

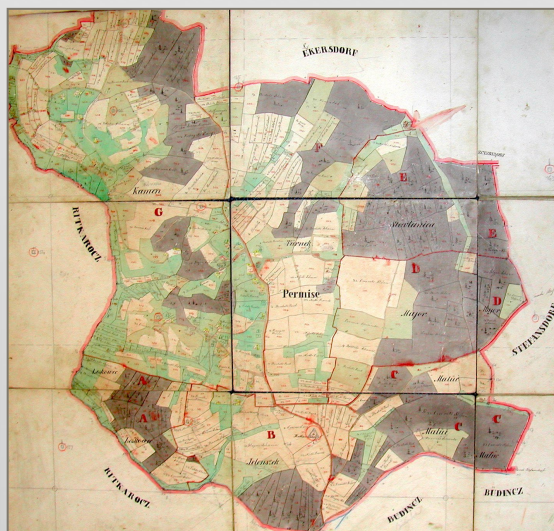
KÉTVÖLGY

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA



EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA
2025 MEGISMÉTELT ELJÁRÁS



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA BT.

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2210
MUNKASZÁM: Rv137
2025. JÚLIUS HÓ

TARTALOMJEGYZÉK

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEINEK BEMUTATÁSA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDEJE
A MÓDOSÍTÁS CÉLJA
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEJÁRÁSA

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

AZ ÉRINTETT LAKÓTERÜLET VIZSGÁLATA
HELYZETELEMZÉS: A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSA
HELYZETÉRTÉKELÉS: A VÁRHATÓ FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA
MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
MÓDOSÍTOTT FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
JOGOSULT SZAKÁGI TERVEZŐ NYILATKOZATA
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÓSÁG NYILATKOZATA
TESTÜLETI HATÁROZATOK

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET ÉS MELLÉKLETE

V. FÜGGELÉKEK

1. FÜGGELÉK: ALÁÍRÓLAPOK
2. FÜGGELÉK: LAKOSSÁGI KÉRELMEK
3. FÜGGELÉK: TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSEK, ELŐTERJESZTÉSEK, FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉSEK
4. FÜGGELÉK: EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSOK DOKUMENTUMAI

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEINEK BEMUTATÁSA

Kétvölgy Község Önkormányzata 2000-ben készítette el településrendezési eszközeit. A helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet a **13/2000.(XII.27.)** önkormányzati rendelettel állapították meg. A rendezési terv a jóváhagyása óta több alkalommal a **3/2016.(IV.27.)**, **3/2017 (II.22.)**, **7/2018 (XII.19.)**, **2/2019 (II.18.)**, valamint a **2/2021.(V.6.)** önkormányzati rendelettel módosult.

Lakossági kérelem alapján két módosításra kerül sor. A kérelmeket jelen dokumentáció 2. függeléke tartalmazza. Az Önkormányzat településpolitikai döntését képező **17/2022.(IV.21)** és **17/2023.(IV.27.)** Kt-határozatok a 3. függelékben találhatók. Az egyeztetési eljárások dokumentumait a 4. függelék tartalmazza.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE

A módosítás a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 41.§ szerinti egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre. Jelen dokumentáció a megismételt véleményezési szakasz dokumentációja.

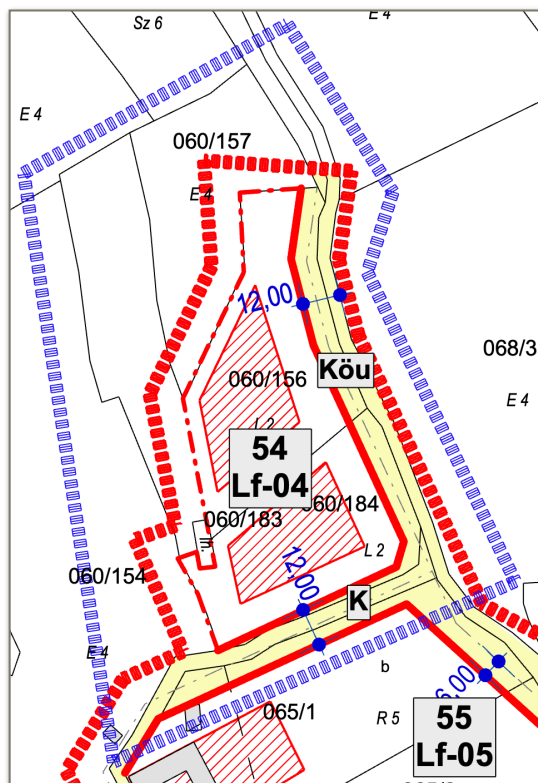
A Kr. 45.§ (2) szakasza szerint a tervezett módosítás a jelenleg hatályos településrendezési eszközök tartalmi- és formai jegyei alapján készülhet, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával.

A tervezett módosítás a magasabb szintű Területrendezési terveket és a Településfejlesztési Konceptiót nem érinti, azokkal összhangban áll.

3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

3.1. Célmegvalósítók az alábbi kérelemmel éltek, melyet az Önkormányzat politikai döntésében támogatott:

3.1.1. **Patyi Árpád**, (9982 Kétvölgy Fő út 81.) 2022.02.07-én kérelmet nyújtott be a Kétvölgy 060/156 és 060/184 ingatlanok vonatkozásában egy, a terepadottságokat jobban figyelembe vevő módosításhoz, ahol az ingatlanokon jelölt építési helyek úgy módosulnak, hogy lehetővé tennék a telkek összevonását és a jelenlegi telekhatáron épület elhelyezését.



3.1.1.1. ábra: Kivonat a hatályos szabályozási tervből.



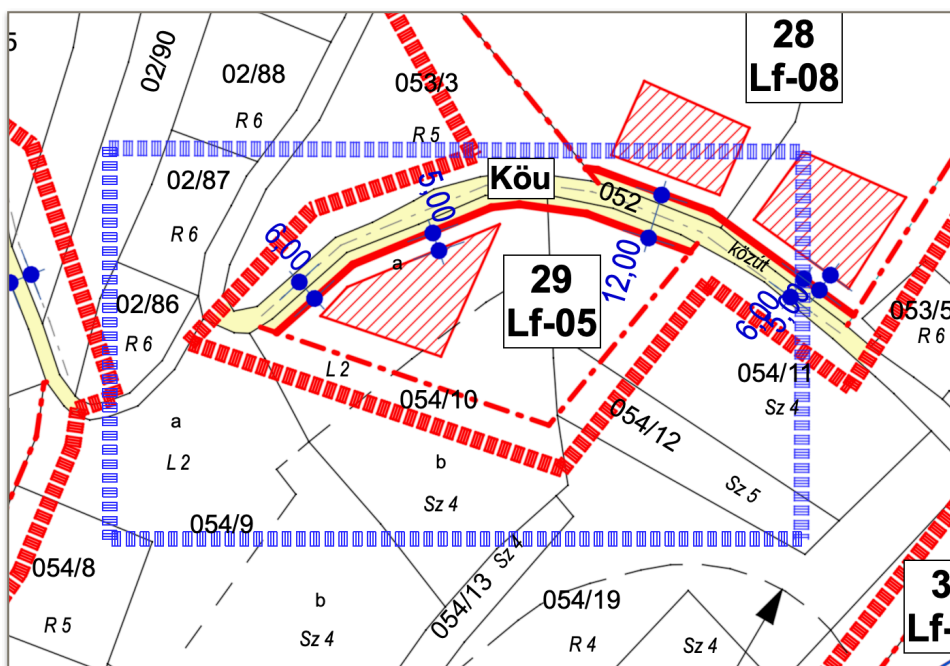
A kérelem mellékleteként becsatol ábra szerint:

A 060/156 és 060/184 ingatlanok összevonásakor a kék sraffozással jelölt rész lealakításra kerül, a pirosan jelölt részen magánút kerül kialakítása ezen terület megközelítésére. A zölddel jelült területen épülne az új lakóház, itt korábban is állt lakóépület.

3.1.1.2. ábra: Kivonat a lakossági kérelemből.

3.1.2. Nagy Dávid (9970, Szentgotthárd III. Béla király utca 21.) a Kétvölgy 054/10 ingatlanon belül kéri az építési hely áthelyezését.

Az érintett módosítás kizárólag a 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelet 3. mellékleteként szereplő szabályozási tervlapon az érintett területen jelölt építési helyek módosításával jár.



3.1.2.1. ábra: Kivonat a hatályos szabályozási tervről, a módosítással érintett terület határának jelölésével.



A Célmegvalósító a kérelméhez csatolt, a 3.1.2.2. ábrán jelölt épületeket tervezi elhelyezni. Az építéssel érintett területek végleges más célú hasznosítását a földhivatal engedélyezte. Az északi épület érintett az építési hely meghatározásával. A déli rész külterületi mezőgazdasági terület. Ennek területekre való szabályozást is felül kell vizsgálni.

3.1.2.2. ábra: Kivonat a lakossági kérelemből.

3.2. Mezőgazdasági területek építési korlátozásának felülvizsgálata

A településrendezési eszközök módosítása során a mezőgazdasági területeket érintő építési szabályok felülvizsgálat el kell végezni, oly módon, hogy az országos szabályozás által megengedett lehetőségekhez igazodjanak, azokat csak indokolt mértékig szigorítsák.

Sajátos adottság Kétvölgyn, hogy az összességében kis területet kitevő szántókon túl minden más művelési ág védett vagy fokozottan védett természeti terület. Ezért a táj-műveléshez - gazdálkodáshoz szükséges mezőgazdasági építmények csak szántóterületeken lennének megvalósíthatók. Ennek fényében az országos előírásoknál szigorúbb tiltó korlátozás fenntartása indokolatlan.

