



**KIVONAT**

***A képviselő-testület 2023. november 29-i nyílt üléséről***

**55/2023. (XI. 29.) Kt. határozat**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvény 23. §-a alapján a Kondorfai Helyi Választási Bizottság tagjainak és póttagjainak a településen lakcímmel rendelkező, a központi névjegyzékben szereplő alábbi választópolgárokat nem választja meg.

Tagok

- |                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Büki Gábor            | Kondorfa, Hegy út 58.  |
| 2. Gaál Erika            | Kondorfa, Hegy út 13.  |
| 3. Györkéné Fábián Beáta | Kondorfa, Fővég út 53. |
| 4. Herczeg László        | Kondorfa, Hegy út 67.  |
| 5. Korpics Borbála       | Kondorfa, Fővég út 76. |

Póttagok

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| 6. Zsoldos Ernőné         | Kondorfa, Alvég út 28. 2.a. |
| 7. Fábiánné Paukovits Éva | Kondorfa, Fővég út 11.      |

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Markó László jegyző

**56/2023. (XI. 29.) Kt. határozat**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvény 23. §-a alapján a Kondorfai Helyi Választási Bizottság tagjainak és póttagjainak a településen lakcímmel rendelkező, a központi névjegyzékben szereplő alábbi választópolgárokat választja meg.

Tagok

- |                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Büki Gábor            | Kondorfa, Hegy út 58.  |
| 2. Gaál Erika            | Kondorfa, Hegy út 13.  |
| 3. Györkéné Fábián Beáta | Kondorfa, Fővég út 53. |
| 4. Herczeg László        | Kondorfa, Hegy út 67.  |
| 5. Korpics Borbála       | Kondorfa, Fővég út 76. |

Póttagok

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| 6. Zsoldos Ernőné         | Kondorfa, Alvég út 28. 2.a. |
| 7. Fábiánné Paukovits Éva | Kondorfa, Fővég út 11.      |

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Markó László jegyző

### **57/2023. (XI. 29.) Kt. határozat**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat 2024. évi belső ellenőrzési tervét az előterjesztés szerinti tartalommal elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről a belső ellenőrt értesítse.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Takács Róbert polgármester

### **58/2023. (XI. 29.) Kt. határozat**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyar Falu Program „Önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztése, önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó beszerzések” című alprogramja keretében az Óvodai játszóudvar, közterületi játszótérek fejlesztése kategóriában (kódszáma: MFP/ÖTIFB/2024/OJKJF) nyújt be pályázatot a Kondorfa külterület 0145/3 hrsz.-ú ingatlanon új közterületi játszótér létesítésére. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázat benyújtásáról gondoskodjon.

Határidő: 2024. január 12.

Felelős: Takács Róbert polgármester

### **59/2023. (XI. 29.) Kt. határozat**

I. Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a készülő új településrendezési eszközeinek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárása véleményezési szakaszában a 2023. október 3. - 2023. október 11. között lefolytatott partnerségi egyeztetéssel kapcsolatban megállapítja, hogy a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

A partnerségi véleményezésen kívül, a településrendezési eszközök készítése során az alábbi vélemények érkeztek:

<b>véleményező neve / megnevezése</b>	<b>véleményező partner típusa (személy / szervezeti)</b>	<b>vélemény beérkezésének időpontja</b>	<b>vélemény, javaslat rövid tartalma</b>
1. Klujber Gábor	személy	2018.10.19	1491, 1492, 1493, 1494/1 és 1494/2 hrsz.-ek falusias lakóterület építési övezetbe sorolása. <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt elfogadja.
2. Barbócz Erzsébet	személy	2020.06.12	A 922 hrsz.-ú közút (zsákutca) szabályozása: szélesebb, a megfordulást is lehetővé tevő útszabályozás. <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt elfogadja, azzal, hogy a közlekedési területet a kialakult állapot szerint határozza meg.
3. Závecz József	személy	2020.07.01	Az ún. családi utak (szolgalmi utak) köztüként történő szabályozása. <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt részben fogadja el, azzal, hogy nem mindenütt indokolt közút kiszabályozása. Az érintettek magánutat is kialakíthatnak.
4. Takács Róbert	személy	2020.07.01	A 709/2 hrsz.-ú ingatlanról a tervezet útösszeköttetés törlése. <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt elfogadja.

5.	Takács Róbert személy	2020.07.01	Az 563 hrsz.-ú út a tervezet szerint 7 m széles, a szabályozási vonal meglévő épületet érint, ezért az út szélességének csökkentése. <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt elfogadja, az út szabályozási szélességét a nyilvántartott telekhatárhoz igazítja.
6.	Takács Róbert személy	2020.07.01	Az előkerten belül önálló gépkocsi-tároló (garázs) elhelyezését tiltó HÉSZ rendelkezés törlése. <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt nem fogadja el.
7.	Takács Róbert személy	2020.07.01	Mellékutak torkolatainak felülvizsgálata - különösen a szabályozási vonalak által határolt terület terepviszonyaira és az ott lévő villanyoszlopokra tekintettel (pl. 796/2 hrsz., 922 hrsz.). <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt elfogadja, a felülvizsgálatot elvégezte.
8.	Takács Róbert személy	2020.07.01	A telkek beépíthetőségének megtartása (pl. 1284 hrsz.). <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt elfogadja. A HÉSZ tervezet 10. § (2) bekezdés szerint "Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, 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."
9.	Takács Anasztázia személy	2020.07.01	Az előkert esetében a fix méret helyett minimális méret meghatározása. <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt elfogadja.
10.	Dr. Herczeg Krisztina személy	2020.07.13	A 950 hrsz.-ú közútról becsatlakozó, a 939 és 940 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tervezett út szabályozási szélességének csökkentése 10 m-ről legfeljebb 6 m-re. <u>Válasz:</u> Az önkormányzat a véleményt elfogadja, az út szabályozási szélessége 4 m.

II. A Képviselő-testület a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszban a véleményező államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok írásos véleményét megismerte. A Képviselő-testület a vélemények elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

<b>1. Észrevételt nem tett:</b>
Nemzeti Földügyi Központ
Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Országos Atomenergia Hivatal
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
Csörötnek Község Önkormányzata
Szalafő Község Önkormányzata
<b>2. Kifogást nem emelt:</b>
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Magyar Építész Kamara
Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság (saját nevében és az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is eljárva)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály
Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály
Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
Vas Vármegyei Kormánykormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság
Hegyhátszentmárton Község Önkormányzata
Ivác Község Önkormányzata
Óriszentpéter Város Önkormányzata
Rábagyarmat Község Önkormányzata
Szentgotthárd Város Önkormányzata

### 3. Eltérő véleményt adott, kifogást emelő megállapítást tett:

#### Magyar Közút Nonprofit Zrt.

A benyújtott tervdokumentációban szereplő, az országos közúthálózatot érintő, vagy az országos közúthálózatra hatást gyakorló fejlesztési elképzelések ellen kifogást nem emelünk. Azok a közlekedés biztonságát, az országos közutak üzemeltetési lehetőségeit károsan nem befolyásolják.

A „Gyalogos és kerékpáros közlekedés” címszó alatt szereplő, a kerékpáros közlekedés levezetésével kapcsolatos javaslatot, nyitott kerékpár sáv kialakítását az országos közúton nem támogatjuk. Megítélésünk szerint a 7453 jelű összekötő út magassági és vízszintes vonalvezetése, nyitott kerékpársáv mellett nem teszi lehetővé a kerékpáros forgalom biztonságos levezetését.

A 7453 j. ök. út lakott területi szakaszára ábrázolt, 13,2 m -es szabályozási szélességgel rendelkező szakaszára javasolt mintakeresztmetszervényt javasoljuk átgondolni. Mindkét oldalon tervezett kiemelt szegéllyel a gyalogos járda szabványos szélessége és a közvilágítási oszlopok elhelyezhetősége is biztosítható lenne.

„

”

#### Válasz:

A területrendezési tervekben a 7455 jelű összekötő úton, azaz a települést nyugatról elkerülve van jelölve a térségi kerékpárúthálózat eleme.

A település Óriszentpéter és Rába völgy- Rönök irányú kerékpáros bekötése azért került 7453 jelű összekötő út mentén

kerékpáros útvonal kialakítását.

A javaslatot elvethetjük és csak a térségi kerékpáros útvonal kerül jelölésre.

