

**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



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 beépíthetők 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 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 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 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 bővíthetők. 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 építészetről 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.

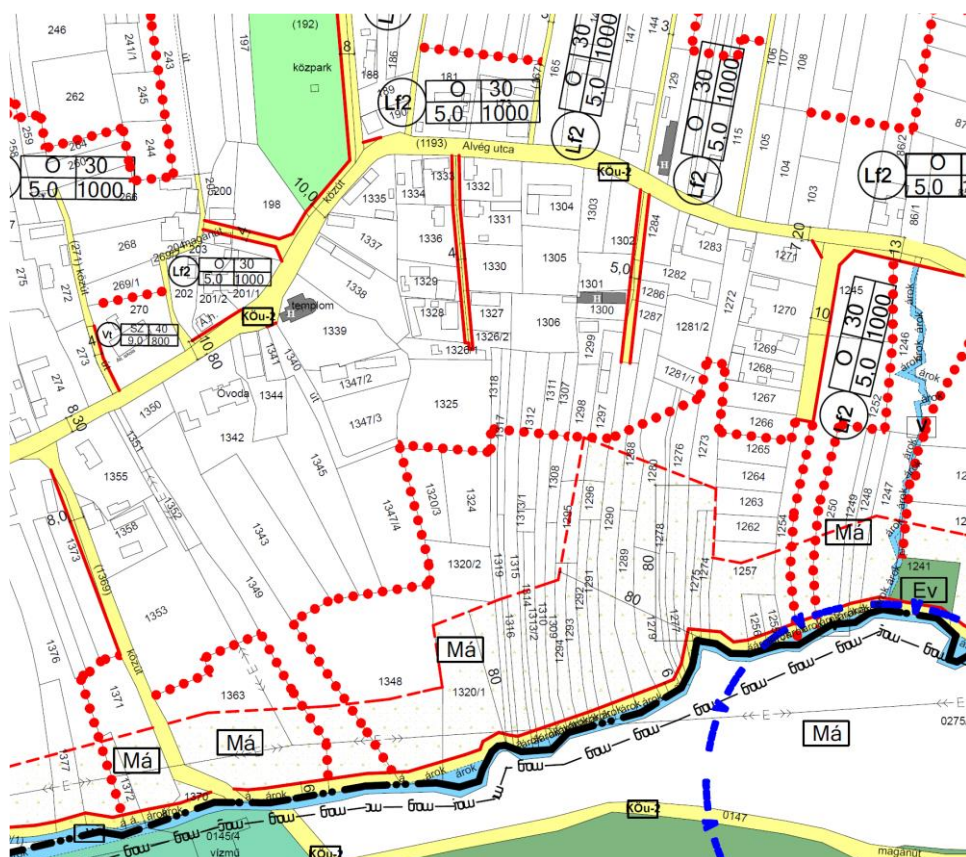
Kondorfa, 2025. március 27.