3.3. SZABÁLYOZÁSTECHNIKAI MÓDOSÍTÁSOK

A helyi építési szabályzat magalkotása óta eltelt időszakban a keret jogszabályok többször módosultak, érintve a szabályozási elemek fogalmát és tartalmi elemeit is.

Emiatt az előkert-oldalkert-hátsókert meghatározásával előálló építési hely és a szabályozási tervlapon jelölt, valójában az épületek telken belüli elhelyezését korlátozó sraffozott terület megnevezése párhuzamos szabályozási elemmé vált. A kettős szabályozás megszüntetése az eredeti településrendezési szándék megőrzése mellett új fogalom bevezetésével oldható meg.

A jogharmonizáció megteremtése érdekében a HÉSZ normaszövege és a szabályozási tervlap jelkulcsa átdolgozásra került. Szükségessé válik a HÉSZ mellékletét képező, az egyes építési övezetek egyedi szabályozását tartalmazó táblázatok átszerkesztése is.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

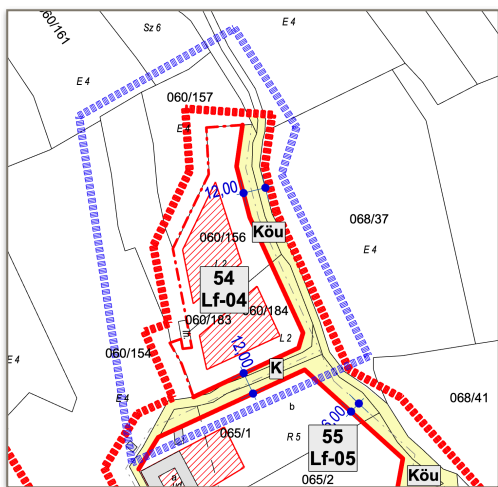
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (MaTrT) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet és a Vas megye területrendezési tervéről szóló 4/2021.(II.15.) számú rendelet (VmTrT) előírásaival való összhang vizsgálata nem szükséges, mert az érintett építési hely előírásainak módosítása a jogszabályokat nem érinti, a településfejlesztési Konceptióval összhangban áll.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

1. AZ ÉRINTETT LAKÓTERÜLET VIZSGÁLATA

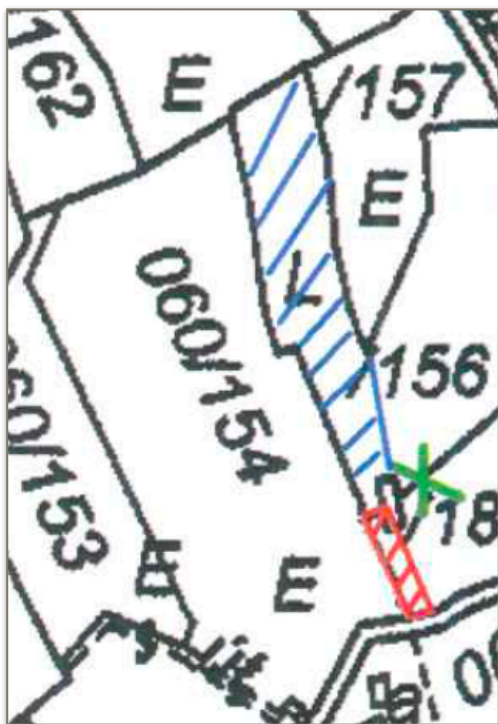
Kétvölgy szabályozási terve a tájszerkezet hagyományaihoz illeszkedő módon, a szórvány (szeres) települési forma fenntartása érdekében a beépítésre szánt területeken az “építési hely határa” szabályozási eszközzel egyedileg jelölte be az épületek elhelyezésére szolgáló építési telekrészeket.

Építési hely mint szabályozási elem kapcsán a rendelet alkotás óta eltelt időszakban többféle módosítási igény is felmerült.

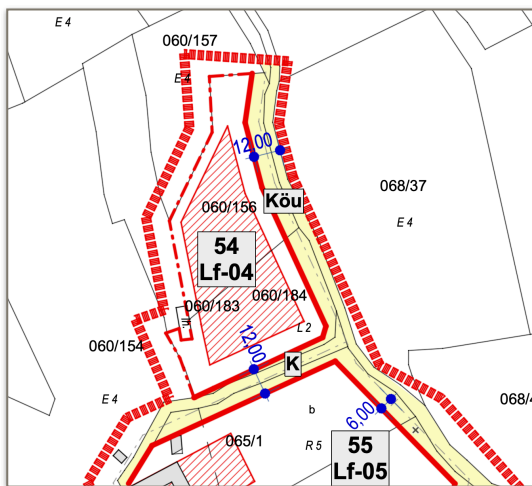


A Kétvölgy 060/156 és 060/184 ingatlanok vonatkozásában egy, a terepadottságokat jobban figyelembe vevő módosításhoz, ahol az ingatlanokon jelölt építési helyek úgy módosulnak, hogy lehetővé tennék a telkek összevonását és a jelenlegi telekhatáron épület elhelyezését.

1.1. ábra: Kivonat a hatályos szabályozás tervéből

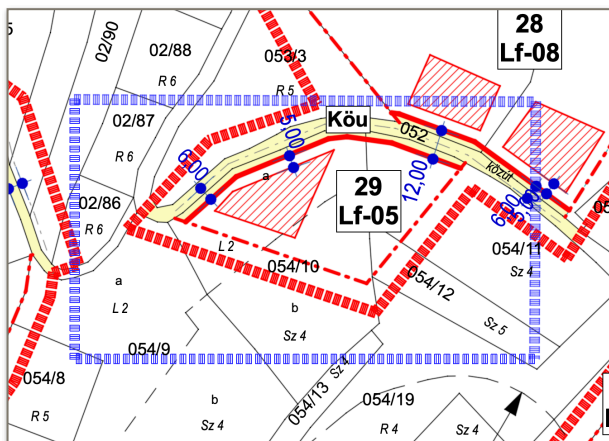


1.2. ábra: A 060/156 és 060/184 ingatlanok összevonásakor a kék sraffozással jelölt rész lealakításra kerül. A zölddel jelölt területen épülne az új lakóház, itt korábban is állt lakóépület.



1.3. ábra: Kivonat a tervezett szabályozási tervéből

A Kétvölgy 054/10 ingatlanon belül a célmegvalósító kéri az építési hely áthelyezését.



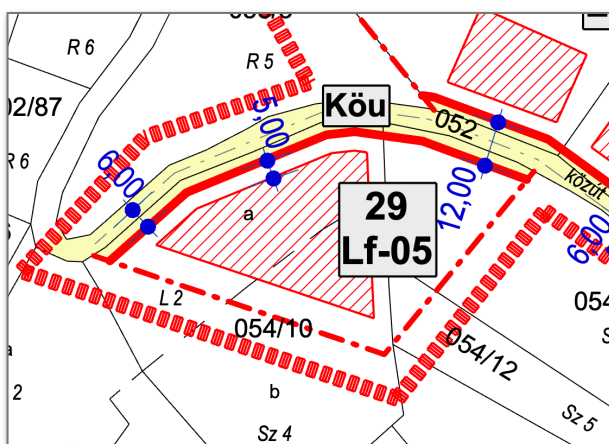
Az érintett módosítás kizárólag a 13/2000. (XII.27.) Önkormányzati rendelet 3. mellékleteként szereplő szabályozási tervlapon az érintett területen jelölt építési helyek módosításával jár.

2.1. ábra: Kivonat a hatályos szabályozási tervről



2.2. ábra: Célmegvalósító a kérelméhez csatolt ábrán jelölt épületeket tervezi elhelyezni.

Az északi épület érintett az építési hely meghatározásával, annak növelésével. A déli rész külterületi mezőgazdasági terület. Ennek területekre, a külterületre való általános szabályozást is felül kell vizsgálni.



2.3. ábra: Kivonat a tervezett szabályozási tervről

2. HELYZETELEMZÉS: A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSA

Kodifikációs szempontból felülvizsgálatra kerül a korábban “építési hely határaként” megnevezett szabályozási tervi jelölés definíciója is.

A külterületi mezőgazdasági területek tekintetében részletes szabályozás csak a jelkulcsai megjelölt területekre kerül meghatározásra, egyéb esetekben a magasabb szintű előírások lesznek az irányadók.

Az építési övezeti előírás módosítása egyúttal megoldást jelenthet a térségben meglehetősen nagy szórással jelentkező “térképezési pontatlanság” kedvezőtlen hatásainak kivédésére is.

3. HELYZETÉRTÉKELÉS: A VÁRHATÓ FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

Vizsgálatunknak fontos tapasztalata, hogy Kétvölgy településszerkezetének és épített környezetének megőrzése és harmonikus fejlesztése is szükségessé teszi a korábban használt szabályozási elemek a változó jogszabályi környezet harmonizációjához illeszkedő átgondolását. Ennek figyelembe vétele mellett a konkrét tulajdonosi igény aktualizálhatja a pontos pozíciót, miközben nem elhanyagolható szempont, hogy a tervezett fejlesztés éppen a településpolitikai célok megvalósításának irányába hat.

5. PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKSZ ÉRTÉKELÉSE

A 2024. február 14-én megtartott lakossági fórumon hozzászólás, vélemény nem hangzott el, a jogszabályban meghatározott időre és azóta eltelt időben észrevétel nem érkezett. Erről a hivatalos feljegyzés a 4. függelékben található.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. A HÉSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA

Fenti célok megvalósítása érdekében módosítani kell a HÉSZ szövegét a mellékletét képező SZ1, SZ2 szabályozási tervlapokat és a hozzá kapcsolódó jelkulcsot. A módosító rendelet megalkotását követően a tervlapok teljes terjedelemben, egységes szerkezetben kerülnek dokumentálásra.