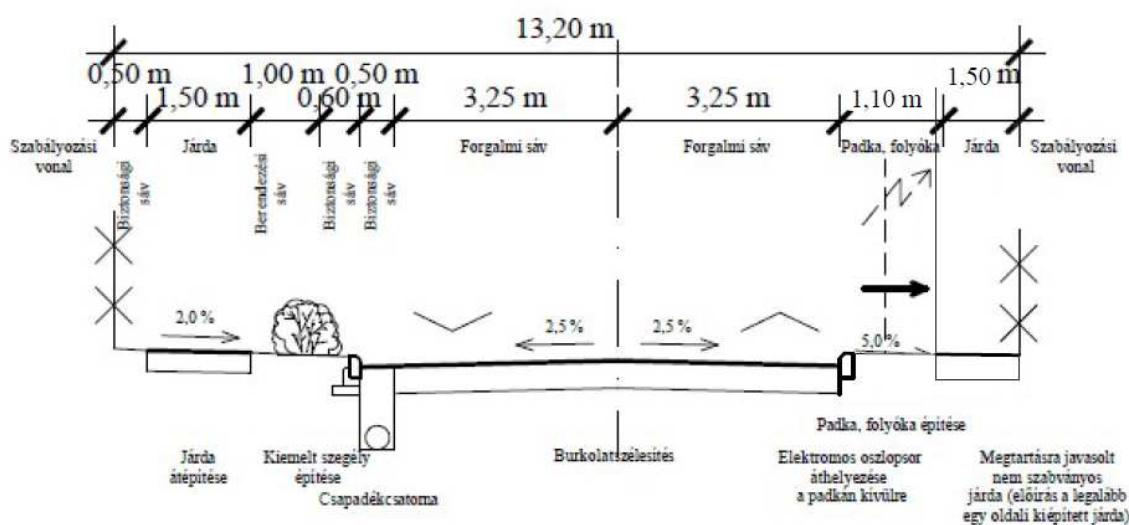
A problémát ezzel valóban nem oldottuk meg, mert igény erre az útvonalra is lenne.

Az önálló kerékpárút a településközpont – bolt térségében bontással valósítható csak meg, amit nyilván felvállalni térségi

fejlesztési erő (más nyomvonalon jelölt kerékpáros utak) miatt lehetetlen.

Az átdolgozott 13,2 m-es mintakeresztmetszervény szerepel 2. szelvényen.

### Javasolt mintakeresztmetszelvény (7453 j. ök. út lakott területi szakasza)



#### Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság

„A Hatóság jelzi a tisztelt Önkormányzat számára, hogy előfordulhat, hogy egy elektronikus hírközlési építmény vagy egy elektronikus hírközlő hálózat nyomvonala esetlegesen érinthet magántulajdonban lévő olyan ingatlant is, amely nem tartozik a közlekedési és közműterület, közterület, vagy a közművet üzemeltető szerv terület kategóriákba; azonban a rendelettervezet 9. § (1) bekezdése – szigorúan értelmezve – ezek elhelyezését kizárhatja. Az Eht. idézett, 94. § (2) bekezdése nem zárja ki kategorikusan a közterületeken kívüli területeken az elektronikus hírközlési építmények elhelyezését; ezért a Hatóság kéri a rendelettervezet 9. § (1) bekezdésének átgondolását.”

#### Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk és javasoljuk a HÉSZ 9. § (1) bekezdését az alábbiak szerint átfogalmazni:

„(1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket (beleértve az elektronikus hírközlést is) elsősorban a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.”

„Továbbá a rendelettervezet 4. § (1) bekezdés b) pontja az alábbiakat tartalmazza: „(1) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:

b) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok),”

A Hatóság javasolja a tisztelt Önkormányzat számára, hogy rendelettervezet 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti felsorolásban a „telefon-alközpontok” kifejezés helyett inkább az általánosabb jelentésű, „elektronikus hírközlési építmények” kifejezést használja a rendelettervezetben.”

#### Válasz:

A véleményt elfogadva a HÉSZ 4. § (1) bekezdés b) pontja a következők szerint kerül javításra:

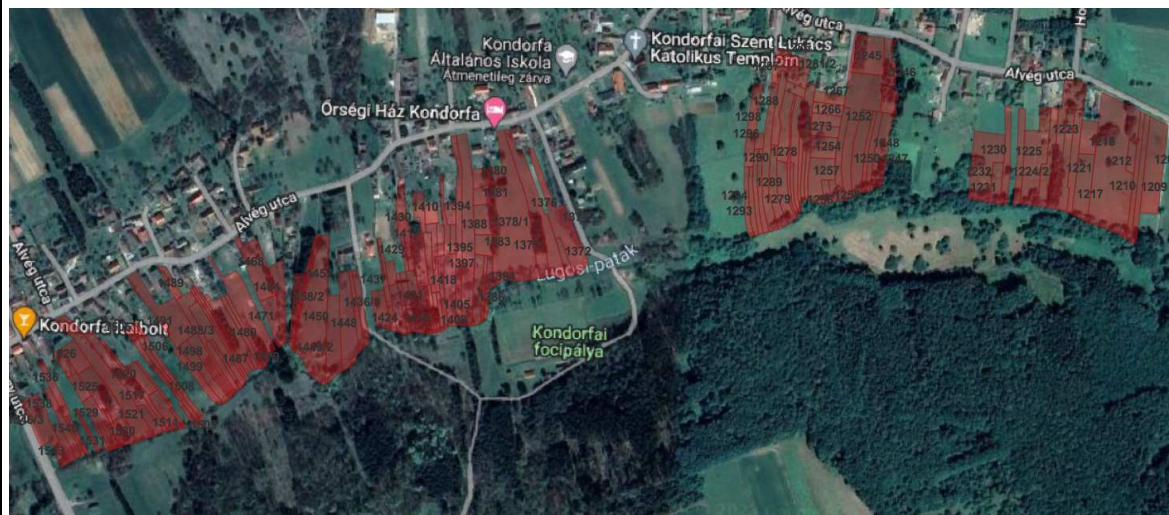
„b) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, elektronikus hírközlési építmények),”

#### Órségi Nemzeti Park Igazgatóság

Az alábbi három esetben azonban a tervezett módosítások ellentétesek a természetvédelmi célokkal, így azokat nem támogatjuk:

- 1) A beadott dokumentáció szerint „Falusias lakóterület besorolásra kerülő belterületen fekvő, a kialakult beépítésekhez csatlakozó, a település lakóterületét szolgáló és a község fejlődését biztosító – hatályos rendezési terv alapján mezőgazdasági területként kijelölt – ingatlanok.” című pontban érintett ingatlanok közül a Hegy utcától keleti irányban, a Lugos-patak bal partján fekvő területek, biotikai adataink alapján, természetvédelmi szempontból rendkívül értékesek. A területen az alábbi védett fajok fordulnak elő: vérfű-hangyaboglárka (*Maculinea teleius*), lápi gyöngyházlepke (*Brenthis ino*), fakó gyöngyházlepke (*Boloria selene*), nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*), sötét hangyaboglárka (*Maculinea nausithous*), atalantalepke (*Vanessa atalanta*), szilva-farkincásboglárka (*Satyrrium pruni*), kis rókalepke (*Nymphalis urticae*), északi boglárka (*Plebeius idas*), búbos cinege (*Parus cristatus*), fenyvescinege (*Periparus ater*), tövisszűrő gébics (*Lanius collurio*), macskabagoly (*Strix aluco*), fűj (*Coturnix coturnix*).

A védett fajaink eltűnnek és a gyepes élőhely megszűnik, amennyiben az ingatlanok beépítésre kerülnek. A lakófunkció megjelenése természetvédelmi értékek eltűnéséhez vezet. Az állandó emberi tevékenység (hulladékkepződés, vegyszerhasználat, fényszennyezés, motorizáció...stb.), zavarás, zajhatás, az élőhely szétdarabolódását, degradációját okozza. A védett nappali lepke és madár fajok szaporodási és táplálkozási helyeinek felhagyásával járhat, valamint konkrét élőhelycsökkenés lesz megfigyelhető, amely ellentétes a Természetvédelmi törvénnyel (1996. évi LIII. törvény a természet védelméről 43 § (1)). A településrendezési eszközök erre vonatkozó módosítását (mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe sorolást) Igazgatóságunk **nem tartja elfogadhatónak.**



Válasz:

A véleményezési szakaszban 2023. október 19-én tartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján az Őrségi Nemzeti Park

Igazgatóság által 2023. október 25-én pótlólag megküldött adatszolgáltatása alapján az önkormányzat a tervezetet átdolgozza.