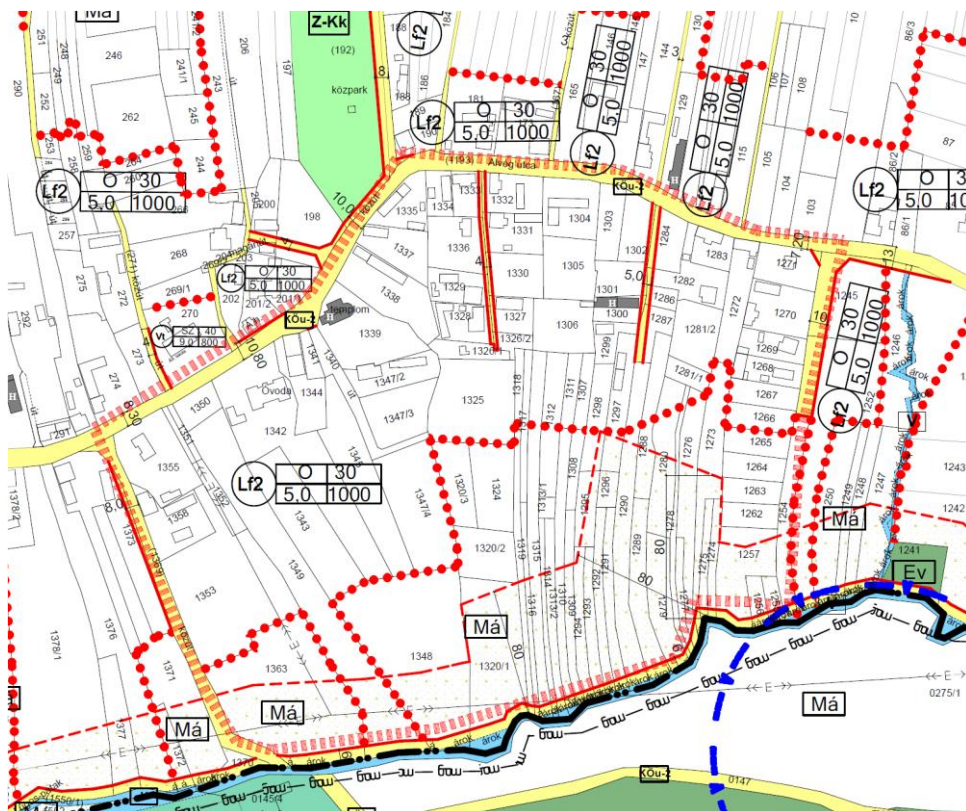
Kövi Lóránt

önkormányzati főépítész

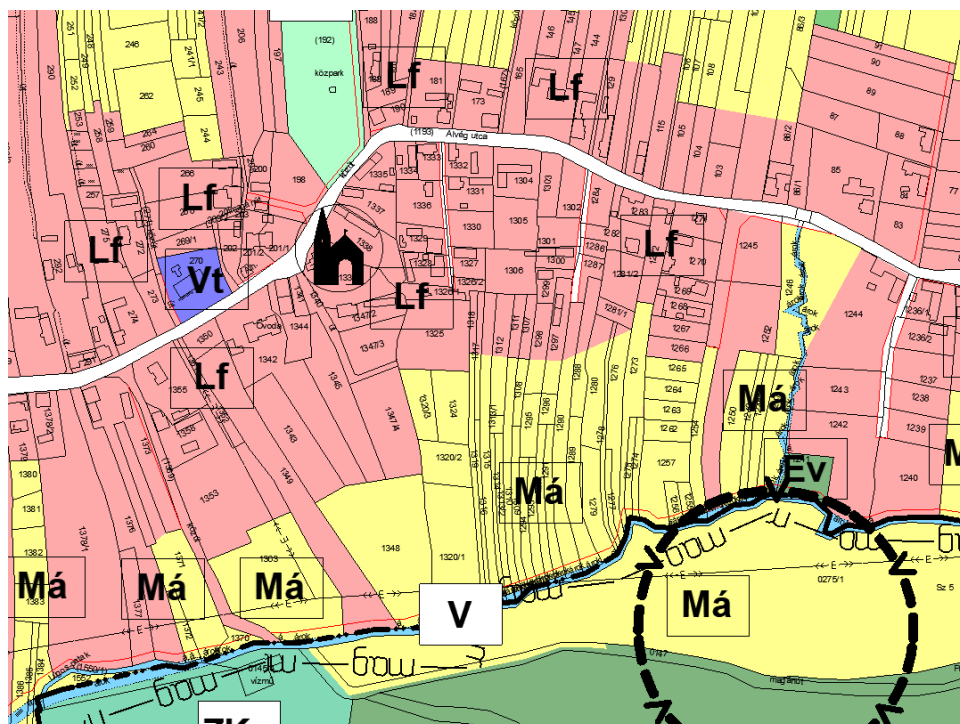
1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlet)



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



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

Megrendelő:

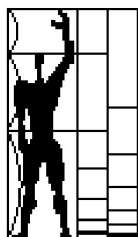


Kondorfa Község Önkormányzata

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

2025. november 25.

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

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
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 folyamatként 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 beépíthetők 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 bővíthetők.

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

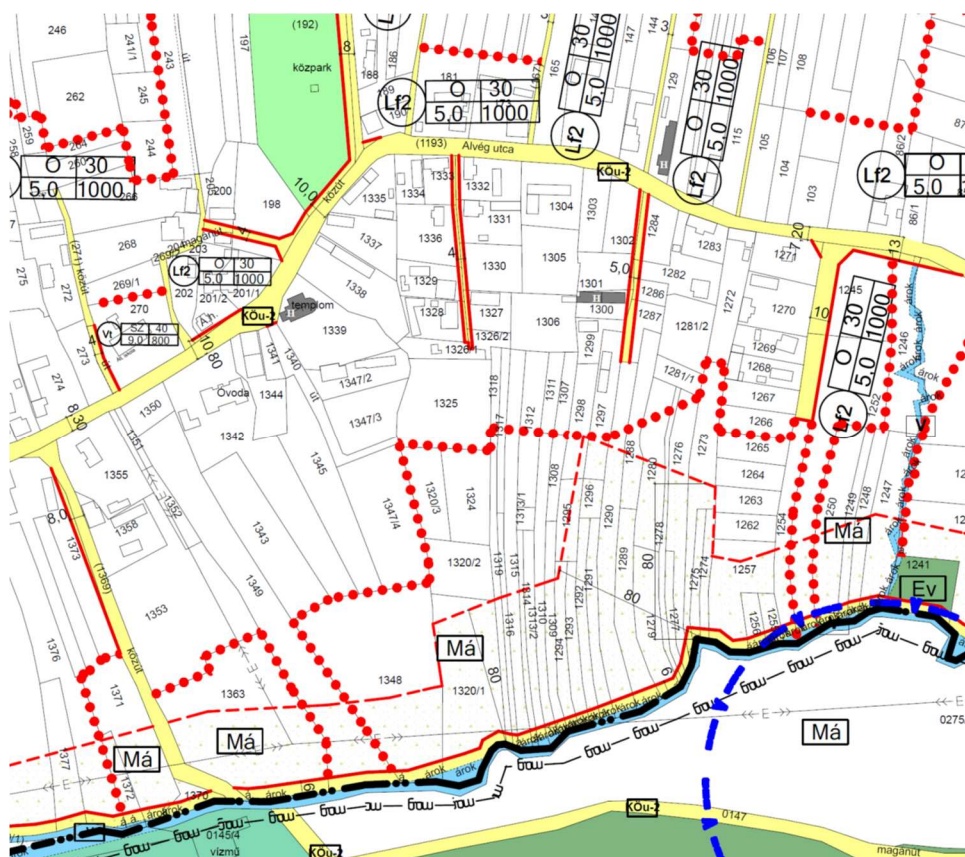
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó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

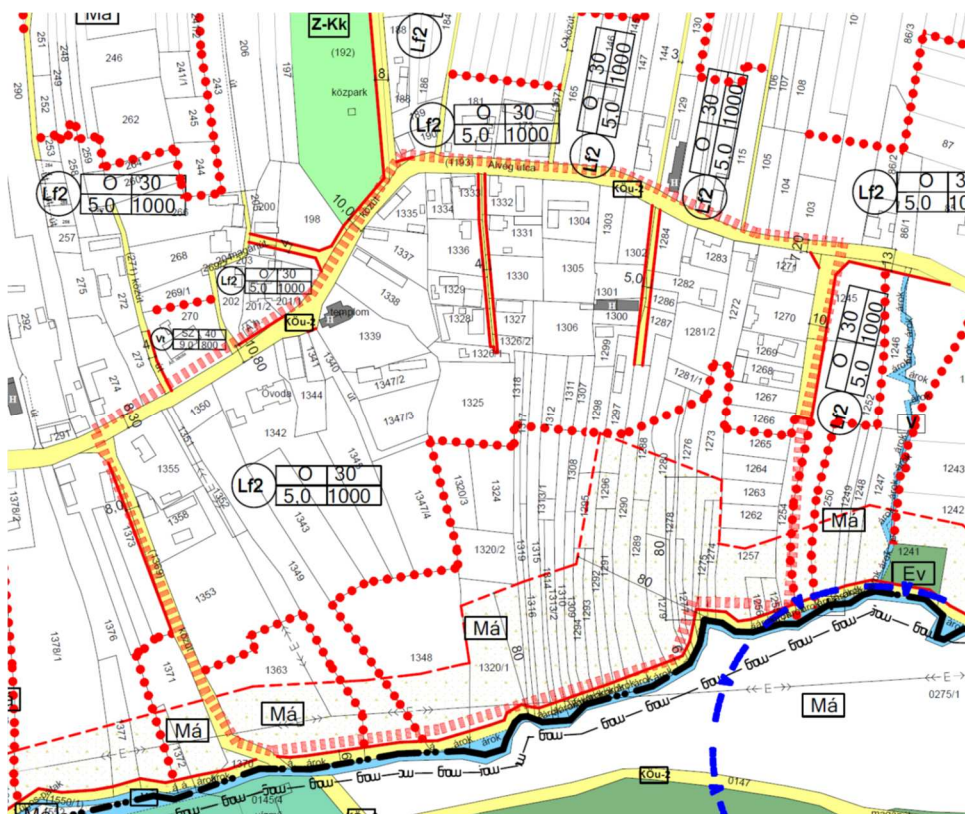
Kondorfa, 2025. március 27.


