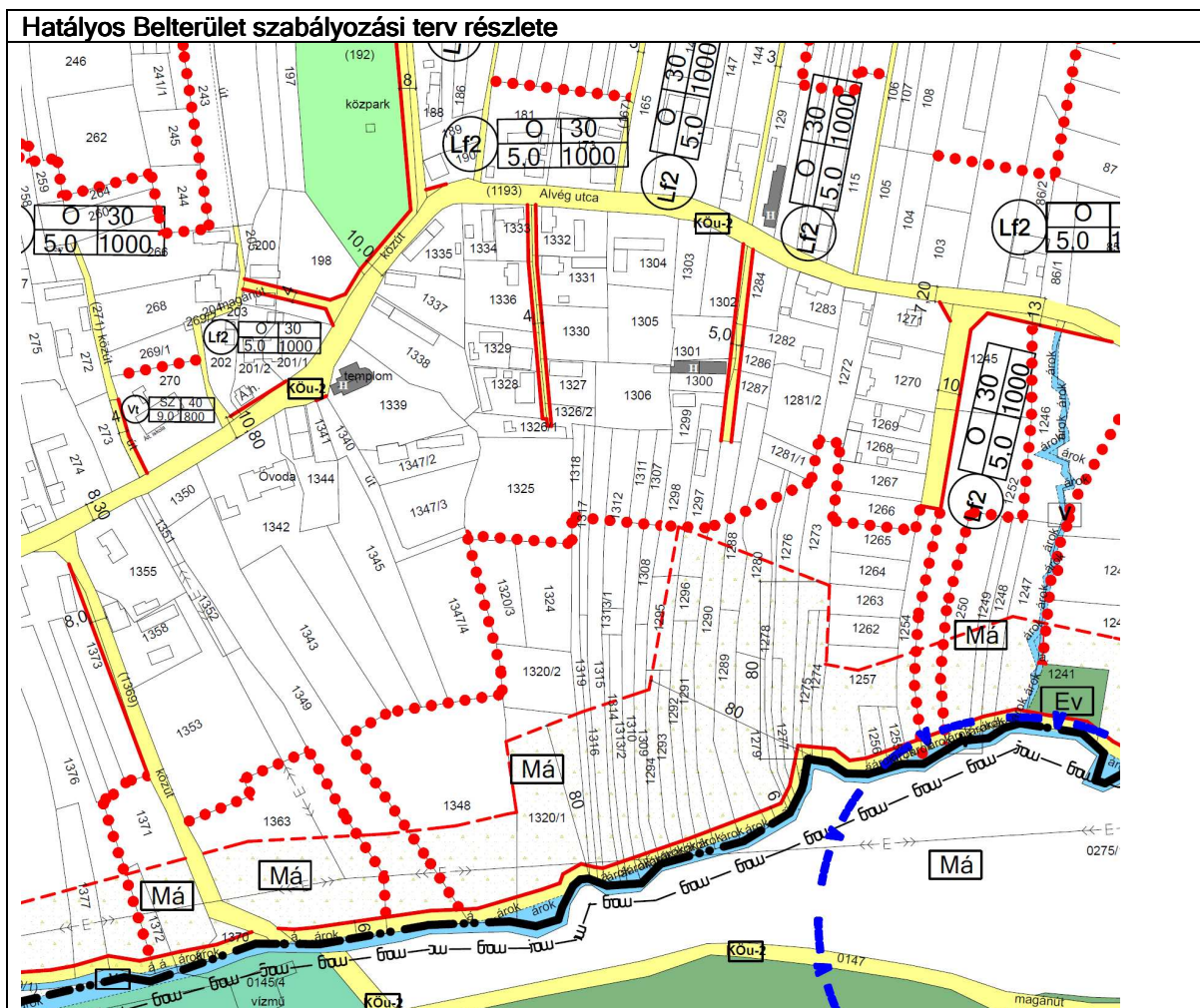
Kondorfa Község Önkormányzata a 14/2024. (X.14.) rendeletével fogadta el az új helyi építési szabályzatát, amelyet az alábbi indok miatt módosítani szükséges.