2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉSEK: lásd. 3. függelék.

3. JOGOSULT SZAKÁGI TERVEZŐ NYILATKOZATA

Alulírott szakági tervező nyilatkozom, hogy a tervezett módosításoknak nincsen kimutatható hatása a település környezeti- és tájképi elemeire.

Ezen belül a 3.2. pontban tervezett, kizárólag a szántóföld művelésű területek gazdálkodáshoz köthető építési tevékenységének részleges megengedése szintén elenyésző hatással jár. Sajátos adottság ugyanis Kétvölgyön, hogy az összességében kis területet kitevő szántókon túl minden más művelési ág védett vagy fokozottan védett természeti terület. Ezért a táj-műveléshez - gazdálkodáshoz szükséges mezőgazdasági építmények csak szántóterületeken megvalósíthatók. Ennek fényében az országos előírásoknál szigorúbb tiltó korlátozás fenntartása indokolatlan, és a mozaikos tájszerkezet fenntartásában jelentős szerepet játszó gazdálkodók megélhetését, így helyben maradását ellehetlenítheti.

A 3.1. pontban a Célmegvalósítók által kért "Elsődleges beépítési terület" határát érintő módosítások a tájhasználatra sem intenzitásban, sem rendeltetésben nincsenek eltérő hatással a jelenleg hatályos településrendezési eszközök által megengedett fejlődéstől.

A 3.2. pontban kezdeményezett módosítás, miszerint az általános mezőgazdasági területeken belül, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek közül kizárólag egy rendeltetési egység helyezhető el, a tájhasználat- és fenntartás szempontjából is indokolt igény. Az emberi jelenlét, az ott lakók gondoskodása és sokszor kézi munkája nélkül ugyanis az érzékeny faunájú, mozaikos táj fenntartása nem valósítható meg már közép távon sem.

Ezt erősíti meg, a Az Őrségi Nemzeti Park Igazgatósága Kétvölgy Szlovén Kisebbségi Települési Önkormányzatának Kétvölgy község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 13/2000. (XII. 27.) rendelete egésze alkotmányellenességének megállapítását és az Ör. kihirdetésére visszamenőleges hatályú megsemmisítését kérő indítványát elutasító 447/B/2002 AB határozat és annak indoklása is.

Badacsonytördemic, 2024. május 8.

Szűcs Gábor s.k.

Táj és kertépítész
TK1 19-0458

4. VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY 1. NYILATKOZATA

E-továbbítva Rn. vezetőre megküldve
Kétv. K-F A
2024. NOV 29.

ket/50-22/2024



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Szendrői Gábor
2024.11.27 11:17:42



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Doncsecz András
polgármester részére

Kétvölgy Község Önkormányzata

9982 Kétvölgy, Fő út 28.

Iktatószám: VA/EOF/00113-4/2024
Ügyintéző: Tar Györgyné/Bodovics László Jan
Telefonszám: +3694/795-611
Hivatkozási szám: ket/50-21/2024
Előzményirat: VA/EOF/00113-4/2024

Tárgy: Örökségvédelmi vélemény
Kétvölgy község településrendezési eszközeinek módosítása, véleményezés

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva - ket/50-21/2024 ügyiratszámú, 2024. november 12. napján kelt, Kétvölgy község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyú - megkereső levelére az alábbi nyilatkozatot adom:

- Kétvölgy község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan benyújtott tervdokumentációban rögzítettek alapján a rendezés alá vont terület egyik része sem érintett örökségvédelmi szempontból, ezért a *kulturális örökség* védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A § (1) bekezdése értelmében az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése szerinti jelen véleményezési eljárásban **nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni.**

Hatáskörömet és illetékességemet a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018 (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán *kiadmányozás rendjéről* szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából

Szendrői Gábor
főosztályvezető

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely Széll Kálmán utca 31-33. – 9701 Szombathely Pf. 123/2. – Tel.: +36 94 795 611
E-mail: epitesugy.szombathely@vas.gov.hu – KRID: 434993368 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

5. KÉPVISELŐTESTÜLETI HATÁROZATOK

lásd. 3. függelék

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉS Z

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

Kétvölgy Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

1. § (1) A Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet a következő 1/A.§-sal egészül ki:

„1/A. § (1) E rendelet alkalmazásában Elsődleges beépítési terület: A beépítésre szánt területhasználati egységen belül e rendelet 3. mellékletét képező szabályozási tervlapon ábrázolt építési telek rész, amely a kialakult állapot megőrzését és fejlesztését szolgálja.”

(2) A Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése a következő n) ponttal egészül ki:

„n) Az elsődleges beépítési terület határán kívül az építési övezetben megengedett huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek közül csak egy rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben azt a természetvédelmi érdek vagy a nyilvántartási térkép szerint kialakult állapot indokolja.”

(3) A Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet 7. § (5) ab) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ab)Az övezeten belül 9000 m²-t meg nem haladó területnagyságú telken legfeljebb 1 db, a terület műveléséhez szükséges, nem huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény helyezhető el.”

(4) A Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet 7. § (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Temető területe (KbT)

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el: ravatalozó, kegy-, és műtárgy illemhely, raktár.

aa) beépíthetőség maximális mértéke 10%

ab) maximális építménymagasság 6,0 m

ac) maximális színtterület sűrűség 0,1

ad) új telekosztás esetén kialakítható legkisebb telek mérete 4500 m², legkisebb mélysége: 50 m, legkisebb szélessége 50 m.

(5) A Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(6) A Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 2. melléklet lép.

2. § (1) Hatályát veszti a Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet

a) 6. § (2) bekezdés c) pontja,

b) 16. §-a.

(2) Ez a rendelet 2025. lép hatályba.

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

„3. melléklet a 13/2000. (XII.27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 13/2000. (XII.27.) önkormányzati rendelethez