.....
Kövi Lóránt
önkormányzati főépítész

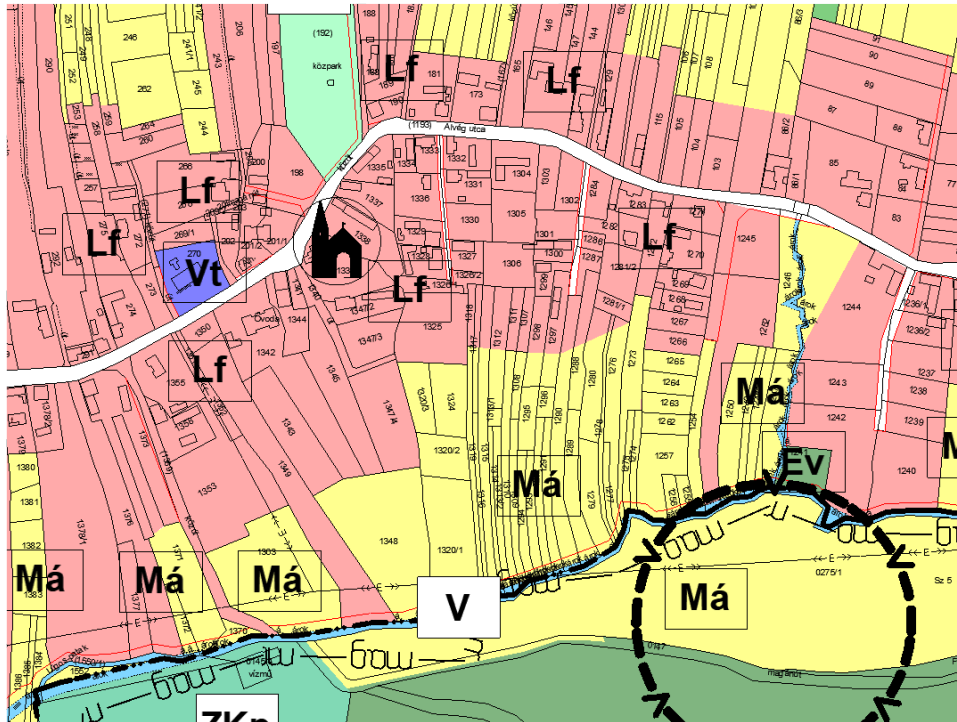
1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



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 beépíthetők 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

**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



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 Főépítésznének 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 építészetről 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

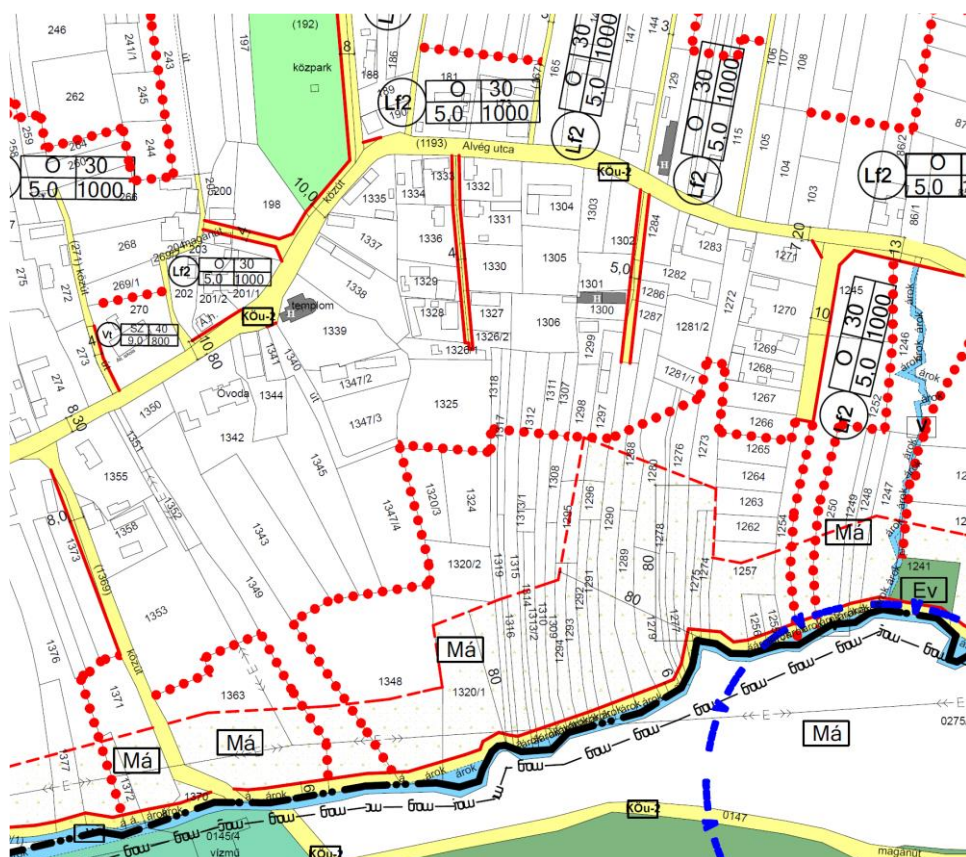
A módosítással érintett területeket a településkép védelméről szóló Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018. (II.26.) önkormányzati rendelet *(továbbiakban: Tkr.)* 1. számú melléklete, meglévő kialakult (történeti) településrészként tartja nyilván. A terület nem áll területi és természeti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

Kondorfa, 2025. március 27.