A Kondorfa 1266-1358 helyrajzi számú ingatlanokról a kormányhivatal felé érkezett ügyféli beadvány vizsgálata során tapasztalták, illetve a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a VA/ÁFI/175-1/2025 iktatószámú törvényességi felhívása alapján jelezte, hogy Kondorfa község Önkormányzata Képviselő-testületének Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024.(X.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) az 1266 - 1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a HÉSZ 1. melléklete (Belterületi szabályozási terv) nem tartalmaz építési övezeti meghatározást.

Jelen módosítás keretében az 1266 - 1358 helyrajzi számú ingatlanok hiányzó építési övezeti jele Lf2-O-30-5,0-1000 jelű építési övezeti jelölése kerülne pótlásra.

Az építési övezeti határ módosítására az alábbiak szerint kerül sor:







A rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó hiba és eltérés abban merült ki, hogy az 1254 hrsz ingatlanon jelölt út és a Lugos patak között kialakított Má jelű általános mezőgazdasági övezet leválasztotta az 1266-1358 hrsz ingatlanokat az 1252 hrsz ingatlanról, amely Lf2–O-30-5,0-1000 jelű építési övezete így nem tudott összekapcsolódni az eredeti jogalkotó szándék szerint is 1266-1358 hrsz ingatlanok alkotta építési övezettel. A telektömb ezen részére így pótolni kellett az építési övezeti előírás jelölését, amely megfelel a településszerkezeti terv falusias lakóterületi besorolásával, és a környező falurész jellemző és meghatározó Lf2 jelű építési övezeti előírásával.

A Kondorfa Község Önkormányzata a 29/2025. (IV. 16.) és az azt módosító 66/2025. (X. 9.) Kt számú határozat 1.2. pontjában támogatta falusias lakóterületek építési övezeti előírásnál kisebb telekméret esetén amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősülnek és beépíthetőek az építési övezeti előírás egyéb paramétereinek megfelelően.

A módosítás oka és célja a település kialakult speciális telekszerkezete, amely áll:

- a település beépítése már a hatályos településrendezési eszközök előtt kialakult
- olyan telkek sorából, amelyek úgy osztódtak tovább, hogy az egykori családi tulajdonban lévő szalag telek feldarabolódott és telekláncolattá alakult utak nélkül
- a kialakult telekstruktúra és beépítés nem tudja minden esetben a mai helyi építési szabályzat, az országos előírások által megkövetelt minimális méretet, de használt és megőrzendő építési lehetőség alapján nem záránk ki ezen telkeket a további használattól, a beépítés vagy bővítés lehetőségéből, ha már kialakultak és egyéb előírásnak eleget tesz.

A 419/2021. Korm. rendelet 69.§ (1) bek. b) pontja alapján ezt a rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javításával lehet és kell pontosítani.

A helyi építési szabályzat 9.§-a javításra kerül a Vas Vármegyei Kormányhivatal VA/ÁFI/977-21/2025.

ikt. jegyzőkönyvében foglaltak szerint:

A Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelet 9. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél. A telek minimális szélességét csak egy irányból, a rövidebb utcafront tekintetében kell megtartani.

(2) Amennyiben a telekalakításra a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telekalakítást követően a telek, továbbá az elő-, oldal- és hátsókert méretei nem érik el az övezetben, építési övezetben előírtakat.

(3) A kialakult állapot rendezése és a telkek megközelítése érdekében magánút és nyúlványos telek kialakítható.

(4) A magánút kialakításának szabályai:

a) amennyiben a magánút kialakítására már beépített telkek érintettségével kerül sor, a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a magánút kialakítását követően visszamaradó telkek a telek övezetben, építési övezetben meghatározott egyéb méreteit nem érik el, de a meghatározott legkisebb teleknagyság 75%-át elérik;

b) a magánút legkisebb szélessége:

ba) legfeljebb 4 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 200 méter hosszú magánút esetén 4 méter,

bb) minden más esetben - a c) pontban meghatározott kivétellel - 6 méter,

bc) ha a magánút meglévő beépített telkek között halad el, ott a két épület közötti kialakult minimális távolságot figyelembe kell venni, és ezen szakaszon a magánút szélessége csökkenthető. Az előkert mérete ezen esetben legalább 0 méter lehet. Ha a kétirányú forgalom

céljára a szélesség nem biztosítható, a forgalmat táblázással vagy kitérők alkalmazásával kell biztosítani.