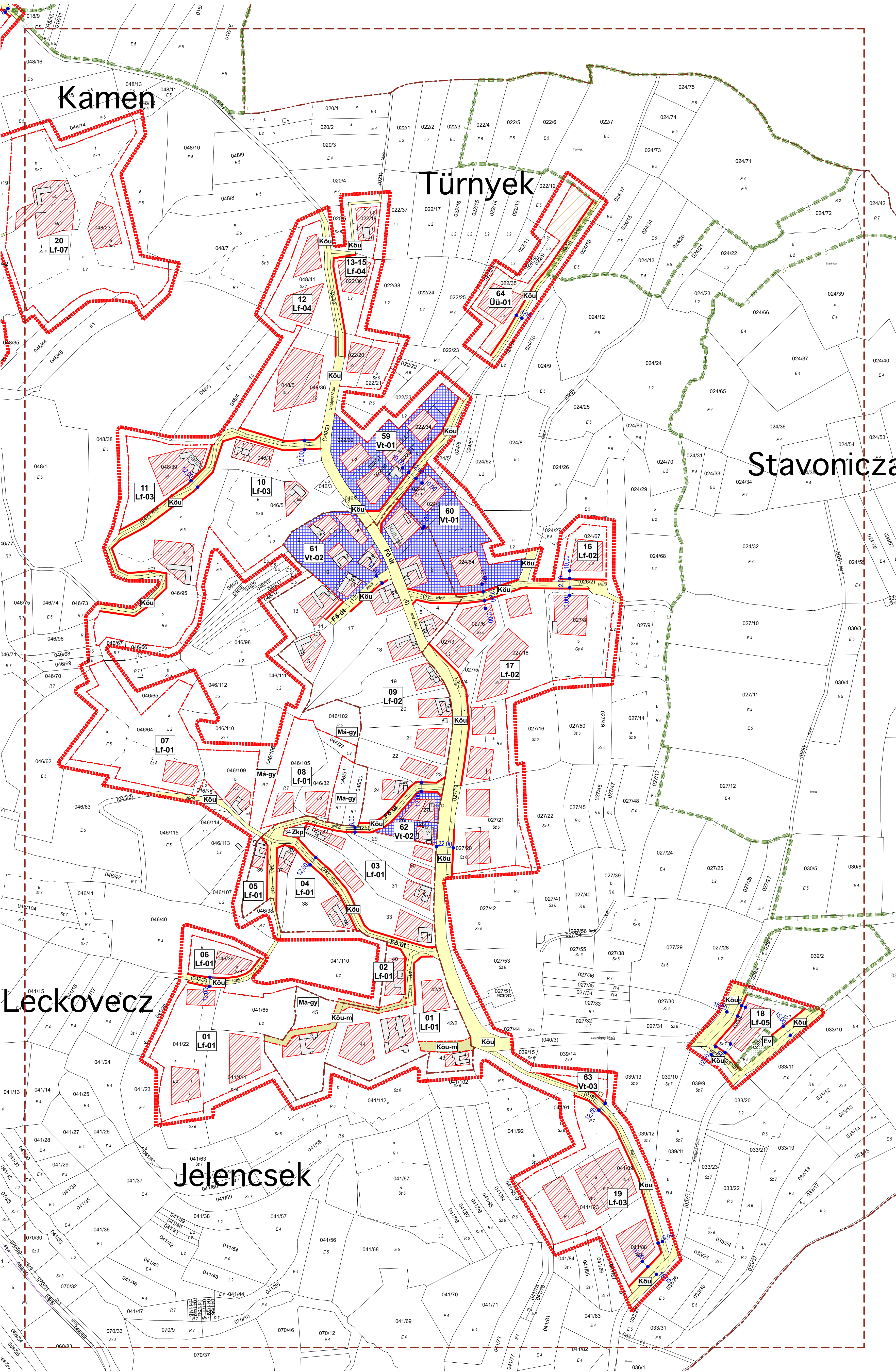
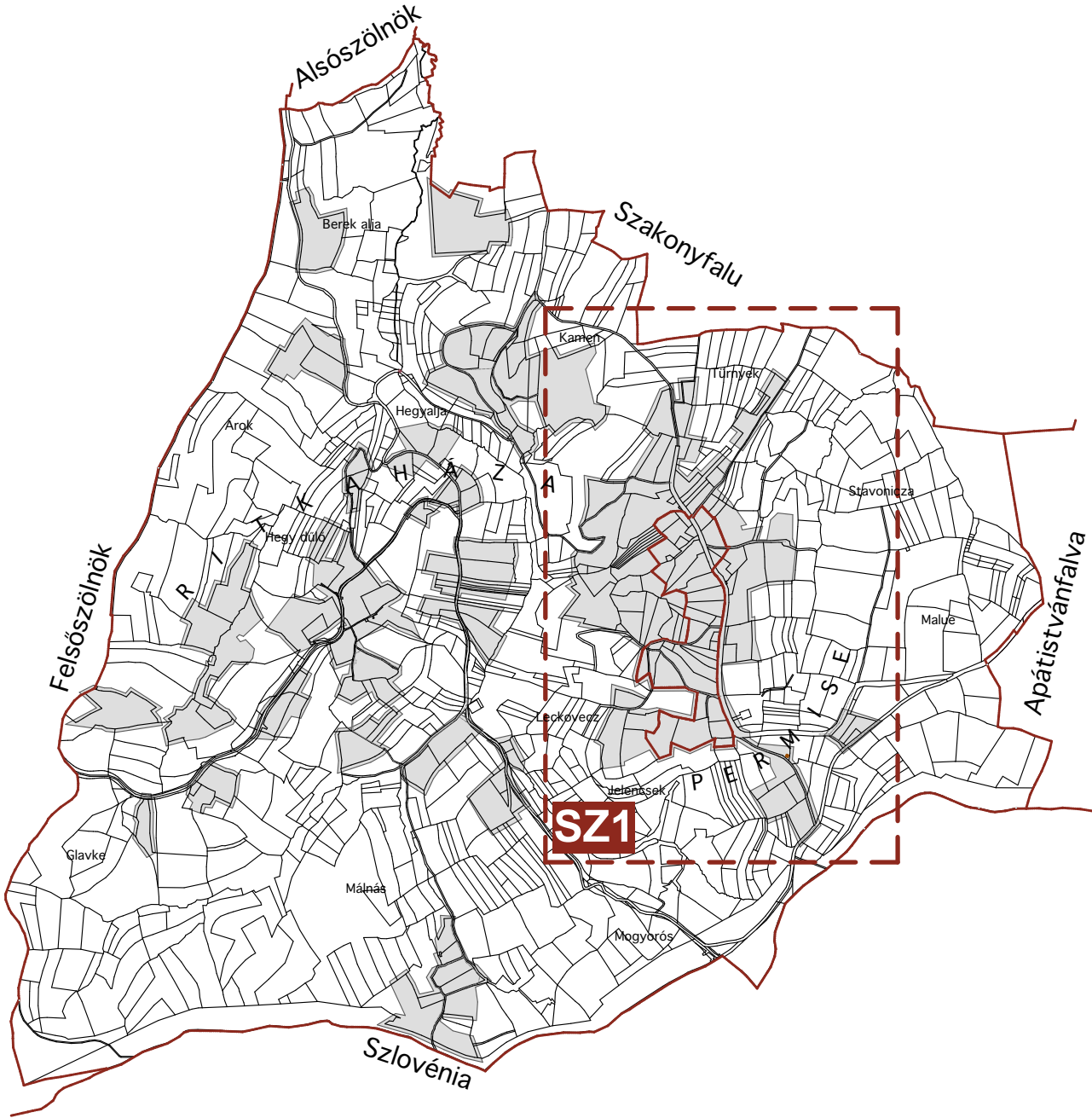
(A melléklet szövegét a(z) pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

KÉTÖVLGY
KÖZSÉG
BELTERÜLETÉNEK, VALAMINT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT
TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVE



A SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA
A jelkulcs színes elemeket tartalmaz!

A A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI	
Szabályozási vonal (tervezett közsérrület határ)	
Szabályozási szélesség	
Területfelhasználási egységek határa	
Övezetek határa	
Közlekedési és közműterület, közsérrület határa	
Közforgalom számára megnyitott magán tulajdonú közlekedési terület	
Falusias lakóterület	
Vegyes terület - településközpont	
Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	
Üdülöterület	
2. BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI	
Különleges temető terület	
Zöldterület - közpark	
Védelmi ördöterület	
Mezőgazdasági terület - általános, szántó	
Mezőgazdasági terület - általános, gyp, rét, legelő	
B A SZABÁLYOZÁS MÄSODLAGOS ELEMEI	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
3. ÉPÍTÉSI TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
Javasolt telekhatár	
Elsődleges beépítési terület határa	
4. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
védöterület védösáv határa	
C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
5.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Régészeti érdekű terület határa / területe	
5.2. HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Helyi jelentöségű védett érték	
6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
6.1. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
Fokozottan védett természetvédelmi terület határa/területe	
7. EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
Szabályozási terv határa	
D MÄS JOGSZABÁLYON ALAPULÓ EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
Közigazgatási határ	
Belterület határa	



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK EGYEDI ELŐÍRÁSAI

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ADATAI			TELEKALKÍTÁS SZABÁLYAI						BEÉPÍTÉS SZABÁLYAI										KÖRNYEZETVÉDELMI ÖVEZETI BESOROLÁS		EGYÉB ELŐÍRÁSOK		
Terület-felhasználási egység	Övezet száma	Érintett tábla-számok	E rendelet hatálybalépéséig kialakult telekviszony esetén			Új telekosztás esetén			Megengedett használat	Kivételesen elhelyezhető OTÉK 31.§(2) alapján	Nem valósítható meg	Béépítés módja	Beépí-tettség max. %	Max. építm. magas-ság (m)	Max. szint-terület sűrűség	Zöld-terület mln. 9l	Elsődleges beépítési terület	Levegő-tisztaság	Zajvé-delem	Kerítés	Közmű-vesí-tettség mértéke	Egyéb kikötések, megjegyzések	
			Legkisebb terület (m2)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb terület (m2)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb szélesség (m)															
FALUSIAS LAKÓTERÜLET	Lf-01	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 31, 36, 50	1500	15	15	3000	25	25	OTÉK 14.§(2) 1-7.		OTÉK 14.§ (2) 8.	0	15	4,5	0,2	65	Sz1-2 tervlap szerint	védett I.	nappal: 50 dB éjszaka: 40 dB	"A" jelű áttört kerítés	részleges közműve-sítés	Az FL-3 11-es táblával jelzett területen a max. építm. magas-ság 7,5 m.	
	Lf-02	09, 16, 17, 44, 45	1000			3000																	
	Lf-03	10, 11, 19, 33, 37, 38, 47, 49	3000	25	25	6000	50	50					10		0,1	70							
	Lf-04	12, 13-15, 21, 34, 42, 54	1500	15	15	2000	25	25					15		0,3	65							
	Lf-05	18, 24, 29, 30, 35, 47, 55	2000			3000									0,2								
	Lf-06	39	1000	15	15	2000									0,3								
	Lf-07	20, 25, 26, 27, 32, 51	4500	25	25	10000	50	50					10		0,1	70							
	Lf-08	22, 23, 28, 40, 41, 43, 46, 48, 52, 53, 57, 58	2000			4500										65							
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET	Vt-01	59, 60	1500	15	15	2000	min. - max. 30-90	min. - max. 30-90	OTÉK 16.§ (2) 1-6.	OTÉK 16.§ (3)	OTÉK 16.§ (2) 7., (4)	0	20	4,5	0,5	55	Sz1-2 tervlap szerint	védett I.	nappal: 50 dB éjszaka: 40 dB	"A" jelű áttört kerítés	részleges közműve-sítés		
	Vt-02	61, 62	720				min. - max. 20-60	min. - max. 20-60					25			50							
	Vt-03	63	1500	nincs kor-látozás	nincs kor-látozás	1500	nincs kor-látozás	nincs kor-látozás	templom, kálvária, harangláb	emlékmű, kilátó	semmilyen más épület v. építmény	SZ	10	7,3	0,1	80 kertterv alapján	"szakrális hely" R=20m-es környezete			"B" jelű áttört kerítés	közmű nem szük-séges	"szakrális hely" fogalmát lásd HESZ 6. § (2) 2.11.	
ÜNÖLŐ-HÁZAS TER.	Üü-01	64	4500	25	25	6000	25	25	kemping a hozzá szorosan tartózo létesítményekkel	körny.barát közmű-elilátó és szennyvíz tisztító rendszere	OTÉK 22.§ (1) (kivéve kemping)	SZ	20	6,0	0,5	60	Sz1-2 tervlap szerint	védett I.	nappal: 50 dB éjszaka: 40 dB	"B" jelű áttört kerítés	részleges közmű		
KERES-KEDELMI GAZD.T.	Gksz-01	65	4500	25	25	8000	50	50	OTÉK 19.§ (2) 1-3, 5	OTÉK 19.§ (3)	OTÉK 19§ (2) 4.	SZ	40	6,0	1,0	40	Sz1-2 tervlap szerint	védett I.	nappal: 50 dB éjszaka: 40 dB	"A" jelű áttört kerítés	részleges közmű		

