

KONDORFA

Község

Hatályos településrendezési eszközeinek 1. számú módosítása

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

Véleményezési tervdokumentáció

Megrendelő:



Kondorfa Község Önkormányzata

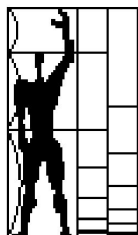
9943 Kondorfa, Alvég út 1.

Csörötneki Közös Önkormányzati Hivatal
9962 Csörötnék, 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. október 15.

Kondorfa község

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA Egyszerűsített eljárás

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

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

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

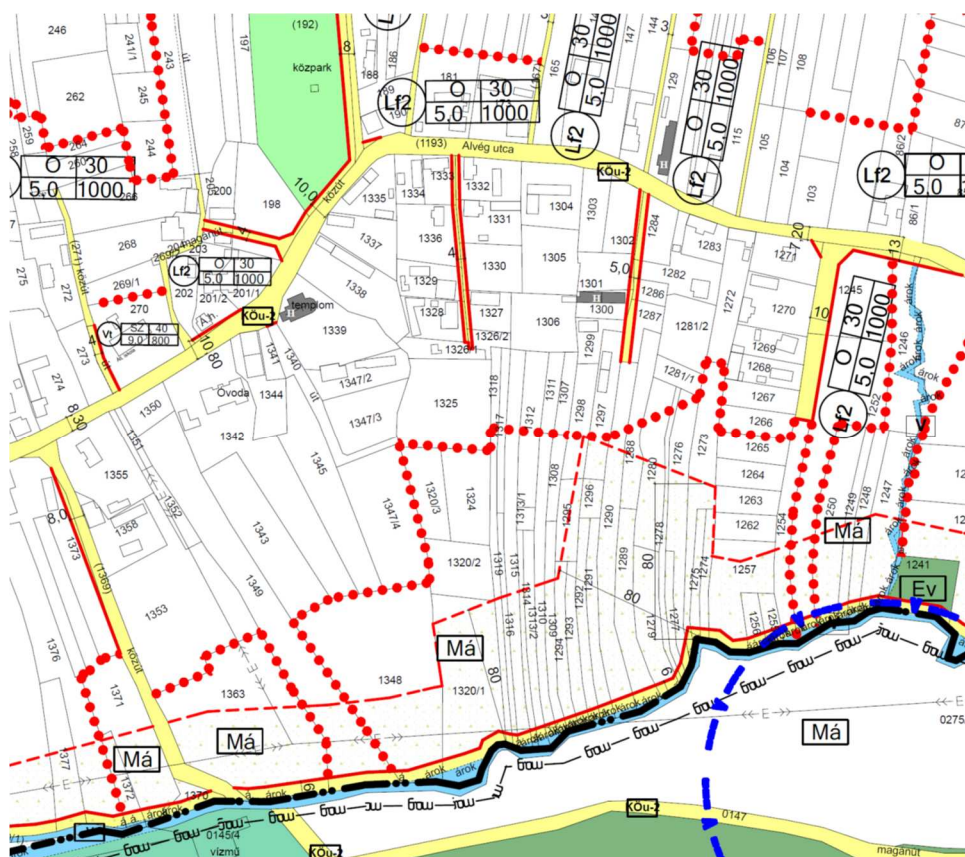
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó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

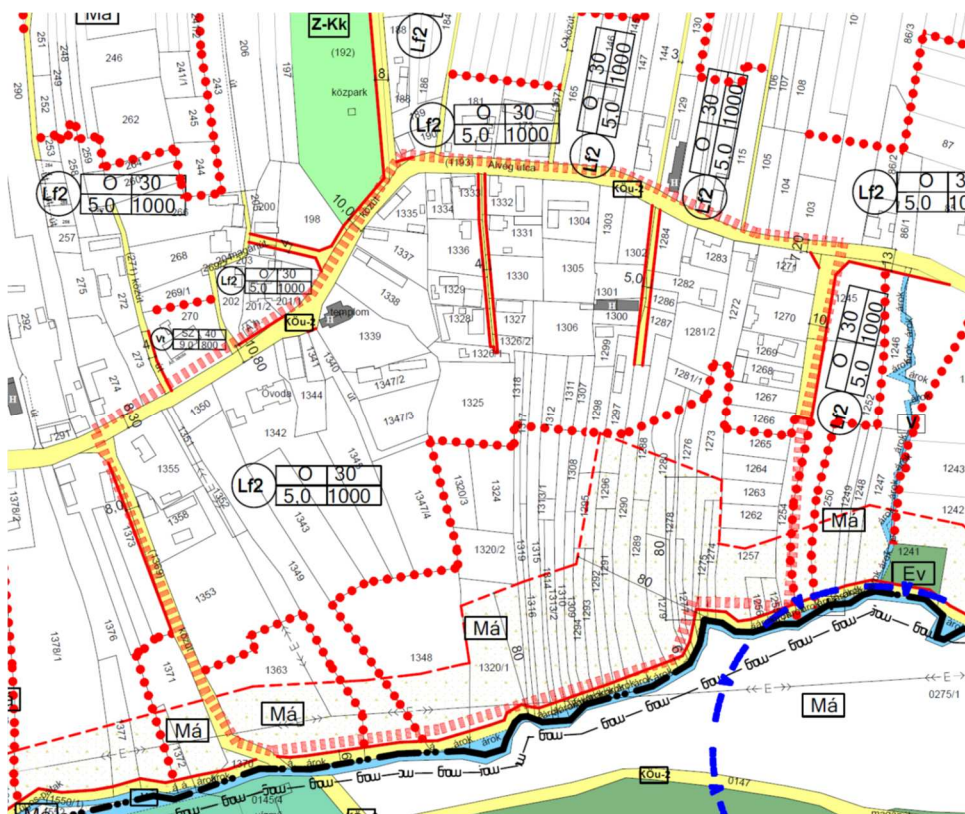
Kondorfa, 2025. március 27.