„(5) A telek beépíthetőségével összefüggésben az övezet, építési övezet minimális telekméretre vonatkozó szabályait nem kell figyelembe venni, ha

- a) a telek mérete alapján a (2) bekezdés szerinti telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna,*
- b) a telek alapterülete meghaladja az előírt telekméret 75 %-át.*

(6) Amennyiben a szabályozási terv az előkert méretét nem jelöli, az előkert mérete:

- a) a kialakult beépítésű építési övezetben a kialakult állapot,*
- b) az a) pont hiányában vagy amennyiben a kialakult állapot egyértelműen nem állapítható meg legalább 5 méter,*
- c) a 9. § (4) bekezdés b) pont bc) alpont szerinti esetben 0 méter.*

(7) A falusias lakóterületen a tájegységre jellemzően kialakult teleksávban kereszt szárny zártsorú módon elhelyezhető. A hátsókert és az oldalkert mérete ebben az esetben egy esetleges bővítés során megtartható.

(8) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb épületmagasság értékét nem lépheti át az építmény

- a) a közterület felé néző,*
- b) a szomszédos telekhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága.*

(9) A szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb 1 méterrel térhet el egymástól.

(10) Kondorfa község területén mobilház, konténer építményként ideiglenesen sem helyezhető el. Lakókocsit, lakóautót a telken tartósan vagy véglegesen elhelyezni nem lehet.

(11) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

- a) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. Így nem veszélyeztetheti a szomszéd ingatlanát, illetve nem korlátozhatja annak építési jogát.*
- b) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.*
- c) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.”*

A tervezett változtatás közműfejlesztéssel nem jár.

A tervezett változás mezőgazdasági művelésbe vont, vagy erdőterületként besorolt területet nem érint.

A tervezett változás nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettséggel nem jár.

A változás műemléket, műemléki környezetet vagy régészeti lelőhelyet nem érint.

A 1. sorszámú módosítás az 1266-1358 hrsz ingatlanok vonatkozásában az építési övezeti határ módosítása kialakult településrész településkarakterit területet nem érint. A településképvédelmi rendelet és a hatályos településrendezési eszközök összhangja a 13/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelettel került összhangban, amikor az 2/2018. (II.26.) önkormányzati rendelet módosításra került az 1. melléklettel, azaz a terlappal.



1. melléklet a 2/2018. (II.26.) önkormányzati rendelethez (részlet)

Helyi építési szabályzat

**Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete
Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

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

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

1. §

A Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

(1) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél. A telkek minimális szélességét csak egy irányból, a rövidebb utcafront tekintetében kell megtartani.

(2) Amennyiben a telekalakításra a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telekalakítást követően a telek, továbbá az elő-, oldal- és hátsókert méretei nem érik el az övezetben, építési övezetben előírtakat.

(3) A kialakult állapot rendezése és a telkek megközelítése érdekében magánút és nyúlványos telek kialakítható.

(4) A magánút kialakításának szabályai:

a) amennyiben a magánút kialakítására már beépített telkek érintettségével kerül sor, a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a magánút kialakítását követően visszamaradó telkek a telek övezetben, építési övezetben meghatározott egyéb méretei nem érik el, de a meghatározott legkisebb teleknagyság 75%-át elérik;

b) a magánút legkisebb szélessége:

ba) legfeljebb 4 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 200 méter hosszú magánút esetén 4 méter,

bb) minden más esetben - a bc) alpontban meghatározott kivétellel - 6 méter,

bc) ha a magánút meglévő beépített telkek között halad el, ott a két épület között kialakult minimális távolságot figyelembe kell venni, és ezen szakaszon a magánút szélessége csökkenthető. Az előkert mérete ezen esetben legalább 0 méter lehet. Ha a kétirányú forgalom céljára a szélesség nem biztosítható, a forgalmat táblázással vagy kitérők alkalmazásával kell biztosítani.

(5) A telkek beépíthetőségével összefüggésben az övezet, építési övezet minimális telekméretre vonatkozó szabályait nem kell figyelembe venni, ha

a) a telkek mérete alapján a (2) bekezdés szerinti telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna,

b) a telkek alapterülete meghaladja az előírt telekméret 75 %-át.