- 2) A dokumentáció „Különleges temető terület” című pontjában feltüntetett, a 032/18 hrsz-ú szántó irányába tervezett temető bővítés kapcsán ezúton jeleznénk, hogy a szántó jelenleg az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság vagyongazdálkodásában van. A bővítés feltétele tehát, hogy Kondorfa Község Önkormányzata megszerzi a Nemzeti Földügyi Központ hozzájárulását arra vonatkozóan, hogy Igazgatóságunk a jelzett ingatlan vagyongazdálkodói jogát átadhassa részükre.

”  
Válasz:

Az észrevétel elfogadása mellett a rendezési terv a keretlehetőségét jelenti egy jövőbeni temetőbővítésnek. A megvalósítás és tulajdonátadás nem jelen eljárásban zajlik.

- 3) A „Gazdasági területek” című pontban felsorolt 123/7-es hrsz területén, biotikai adataink alapján, a fokozottan védett haris (*Crex crex*) fészkel. A területet évek óta legeltetéssel tartják fenn, ezért javasoljuk, hogy azt a továbbiakban is rét/legelőként hasznosítsák. A településrendezési eszközök erre vonatkozó módosítását Igazgatóságunk **nem tartja elfogadhatónak.**

”  
Válasz:

Az észrevételt elfogadva a helyesen 0123/7 hrsz ingatlan területet kereskedelmi, szolgáltató területből általános mezőgazdasági területbe javasoljuk átsorolni 10,85 ha nagyságban.

#### Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály

„2.3. A következő területek csak abban az esetben lehetnének részei az erdők övezetének, ha a tulajdonos erre vonatkozó szándékát az erdészeti hatóság felé írásban kinyilvánítja, és az ezt követő erdészeti hatósági eljárás pozitív döntéssel zárul.  
Kondorfa 0123/7 hrsz., 0111/9 hrsz., 056/7 hrsz., 0158/8 hrsz.”

Válasz:

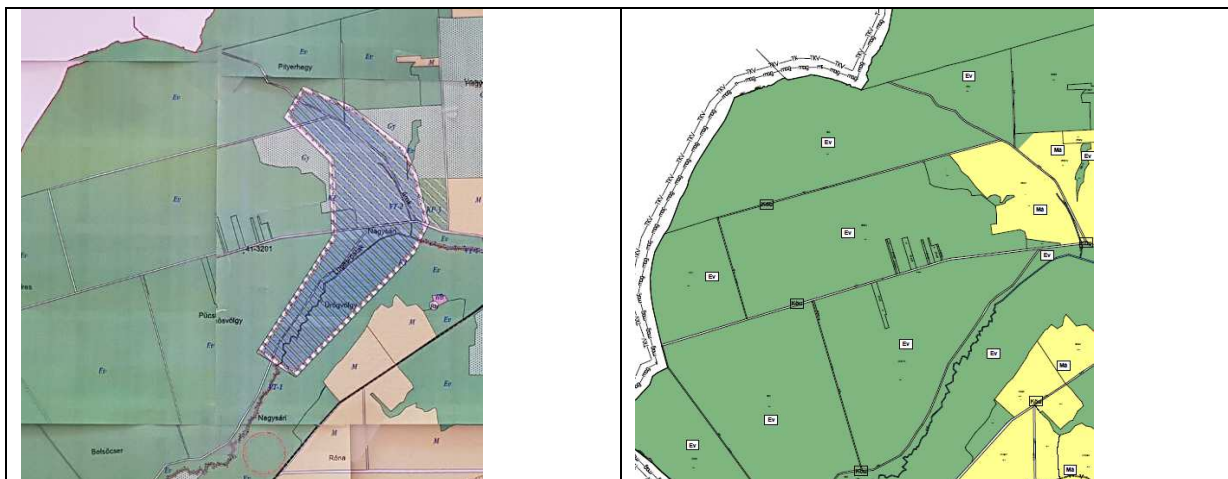
Az észrevételt tudomásul vesszük.

„2.4. A következők eddig is az erdők övezetében szerepeltek, tehát nem új erdőövezeti területről van szó (dokumentáció 28. oldalán):  
Kondorfa 064 hrsz., 058 hrsz., 078/15 hrsz., 088 hrsz., 092/1 hrsz. 093/4 hrsz., valamint a 093/5 hrsz.-ú terület 34 ha kivételével.”

Válasz:

Az észrevételt azzal egészítenénk ki, hogy a hatályos rendezési tervben ott egy víztározó volt tervezve, amelyet az új rendezési terv nem fog tartalmazni, tehát a változásra tett állítások helytállóak voltak.

<b>Hatályos településszerkezeti terv</b>	<b>Javasolt településszerkezeti terv</b>
--	--



„2.5. A területi kiterjedésüknél, illetve elhelyezkedésüknél fogva nem lehetnek erdők a következők: Kondorfa 093/8 hrsz., a 848 hrsz., a 844 hrsz., a 618 hrsz., a 587 hrsz., a 340 hrsz., a 433 hrsz., a 440/4 hrsz., a 441 hrsz., a 499/2 hrsz., a 500-507 hrsz-ok., a 388 hrsz., a 396 hrsz., a 400-407 hrsz-ok., a 71-72 hrsz.-ok, a 92 hrsz., a 98-99 hrsz.-ok, a 1241 hrsz.”

**Válasz:**

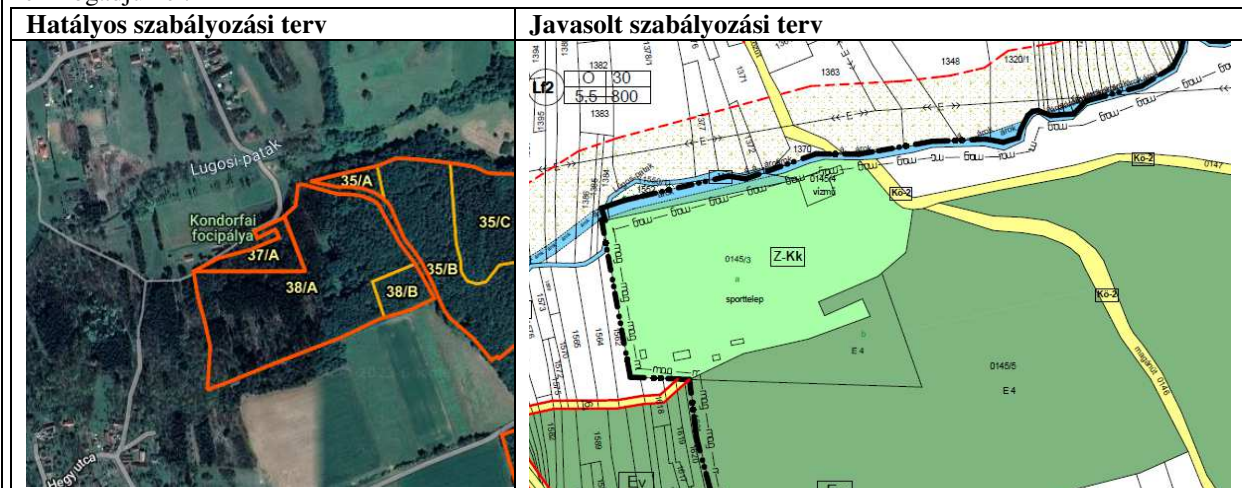
Az új településrendezési terv fogalomrendszere a területfelhasználás jellegére vonatkozik, amely eltér az erdőtörvényben erdőnek nevezett területektől, tehát rendezési tervi értelemben lehetnek erdők.

„3. Az alábbi esetekben a megfogalmazás tisztázandó, a következők szerint:

3.1. A Kondorfa 0145/3a hrsz.-ú alrészlet sportpálya, de a 0145/3b hrsz.-ú alrészlet már Országos Erdőállomány Adattári erdő, így ennek az erdők övezetében kell szerepelnie.”

**Válasz:**

A sportpálya és környezetének jelölése megfelel az erdőtári lehatárolásban szereplő erdők lehatárolásának, így az észrevételt nem fogadjuk el.