.....
Kövi Lóránt
önkormányzati főépítész

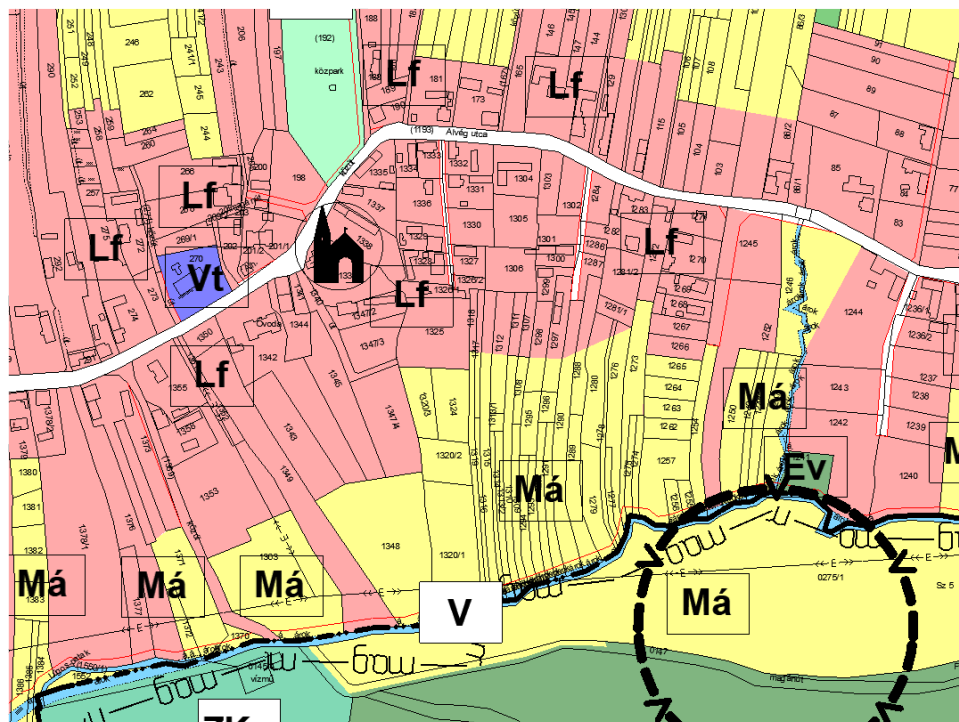
1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)



2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlet)



