



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00977-2/2026.

Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna

Telefon: 06-88/579-314

E-TÉR azonosító: 35304

Hivatkozási szám: FOE/427-3/2026.

Tárgy: Veszprém város településrendezési eszközeinek módosítása (HÉSZ 13. § (6))

rövid eljárás

– záró szakmai vélemény –

Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Veszprém

(E-TÉR¹)

Tisztelt Főépítész Úr!

Az E-TÉR felületre feltöltött, a Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda és a Kreáлом 1000 Kft. által összeállított, „Veszprém Megyei Jogú Város / Helyi Építési Szabályzat módosítása (előírások szövegezésének pontosítása miatti módosítás)” megnevezésű, „2026. június 3.” keltezésű véleményezési dokumentációt (a továbbiakban: Tervdokumentáció) kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 69. § (2) bekezdése alapján veszek részt. A helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város (a továbbiakban: VMJV) Önkormányzatának Közgyűlése a 201/2026. (V. 28.) számú közgyűlési határozatával döntött a helyi építési szabályzat megállapításáról szóló 24/2017. (IX. 28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításának elindításáról, továbbá elfogadta az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóját (2026. május 19.) [Eljr.419. 59. § (2), Eljr.419. 8. § (3)].

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész működik közre.

Tervezési feladat:

A HÉSZ 13. § (6) bekezdésében foglalt előírás pontosítása a terepszint alatti építés mértékének értelmezése vonatkozásában.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé.

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 202/2013. (VI. 27.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város településfejlesztési koncepciója;
- a 213/2017. (IX. 28.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város településszerkezeti terve (településszerkezeti terv és leírás);
- a 24/2017. (IX. 28.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Veszprém Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a VMJV Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda (Sulyok Balázs Ede főépítész) és a Kreálom1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; Kovács Krisztina vezető településtervező [TT/1 01-2918]) által összeállított Tervdokumentáció, valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok.

Az Eljr.419. 8. § (3) bekezdése szerint, ha az Eljr.419. 8. § (1) és (2)² bekezdése alapján **nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja.** A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával készült. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér:

A Méptv. 229. § (4) bekezdése szerint: „A településtervek készítése és módosítása, valamint a **korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet [...] eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**”

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint: „A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat **a módosítást az OTÉK³ 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**”

² Eljr.419. 8. § (2) „Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.
b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;”

³ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

II. Véleményezési eljárás

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az VMJV Önkormányzata az Eljr.419. 69. § (1) bekezdés szerinti rövid eljárásban, az E-TÉR felületen kezdeményezte. Megállapítottam, hogy a tervezett módosítás a HÉSZ szövegének – a 13. § (6) bekezdés – pontosítására irányul, ezért a **rövid eljárás lefolytatásának** az Eljr.419. 69. § (1) bekezdésének d) pontjában meghatározott **feltételei teljesülnek**.

Partnerségi egyeztetés

VMJV Önkormányzata Közgyűlése a partnerségi egyeztetés helyi szabályait a 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) állapította meg. A csatolt dokumentumok szerint a partnerségi egyeztetés az Eljr.419. 69. § (2) bekezdés a) pontja, valamint az Ör. 4. § (2) bekezdése és az Ör. 1. melléklete rendelkezéseinek figyelembe vételével – külön lakossági fórum megtartása nélkül – **2026. június 4–9.** között megtörtént. A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem érkezett, a dokumentáció módosítására nem volt szükség [Feljegyzés, 2026. június 10.].

VMJV Önkormányzata Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014. (X. 31.) számú önkormányzati rendelet 4. §-a alapján a polgármester átruházott hatáskörben döntött a **véleményezési szakasz lezárásáról** (FOE/427-4/2026. (2026. június 10.)) [Eljr.419. 66. § (7)].

Záró szakmai vélemény

A módosítás célja a HÉSZ 13. § (6) bekezdésében foglalt előírás pontosítása a terepszint alatti építés mértékének⁴ értelmezése vonatkozásában. A módosítást a HÉSZ érintett rendelkezésének alkalmazása során felmerült értelmezési problémák, a normavilágosság követelményei indokolják.