„3.2. A dokumentációban szereplő 0125/7 hrsz. nem létezik, feltehetően a 0123/7 hrsz. nyomdahibája (dokumentáció 32., 50., 85. és 98. oldalon).”

**Válasz:**

A javítás már a hiánypótlási szakaszban megtörtént.



„3.3. Javítani kérjük a 47. oldalon félreérthetően, illetve hibásan szereplő, az erdőkre vonatkozó alábbi kijelentést:  
„Új erdőterületek az erdőkre vonatkozó hatályos jogszabályban foglaltak szerinti szélességgel, és területi nagysággal kerüljenek kijelölésre.”  
Kérjük kiegészíteni azzal, hogy mindezt a tulajdonos kérelmére lefolytatott hatósági eljárást követően az erdészeti hatóság állapíthatja meg.”

**Válasz:**

A javítás már a hiánypótlási szakaszban megtörtént.

**Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész**

„A dokumentáció javítandó – véleményünk szerint a hatályos településrendezési eszközökhöz képest történő változások felsorolásában több helyen nem a helyes helyrajzi szám szerepel, illetve a felsorolás nincs összhangban a szabályozási tervlappal – az alábbiak szerint:

**A. Általános mezőgazdasági övezetből falusias lakóterület kijelölésének felsorolása kapcsán javítandó, tisztázandó:**

- a. a 990/1-1002/2, 1004, 1015-109/15 hrsz-ú ingatlanokat érintően a 109/15 hrsz helyesen 1019/3 hrsz;
- b. a 1244-1306 hrsz-ú ingatlanok helyesen 1246-1363 hrsz;
- c. az 1208/1-1232 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó kijelölés háromszor szerepel;
- d. a 31/2-34 hrsz-ú ingatlanok helyesen 31-34/2 hrsz;
- e. hiányoznak a felsorolásból a 488-490 hrsz-ú ingatlanok, illetve a 712-734 hrsz-ú ingatlanok.

**B. Falusias lakóterületek kijelölése közlekedési területek megszüntetésével:**

- a. a dokumentáció tartalma alapján az utak, közlekedési területek megszüntetése, áthelyezése kapcsán az szerepel, hogy azok változatlan méretben kerülnek kijelölésre, azonban 8 m szabályozási szélességű közlekedési területekből többnyire 4 m szabályozási szélességű közlekedési területek kerülnek kialakításra;
- b. az 1032 és 1033 hrsz-ú ingatlanokat érintően az 1134 hrsz helyesen 1034 hrsz;
- c. a 880, 881, 898, 899, 900 hrsz-ú ingatlanokat érintően megszűnő útsabályozás kapcsán a változtatás a 862 hrsz-ú ingatlant is érinti;
- d. a 629, 630 és 631 hrsz-ú ingatlanokat érintő útsabályozás a hatályos szabályozási tervlap alapján helyesen 8 m (7 méter helyett);
- e. a 357 és 358 hrsz-ú ingatlanokat érintő változás helyesen 356 és 357 hrsz;
- f. a 289 hrsz-ú ingatlant nem érinti útsabályozás.

**C. Zöldterületek kijelölése:**

- a. a dokumentáció nem tartalmazza az 501 hrsz-ú ingatlanon a 720 m<sup>2</sup> nagyságú terület kijelölését.

**D. Gazdasági erdőterületek kijelölése:**

- a. a szabályozási tervlap alapján az 508, 498 és 390 hrsz-ú ingatlanok egy része is gazdasági

erdőterület

övezeti besorolásba kerül, azonban a dokumentáció szöveges része ezt nem tartalmazza;

- b. a 499/2 hrsz-ú ingatlan esetében pedig a dokumentáció szöveges része tartalmazza, hogy általános mezőgazdasági övezetből gazdasági erdőterület kerül kialakításra, azonban a szabályozási tervlapon ez nem szerepel;
- c. a biológiai aktivitásérték számítás táblázatában szerepel a 340 hrsz-ú ingatlan, azonban a dokumentáció nem tartalmazza.”

Válasz:

Az A-D. pontokhoz írt észrevételeket elfogadjuk és a tervezet kiegészítjük.

”

E. Mivel új településrendezési eszköz készül, ezért a Tr. 4. melléklet 6. pontja alapján a biológiai aktivitásérték számítás eredményének meghatározását a teljes közigazgatási területre vonatkozóan kérjük kiszámolni, a változások feltüntetése nem elegendő. Új HÉSZ készítése során a korábbi növekmények nem vehetők figyelembe az újR. 18. § (3) bekezdése értelmében.

A biológiai aktivitásérték számítás során az újR. 9. melléklet mutatóit szükséges figyelembe venni. A MaTrT. 12. § (3) bekezdése szerinti 5%-os zöldfelület nagysága is ezek figyelembevételével történhet.”

Válasz:

A biológiai aktivitásérték ellenőrzésre, újraszámításra kerül.

”

F. A dokumentáció alapján a Lugos-patak mentén a patakmedertől mért 50 m-en belül építmény nem helyezhető el.  
A 990/1-991/4 és 996 hrsz-ú ingatlanok esetében az 50 m-es sáv 30 m-re módosul. Kérem ennek indokolását, a dokumentáció jogszabálynak való megfeleltetését, kiegészítését vagy javítását. Felhívjuk továbbá a figyelmet arra, hogy a telek be nem építhető része jel alkalmazható (alkalmazandó) a beépítésre nem szánt területek esetén is ott, ahol egyébként az övezeti besorolás a beépítést lehetővé tenné.”

Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk azzal, hogy a sáv szélessége 30 m helyett 50 m-re módosul, illetve a 990/4 hrsz. esetében az utcavonal és hatályos tervben lévő építési hely alapján korrigált lehatárolás kerül jelölésre.

”

G. A beépítésre szánt területek települési térségben helyezkednek el, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel körülvéve, kivéve a 060/2 és 060/4 hrsz-ú falusias lakóterület építési övezetben lévő ingatlanokat, melyek a település északi közigazgatási határán helyezkednek el. A hatályos településszerkezeti terv alapján a tárgyi ingatlanok jelenleg is falusias lakóterület építési övezettel érintettek, kiterjedésük, elhelyezkedésük nem változik, így a jogfolytonosság értelmében a falusias lakóterületként történő kijelölésüket elfogadjuk.”

Válasz:

Az észrevétel tudomásul vesszük.

### **Településszerkezeti terv**

”

1. A Tr. 4. melléklet 6. pontja alapján a biológiai aktivitásérték számítás eredményének meghatározását a Dokumentáció javítandó részében, az E. pontban foglaltak alapján szükséges pótolni!”

Válasz:

A biológiai aktivitásérték ellenőrzésre, újraszámításra kerül.

2. A településszerkezeti terv területfelhasználása a hatályos településszerkezeti tervhez képest nagymértékben változik, főként az új beépítésre szánt terület kijelöléseket tekintve. Az Étv. 6. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezés feladatokat lát el. A Tr. 3. § (6) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével – a településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel összhangban készül.
- A település új beépítésre szánt területek kijelölésével a település jelenlegi beépítésre szánt területe kb. a kétszeresére nőne, nem ütemezetten történnek a kijelöléseket, továbbá nem megoldott az új beépítésre szánt területek feltárása, útról történő megközelítése. Az Étv. 7. § (2) bekezdés a) és b) pontjai szerinti adatok nem indokolják ilyen mértékű terület kijelölését. **Mindezek alapján a tervezett kijelölésekkel nem értünk egyet.** Szükségesnek tartjuk annak újra gondolását különös tekintettel az Étv. – a településfejlesztési döntés meghozatalakor hatályos – 7. § (3) bekezdés e) pontja kimondja, hogy a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Vizsgálatunk szerint a település lakó használati célra már kijelölt beépítésre szánt területén van még fel nem használt terület: a teljesség igénye nélkül a következő helyrajzi számú ingatlanok beépítetlenek: 5/2, 11, 35-42, 44, 77-83, 100, 103, 104, 105, 115, 460, 462-468, 638, 639, 648, 667, 781, 792, 793/2, 856, 858, 860, 880, 935, 941, 942, 953, 955/2, 963, 964, 965, 969/2, 972/1, 979, 982, 990/1, 990/2, 990/3, 994, 995, 1000-1016, 1011-1014, 1124, 1125, 1132, 1135, 1208/1-1211, 1223, 1227, 1237-1243, 1245, 1246, 1252, 1349-1354, 1359/1-2, 1360, 1444, 1445, 1459/1, 1466-1468, 1520, 1526, 1767-1780, 1810, 1820-1823, 1829, 1835, 1843, 1855/1, 1852, 1856, 2057-2118/3.”