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



I. Előzmények

Településszerkezeti terv módosításának leírása

I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

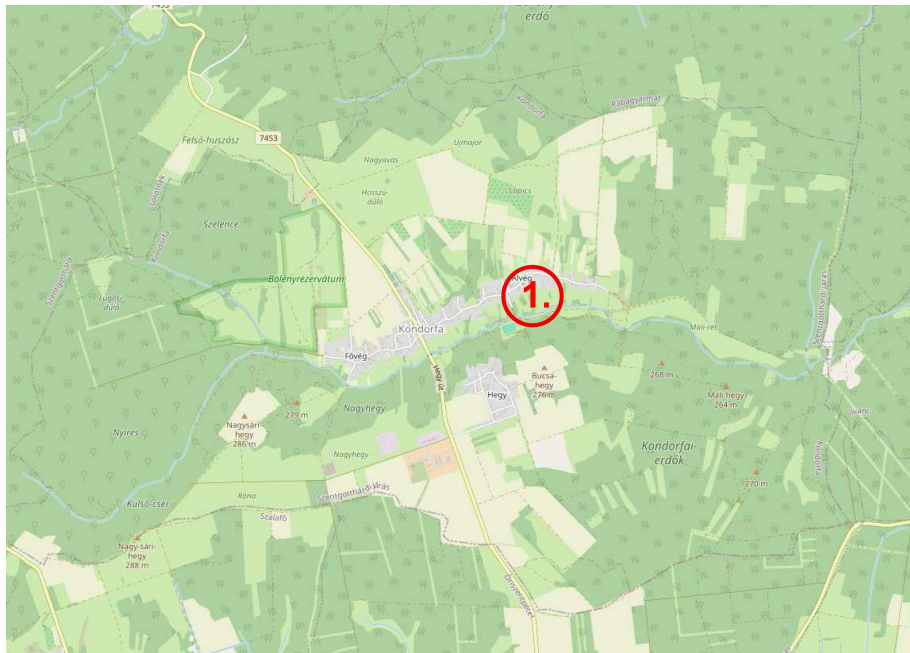
1.1 Tervi előzmények

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

A 29/2025. (IV. 16.) számú képviselő-testületi határozat alapján 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 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.
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 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.

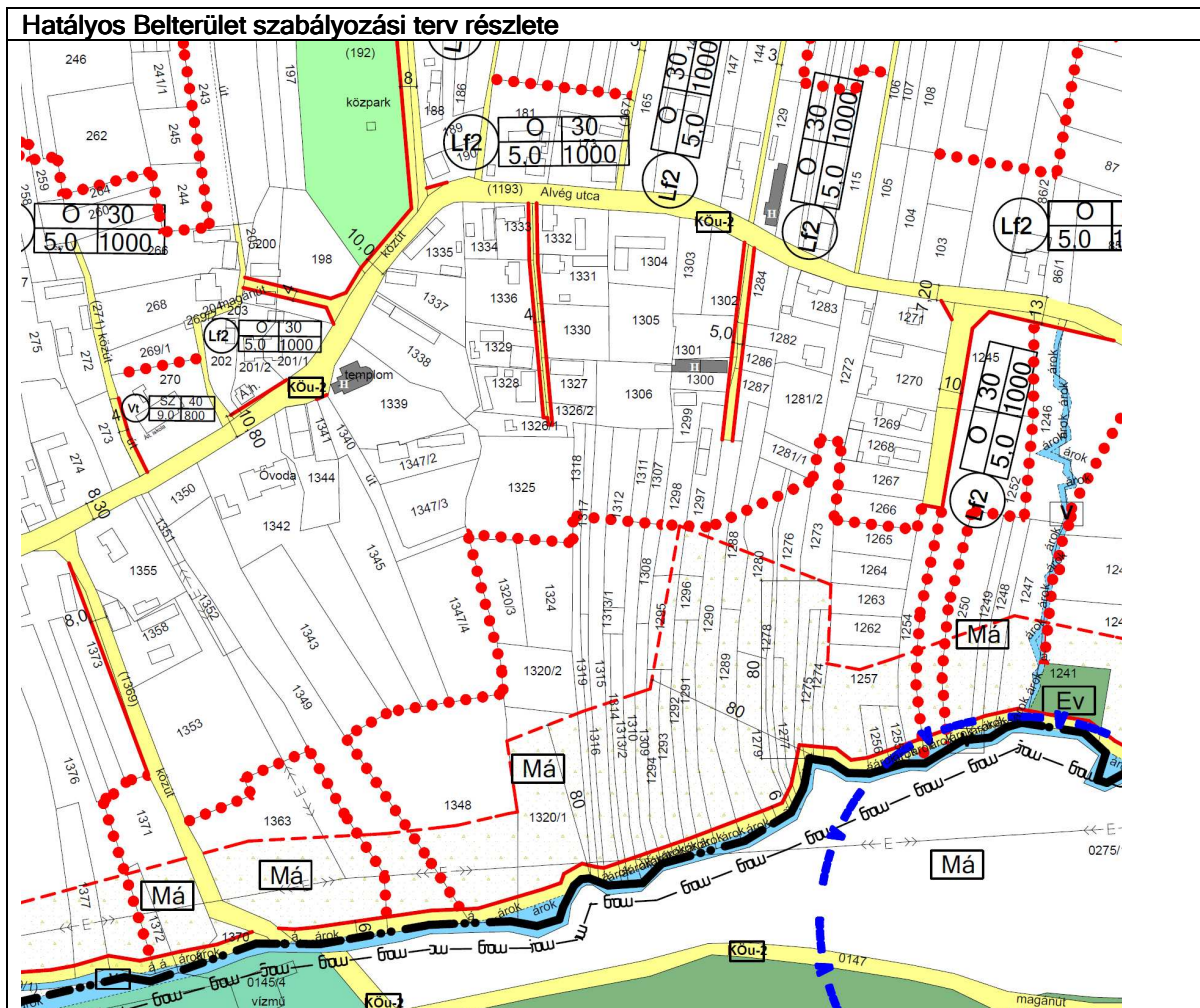
1.2. Hatályos településrendezési eszközök