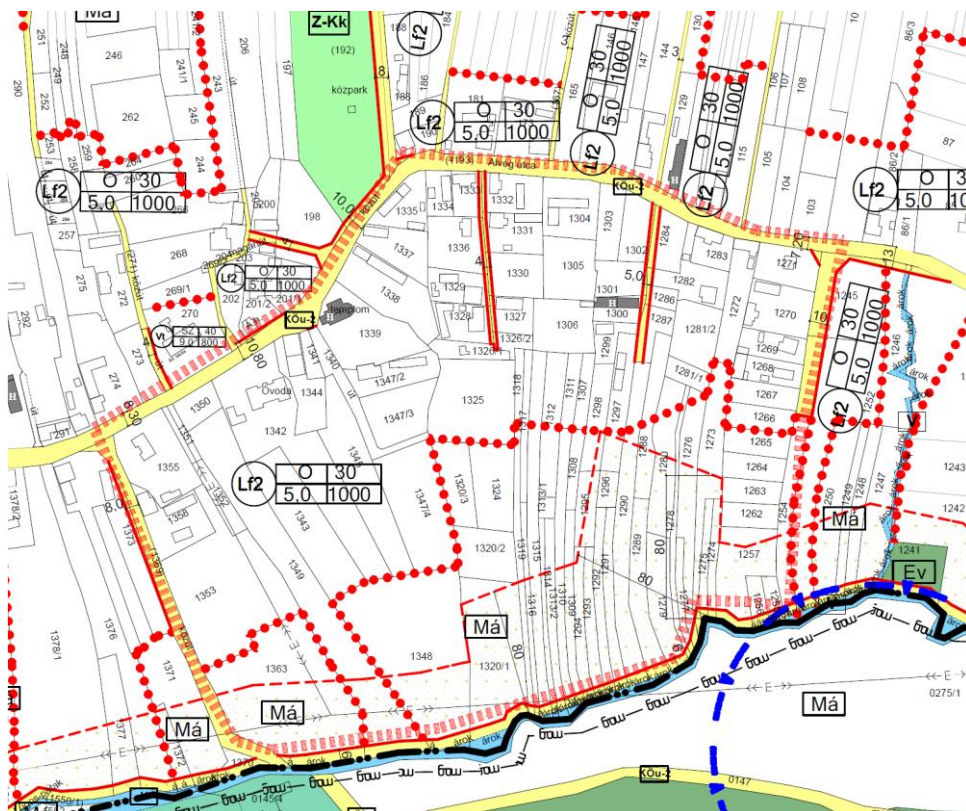


Kövi Lóránt
önkormányzati főépítész

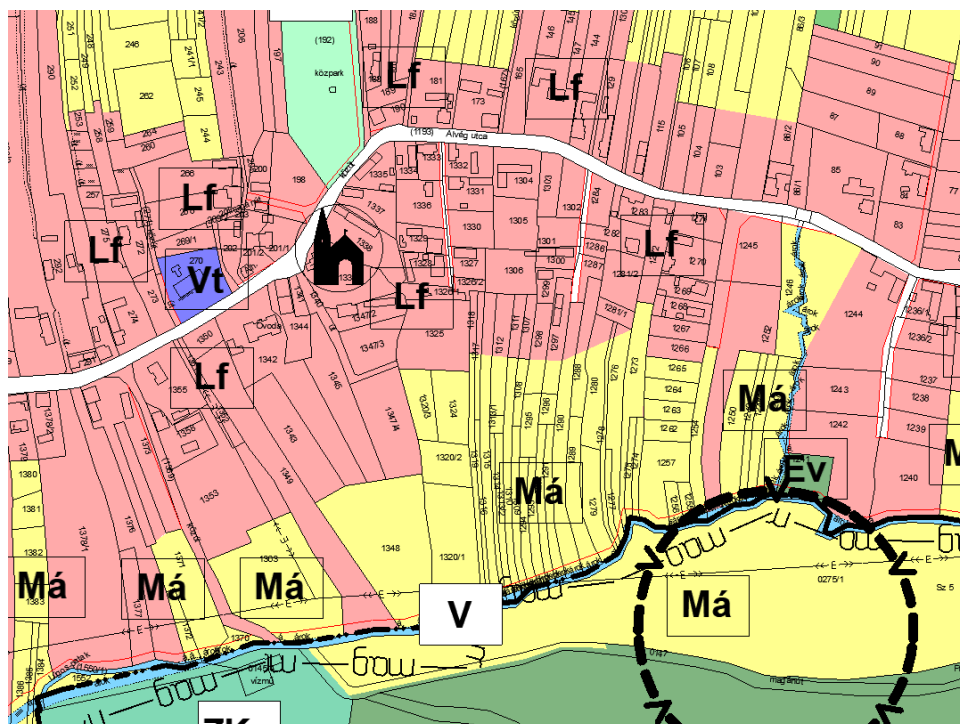
1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



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 beépíthetők 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 bővíthetők.

