



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00323-2/2026.

Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna

Telefon: 06-88/579-314

E-TÉR azonosító: 32905

Hiv.szám: –

Tárgy: Veszprém város településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletének módosítása

véleményezési szakasz

Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Veszprém
(E-TÉR¹)

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém város településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletének a fenti hivatkozási számon, az E-TÉR felületre feltöltött módosítás tervezetét áttekintettem, azzal kapcsolatosan a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 70. § alapján az alábbi **állami főépítési véleményt** adom.

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a 350/2025. (IX. 25.) számú határozatában döntött a településfejlesztési, vagy településrendezési célok elérését szolgáló, településrendezési szerződés alapján befizetett pénzeszközök elkülönítéséről és annak „*Településkép és értékvédelmi feladatellátás*” céljára történő felhasználásáról, továbbá előbbiekkkel összefüggésben a településkép védelméről szóló 23/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Tkr.) a településképi követelményeknek való megfelelést szolgáló támogató és ösztönző rendszer előkészítéséről.

A Tkr. módosításának tárgya:

A Tkr. módosítás tárgya egyrészt a helyi építészeti örökség méltó hasznosítása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert bevezetése, másrészt a „*Településképi szempontból meghatározó területek*” lehatárolásának („*Karakterterkép*”), valamint a helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok listájának aktualizálása.

Szakmai véleményem:

1. Az Eljr.419. 9. §-a szerint „**A településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.**”

Az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerint „*A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

a) a készítés vagy módosítás tényét, [...]

1 Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti *feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.*”.

A települési főépítész által elkészített szakmai összefoglalót elfogadását a módosításról szóló döntés nem tartalmazza, nem hivatkozza. A szakmai összefoglalót az Önkormányzat részemre 2026. február 16-án e-mailban megküldte. **Kérem a módosítást megalapozó döntés kiegészítését a főépítész szakmai összefoglalójának elfogadásával** [Eljr.419. 59. § (2) d)].

2. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 101. §-a alapján a helyi önkormányzat a településképi követelmények megvalósulása és ennek részeként a helyi építészeti örökség méltó hasznosítása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert vezethet be és alkalmazhat, amelynek részletes tartalmát a helyi építési szabályzat határozza meg. Megjegyzem, hogy a Méptv. egyes rendelkezéseinek 2024. október 1-i hatálybalépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzat kiegészült a településképi védelmével kapcsolatos követelményekkel, ugyanakkor a 2024. október 1-ét megelőzően elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni [Méptv. 229. § (6)]. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú város esetében külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja [Méptv. 229. § (6)].

Az ösztönző rendszer érdemi lehetőséget teremt a helyi építészeti örökség azon elemeinek megújítására, amelyek felújítása forráshiány miatt mindeddig nem valósulhatott meg. A helyi védettség a tulajdonosok számára kötelezettségeket és korlátozásokat jelent, ezért indokolt és szükséges olyan támogatási mechanizmus működtetése, amely kiegyensúlyozott módon biztosítja az értékvédelem szempontjainak érvényesülését, valamint a tulajdonosi felelősség arányos viselését. **A kezdeményezés példaértékű** megközelítést képvisel, és hosszú távon hozzájárul a településképi minőségi megújulásához, ezáltal a város és a helyi közösség egészének érdekét szolgálja.

3. A Tkr. módosítás kiterjed továbbá a „Településképi szempontból meghatározó területek” lehatárolására („Karakterterkép”), valamint a helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok listájára. Az Önkormányzat 2026. február 16-án érkezett elektronikus (e-mail) tájékoztatása alapján a „Településképi szempontból meghatározó területek” lehatárolásának módosítását a Csererdő területét (folyamatban) és a Pápai út melletti területet (2022. év) érintő rendezési terv módosítások, valamint a vasút területének (mint fő közlekedési terület) jelölésének hiánya indokolja.

- Az Eljr.419. 25. § (3) bekezdése, valamint (4) bekezdés c) pontja szerint „A **kézikönyvben** – a településképi követelmények megalapozására – **meg kell határozni** a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a **településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket** arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.”, „A kézikönyv a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével készül, és legalább a következő fejezeteket tartalmazza: [...] c) Településképi szempontból eltérő karakterű területek, valamint a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával”. Az Eljr.419. 35. § (1) bekezdése értelmében a **településképi szempontból meghatározó terület a kézikönyv alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben** és annak rajzi mellékletében.

A Méptv. 96. § (5) bekezdése szerint a kézikönyvet a település építészeti arculati jellemzőiben bekövetkezett változások átvezetése érdekében 7 évente felül kell vizsgálni.

Előbbiek alapján a **„Településképi szempontból meghatározó területek” lehatárolásának módosítása csak a Településképi Arculati Kézikönyvvel összhangban, annak módosítását követően (vagy azzal egyidejűleg) lehetséges.**

- A helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok listája a címváltozások miatt pontosításával kapcsolatosan észrevételt nem teszek.
4. A Tkr. 2. § (1)-(2) bekezdései szerint, a helyi területi védelem az 1. mellékletben lehatárolt, helyi értékvédelmi területre terjed ki. A helyi egyedi védelem kiterjed az 1. mellékletben ábrázolt, a 2. mellékletben felsorolt helyrajzi számokon lévő építmények és építmény-együttesek egészére, vagy csak azok jelzett részleteire. A Tkr 5. § (2) bekezdése szerint, a meghatározó területek lehatárolását a 3. melléklet tartalmazza. Előbbiekből következően a Tkr. 3. melléklete a **„Településképi szempontból meghatározó területek”** lehatárolása, míg a **Tkr. 2. melléklete a „Helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok” jegyzéke.** Előbbiekkel összhangban a **HÉSZ tervezet (6. § és 1. melléklet) pontosítása szükséges.**
5. A Tkr. tervezet 8. §-ával kapcsolatosan felhívom a figyelmet arra, hogy **a hivatkozott, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény már nincs hatályban,** a településképi védelmével összefüggő előírásokat a Méptv. tartalmazza. Kérem továbbá a HÉSZ bevezető részében a jogszabály megalkotására **felhatalmazó rendelkezések felülvizsgálatát** az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló rendeletének módosítása tekintetében.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Veszprém város azon elhatározását, hogy a Méptv. szellemiségével összhangban támogatási és ösztönző rendszert vezet be a helyi védett értékek megőrzése érdekében **támogatom.**

A **„Településképi szempontból meghatározó területek” lehatárolásának módosítása Közgyűlés előtti megtárgyalását** az Eljr.419. 35. § (1) bekezdése alapján **nem támogatom.** Tekintettel arra, hogy az új településterv készítése folyamatban van, továbbá a Méptv. alapján a Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálata is időszerű, ezért javaslom a **„Településképi szempontból meghatározó területek” felülvizsgálatát/módosítását** az új településterv készítésével és a Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálatával egyidejűleg elvégezni.

A **„Településképi szempontból meghatározó területek” lehatárolásának módosítása kivételével a Tkr. tervezettel kapcsolatos véleményem – a fentiekben jelzett pontosítások elvégzését követően – egyetértő.**

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Eljr.419. 70. §-a értelmében a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában véleményeltérés esetén a **polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.**

A településképi rendelet elfogadását követően a polgármester a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre [Eljr.419. 72. § (1) b)].

- Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása

mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

- Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál. [Eljr.419. 73. §].

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész