



Szám: ÖNK/1-6/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026. június 25-i Közygűlésére

Tárgy: Döntés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közygűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Sulyok Balázs Ede főépítész

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közygűlésének
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntések meghozatala **minősített** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Lohonyai Bernadett
aljegyző, irodavezető

Tisztelt Közgyűlés!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 13. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezés jogalkalmazói értelmezése tekintetében – egy folyamatban lévő építéshatósági eljárásban – eltérő álláspontok alakultak ki, ami miatt a normavilágosság követelményének eleget téve az előírások szövegezésének pontosítása vált szükségessé.

A módosítással érintett hatályos előírás:

„13. § (6) Építési övezetben – amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik – terepszint alatti beépítés kizárólag az építési helyen belül, és az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettségénél legfeljebb 20%-kal nagyobb mértékben alakítható ki.”

A szakmai álláspontok eltérnek a tekintetben, hogy a meglévő legnagyobb beépítettség 20 %-ának megfelelő értékkel növelt mértékben emelhető a terepszint alatti beépítés vagy további 20 %-kal.

A módosítás az utóbbi értelmezést teszi egyértelművé az építésügyi és szakhatósági eljárások során.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 201/2026. (V. 28.) határozatában előzetesen támogatta a módosítás elindítását.

A jogszabályszoveg pontosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 69. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak alapján a módosítás speciális szabályai szerinti rövid eljárás keretén belül kerül lebonyolításra az E-TÉR rendszer igénybevételével.

A véleményezésre elkészített dokumentációt – a Kormányrendelet 69. § (2) bekezdés a) pontjának és a 65. § (5) bekezdés c) pontjának megfelelően – a partnerek részére 2026. június 4-én az E-TÉR rendszerbe került feltöltésre.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletnek megfelelően a szakhatósági egyeztetési anyagot – a helyben szokásos módon, a honlapon és a Polgármesteri Hivatal Aulájában – 2026. június 4. és 2026. június 9. között közzétettük. A Kormányrendelet 69. § (2) bekezdés a) pontja értelmében külön lakossági fórum a tárgybán megtartásra nem került. A megküldött dokumentációval kapcsolatosan az előírások szerinti 5 napon belül eltérő vélemény nem érkezett.

Ezt követően a Kormányrendelet 66. § (8) bekezdésének megfelelően a véleményezési szakasz lezárult.

A Kormányrendelet 69. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján a dokumentáció 2026. június 11-én a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész részére, záró-véleményezésre megküldésre került az E-TÉR felületen.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a Közgyűlés – az állami főépítész záró véleményének ismeretében – a Kormányrendelet 67. § (9) bekezdésének megfelelően döntsön a településrendezési terv módosításának elfogadásáról. A záró szakmai vélemény a Kormányrendelet 67. § (10) bekezdésének megfelelően 6 hónapig érvényes.

A záró szakmai véleményben az Állami Főépítész további pontosítást javasolt, amely álláspontja szerint az építésügyi szakmai irányelvek szem előtt tartásával „egyértelművé teszi az abszolút értékek összeadódását”. A javaslat szerinti szövegezést tartalmazza a rendelet-tervezet.

Az eljárás lezárásaként a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rendelet elfogadásával kerül módosításra.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megvitatni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2026. június 15.

Sulyok Balázs Ede

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (VI. 25.) önkormányzati rendelete
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi
Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az állami főépítész záró véleményének ismeretében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (9) bekezdésének megfelelően dönt a településrendezési terv módosításának elfogadásáról a módosítási igények átvezetése céljából.

[2] Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés d) pontja szerint lefolytatott rövid eljárás keretében a 62. § (1) bekezdésében és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Építési övezetben – amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik – terepszint alatti beépítés kizárólag az építési helyen belül, és az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettségen felül, további legfeljebb 20%-os mértékben alakítható ki.”

2. §

Ez a rendelet 2026. június 26-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításához

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

aa) A Tervezet *társadalmi hatásai*:

A rendelet-tervezetnek közvetlen társadalmi hatása, hogy a jogalkalmazás során a normavilágosság szempontja és az építésügyi szakmai irányelveknek való megfelelés még inkább érvényesül.

ab) A Tervezet *gazdasági hatásai*:

A rendelet-tervezetnek közvetlen gazdasági hatásai nincsenek.

ac) A Tervezet *költségvetési hatásai*:

A rendelet közvetlen költségvetési hatásokkal nem bír.

b) A jogszabály *környezeti és egészségi* következményei:

A felülvizsgálat elfogadásának nincs környezeti és egészségkárosító hatása.

- c) A jogszabály *adminisztratív terheket befolyásoló* hatásai
A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabály megalkotását a módosítással érintett szerkezeti egység jogalkalmazói értelmezése során felmerült eltérő álláspontok egyeztetése, az előírások szövegezésének pontosítása teszi szükségessé.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén az új rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

Indokolás

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításához

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 18. §-a szerint:

18. § (1) A jogszabály tervezete preambulomot tartalmaz, amelyben a szabályozás célját minden esetben meg kell határozni. A jogszabály tervezetének preambulumban a jogszabály előkészítője szükség szerint rögzítheti a szabályozással összefüggő azon elvi, elméleti tételeket, amelyeket a jogszabály tervezetének szerkezeti egységeiben a normatív tartalom hiánya miatt nem lehet rendezni.
- (2) A rendelet tervezetének preambuluma az (1) bekezdés szerinti tartalmi elemek mellett tartalmazza a rendelet megalkotásához szükséges, az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott érvényességi kellékek felsorolását.
- (3) A jogszabály tervezetének preambulumát az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott jogszabályszerkesztési követelmények szerint kell kialakítani.
- (4) A preambulomot a jogszabály módosítása esetén a jogszabály megváltozott tartalmának megfelelően módosítani kell, ha az a preambulom és a jogszabály rendelkezéseinek tartalmi összhangja megteremtése érdekében szükséges.
- (5) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.
- (6) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.
- (7) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.
- (8) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.

II.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet megalkotásának indokai – a Jat 18. §-a alapján – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. A javasolt szabályozást szükségessé tevő társadalmi, gazdasági, szakmai okok és célok, a jogi szabályozás várható hatásainak ismertetése

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezés jogalkalmazói értelmezése tekintetében – egy folyamatban lévő építéshatósági eljárásban – eltérő álláspontok alakultak ki, ami miatt a normavilágosság követelményének eleget téve az előírások szövegezésének pontosítása vált szükségessé.

2. Az indokolás közzététele, nyilvánossága

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolás Nemzeti Jogszabálytárban történő közzététele kötelező. A közzétett indokolás nyilvános. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik. A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.

3. Előzetes bejelentési kötelezettség

A Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség nem áll fenn.