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

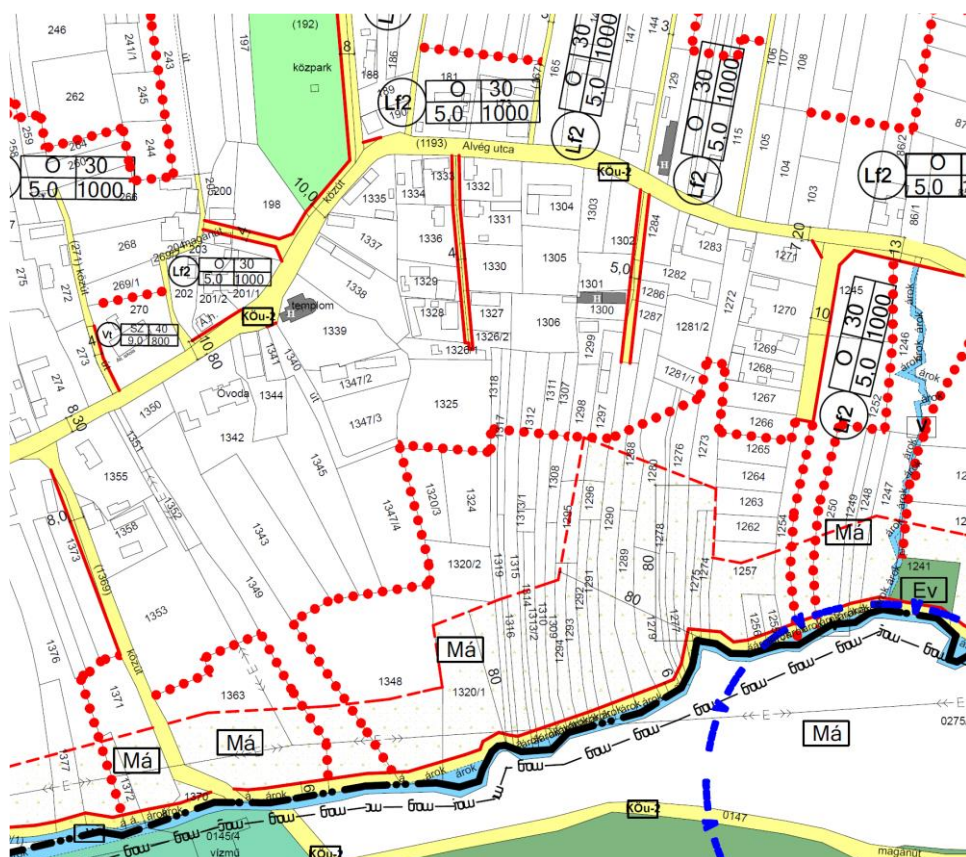
A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó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

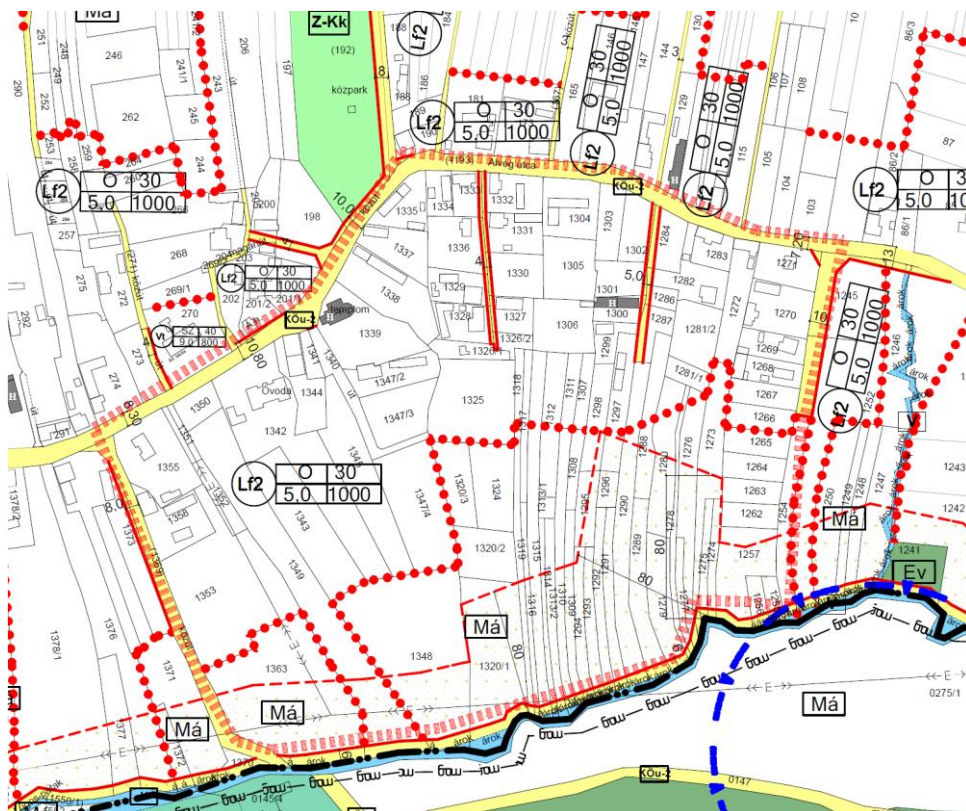
Kondorfa, 2025. március 27.


.....
Kövi Lóránt
önkormányzati főépítész

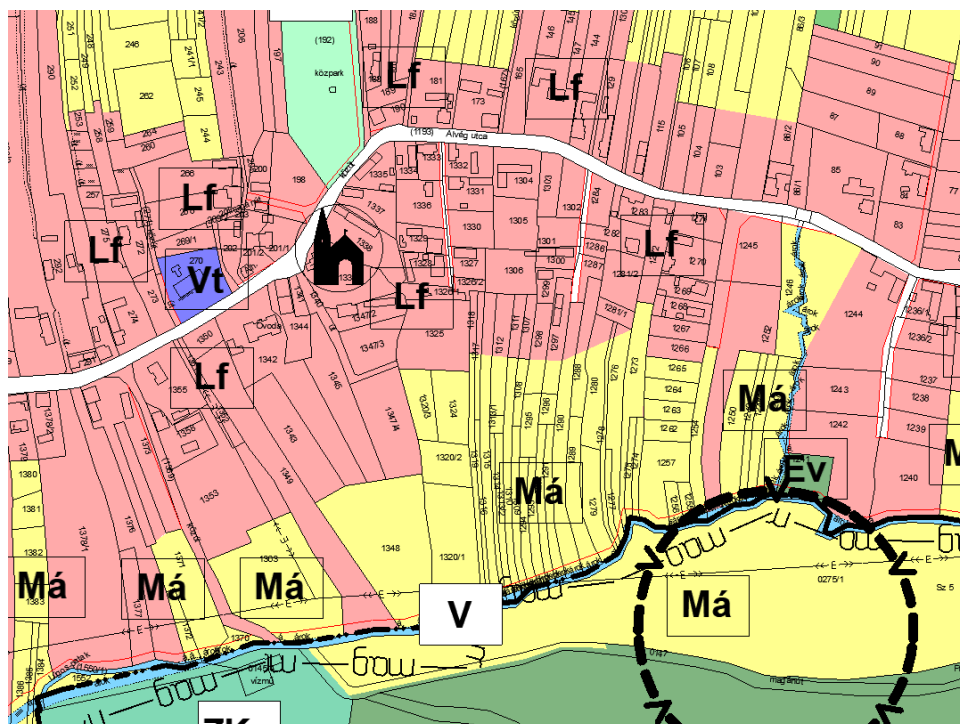
1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlet)