INDOKOLÁS

Kétvölgy Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati rendeletet – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18.§-ában foglaltaknak megfelelően eljárva – az alábbiak szerint indokolom:

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott felhatalmazás alapján, a törvényben meghatározott feladatkörében eljárva Kétvölgy Község Önkormányzata megalkotta a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét. A rendelet módosítása vált indokolttá az időközben megváltozott körülmények, lakossági kérelmek és magasabb szintű jogszabályok változása okán.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§-hoz

- (1) bekezdés: A vonatkozó jogszabályi rész az elsődleges beépítési terület fogalom meghatározással egészíti ki a rendeletet.
- (2) bekezdés: A vonatkozó jogszabályi rész az elsődleges beépítési terület határán kívüli építési tevékenység szabályozásával egészíti ki a rendeletet.
- (3) bekezdés: A vonatkozó jogszabályi rész a mezőgazdasági területek beépítésének szabályait pontosítja.
- (4) bekezdés: A vonatkozó jogszabályi rész a temetők területére vonatkozó szabályozással egészíti ki a rendeletet.
- (5) bekezdés: A vonatkozó jogszabályi rész a 3. melléklet módosításáról, kicseréléséről rendelkezik, amelyre a szabályozási tervlap szelvények módosítása miatt van szükség.
- (6) A vonatkozó jogszabályi rész a 4. melléklet módosításáról, kicseréléséről rendelkezik, amelyre a beépítésre szánt területfelhasználási egységek egyedi szabályai táblázat, övezeti jelek jogszabályi harmonizációja miatt van szükség.

2.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a hatályon kívül helyező és a hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

V. F Ü G G E L É K E K

1. FÜGGELÉK: ALÁÍRÓLAPOK

2. FÜGGELÉK: LAKOSSÁGI KÉRELMEK

3. FÜGGELÉK: TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSEK, ELŐTERJESZTÉSEK,
FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉSEK

4. FÜGGELÉK: EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSOK DOKUMENTUMAI

1. FÜGGELÉK

ALÁÍRÓLAP

Vezető településrendezési tervező Felelős tervező	Rápli Pál TT-1 18-0047 É 18-0047	
--	--	--

ALÁÍRÓLAP

Táj és Kertépítész
mérnök

Szűcs Gábor
TK1 19-0458



2. FÜGGELÉK

LAKOSSÁGI KÉRELMEK

Patyi Árpád

9982 Kétvölgy Fő út 81.

Doncsecz András Bálint

Polgármester

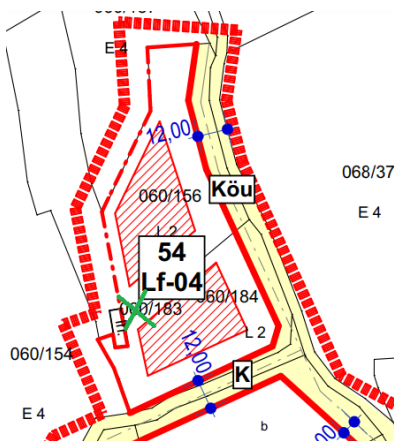
Kétvölgy Község Önkormányzat

9982 Kétvölgy Fő út 28.

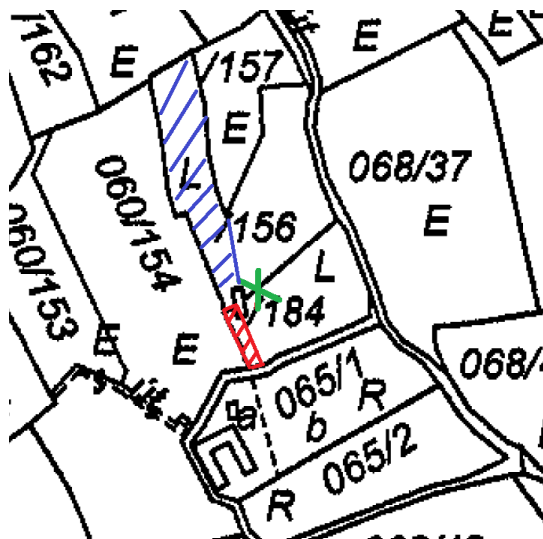
Tisztelt Doncsecz András Bálin Úr,

2022.01.18-án személyesen egyeztettem Kiss Gábor főépítésszel azon tervemről, hogy a HÉSZ 54 Lf-04 által jelölt területen saját célra lakóingatlant tervezek építeni.

A terület terepi adottságai alapján a most kijelölt területek nem igazán alkalmasak erre, mivel korábban a dombtetőn HRSZ 060/183 állt egy ház. Terveim szerint a tulajdonomban levő 060/156 és 060/184 HRSZ-ek összevonásra kerülnének és a zöld kereszttel jelölt pozícióban valósulna meg az építkezés:



A jelenlegi HÉSZ szabályozás ezt nem teszi lehetővé, ezért annak módosítására lenne szükség. A hivatkozott megbeszélésen abban maradtunk a főépítésszel, hogy egyszerűsített eljárás keretében kezdeményezem a HÉSZ ezen területekre vonatkozó szabályozásának a módosítását az alábbiak szerint:



a., a területek összevonása során mivel az övezethatár, ami a HRSZ 060/156-ot kettévágja, a késsel jelölt terület külön HRSZ-re, vagy alrészre kerül, melynek megközelítését a hatályos jogszabályok szerint biztosítani kell. Ennek megvalósulása a pirossal jelzett 7m szélességű magánútról lesz lehetséges.

b., az érintett és jelenleg 12 m szélességgel betervezett utakat a jogszabályi keretek figyelembevételével kisebb szélességgel kerülnek betervezésre. Az így kialakuló út melletti területek pedig kivonásra kerülnek.

c., a kijelölt építési terület nagysága jelentősen csökkenni fog és a domborzati viszonyok figyelembevételével a zöld kereszttel jelölt területre és környezetére fog korlátozódni.

A HÉSZ ezen módosítása során felmerülő költségeket magamra vállalom és a jövőbeni HÉSZ felülvizsgálat kapcsán pedig az ezen területekre eső költségét (300.000,-Ft) ugyancsak támogatás formájában biztosítom az Önkormányzat számára. Ezen felülvizsgálat során az itt elhaladó önkormányzati utak és övezethatárok felülvizsgálatra kerülnek.

Kérem, hogy ezen javaslatomat a képviselőtestület elé terjesztteni szíveskedjék és annak eredményéről tájékoztatni szíveskedjék.

Kétvölgy, 2022.02.07.

Tisztelettel,

Patyi Árpád

9982 Kétvölgy Fő út 81.

+36 70 3350982

arpad.patyi@gmail.com

Kétvölgy Községi Önkormányzat
9982 Kétvölgy, Fő út 28.

Tárgy: kérelem rendezési terv módosítására

Tisztelt Címzett

Alulírott, Nagy Dávid a Kétvölgy külterületén fekvő 054/10 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa a következő kéressel fordulok Önökhöz:

A fent említett hrsz-ú ingatlanon két épületet szeretnék elhelyezni, amelyek a jelenlegi rendezési terv építési vonalán kívül esnének. E miatt szeretném a rendezési tervet módosíttatni, melynek költségét természetesen viselem. A termőföld végleges más célú hasznosítása az épületek helyén megtörtént, ehhez a földhivatali engedéllyel rendelkezem, melyet mellékelten csatolok. Továbbá az épületek helyéről rajzot is csatolok.

Bízva kérelmem kedvező elbírálásában, köszönettel és tisztelettel:



Nagy Dávid
tulajdonos

Szentgotthárd, 2022. február 10.

KÉTVÖLG

1:500

R 5

(052)

a

L 2

054/10

054/12

b

Sz 4

Sz 4

b

054/19

3. FÜGGELÉK

TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSEK, ELŐTERJESZTÉSEK, FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉSEK



Kétvölgy Község Jegyzője
Alsószőlőnk Közös Önkormányzati Hivatal
9983 Alsószőlőnk, Fő út 19.
Tel.: 06-94/534-006
Honlap: www.ketvolgy.hu, e-mail: info@alsoszolnok.hu

ket/81-15/2022

Jegyzőkönyvi kivonat
Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. április 21-én megtartott rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvből

Doncsecz András Bálint polgármester megállapította, hogy az 5 megválasztott képviselő-testületi tag közül 5 jelen van, az ülés határozatképes.

A képviselő-testület rövid véleménycserét követően 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
17/2022. (IV.21.) képviselő-testületi határozata
a Helvi Építési Szabályzat módosításáról

1. Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete elrendeli Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000 (XII.27.) önkormányzati rendelet

- Patyi Árpád Kétvölgy, Fő út 81. szám alatti lakos kérelme alapján Kétvölgy 060/156 és 060/184 helyrajzi számú ingatlanok
- Nagy Dávid Szentgotthárd, III. Béla király utca 21. szám alatti lakos kérelme alapján Kétvölgy 054/10 helyrajzi számú ingatlan, továbbá
- a kapcsolódó útszabályozásokat érintően a Kétvölgy 26/1 helyrajzi számú és 26/2 helyrajzi számú

ingatlanok vonatkozásában történő módosítását, Kiss Gábor önkormányzati főépítész 2022.03.07-én érkezett Főépítési feljegyzése alapján.

2. Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat kérelmezők által kezdeményezett módosításához pénzügyi fedezetet nem biztosít.

Ezen támogatott kezdeményezés csak akkor valósul meg, ha a kezdeményezők szerződésben vállalják a felmerülő összes költség megfizetését és ezen összeget a szerződés alapján letétbe helyezik Kétvölgy Községi Önkormányzatnál.