(6) Amennyiben a szabályozási terv az előkert méretét nem jelöli, az előkert mérete:

a) a kialakult beépítésű építési övezetben a kialakult állapot,

b) az a) pont hiányában vagy amennyiben a kialakult állapot egyértelműen nem állapítható meg legalább 5 méter,

c) a 9. § (4) bekezdés b) pont bc) alpont szerinti esetben 0 méter.

(7) A falusias lakóterületen a tájegységre jellemzően kialakult teleksávban keresztaszny zártsorú módon elhelyezhető. A hátsókert és az oldalkert mérete ebben az esetben egy esetleges bővítés során megtartható.

(8) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb épületmagasság értékét nem lépheti át az építmény

a) a közterület felé néző,

b) a szomszédos telekhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága.

(9) A szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb 1 méterrel térhet el egymástól.

(10) Kondorfa község területén mobilház, konténer építményként ideiglenesen sem helyezhető el. Lakókocsit, lakóautót a telken tartósan vagy véglegesen elhelyezni nem lehet.

(11) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

a) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. Így nem veszélyeztetheti a szomszéd ingatlanát, illetve nem korlátozhatja annak építési jogát.

b) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.

c) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telkek területének 10%-át.”

2. §

A Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kondorfa, 2026. ...

Takács Róbert
polgármester

Dr. Markó László
jegyző

1. melléklet a(z) .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

A HÉSZ 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) az 1266-1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület, illetve az 1373-1436/1 hrsz. telektömb tekintetében nem tartalmaz építési övezeti meghatározást, ezért a rajzi feldolgozásból eredő hiányosság megszüntetéséről – az építési övezet és paramétereinek meghatározásával – a képviselő-testület a módosítás útján gondoskodik. A szabályozási tervlapon feltüntetésre kerül továbbá a 104-105 hrsz.-ú ingatlanok telekhatárán hiányzó építési övezet és övezet határ jelölés.

A módosítás arra is irányul, hogy a falusias lakóterületek építési övezeti előírásnál kisebb telekméret esetén az övezetben fekvő telkek térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősülnek és beépíthetőek legyenek. A kiegészítés azt a célt szolgálja, hogy az építés lehetősége megmaradjon ott, ahol a korábban hatályos jogszabályok alapján a beépíthetőség - illetve a közművek - adott volt, így támogatva a kívánatos telekgazdálkodást.

NYILATKOZAT

Dr. Markó László jegyző nyilatkozom, hogy a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló rendelet záró szakmai véleményezés kezdeményezéséhez benyújtásra kerülő normaszöveg-tervezete

- a) a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvénynek,
- b) a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek és
- c) az Integrált Jogalkotási Rendszer bevezetéséről és az ahhoz kapcsolódó feladatokról szóló 1612/2019. (X. 24.) Korm. határozat által bevezetett Integrált Jogalkotási Rendszer (a továbbiakban: IJR LocLex) követelményeinek

megfelel.

Csörötnek, 2026. március 19.



**Kondorfa Község Önkormányzata Polgármesterének
134/2025. (XI. 26.) határozata**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének - a 66/2025. (X. 9.) Kt. határozattal módosított - 29/2025. (IV. 16.) Kt. számú határozata alapján átruházott hatáskörben az alábbi határozatot hozom.

A 95/2025. (XI. 12.) számú határozatot a következők szerint módosítom:

Megállapítom, hogy az Önkormányzat a Kondorfa HÉSZ módosítására irányuló egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a partnerségi egyeztetést 2025. október 16. – 2025. október 26. között lefolytatta, melynek során a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett, ezért azok elfogadásáról vagy indokolt elutasításáról döntés nem született. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7b) bekezdése alapján a véleményezési szakaszt lezárom.

Határidő: azonnal

Felelős: Takács Róbert polgármester

Kondorfa, 2025. november 26.