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



Kondorfa Település HÉSZ módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v8

1

Tervezés alapadatai

Tervezés

Egyeztetés

Tervezés eredménye

Vélemények

Egyeztetés befejezése

Aktuális teendők:

A véleményezés határideje 2025.10.26 dátummal lejárt.

Vélemények

Véleményezőként az alábbi felületen lehetőség 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 Társégi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) rendszerbe feltöltésre került, továbbá megtekinthető a <https://kondorfa.hu/hu/teleplsfejlsezs-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 FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely, Berzsenyi 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 főépítészti 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

I. Előzmények

Településszerkezeti terv módosításának leírása

I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

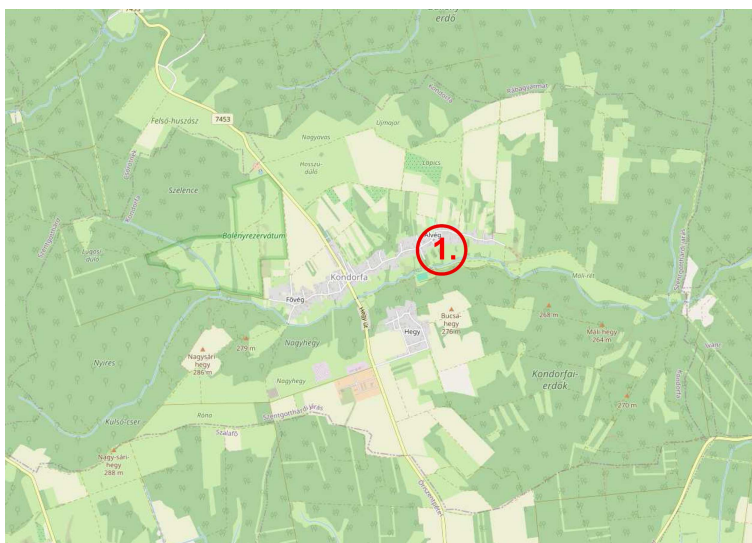
1.1 Tervi előzmények

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 partnerségi 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 tervezet kiegészítésre került a VA/ÁFI/977-2/2025. iktatószámú hiánypótlási felhívás alapján.

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.

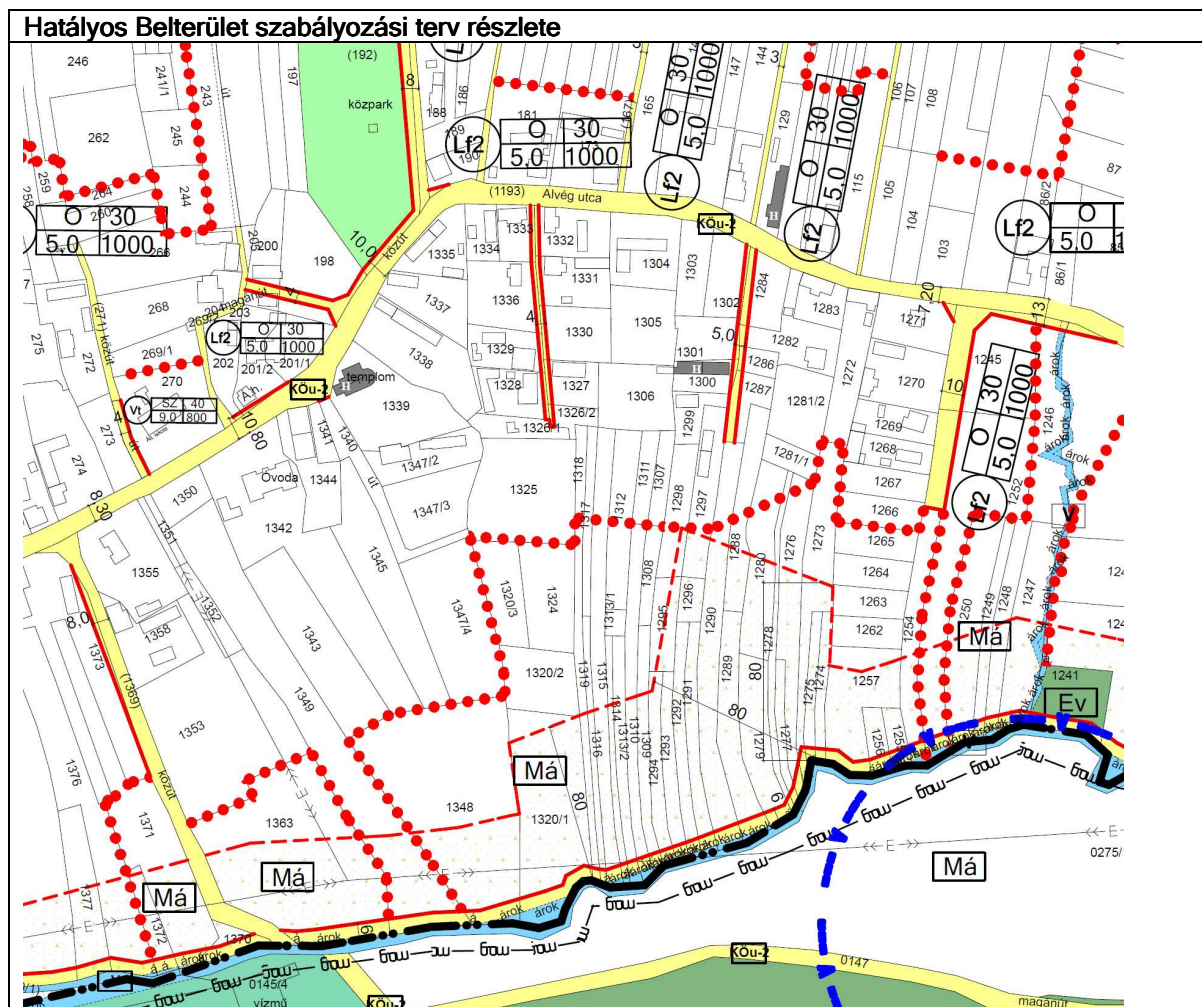
Kondorfa Község Önkormányzata a 14/2024. (X.14.) rendeletével fogadta el az új helyi építési szabályzatát, amelyet az alábbi indok miatt módosítani szükséges.