**Válasz:**

Az önkormányzat az új beépítésre szánt területek kijelölését felülvizsgálja, és az egyeztető tárgyaláson elhangzott kritériumokhoz igazodva határozza meg.

A véleményezésre kiküldött Kondorfa új településrendezési eszközeihez képest a véleményezési eljárás lezárása után nem javasoljuk falusias lakóterületként kijelölni az alábbi ingatlanokat és marad általános mezőgazdasági övezetben:

- részben 1123 és 1132 hrsz, 1134, 1136/2, 1137, 1138 hrsz 0,3978 ha nagyságban
- 1145-1150 hrsz ingatlanok területe 0,299 ha nagyságban
- 1147 hrsz 0,0474 ha nagyságban
- 892, 902, 903, 906-915, 926-933 hrsz ingatlanok területe 1,516 ha nagyságban
- 842, 843, részben 865-866 hrsz ingatlanok területe 0,297 ha nagyságban
- 1436/3 hrsz ingatlan területe 0,0934 ha nagyságban
- 553-556, 575/3-4, 576, 579, 580-586, 614, 615 hrsz ingatlanok területe 2,2 ha nagyságban
- 442-457, 488-496, 498, 499/1-2 hrsz ingatlanok területe 2,29 ha nagyságban
- 366-374 hrsz ingatlanok területe 0,756 ha nagyságban

- 234-240, 241/1-2, 244, 245 hrsz ingatlanok területe 0,867 ha nagyságban
- 1363 hrsz ingatlanok területe 0,55 ha nagyságban
- 1254-1257, 1262-1265, 1274-1275, 1277, 1279, 1289-1295, 1308, 1310, 1313/1-2, 1314-1319, 1320/1-3, 1324, 1348 hrsz ingatlanok területe 3,26 ha nagyságban
- 140-142, 148-152, 156-157, 161-162, 168, 169, 171-174/2, 176-180 hrsz ingatlanok területe 1,67 ha nagyságban
- 116, 123/2-128, 131 hrsz ingatlanok területe 0,63 ha nagyságban
- 86/2-3, 100, 101/1-2, 102, 108-111 hrsz ingatlanok területe 1,389 ha nagyságban
- 71-75 hrsz ingatlanok területe 0,982 ha nagyságban
- 56-70 hrsz ingatlanok területe 1,71 ha nagyságban

A mezőgazdasági területben maradó földrészletek nagysága mindösszesen: 18,9546 ha

A véleményezési anyagban 57,1 ha új falusias lakóterület szerepel.

Az újonnan kijelölendő lakóterület nagysága a csökkentéssel: 38,1454 ha

- ”
3. *A területfelhasználások megnevezéseit a településszerkezeti terven a Tr. 6. melléklet szerinti megnevezések alapján javítani szükséges. Pl. „Településközpont terület” helyett „Településközpont vegyes terület”; „Kereskedelmi, szolgáltató terület” helyett „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület”; „Gazdasági erdő” helyett „Gazdasági erdőterület”; „Védelmi erdő” helyett „Védelmi erdőterület”.*”

Válasz:

A véleményt nem fogadjuk el, mert a hivatkozott állami főépítési véleményben szereplő megnevezések a tévesek, mivel a településen hatályossá váló 2021. július 15-ei OTÉK és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint került a tervezet benyújtásra.

- ”
4. *Vizsgáltam a MaTrT. 25. § (2) bekezdésének való megfelelést és megállapítottam, hogy a 060/2 és 060/4 hrsz-ú falusias lakóterület építési övezetben található ingatlanok, a 0125/4, 0125/5, 0125/8, 0123/2-3 és 0123/7 hrsz-ú kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetben található ingatlanok, valamint a 0134/4 hrsz-ú – hatályos szabályozási tervlap alapján mezőgazdasági gazdasági terület – tervezet szerinti kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetben lévő ingatlanok ökológiai hálózat magterületének övezetében vannak, azonban mivel kialakult állapot áll fenn, a hatályos HÉSZ alapján az ingatlanok kiterjedése és elhelyezkedése nem változik, sőt a 0123/7 hrsz-ú ingatlan északi részén csökken a terület kiterjedése, így ezzel kapcsolatban a MaTrT. 22. §-ára 90. § (2) bekezdésére tekintettel kifogást nem emelünk.*”

Válasz:

Az észrevétel tudomásul vesszük.

- ”
5. *A Tr. 4. melléklet 1.1.5. pontja alapján a szerkezeti tervlapon a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemeket kell szerepeltetni, így a kiszolgáló utaknál alsóbb rendű utakat nem. Kérjük a szerkezeti tervlap javítását e tekintetben.*”

Válasz:

Az egyeztető tárgyaláson a megbeszéltek szerint az Állami Főépítész az 5. pontban tett észrevételét visszavonta.

**A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ)**

”

1. *Tartalmi követelményei a Tr. 5. mellékletében foglaltakhoz képest kis mértékben hiányosak, hiányzik az 1.1.6. pontja szerinti Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások – ennek szabályozására abban az esetben van szükség, amennyiben a településen található ilyen területek (különös tekintettel a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának jogelődje által adott előzetes tájékoztatásban foglaltakra!) –, illetve az 1.1.10 pont szerinti katasztrófavédelmi osztályba sorolást.”*

Válasz:

A HÉSZ új 12. § beiktatásával kiegészül.

„A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet, valamint a Katasztrófavédelmi végrehajtásáról szóló rendelet alapján Kondorfa község a II. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.”

”

2. *A tervzet alapján 4 db falusias lakóterület építési övezet kerül kialakításra, ami a hatályos HÉSZ-ben foglalt 16 db szabályozáshoz képest pozitívum. Megállapítottuk azonban, hogy a hatályos HÉSZ-hez képest az esetek többségében a falusias lakóterület építési övezetben a minimálisan kialakítható telekterület nagysága 1000 m<sup>2</sup>-ről 800 m<sup>2</sup>-re, illetve 750 m<sup>2</sup>-re csökken, ami a falusias karakterre nem jellemző, de még elfogadható. Mindezekkel ellentétben szakmailag nem látjuk megalapozottnak és támogathatónak azt, hogy a 01, 11, 14, 29, 32, 46, 47, 57 és 58 sorszámú falusias lakóterület építési övezetekben szinte felére csökken a minimálisan kialakítható teleknagyság, tekintettel arra is, hogy a terület feltárását semmilyen módon nem tartalmazza a HÉSZ. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az építési övezeti előírások megállapításánál nem csak a kialakult állapotot kell figyelembe venni, hanem az önkormányzat jövőbeni szándékát az adott területre vonatkozóan. Az önkormányzati szándéktól eltérő, már kialakult állapotra vonatkozó előírásokat a normaszöveg megállapíthat (pl. 20. §-ban). Mindezek alapján kérjük újragondolni az egyes falusias építési övezetekben a teleknagyságokra vonatkozó előírásokat.”*

Válasz:

A telkek feltárásának elősegítése érdekében javasoljuk a magánutakra vonatkozó kiegészítő szabályozást a HÉSZ 10. §-ban:

„(4) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 4 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 200 méter hosszú magánút esetén 4 méter,
- b) legfeljebb 8 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 350 méter hosszú magánút esetén 6 méter,
- c) minden más esetben 10 méter.”

A tárgyaláson elhangzottak alapján az önkormányzat a szabályozást felülvizsgálja.

”

3. *Építménymagasság-épületmagasság számításból adódó 1,0 méteres emeléseket nem látjuk indokoltnak (4,5 méterről 5,5 méterre), tekintettel arra is, hogy a tervező más településnél (pl. Szombathely) a 4,5 m építménymagasságot számítással alátámasztva 0,5 méterrel emeli meg csak. Ezzel összefüggésben szeretném felhívni a figyelmet arra is, hogy az önkormányzatnak a HÉSZ-ben*

egyértelműen és egységesen meg kell határozni az OTÉK 7. § (3a) bekezdés értelmében, hogy a megengedett beépítési magasságot minek az alkalmazásával (javasolt az épületmagasság) kívánja meghatározni!”