Amennyiben a kezdeményezés bármilyen okból nem támogatható, a letétbe helyezett költségösszeg felhasznált része a kezdeményezőknek nem fizethető vissza.

3. A képviselő-testület felkéri Kiss Gábor önkormányzati főépítészt a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos koordinációs feladatok ellátására, valamint a képviselő-testületi ülések előterjesztéseinek és a véleményezési eljárás szakmai dokumentumainak elkészítésére.

4. A képviselő-testület a tervezési feladatok ellátásával a Ráplai Építésziroda Bt-t bízta meg, egyidejűleg felhatalmazza a polgármestert a tervezői szerződés aláírására.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Doncsecz András polgármester

K.m.f.

Szukicsné Skaper Mónika sk.
jegyző

Doncsecz András Bálint sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.
Alsószőlőnk, 2022. április 27.



Szukicsné Skaper Mónika
Szukicsné Skaper Mónika
jegyző

2022-03-07



Kétyölgy Község Önkormányzati Főépítész

9970 Szentgotthárd, Vakarcs Kálmán u. 46.

Tel.: 06-30/430-7748

e-mail: iroda.foepitesz@gmail.com

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

KÉTYÖLGY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL, VALAMINT A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK TÁRGYÁBAN TETT HELYI SAJÁTOSÁGOT HORDOZÓ KÖRÜLMÉNYEKRŐL ÉS SZAKMAI SZEMPONTOK SZERINTI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNYRŐL

Általános tájékoztatás:

A Kétyölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelete Kétyölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, módosította a 3/2016 (IV.27.) , a 3/2017 (II.22.) , a 7/2018 (XII.19.) , a 2/2019 (II.18.) 10/2019 (XI.29.) és a /2020 (II.019.) önkormányzati rendelet ismételt módosítása kapcsán kéri az eljárás lefolytatását Patyi Árpád, 9982 Kétyölgy Fő út 81 és Nagy Dávid, 9970, Szentgotthárd III. Béla király utca 21.

Eljárási előzmények:

Patyi Árpád, 9982 Kétyölgy Fő út 81. 2022.02.07-én kérelmet nyújtott be a Kétyölgy 060/156 és 060/184 ingatlanok vonatkozásában egy, a terepadottságokat jobban figyelembe vevő módosításhoz, ahol az ingatlanokon jelölt építési helyek úgy módosulnak, amellyel lehetővé tenné a telkek összevonását és a jelenlegi telekhatáron épület elhelyezését. Nagy Dávid 9970, Szentgotthárd III. Béla király utca 21. a Kétyölgy 054/10 ingatlanon belül kéri az építési hely áthelyezését. Az érintett módosítás kizárólag a 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelet 3. mellékleteként szereplő szabályozási tervlapon az érintett területen jelölt építési helyek módosításával jár.

Eljárás meghatározása:

Szakmai véleményem alapján a kezdeményezett módosítások tárgyában, a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 78. § (1) alapján a 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyszerűsített eljárás keretében végezhető.

Tartalmi követelmények meghatározása:

A Korm. rendelet 45.§ (2) szakasza szerint a tervezett módosítás a jelenleg hatályos településrendezési eszközök tartalmi- és formai jegyei alapján készülhet, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával, a hozzá kapcsolódó megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tekintetében az I. Fejezet 3.§(3), és 4.§(5)a),b) alapján. A kérelmezett módosítás a helyi építési szabályzat mellékletének módosításával jár, így a 4.§(5)b) alapján: a 3.§(3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek készítenők. Mivel az övezetek és az övezeti előírások nem, kizárólag az építmények elhelyezésére vonatkozó rész változik, ezért jelen esetben a megalapozó vizsgálat és helyzetelemzés az adott telkek vonatkozásában szükséges, a településszerkezeti tervvel való összhang vizsgálatát elvégeztem, ütközést nem tapasztaltam.

Főépítész vélemény és helyi sajátosságot hordozó körülmények:

Szakmai véleményem alapján az indítványozott módosítás támogatható, hátrányos jogkövetkezménye nincs, de a kapcsolódó útszabályozások felülvizsgálatát is el kell végezni. Egyúttal javaslom a 26/1 és 26/2 hrsz. ingatlanok tekintetében a szabályozási vonallal jelölt közterületi határnak a kialakult telekállapothoz való igazítását.

Szentgotthárd, 2022 február 10.

Kiss Gábor

önkormányzati főépítész



Kétvölgy Község Jegyzője
Alsószölnöki Közös Önkormányzati Hivatal

9983 Alsószölnök, Fő út 19.

Tel.: 06-94/534-006

Honlap: www.ketvolgy.hu, e-mail: info@alsoszolnok.hu

ket/138-2/2023

Jegyzőkönyvi kivonat
Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. április 27-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Doncsecz András Bálint polgármester megállapította, hogy az 5 megválasztott képviselő-testületi tag közül 5 jelen van, az ülés határozatképes.

A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
17/2023. (IV.27.) képviselő-testületi határozata
a helyi építési szabályzat módosításának folytatásáról

Kétvölgy község Képviselő-testülete a Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, módosította a 3/2016 (IV.27.) , a 3/2017 (II.22.) , a 7/2018 (XII.19.) , a 2/2019 (II.18.) 10/2019 (XI.29.) és a /2020 (II.019.) önkormányzati rendelet ismételt módosítása kapcsán az alábbi általános döntéseket hozza:

1. Kétvölgy Községi Önkormányzat a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 78. § (1) alapján a 314/2012 (XI.08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyszerűsített eljárás keretében elindult a véleményezési eljárást és a Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2017 (X.25.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól partneri egyeztetési eljárását a következő csökkentett tartalommal ismétli meg.

Patyi Árpád, 9982 Kétvölgy Fő út 81. 2022.02.07-én kelt és 17/2022.(IV.22.) képviselő-testületi határozat által támogatott kérelme alapján a Kétvölgy 060/156 és 060/184 ingatlanok vonatkozásában egy, a terepadottságokat jobban figyelembe vevő módosítása, ahol az ingatlanokon jelölt építési helyek úgy módosulnak, amellyel lehetővé teszik a telkek összevonását és a jelenlegi telekhatáron épület elhelyezését.

Nagy Dávid 9970, Szentgotthárd III. Béla király utca 21. 17/2022.(IV.22.) képviselő-testületi határozat által támogatott kérelme alapján a Kétvölgy 054/10 ingatlanon belül a falusias lakóterület telekrészen az építési hely áthelyezését, a mezőgazdasági telekrészen belül fedett nyitott, lábon álló kerti tető elhelyezésének lehetőségét teszi lehetővé.

A hiánypótlás teljesítéséül a településszerkezeti terv aktualizálása a térségi területrendezési tervek települést érintő övezeteinek feltüntetésével.

A hiánypótlás teljesítéséül a helyi építési szabályzat mellékleteként az egyes építési övezetek egyedi szabályozását tartalmazó táblázatok változatlan tartalmú átszerkesztése, jogharmonizációs megfeleltetése a szabályozási tervi mellékleteiben szereplő jelölésekkel és a normaszöveg módosítása a mellékletre történő szükséges hivatkozások helyén.

2. Felkéri a polgármestert az eljárás lefolytatására.

Határidő: közlésre azonnal

Felelős: Doncsecz András polgármester

K.m.f.

Szukicsné Skaper Mónika sk.
jegyző

Doncsecz András Bálint sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Alsószölnök, 2023. május 23.



Szukicsné Mónika
Szukicsné Skaper Mónika
jegyző

MÓDOSÍTOTT FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

KÉTVÖLGY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL, VALAMINT A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK TÁRGYÁBAN TETT HELYI SAJÁTOSSÁGOT HORDOZÓ KÖRÜLMÉNYEKRŐL ÉS SZAKMAI SZEMPONTOK SZERINTI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNYRŐL

Általános tájékoztatás:

Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének Kétvölgy község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 13/2000. (XII.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával kapcsolatos 2022. június 29-én kelt, ket/176-7/2022. számú megkeresésére, valamint annak mellékletét képező, a Rápli Építésziroda Bt. által, 2022. júniusában készített „Kétvölgy község településrendezési eszközeinek módosítása - Egyszerűsített eljárás - Partnerségi és véleményezési szakasz dokumentációja” kapcsán keletkezett VA/ÁFI/542-2/2022 iktatószámú felhívást hiányosságok pótlására többszöri egyeztetés és ismételt településpolitikai döntések követték.

Tekintettel arra, hogy az eredeti eljárás két lakossági kérelmet és egyéb önkormányzati döntések alapján tervezett módosítási szándékot tartalmazott és utóbbiak kapcsán az eljárásban a véleményezés során olyan többlet szakági alátámasztó munkarészek szükségességét eredményezte melyekre nem áll rendelkezésre fedezet, ezért Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 17/2023(IV.27.) Kt. határozatával a módosítási tartalmat kizárólag az eredeti lakossági kérések teljesítésére korlátozta.

VA/ÁFI/542-2/2022 hiánypótlási felhívás pontjai közül a csökkentett módosítási tartalmat nem érintő pontok szerint a dokumentáció kiegészült, míg a 17/2023(IV.27.) Kt. határozat értelmében elhagyott módosítási tartalmak tekintetében kért hiányosságok pótlása logikailag elmaradt. Az ily módon folytatott megismételt partnerségi és véleményezési szakasz dokumentációjához jelen főépítész feljegyzést adom.

A Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, módosította a 3/2016 (IV.27.) , a 3/2017 (II.22.) , a 7/2018 (XII.19.) , a 2/2019 (II.18.) 10/2019 (XI.29.) és a /2020 (II.19.) önkormányzati rendelet ismételt módosítása kapcsán kéri az eljárás lefolytatását Patyi Árpád, 9982 Kétvölgy Fő út 81 és Nagy Dávid, 9970, Szentgotthárd III. Béla király utca 21.