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 beépíthetők 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 telekláncolatú 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 használatról, 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 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 településkarakterű 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 tervlappal.



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

Helyi építési szabályzat

**Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (...) 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. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából, a kialakult állapot rendezése érdekében kerül sor magánút kialakítására, a telekalakítás és a beépítés akkor is létesíthető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az előírt térmérték 75 %-át, s a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. Ha a meglévő lakótelkek összevonás esetén sem érik el a minimális telekméretet, akkor is beépíthetőek az építési övezet előírásai szerint. *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 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, 2025. ...

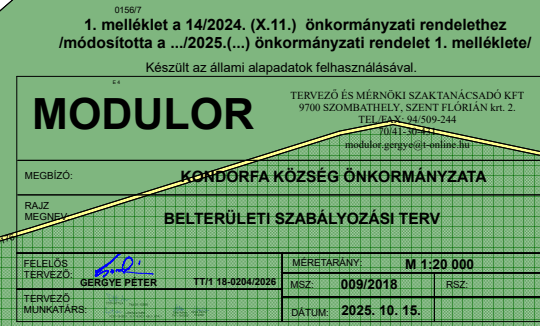
Takács Róbert
polgármester

Dr. Markó László
jegyző

1. melléklet a(z) .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) belterületi szabályozási terv 1.mód.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



Általános indokolás

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény az 1266-1358 hrsz ingatlanok építési övezeti lehatárolásának építési övezeti jellel való pótlása, mint rajzi feldolgozásból eredő hiba és ehhez kapcsolódóan további kiegészítések indokoltak az Építési Szabályzatban. Emiatt a rendelet módosítása szükséges.

Részletes indokolás

Az 1–2. §-hoz

1.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a rendelet 1. mellékletének módosításáról rendelkezik.

2.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

Kondorfa Község Önkormányzata
9943 Kondorfa, Alvég út 1.
Tel.: 94/428-013
e-mail: hivatal@kondorfa.hu
KRID: 424824304

Iktatószám: KÖH/328-2/2025.

Tárgy: Kondorfa HÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás – véleményezési szakasz

Tisztelt Véleményezők!

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének - 66/2025. (X. 9.) Kt. határozattal módosított - 29/2025. (IV. 16.) Kt. határozata alapján az Önkormányzat megkezdte a község településrendezési eszközeinek módosítását, amely a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint egyszerűsített eljárásban történik.

A módosítás tárgya:

A helyi építési szabályzat kiegészítése annak érdekében, hogy a falusias lakóterületek építési övezeti előírásainál kisebb telekméret esetén az ingatlanok 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 véleményezési dokumentáció előkészítésre és az E-TÉR rendszerbe feltöltésre került, továbbá megtekinthető a <https://kondorfa.hu/hu/telepulsfejleszts-s-rendezs> weboldalon és az önkormányzati hivatalban.

A Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja kimondja, hogy 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.

Kérem, hogy véleményét a megadott határidőn belül Önkormányzatunk részére megküldeni szíveskedjen.

Kondorfa, 2025. október 16.

Tisztelettel:

Takács Róbert
polgármester



Kondorfa Község Önkormányzata

9943 Kondorfa, Alvég út 1.

Tel.: 94/428-013

e-mail: hivatal@kondorfa.hu

KRID: 424824304

Iktatószám: KÖH/328-6/2025.

Tárgy: Kondorfa HÉSZ módosítás - egyszerűsített eljárás
záró szakasz kezdeményezése

Melléklet: 7 db

Csermelyi Andrea állami főépítész

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Állami Főépítész Iroda

KRID: 768876923

E-TÉR-en

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a VA/ÁFI/175-1/2025. iktatószámú felhívására intézkedésként a - 66/2025. (X. 9.) Kt. határozattal módosított - 29/2025. (IV. 16.) Kt. határozatával döntött a község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése alapján.

A véleményezés a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontjának megfelelően az E-TÉR felületen és lakosági fórum megtartásával történt, amely során a partnerek adhattak véleményt. Beérkezett vélemény nem volt, a partnerségi egyeztetés lezárásáról a 95/2025. (XI. 12.) számú határozattal döntöttem.

Mellékleten küldöm

1. az eljárás megindításáról szóló képviselő-testületi határozatot,
2. az önkormányzati főépítési feljegyzést és szakmai összefoglalót,
3. a Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. által készített tervdokumentációt,
4. a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét,
5. a partnerségi egyeztetést lezáró 95/2025. (XI. 12.) számú határozatot.

Kérem, hogy záró szakmai véleményét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján Önkormányzatunk részére megküldeni szíveskedjen.

Kondorfa, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Takács Róbert
polgármester

Kondorfa Község Önkormányzata

9943 Kondorfa, Alvég út 1.

Tel.: 94/428-013

e-mail: hivatal@kondorfa.hu

KRID: 424824304

Iktatószám: KÖH/328-9/2025.

Tárgy: Kondorfa HÉSZ módosítás - egyszerűsített eljárás
záró szakasz hiánypótlás

Hiv. szám: VA/ÁFI/977-2/2025.