Válasz:

A véleményt elfogadva a megengedett beépítési magasságot épületmagassággal szabályozza és annak mértéke 5,0 m lesz a falusias lakóterületek esetében.

”

4. *A jelentős mennyiségű új beépítésre szánt, falusias lakóterület kijelölésével együtt, de attól függetlenül sem támogatható a kiszolgáló utak jelenlegi, többnyire 8 m szabályozási szélességének 3,0 m és 4,0 m szabályozási szélességre való csökkentése, és általában nem értünk egyet az alátámasztó munkarész 9. oldalán utolsó bekezdés 1. pontban lévő módosítási szándékkal, miszerint csak a természetben meglévő utakat ábrázolja a HÉSZ szabályozási tervlapja közlekedési területként. Az önkormányzat nem csak a tervezett új építési övezetek feltárásáról nem gondoskodik, de a meglévő telkek biztonságos megközelíthetőségét sem biztosítja.”*

Válasz: Az önkormányzatnak kiegészítő szabályozással – a magánutak létesítésével kapcsolatban – kíván élni a HÉSZ 10. §-ban, lásd 2. ponthoz írt válasz szerint.

Az út szabályozások csökkentése önkormányzati cél volt és azt határozat szerint képviselő-testületi bejárásom és üléseken a lakossági vélemények meghallgatásával hozta meg. A korábbi utak szabályozása 2000-ben született. Az Étv 27. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálat jelen eljárásban elvégzésre került.

„27. § (2) Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”

”

5. *A 0134/4 hrsz-ú kereskedelmi, szolgáltató terület tervezet szerinti minimális 2500 területmagnagyságára vonatkozóan (a hatályos HÉSZ alapján 6000 m<sup>2</sup> volt) nem tartom megalapozottnak a kialakítható telek területének ilyen mértékű csökkentését annál is inkább, mert a tőle nyugatra lévő Gksz2 építési övezetben van lehetőség közel ekkora (3000 m<sup>2</sup>) telkek kialakítására már a most hatályos szerint is. Az alátámasztó munkarész 40. oldala szerint sem fog változni a jelenlegi és tervezett funkció, és ezek alapján a „terület speciális igénye” sem. Javasoljuk a szabályozás módosításának átgondolását!”*

Válasz:

Az észrevétel tudomásul vesszük és a minimális telekméretet felemeljük a korábbi 6000 m<sup>2</sup>-re.

**A szabályozási tervlapok vonatkozásában**

”

1. *A területfelhasználások megnevezései a belterületi szabályozási tervlapon az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotának megnevezései alapján javítani szükséges. Pl. „Üdülőházas üdülőterület” helyett „Üdülőházas terület”.*

Válasz:

A belterület szabályozási terven „üdülőházas terület” kerül jelölésre.

”

2. *A 0111/9 és 056/7 hrsz-ú védelmi erdőterületek jelölését a belterületi szabályozási tervlap – a többi külterületi erdőterület ábrázolásával ellentétben - nem tartalmazza, ami ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdésével, miszerint jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie, jelen esetben a HÉSZ mellékleteiben eltérő szabályozási tartalom ugyanarra a területre vonatkozóan nem lehet!”*

Válasz:

A belterület szabályozási terven a kért 0111/9 és 056/7 hrsz erdőterület színtöltéssel kerül jelölésre.

”

3. *Az 1241 hrsz-ú ingatlan a dokumentáció szöveges részében leírtak alapján védelmi erdő, azonban a szabályozási tervlapon gazdasági erdőterületként van jelölve – javítandó az övezet egyértelmű megnevezésével!”*

Válasz:

Az 1241 hrsz.-ú területen a szabályozási terven védelmi erdőterületként kerül kijelölésre.

”

4. *A 459-468 hrsz-ú ingatlanokat, valamint az 1456-1457 és 1459/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő vízgazdálkodási terület övezeti jelét fel kell tüntetni!”*

Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk.

”

5. *A 0123/10 hrsz-ú ingatlanon lévő víztorony területét közlekedési és közmű terület övezetbe kell sorolni.”*

Válasz:

A víztorony nem része a községi közműhálózatnak, hanem a major saját célú vízellátását szolgálja. Nem indokolt önálló közműterületbe sorolni, mivel közcélú felhasználása nem történik. A települést szolgáló víztorony és vízműterületek közműterület besorolását kaptak.

”

6. *A 0134/1 hrsz-ú kivett lakóház, udvar és gazdasági épület művelési ágú ingatlan Gkszl jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetben található. Az OTÉK 19. § (2) bekezdése értelmében a kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. Mindezek alapján javasoljuk megfontolni a telekre vonatkozó építési előírások megváltoztatását!”*

Válasz:

Az észrevételt nem fogadjuk el. A telephelybe beékelődő önálló telek az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján kereskedelmi, szolgáltató terület besorolása indokolt. A kialakult állapot alapján önálló lakás rendeltetés létrejöhetett. Az új önálló lakás kialakításának támogatása a már meglévőknön kívül nem volt cél, és az 1560 m<sup>2</sup> körüli telekterület kialakult beépítettsége alapján nem is tervezhető, így a kialakult állapot megtartása javasolt.

”

7. *Az alábbi tömbök esetében az építési övezet/övezet jel nem került feltüntetésre: 198-203 hrsz, 184-190 hrsz, 117-134 hrsz. Kérjük ezek pótlását!”*

Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk és a 198-203 hrsz → Lf2, a 184-190 hrsz → Lf2,, 117-134 hrsz → Má jelölést kapott.

”

8. *A 1927-1933 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telektömbben (Lf2 építési övezet) a minimálisan kialakítható teleknagyság mérete hibásan került feltüntetésre, nem felel meg az Lf2 építési övezeti előírásnak.”*

Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk és Lf2 jelölés helyett Lf1 övezetbe kerül besorolásra.

”

9. *Vélhetően a tervezés folyamán, rajzi feldolgozásból adódóan a 1298-1318 hrsz-ú ingatlanokon feltüntetésre került egy 18.534,207 m<sup>2</sup> területmagyság, aminek törlése szükséges!”*

Válasz:

A méretezést levesszük a tervlapról.

#### **A HÉSZ normaszövege tekintetében tett észrevételek**

”

1. *Az 1. § tartalmát kérjük törölni. A HÉSZ szabályozási tervlapja a Tr. 13. § (1) bekezdésének megfelelően az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban készülj. A hatályos tervtől eltérően a térképi adatbázis digitális, mely kisebb hibalehetőségeket, eltéréseket eredményez. Az övezeteket és építési övezeteket ez alapján a térképi adatbázis alapján kell megállapítani, az ezekhez tartozó építési követelmények, kötelezettségek és jogok módosítása csak a HÉSZ (szükség esetén a településrendezési terv) módosításával lehetséges!”*

#### Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk.

”

2. *A 3. § 1. pontja szerinti pavilon nincs összhangban a 4. § (1) bekezdés szerinti paraméterekkel és az esetleges funkcióval (újságos, információs, fagyaltos, időszakos vásári...?).”*

#### Válasz:

A 3. § (1) bekezdésében a huzamos tartózkodás szerinti kritériumot javítjuk:

„1. *pavilon*: olyan legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű közterületi építmény, amely jellemzően nem huzamos tartózkodás tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában.”

*„A 3. ponttal kapcsolatban miért zárja ki a fásított terület, így a többszintes növényállomány kialakításának lehetőségét? Klimatikus szempontból pont az lenne az igény, hogy talajtakaró-, cserje- és lombkoronaszint együttesen legyen jelen. Amennyiben tájképi megjelenés szempontjából nem lehet „fásítani”, úgy a „gondozott zöldfelület” kifejezést pontosítani szükséges! Az Őrségben az lenne a cél, hogy nyírt gyepfelületek alakuljanak ki?”*

#### Válasz:

A cél az volt, hogy a vízparti területek gyepgazdálkodási helyreállítható és megtartható legyen ahogy az hagyományosan kialakult és a tájhasználat része volt Kondorfán. Pontosán az volt a cél, hogy felhagyásból, a nem gondozásból eredően ne alakuljanak ki fás, vagy bokros területek sem. Ezen kívül a hibás vadgazdálkodás, az erdő- és mezőgazdasági területek egyre nagyobb arányú bekerítése miatt a vadállomány egy részének életterévé vált a falu belterülete, különösen a gondozatlan, cserjés-bozótos ingatlanok (amikből sajnos egyre több van).