Eljárási előzmények:

Patyi Árpád, 9982 Kétvölgy Fő út 81. 2022.02.07-én kérelmet nyújtott be a Kétvölgy 060/156 és 060/184 ingatlanok vonatkozásában egy, a terepadottságokat jobban figyelembe vevő módosításhoz, ahol az ingatlanokon jelölt építési helyek úgy módosulnak, amellyel lehetővé tenné a telkek összevonását és a jelenlegi telekhatáron épület elhelyezését. Nagy Dávid 9970, Szentgotthárd III. Béla király utca 21. a Kétvölgy 054/10 ingatlanon belül kéri az építési hely áthelyezését, és a mezőgazdasági övezetbe eső telekrészen fedett nyitott építmény elhelyezésének lehetőségét. Az érintett módosítás a 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelet 3. mellékleteként szereplő szabályozási tervlapon az érintett területen jelölt építési helyek, illetve a helyi építési szabályzat normaszövegének módosításával jár.

Eljárás meghatározása:

Szakmai véleményem alapján a kezdeményezett módosítások tárgyában, a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 78. § (1) alapján a 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyszerűsített eljárás keretében végezhető.

Tartalmi követelmények meghatározása:

A Korm. rendelet 45.§ (2) szakasza szerint a tervezett módosítás a jelenleg hatályos településrendezési eszközök tartalmi- és formai jegyei alapján készülhet, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával, a hozzá kapcsolódó megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tekintetében az I. Fejezet 3.§(3), és 4.§(5)a),b) alapján. A kérelmezett módosítás a helyi építési szabályzat és mellékletének módosításával jár, így a 4.§(5)b) alapján: a 3.§(3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek készítenők. A megalapozó vizsgálat és helyzetelemzés az adott telkek vonatkozásában szükséges, a településszerkezeti tervvel való összhang vizsgálatát elvégeztem, ütközést nem tapasztaltam.

Főépítész vélemény és helyi sajátosságot hordozó körülmények:

Szakmai véleményem alapján az indítványozott módosítás támogatható, hátrányos jogkövetkezménye nincs, de a kapcsolódó útsabályozások felülvizsgálatát is el kell végezni.

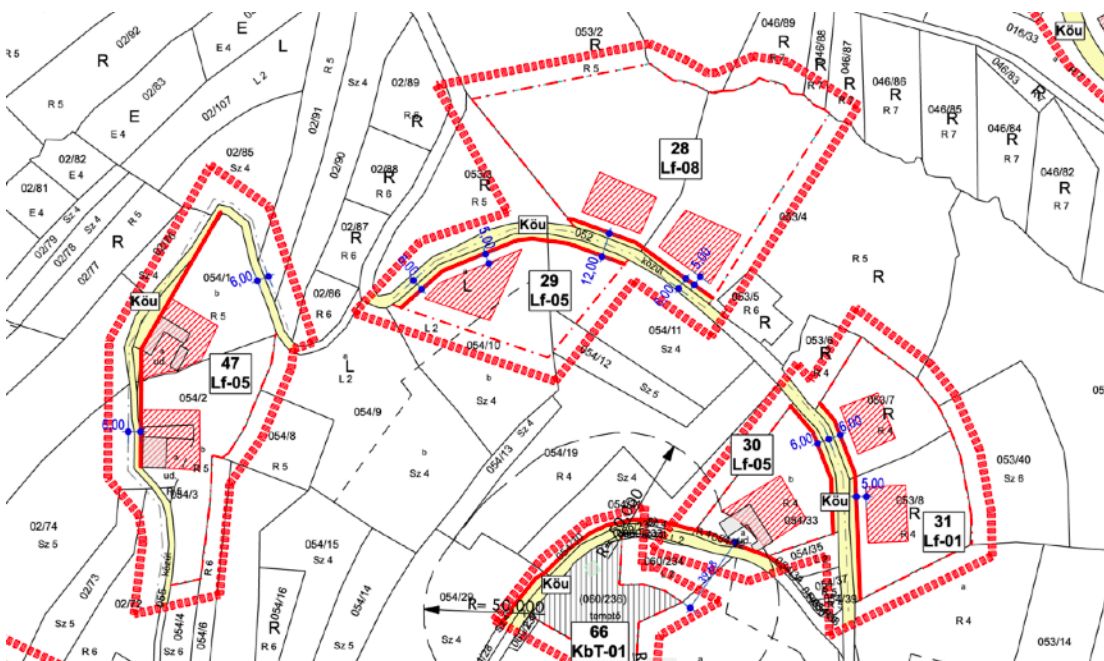
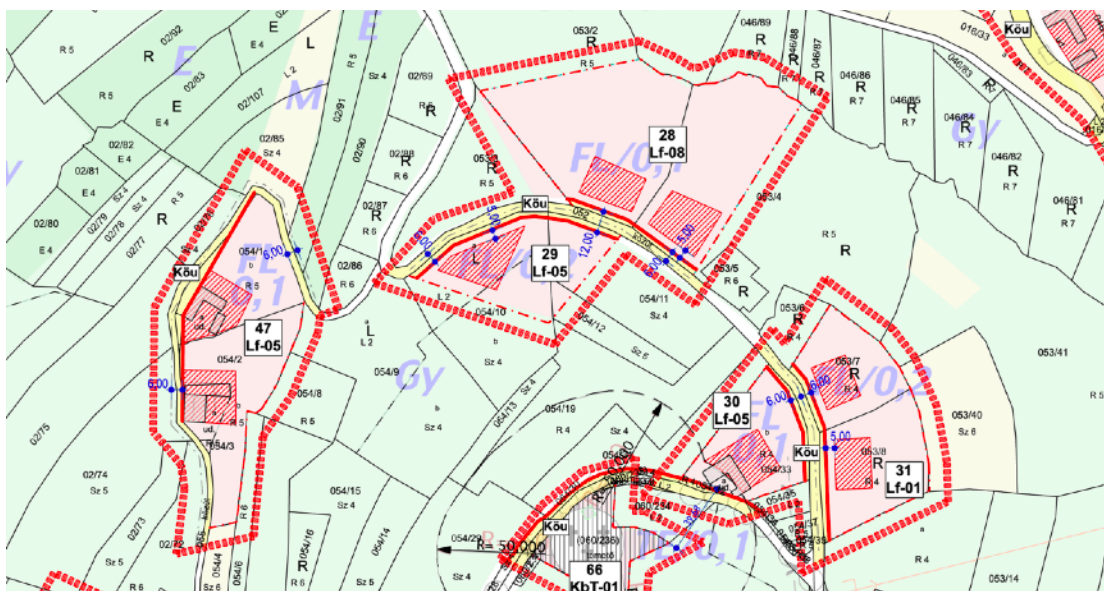
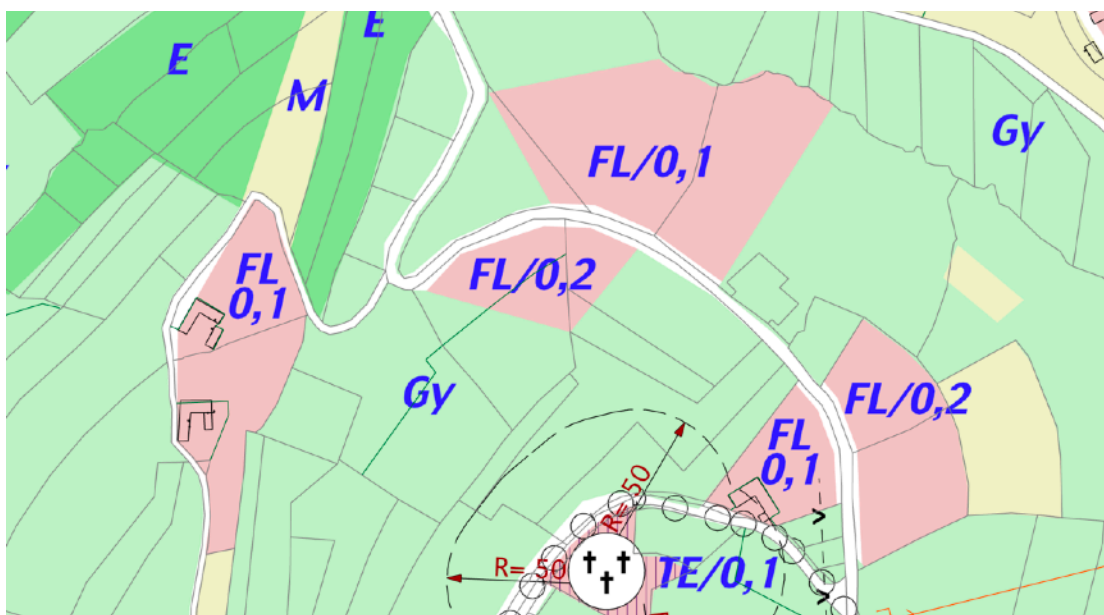
Szentgotthárd, 2023. április 13.

Kiss Gábor

önkormányzati főépítész



szabályozási és szerkezeti terv vizsgálata:



Jegyzőkönyvi kivonat
Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. január 3-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Doncsecz András polgármester megállapította, hogy az 5 megválasztott képviselő-testületi tag közül 3 jelen van, az ülés határozatképes.