Melléklet: 2 db

Csermelyi Andrea állami főépítész

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Állami Főépítész Iroda

KRID: 768876923

E-TÉR-en

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Kondorfa község helyi építési szabályzatának módosítására irányuló egyszerűsített eljárás záró szakaszában hivatkozott számú hiánypótlási felhívására mellékleten küldöm

1. a javított, kiegészített dokumentációt,
2. a 95/2025. (XI. 12.) önkormányzati határozatot módosító 134/2025. (XI. 26.) önkormányzati határozatot.

Kondorfa, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Takács Róbert
polgármester

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 beépíthetők 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

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
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 folyamatként 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 beépíthetők 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 bővíthetők.

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

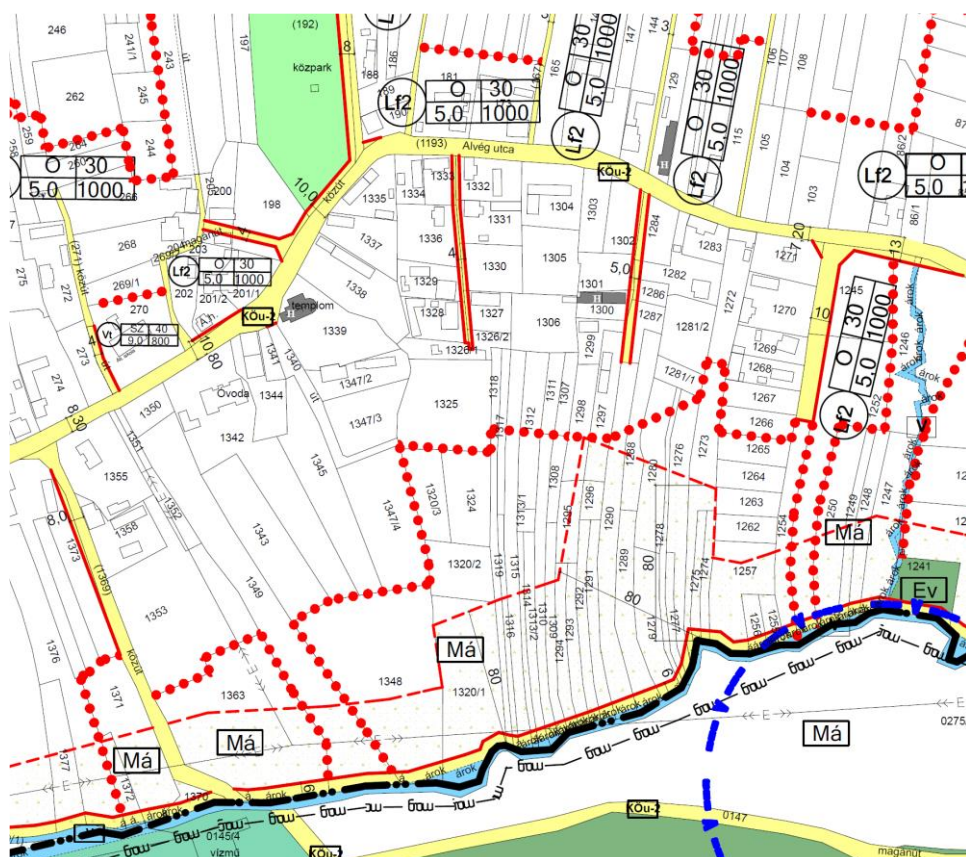
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó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

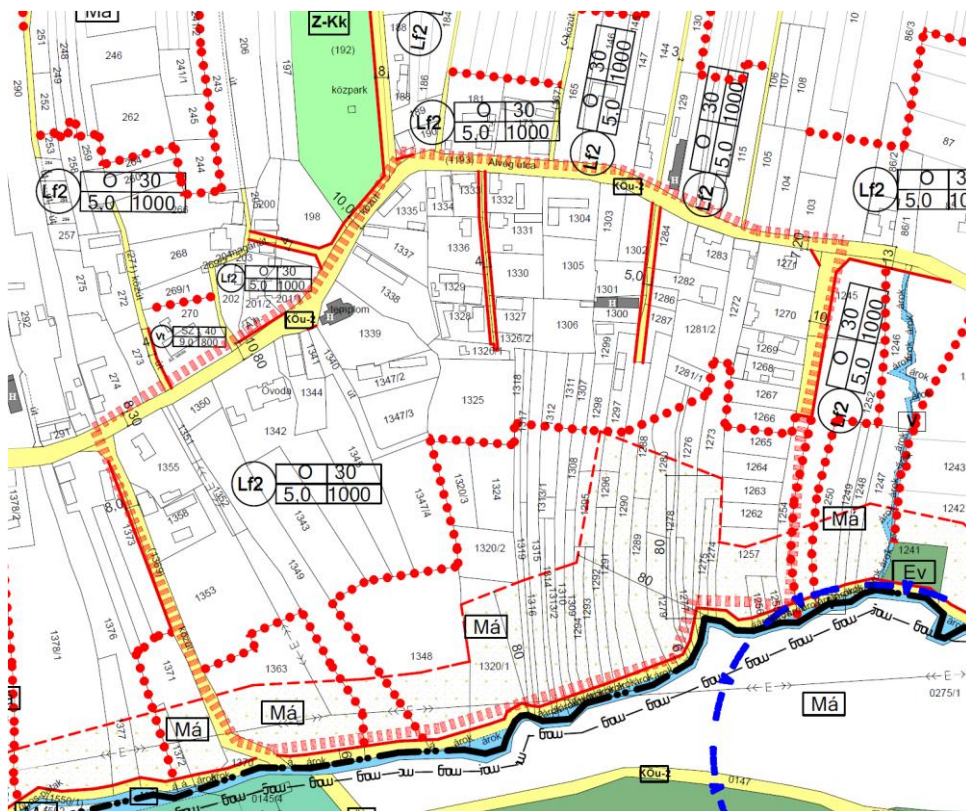
Kondorfa, 2025. március 27.


.....
Kövi Lóránt
önkormányzati főépítész

1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlet)



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