”

3. *A 4. § (1) és (2) bekezdése szerinti pavilon paramétereket javasoljuk a fogalom meghatározásba áthelyezni! Az elhelyezhető építménye köre rendkívül szűkös, kizárja pl. játszótér kialakítását, színpad vagy árnyékot adó lugas létesítését...”*

#### Válasz:

Az 3. § (1) bekezdésében a huzamos tartózkodás szerinti kritériumot javítjuk:

„1. *pavilon*: olyan legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű közterületi építmény, amely jellemzően nem huzamos tartózkodás tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában.”

„(1) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:

- a) autóbusz-váróhelyiség vagy tető, legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, fa homlokzatú, térelemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon.
- b) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, elektronikus hírközlési építmények),
- c) hulladékgyűjtő sziget,
- d) játszótér, színpad vagy árnyékot adó lugas létesítése.”

”

4. *Az 5. § (1) bekezdés szükségtelen, magasabb szintű jogszabály szabályozza, ezért a Jat. 3. §-ba ütközik – törlendő, továbbá a „folyamatosságot megbontó létesítmény” nem értelmezhető, így a Jat. 2. § (1) bekezdését sérti.”*



Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk.

”

5. A 6. § (1) és (2) bekezdéseit magasabb szintű jogszabályok szabályozzák, a Jat. 3. §-a értelmében törlendők. A (4)-(5) bekezdés áthelyezendő a 7. Alcímbe, és a (4) bekezdés utolsó mondata értelmetlen, javítandó. A (4) bekezdésben az eltérő szabályozású területek felülvizsgálandók!”

Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk.

A javított (4) bekezdés utolsó mondata:

„Külterületen a közüzemi csatorna hiányában, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.”

”

6. A 7. §-sal kapcsolatban felhívom a figyelmet arra, hogy a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményeket az Étv. 17. §-a sorolja fel! A felsorolás nem tartalmazza az (1) bekezdés szerinti védőtávolságokat, illetve a (2)-(4) bekezdés szerinti beültetési kötelezettség tárgyában az Étv. 29. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (4) bekezdése értelmében egyedi önkormányzati hatósági döntést kell hozni, és a kötelezettséget az (5) bekezdés alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni!”

Válasz:

Tudomásul vesszük.

”

7. A 8. § (2) bekezdésének tartalma nem felel meg az OTÉK 8. § (2) bekezdés c) pontjának – javítandó!”

Válasz:

A HÉSZ 8.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint kerül kiegészítésre.

(2) *Beépítésre nem szánt területen hiányos közművesítettség biztosítandó a villamos energia, az ivóvíz, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban.*

”

8. A 9. § számos olyan bekezdést tartalmaz, melyek önálló normatartalommal nem rendelkeznek vagy nem építészeti rendelkezések: pl. (2) bekezdés, (4)-(8) bekezdések. Ezek felülvizsgálatát javasoljuk a véleményező szervezetekkel együttműködve, mivel olyan rendelkezés, amit magasabb szintű jogszabály vagy más tárgyú helyi önkormányzati rendelet tartalmaz a Jat 3. §-a szerint nem ismételtető meg!”

Válasz:

Az egyeztető tárgyalás alapján a 9. § (4)-(6) és (8) bekezdése a szabályozás része marad, a (2) és (7) bekezdések azonban törlésre kerülnek.

”

9. A 10. § (2) bekezdése átgondolandó, javasoljuk a már beépített telkek és a beépítetlenek esetét eltérően szabályozni. Előbbinél nem elegendő a meghatározott minimális telekmérettől történő eltérés engedélyezése, hanem az előkert, vagy más paraméter is vizsgálandó.”

Válasz:

A 10. § (2) bekezdését az egyeztető tárgyalás alapján felülvizsgáljuk.

”

*A (3) bekezdés szerinti minimális szélesség álláspontunk szerint nem elégséges, különös tekintettel a mezőgazdasági gépek és a katasztrófavédelem által használtak méreteire. Kérjük a minimális szélesség felülvizsgálatát!”*

Válasz:

A véleményt kívánalomnak lehet tekinteni, azonban az Étv. 27. § (2) bekezdése alapján szélesebb szabályozáshoz tartozó közérdeklőség nem áll fenn.

„... Amennyiben a közérdeklőség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási

vonálnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról.”

”

A (4) bekezdés szükségtelen, azt magasabb szintű jogszabály szabályozza – törlendő.

Az (5) bekezdés lényegében a 2. § a) pontját ismétli – törlendő. A szabályozási terven ne „tervezett”-ként, hanem a 2. §-nak megfelelően „javasolt”-ként szerepeljenek.

A (6) bekezdéssel összefüggésben javasoljuk kimondani, hogy saroktelek esetében mely közterületi határvonal felől kell a minimális szélességet tartani! Az eltérő szélességi méreteket az építési övezeti előírásokat tartalmazó táblázatban javasoljuk feltüntetni!

(7) Meglátásunk szerint a szabályozási terv előkert méretet nem jelöl, így kérjük a bekezdés felülvizsgálatát!

A (8) bekezdés részben ellentétes az OTÉK 35. § (1) bekezdésében foglaltakkal – az első mondat felülvizsgálendő vagy törlendő!

A (9)-(10) bekezdések szerint oldalkert-szabályozás ellentmondásos: a (9) bekezdés első tagmondatában pontosítani szükséges, hogy milyen beépítési mód esetén nem lehet kisebb az oldalkert mérete 4,5 m-nél. A kialakult állapot szabályozása kaotikus (ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdésében foglalt elvvel) – újra gondolasát tartjuk szükségesnek!

A (11) bekezdés szabályozási tartalma – feltehetően a mondattagolás hiánya miatt – nem világos, mint ahogy a „kialakult környezethez igazodó teleksáv (kerített udvar)” meghatározás sem. Kérjük az újra gondolasát!

A (12) bekezdés javítandó az OTÉK 1. melléklet 33. pont szerinti épületmagasság fogalomnak megfelelően, mely az egész épületre vonatkoztatható csak, egyes homlokzatokra vagy homlokzatrészekre nem!

A (13) bekezdés szerinti szabályozás indokolt a településen? Az épületmagasság megfelelő szabályozása esetén – az alkalmazandó szerkezetek és belmagasságok figyelembevételével – szükségtelennek látjuk.

A (14) bekezdés pontosítása szükséges: pl. huzamos tartózkodás céljából nem helyezhetők el vagy ideiglenes lehet konténer, mobilház, tárolási céllal lakókocsit, lakóautót.

10. A 11. § (1) bekezdése már szabályozásra került a 4. § (1) bekezdésében – törlendő valamelyik helyről.

A (2) bekezdésben a „kielégíthető” szó helyett a „kielégített” alkalmazandó azzal, hogy a gépkocsi tároló rendeltetés módosításával együtt járó többlet gépkocsi elhelyezést is biztosítani kell!

11. A 12. § felsorolásából hiányzik az üdülőházas terület – pótolandó!

12. A 13. § (1) bekezdésében a „lakásegység” helyett a „lakó rendeltetési egység” kifejezés alkalmazandó!

A (2) bekezdés törlendő – a létesíthető rendeltetések körét az OTÉK 14. § meghatározza, a HÉSZ ettől eltérő szabályokat nem állapít meg.

A (3) bekezdés kiegészítendő azzal, hogy „e rendelet hatályba lépését megelőzően kialakult” telkekről van szó, és áthelyezendő a 20. §-ba.

13. A 14. § - meglátásunk szerint – az 5. Alcímbe tartozik!

14. A 16. § (1) bekezdésében a „Köu” övezeti jel helyett a „Kö-1, Kö-2 és Kkö” alkalmazandó, a (4) bekezdésben a „Köz” övezeti jel helyesen „Kkö” – javítandó!”

#### Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk.

”

A (3) bekezdés törlendő – evidencia. Ezzel összefüggésben javasoljuk felülvizsgálni azokat a szabályozási vonalakat, melyek épületeken mennek keresztül!”

#### Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk.

”

15. A 17. § (2) bekezdésében a „védelmi erdőgazdasági övezet” helyett „védelmi erdő övezet” alkalmazandó!”

#### Válasz:

Az észrevételt elfogadjuk.