A hatályos HÉSZ 13. § (6) bekezdése szerint: „*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 jogalkotói és a jogalkalmazói szakmai álláspontok eltérnek a tekintetben, hogy a meglévő legnagyobb beépítettség 20 %-ának megfelelő értékkel növelt mértékben emelhető a terepszint alatti építés mértéke vagy további 20 %-kal. A módosítás célja az érintett rendelkezés egyértelműsítése.

A hatályos HÉSZ 13. § (6) bekezdése – az eltérő értelmezhetőség okán – ellentmond az építésügyi szakmai irányelveknek. Az építésügyi szabályozásokban (különösen a helyi építési szabályzatokban) alapvető szakmai irányelv és jogalkalmazói elvárás, hogy a mutatók és határértékek kerek számokat eredményezzenek a könnyű számíthatóság és ellenőrizhetőség érdekében. Amennyiben relatív (szorzó alapú) növekménnyel számolunk, úgy a legtöbb övezeti alapérték (pl. 15%, 20%, 35%) esetében a terepszint alatti építhetőség mértékére nem kerek számok (pl. 18%, 24%, 42%) jönnek ki, ami idegen a hazai építésügyi szabályozási gyakorlattól. A szakmai konszenzus és a jogalkotói szándék szerint a megjelölt „+20%” valójában százalékpontot jelent (azaz a két százalékos érték számtani összeadását). A jogszabályoknak a valós szándékot pontos szakmai terminológiával kell rögzíteniük, elkerülve a köznyelvi, pontatlan megfogalmazásokat.

A HÉSZ tervezet szerinti 13. § (6) bekezdés: „*Építési övezetben – amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik – terepszint alatti beépítés kizárólag az építési helyen belül és az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség **százalékos mértékénél további legfeljebb 20 %-kal nagyobb mértékben alakítható ki.***”

⁴ OTÉK 2021. VII. 15. szerinti állapot 7. § (3) bekezdés 8. pontja

Véleményem szerint a tervezett szövegezés a fenti elveknek való megfelelés érdekében további pontosításra szorul. A megfogalmazás a szándékolt cél ellenére sem zárja ki teljesen a párhuzamos értelmezés lehetőségét. A „20%-kal nagyobb mérték” fordulat egy százalékos alap mögé téve relatív növekményt (szorzást) is jelenthet, nem pedig abszolút értéket (összeadást). A „további” szó beillesztése ezt a dilemmát továbbra sem oldja fel egyértelműen. Továbbá a „beépítettség százalékos mértéke” fordulat használata az építésügyi jogszabályi környezetben a szabályozási cél eléréséhez nem feltétlenül szükséges, mivel a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét a szakági jogszabályok (OTÉK) eleve százalékos formában definiálják.

A jogviták elkerülése, a tiszta jogértelmezés és jogalkalmazás érdekében **javasolom az előírás** olyan irányú **átdolgozását**, amely egyértelművé teszi az abszolút értékek összeadódását. **Például:** *„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 beépítettségen felül, további legfeljebb 20%-os mértékben alakítható ki.”*

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419.-ben meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek.

A záró vélemény kiadásához az Eljr.419. 69. § (2) bekezdés c) pont szerinti egyeztető tárgyalás megtartása, továbbá valamely szakterületi vélemény beszerzése nem volt szükséges.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Veszprém város helyi építési szabályzatának – a HÉSZ 13. § (6) bekezdésének – módosítására irányuló záró véleményem **a HÉSZ tervezetre vonatkozó, a fentiek szerinti javaslatom figyelembe vétele mellett egyetértő**, a módosítás Közgyűlési jóváhagyása ellen **kifogást nem emelek**.

A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt [Méptv. 55. § (2) b), Eljr.419. 67. § (9)].

A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A **polgármesternek gondoskodnia kell** az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendeletet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak **az E-TÉR-be történő feltöltéséről**. A fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététel napján; a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján kell az E-TÉR felületre feltölteni [Eljr.419. 72. § (2)].

A **jegyző** a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer igénybevételével **gondoskodik** az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül **az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről** [a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A §].

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és 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** [Eljr.419. 73. § (1)].

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti 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. § (2)].

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel

**A főispán helyett eljáró
Dr. Vajda Viktória főigazgató
nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt
állami főépítész**