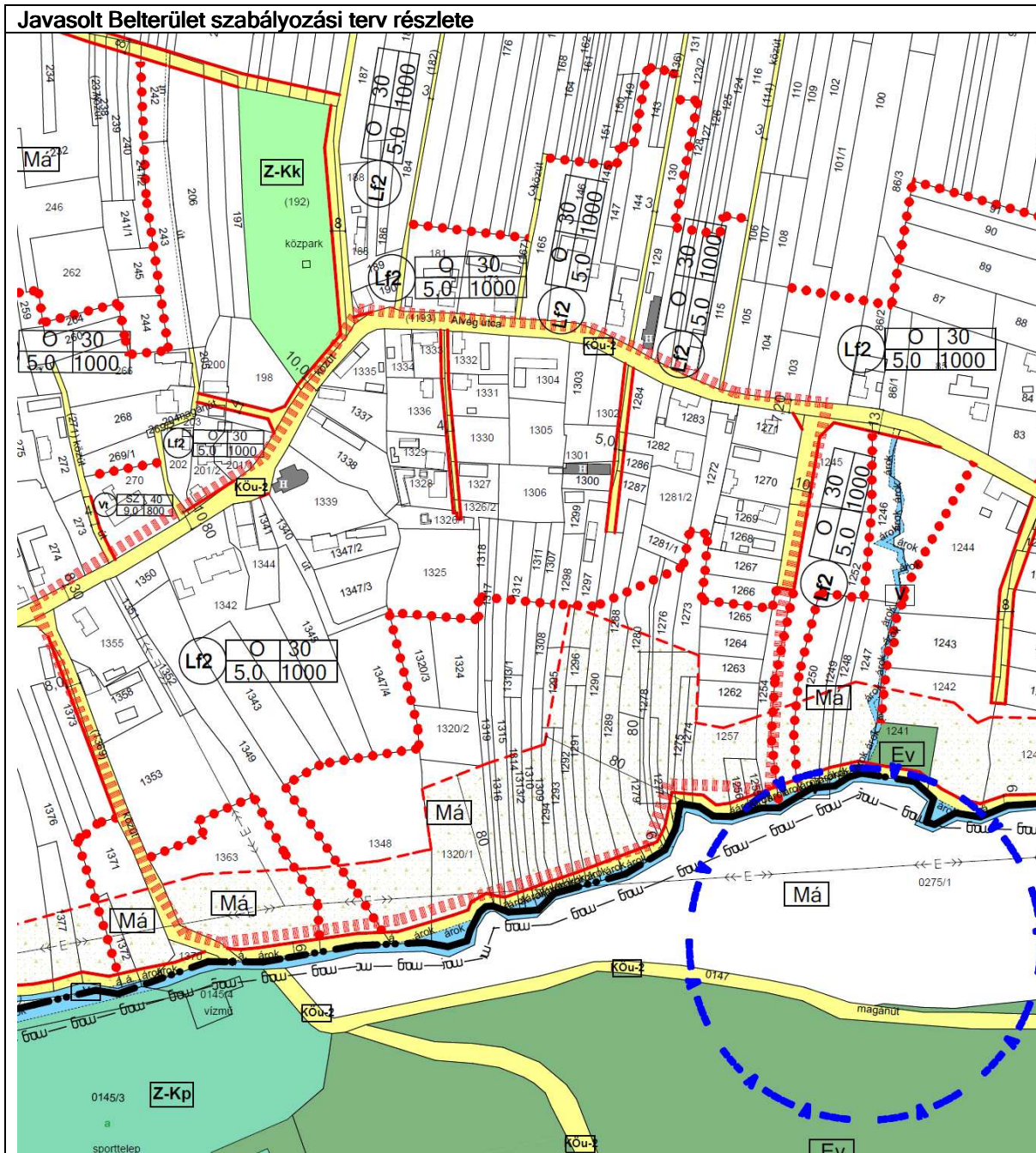
A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

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 hagyták jóvá.
- A településrendezési eszközök módosítását a 29/2025. (IV. 16.) számú településfejlesztési döntés alapozták meg.

II. Szakmai összefoglaló





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 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 településkarakteri 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.