A képviselő-testület véleménycserét követően 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2024. (I.3.) képviselő-testületi határozata
HÉSZ módosítása vonatkozásában környezeti hatásvizsgálat szükségességének
vizsgálatáról

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2000.(XII.27.) önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, önkormányzati rendelet ismételt módosítására irányuló a Kétvölgy község 054/10,060/156,060/184,26/1,26/2 ingatlanokat érintő Képviselő-testület 17/2022.(IV.22.) és az azt kiegészítő 36/2022. (IV.31.) határozataival támogatott esetekben a 314/2012 (XI.08.) Kormányrendelet szerinti “egyszerűsített eljárásban” az előírásoknak megfelelően lefolytatott véleménykérést követően és azzal megalapozva a képviselő-testület döntése értelmében a 2/2005 Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szerinti környezeti vizsgálatot nem szükséges elkészíteni.

Határidő: azonnal

Felelős: Doncsecz András polgármester, Kiss Gábor önkormányzati főépítész

K.m.f.

Szukicsné Skaper Mónika sk.
jegyző

Doncsecz András sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Szentgotthárd, 2025. március 24.


Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Jegyzőkönyvi kivonat
Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. szeptember 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Doncsecz András polgármester megállapította, hogy az 5 megválasztott képviselő-testületi tag közül 5 jelen van, az ülés határozatképes.

A képviselő-testület véleménycserét követően 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
36/2024. (IX.26.) képviselő-testületi határozata
a településrendezési eszközök módosítása kapcsán döntés a kapcsolódó területekről,
területrendezési tervek összhangjáról, főépítési feljegyzésről

1.

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2022.(IV.21.) számú határozatában és az azt kiegészítő és módosító 17/2023.(IV.27.), a 2/2024.(I.3.) valamint a 17/2024.(IV.11.) számú határozatában kezdeményezte a 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, önkormányzati rendelet ismételt módosítása során a dokumentáció készítés során kérelemmel nem érintett, de tervkészítés metodikai folyamata során technikailag érintetté vált területeket érintő változásokat szükségszerűnek találja és a tervezett módosítások közt szerepelteti.

2.

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2022.(IV.21.) számú határozatában és az azt kiegészítő és módosító 17/2023.(IV.27.), a 2/2024.(I.3.) valamint a 17/2024.(IV.11.) számú határozatában kezdeményezte a 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről önkormányzati rendelet ismételt módosítása során az Országos és Megyei területrendezési tervekkel a településszerkezeti terv tartalmi összhangját vizsgálni, igazolni, szükség esetén megteremteni szükséges.

3.

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2022.(IV.21.) számú határozatában és az azt kiegészítő és módosító 17/2023.(IV.27.), a 2/2024.(I.3.) valamint a 17/2024.(IV.11.) számú határozatában kezdeményezte a 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről önkormányzati rendelet ismételt módosítására során a módosítási eljáráshoz kapcsolódó önkormányzati főépítész által készített feljegyzéseket megismerte és jóváhagyja!

Határidő: azonnal

Felelős: Doncsecz András polgármester, Kiss Gábor önkormányzati főépítész
K.m.f.

Szukicsné Skaper Mónika sk.
jegyző

Doncsecz András sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Alsószölnök, 2025. január 22.

Dr. Doncsecz Zsolt
jegyző

4. FÜGGELÉK:

EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSOK DOKUMENTUMAI



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/ÁFI/542-2/2022

Ügyintéző: Kutasi Nikoletta

Telefonszám: (94) 505-992

Tárgy: Kétvölgy község helyi építési

szabályzat módosítása

Egyszerűsített eljárás –

Véleményezési szakasz

Felhívás hiányosságok pótlására

Doncsecz András

polgármester úr részére

Kétvölgy Község Önkormányzata

hivatali kapun keresztül

Tisztelt Polgármester Úr!

Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének Kétvölgy község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 13/2000. (XII.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával kapcsolatos 2022. június 29-én kelt, ket/176-7/2022. számú megkeresésére, valamint annak mellékletét képező, a Rápli Építésiroda Bt. által, 2022. júniusában készített **„Kétvölgy község településrendezési eszközeinek módosítása – Egyszerűsített eljárás – Partnerségi és véleményezési szakasz dokumentációja”** megnevezésű dokumentációkban foglaltakkal kapcsolatban felhívom szíves figyelmét arra, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) alapján a véleményezési eljárás lefolytatása céljából kiegészítésre, illetve javításra szorul:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: MaTrT.) 91. § (2) bekezdése értelmében a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközök felülvizsgálati és szükség esetén módosítási határideje, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendeletben és Vas megyei területrendezési tervéről szóló 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendeletben foglaltakra is kiterjedően, a település tekintetében a rendelkezésünkre álló adatok alapján 2021. december 31-én eredménytelenül telt el. **A törvényi felülvizsgálati kötelezettségnek, és eredménye alapján az esetlegesen szükséges módosítási kötelezettségnek jelen módosítás során eleget kell tenni! Előzőek alapján kérem, hogy a felülvizsgálat elrendeléséről szóló képviselő-testületi döntést, a felülvizsgálat dokumentációját, illetve eredményét, valamint az eredmény elfogadásáról szóló képviselő-testületi határozatot pótolni szíveskedjék!**
- A ket/176-7/2022 számú levélben Alsószölnök község településrendezési eszközeinek módosítása szerepel. Kérem a megkereső levél javítását.

- Az I. fejezet 1. A településrendezési tervi előzmények bemutatása részben a 13/2000. (XII.27.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó önkormányzati rendeletek felsorolása hiányos, kérem ennek kiegészítését.
- A dokumentáció 5. és 11. oldalán szereplő módosítási tartalmakat, valamint a 17/2022. (IV.21.) képviselő-testületi határozatot összhangba kell hozni a helyrajzi számok vonatkozásában.
- A dokumentáció 6. oldalán a mezőgazdasági területeket érintő építési szabályokra vonatkozóan csak a tervezett módosító rendelet tartalmaz rendelkezéseket. Kérem ennek kifejtését a dokumentációban.
- A 6. oldal 5. Szabályozástechnikai módosítások részben az egyes építési övezetek egyedi szabályozását tartalmazó táblázatok átszerkesztésének szükségessége szerepel, azonban a benyújtott dokumentáció azt nem tartalmazza. Kérem a táblázat pótlását, vagy dokumentáció javítását.
- Kérem megküldeni a 17/2022. (IV.21.) és 36/2022. (V.31.) képviselő-testületi határozatokat, valamint a tervezett módosító rendelet mellékleteit olvasható formátumban.
- A főépítési feljegyzés nem tartalmazza a mezőgazdasági területeket érintő építési szabályok felülvizsgálatát, ezért kérem annak kiegészítését.
- Kérem a dokumentáció kiegészítését a főépítési feljegyzésben meghatározott OTÉK 4. § (5) bekezdés b) pontja szerint. Felhívom a figyelmet, hogy a szakági munkarészeket az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti jogosultsággal rendelkező szakember készítheti.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az önkormányzat a 2/2021. (V.6.) önkormányzati rendelettel kapcsolatban nem teljesítette a Tr. 43. § (2) bekezdés b) bb) pontja szerinti megküldési kötelezettségét, továbbá az njt.hu oldalon lévő 3. melléklet minősége nem megfelelő. Ennek pótlása és javítása mielőbb szükséges!

Tájékoztatom a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a véleményezésre nyitva álló határidő csak a felhívásomban foglalt hiányosságok pótlásának teljesítését követően indul meg Hivatalunknál.

Hatásköröm és illetékességem a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, 7. § h) pontján, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozás jogát a Vas Megyei Kormányhivaltal vezető kormány megbízott a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2020.(II.28.) számú utasítás III/2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, 2022. július 1.

Tisztelettel

Vámos Zoltán kormány megbízott
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



Kétvölgy Községi Önkormányzat

9982 Kétvölgy, Fő út 28.

Adószám: 15423823-1-18

KRID: 538938917

Honlap: www.ketvolgy.hu , e-mail: info@alsoszolnok.hu

Üsz.: ket/51-3/2024

Tárgy: Kétvölgy településrendezési eszközök módosítása, egyszerűsített eljárás, megismételt partnerségi egyeztetés

Üi.: Klujber-Fekete Anett
Kiss Gábor

Hivatalos feljegyzés

Készült: 2024. május 15-én

Kétvölgy Községi Önkormányzat hivatalos helyiségében
9982 Kétvölgy, Fő út 28.

Tárgy: Feljegyzés Kétvölgy Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyában történt partneri egyeztetésről.

Kétvölgy Község Képviselő-testületének a 17/2022.(IV.21) és a 36/2022.(V.31.) számú Képviselő-testületi határozatai döntései értelmében kiegészítve a 17/2023.(IV.27.) Képviselő-testületi határozattal Kétvölgy község hatályos helyi építési szabályzatának és annak mellékleteként a szabályozási tervének módosításáról döntött.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2017 (X.25.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól önkormányzati rendelet alapján, illetve a 2021. évi XCIX. törvény alapján szabályszerűen meghirdetett partneri egyeztetést tartott

melynek tartalmát nyilvános lakossági fórumon is ismertette 9982 Kétvölgy, Fő út 28. alatti önkormányzati épület udvari közösségi helyiségében. 2024. február 15-én 11 óra 30 perc kezdettel

A nyilvános lakossági fórumon hozzászólás, vélemény nem hangzott el, a jogszabályban meghatározott időre és az azóta eltelt időben észrevétel nem érkezett.

Megállapítás:

Megállapítom és rögzítem, hogy a fent bemutatott véleményezési időszakban a Helyi Építési Szabályzat módosítása vonatkozásában a partnerek részéről vélemény, észrevétel, javaslat nem érkezett.

Kétvölgy, 2024 május 15.


Doncsicz András
polgármester