Takács Róbert

Takács Róbert
polgármester



JEGYZŐKÖNYV

Készült: Kondorfa HÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás – megismételt véleményezési szakasz - partnerségi egyeztetésről

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a - 66/2025. (X. 9.) határozattal módosított - 29/2025. (IV. 16.) számú képviselő-testületi határozatával a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

Az eljárás során az állami főépítész által tartott egyeztető tárgyalás eredménye alapján módosított dokumentációt az Önkormányzat ismételt véleményezésre bocsátotta.


A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően a partnerek tájékoztatását az Önkormányzat a településrendezési terv módosításához összeállított, javított és kiegészített tervdokumentációnak az önkormányzat honlapján való feltöltésével, valamint a 2026. február 25-én megtartott lakossági fórumon biztosította.

A véleményezésre rendelkezésre álló időtartama 10 nap volt, feltöltés és közzététel napja 2026. február 20., a lejárat napja 2026. március 2. volt.

A fenti időtartamon belül a véleményezésben részt vevő partnerek részéről a településrendezési eszközökkel kapcsolatos vélemény, javaslat nem érkezett.

Kondorfa, 2026. március 9.




Takács Róbert
polgármester

**Kondorfa Község Önkormányzata Polgármesterének
18/2026. (III. 19.) határozata**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése és 1. melléklet 1. pont 1.17. alpontja alapján átruházott hatáskörben az alábbi határozatot hozom.

Megállapítom, hogy az Önkormányzat a Kondorfa HÉSZ módosítására irányuló egyszerűsített eljárás megismételt véleményezési szakaszában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a partnerségi egyeztetést 2026. február 20. - 2026. március 2. között lefolytatta, melynek során a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett, ezért azok elfogadásáról vagy indokolt elutasításáról döntés nem született. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7b) bekezdése alapján a véleményezési szakaszt lezárom.

Határidő: azonnal

Felelős: Takács Róbert polgármester

Kondorfa, 2026. március 19.



Takács Róbert

Takács Róbert
polgármester

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 26-án megtartott nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

17/2026. (III. 26.) Kt. határozat

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 66/2025. (X. 9.) Kt. határozattal módosított 29/2025. (IV. 16.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. Az Önkormányzat módosítja a község településrendezési tervi eszközeit. A módosítás célja:
 - 1.1. A kidokumentálásból adódó hiányosságokat kívánja az Önkormányzat pótolni a következők szerint. A Kondorfa belterület 1266 - 1358 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával a hiányzó építési övezeti jel meghatározása; a javasolt építési övezeti jel Lf2-O-30-5,0-1000.
 - 1.2. A HÉSZ 9. §-ának újraszabályozása a HÉSZ-t módosító önkormányzati rendelet-tervezet szerint.
 - 1.3. A Kondorfa belterület 1373 - 1436/1 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a HÉSZ 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával a hiányzó építési övezeti jel meghatározása; a javasolt építési övezeti jel Lf2-O-30-5,0-1000.
 - 1.4. A Kondorfa belterület 104 - 105 hrsz. alatti ingatlanok tekintetében a HÉSZ 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával az északi telekhatáron az építési övezet és övezet határ jelölés (falusias lakóterület) pótlása.
 - 1.5. Nyúlványos telek kialakítása lehetőségének rögzítése a HÉSZ-ben a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel összhangban.

2. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

3. A Képviselő-testület a főépítési feljegyzést és a szakmai összefoglalót elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítészt, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.

A Képviselő-testület átruházza a polgármesterre azon döntési jogot, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárás lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Takács Róbert polgármester

k.m.f.

Takács Róbert sk.
polgármester

Dr. Markó László sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Csörötnek, 2026. április 9.



Dr. Markó László
Dr. Markó László
jegyző

NYILATKOZAT

Dr. Markó László jegyző nyilatkozom, hogy a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló rendelet záró szakmai véleményezés kezdeményezéséhez benyújtásra kerülő normaszöveg-tervezete

- a) a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvénynek,
- b) a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek és
- c) az Integrált Jogalkotási Rendszer bevezetéséről és az ahhoz kapcsolódó feladatokról szóló 1612/2019. (X. 24.) Korm. határozat által bevezetett Integrált Jogalkotási Rendszer (a továbbiakban: IJR LocLex) követelményeinek

megfelel.

Csörötnek, 2026. március 19.