”

16. A 18. § (1) bekezdés szerinti 10 méteres fás-cserjés sávot a szabályozási tervlapok nem tartalmazzák, azt kérjük feltüntetni és az Étv. 29. § (4) bekezdése szerint kimondani. Ennek hiányában a címzettek számára nem egyértelmű, hogy kinek jelent településrendezési kötelezettséget a rendelkezés – ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdésével!”

**Válasz:**

A bekezdés törlésre kerül.

”

17. A 20. § bevezető mondatát javasoljuk átfogalmazni, mivel a „kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű terület” nincs definiálva és nehezen értelmezhető.

**Válasz:**

A javasolt mondatrész az alábbiak szerint kerülne javításra:

„Az övezeti, építési övezeti előírástól eltérően kialakult beépítési móddal rendelkező...”

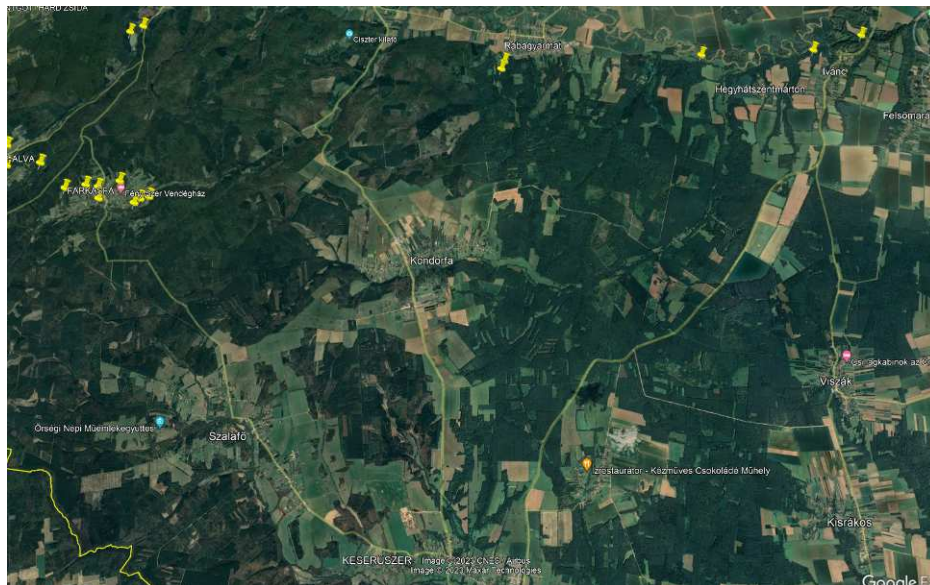
”

18. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának jogelődje, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya által 2019. október 15-én kelt VE-V/001/2292-2/2019. számú véleményében felhívta az Önkormányzat figyelmét, hogy „Vas megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe Kondorfa közigazgatási területének majdnem egészét potenciális felszínmozgás-veszélyes területek közé sorolja. Ezeken a területeken építési tevékenységet ajánlatos geotechnikai szakvélemény alapján végezni, a terület stabilitásának megőrzése érdekében.” Mindezek alapján a rendelet-tervezetnek tartalmaznia kell az erre vonatkozó rendelkezéseket.”

**Válasz:**

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály által 2023. május 22-én adott véleménye alapján, amely a hiánypótlásra benyújtott tervdokumentációban is a 81 oldalon (pdf 171. oldalán), valamint a véleményük csatolásra is került – az alábbiak vannak leírva:

„A település közigazgatási területén érvényes bányatelek nincs, így a módosítások gazdaságföldtani érdekekkel nem lehetnek ellentétesek. A település közigazgatási területén nincsenek olyan földrészletek, melyek szerepelnek a korábban megmutatkozott és felvételezett gravitációs tömegmozgásokat, valamint földtani veszélyforrásokat összegző aktuális kataszterekben, valamint az Országos Felszínmozgásos Kataszterben.”



**Felszínmozgásos kataszter térkép, amely nem jelöli és nem is érinti Kondorfát** (<https://mbfsz.gov.hu/hatosagi-ugyeknyilvantartasok/orszagos-felszinmozgas-kataszter>)

”

19. A 3. melléklet kiegészítése szükséges a Vt jelű településközpont terület és Üü jelű üdülőházas területre vonatkozó táblázatokkal. A melléklet táblázatainak megnevezését kérjük javítani: 1. Beépítésre szánt területek vagy Építési övezetek; 2. Beépítésre nem szánt területek vagy Övezetek.”

**Válasz:**

Az észrevételt elfogadjuk.

„Az 1.5. 5. sz. táblázat és 1.6. 6. sz. táblázat 6. soraiban a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke ellentétes a tervezet 10. § (15) bekezdés b) pontjában foglaltakkal, kérem az összhang

*megteremtését!*

*A 2. táblázatban*

- a. a 4. és 5. sorban a Köu és a Köz övezeti jel Kö-1 és Kö-2, valamint Kkö övezeti jelre javítandó;*
- b. a 10. sorban az Eg övezet maximális épületmagassága nincs összhangban a tervezet 17. § (3) bekezdésében foglaltakkal (4,5 m a 7,0 m helyett);*
- c. a 12. sorban az Má jelű általános mezőgazdaságterület övezet max. épületmagassága ellentétes a tervezet 18. § (3) bekezdés d) pontjában foglaltakkal, átgondolandó.*

*A közlekedési és közmű terület övezet beépíthetősége mértékének átgondolását, valamint a zöldterület-közpark és a védelmi erdő övezetek beépíthetőségének feltüntetését kérjük!”*

**Válasz:**

Az észrevételt elfogadjuk azzal, hogy a közlekedési és közmű terület övezet beépíthetőségét 5 % marad.

*„Az önkormányzati rendelet megalkotásakor vegyék figyelembe:*

- A rendelet hatályba lépését napközi napon javasoljuk megállapítani. (rendelet-tervezet 22. §)”*

**Válasz:**

Az észrevételt tudomásul vesszük.

**„ IV. Eltérési engedély**

*A kialakult történelmi beépítési jelleg és telekstruktúra alapján a 794 hrsz, a 698 hrsz-ú út, a 711 hrsz-ú állami közút, a 670 hrsz és 644 hrsz-ú út, illetve az 563 és 522 hrsz-ú út által lehatárolt tömbökben kialakult módon a beépítettség mértéke az OTÉK által falusias építési övezetben megengedett 30%-ot meghaladó, 40%-os beépítettséget ért el. A beépítéshez az OTÉK által meghatározott 40%-os legkisebb zöldfelületének mértéke 30%-os mértéket mutat. Az eltéréssel érintett területek Lf3 jelű, máshol nem alkalmazott építési övezetbe kerülnek besorolásra. A település az Őrség szívében fekszik, ahol a változatos táji környezetben, falusias arculatban nem kívánatos a város jellegű területfelhasználások alkalmazása, így pl. kisvárosias lakóterület kialakítása, ahol az intenzívebb beépítést az OTÉK engedélyezi.*

*Az eltérés lehetőségének kérdését a vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevételével vizsgáltam, miszerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha a 111. § (2) bekezdésében foglalt előírások teljesülnek.*

*Mivel 6 db Lf3 építési övezet van és az eltérési engedély kérelem egységesen érinti az összes Lf3 építési övezetet, kérjük kimutatni táblázatosan, hogy mely építési övezetben az egyes telkeken jelenleg hány százalék a beépítettség, tekintettel arra is, hogy a hatályos HÉSZ szerint az legfeljebb 30% lehet!”*

**Válasz:**

Az észrevételt tudomásul vesszük.

**Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1.**

- A településszerkezeti tervben meghatározottak örökségvédelmi érdekeket nem sértenek, a megvalósítást támogatjuk.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás szerint az 516, 517, 518 hrsz-ú ingatlanok műemléki védelem alatt áll „Lakóház műemléki környezete” megnevezéssel (műemléki törzsszám: 10952; műemléki azonosítószám: 13157).

”

”

**Válasz:**

Az észrevételt tudomásul vesszük.

III. A Képviselő-testület az egyeztetésről készült jegyzőkönyvet megismerte, amelyet elfogad. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési szakasz lezárása érdekében a döntés dokumentálásáról és közzétételéről gondoskodjon, továbbá a településrendezési eszközök javított tervezetét az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal részére végső szakmai véleményezésre küldje meg.

Határidő: azonnal  
Felelős: Takács Róbert polgármester

Csörötnek, 2023. november 30.

Dr. Markó László sk.  
jegyző