

88.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.
Tel: 592 660. Pf.: 76. fax: 592 676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2026. augusztus 13-i rendkívüli ülésére

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Tárgy: Döntés a Várpalota 0369/39 helyrajzi számú ingatlant érintő (Várpalota-Szélhely) településrendezési eszközök módosítására irányuló törvényességi felhívás tárgyában

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Lamos Péter főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta: –

A határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:

Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletével alkotta meg Várpalota Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: Rendelet), amelynek 1. melléklete SZT-1 jelű Belterületi szabályozási tervlapok, 2. melléklete SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlapok című szabályozási tervek.

Az Önkormányzat 2024. június 27-i ülésén, 97/2024. (VI. 27.) képviselő-testületi határozatában döntött a Várpalota, külterület, 0369/39 helyrajzi számú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) érintően a Rendelet (SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlap) módosításáról.

Az érintett ingatlan elhelyezkedése:



1. kép – Módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2024.06.15.

Az Önkormányzat 2025. február 20-i ülésén, 14/2025. (II. 20.) képviselő-testületi határozatával döntött a környezeti vizsgálat lefolytatásának indokolatlanságáról, és a partnerségi egyeztetés lezárásáról, továbbá a záró véleményezési szakasz lefolytatásáról.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás lezajlott.

A tervek és dokumentációk egyeztetésének keretében az Állami Főépítész 2025. április 15-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2025. május 27-én VE/05/238-24/2025. számon záró szakmai vélemény bocsátott ki.

A főépítési záró szakmai vélemény összefoglalása az alábbi: „A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló záró szakmai vélemény nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.”

A fenti vélemény beérkezését követően egyeztetést kezdeményeztük a településtervezővel annak érdekében, hogy a vélemények figyelembevételével a terveket átdolgozzuk. Az átdolgozás során a területre vonatkozó előírások közül a maximális beépíthetőségre vonatkozó előírást 3%-ról 1,5%-ra csökkentettük. A módosított tervdokumentációt ismételten megküldtük az állami főépítésznek és kértük új záróvélemény kiadását.

Az állami főépítész 2025. december 12-re egyeztető tárgyalást hívott össze. Az egyeztető tárgyalást követően 2026. január 13-án kiállította – ismételt – záró állami főépítési véleményét.

A szakmai vélemény összefoglalása az alábbi: „A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló ismételt záró szakmai véleményem nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.”

Álláspontom szerint a településrendezési eszközök előkészített módosítása – az eredeti változat szerint is – megfelelt a hatályos jogszabályi előírásoknak, és településünk helyi adottságaihoz és fejlesztési lehetőségeihez, elképzeléseikhez maximálisan igazodik, a természetvédelemről szóló jogszabályok, az építésügyi és területrendezési jogszabályok sem zárják ki az adott területen a közjóléti erdő kijelölését és a terület tervezett kis mértékű (1,5 %-os) beépíthetőségét.

A településrendezési eszközök módosításának folyamatát, az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével az Önkormányzat 2026. március 26.-i ülésén 7/2026. (III. 30.) önkormányzati rendeletével lezárta, a szükséges döntést meghozta, a településrendezési eszközöket módosította.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/53/748-1/2026. ügyiratszámú, 2026. május 15-én kelt levelében Dr. Vajda Viktória főigazgató törvényességi felhívást intézett az Önkormányzathoz.

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja szerint a törvényességi felhívás tartalmáról települési önkormányzat esetén a polgármester tájékoztatja a képviselő-testületet.

Az Önkormányzat a törvényességi felhívásról 2026. május 28-i ülésen tájékoztatást kapott és 70/2026. (V. 28.) képviselő-testületi határozatában felkérte Várpalota város főépítészt, hogy a felhívásban foglaltakat vizsgálja meg és döntési javaslatot készítsen elő, a törvényességi felhívásban foglalt határidő figyelembevételével.

Várpalota város főépítésze a felhívásban foglaltakat megvizsgálta, szakmai álláspontja jelen előterjesztés 1. mellékleteként megtalálható.

Az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja alapján a Várpalota 0369/39 helyrajzi számú ingatlant érintő (Várpalota-Szélhely) településrendezési eszközök módosítására vonatkozó döntést változatlan tartalommal javaslom hatályban tartani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat és fogadják el jelen előterjesztés mellékletét képező határozattervezetet!

Várpalota, 2026. augusztus ..


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2026. augusztus 13-i rendkívüli ülésén a következő határozatot hozta:

**Várpalota Város Önkormányzatának
..../2026. (VIII. 13.) határozata**

1. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az önkormányzati főépítésznek a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/53/748-1/2026. ügyiratszámú törvényességi felhívásában foglaltakra adott szakmai véleményét megismerte.
2. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az önkormányzati főépítész szakmai véleménye alapján a 7/2026. (III. 30.) önkormányzati rendeletét változatlan tartalommal hatályban tartja.
3. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a törvényességi felhívás megválaszolására.

Határidő: azonnal

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Várpalota, 2026. augusztus 13.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

Dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÁLLÁSPONT és JAVASLAT a Várpalota-Szélhely 0369/39 helyrajzi számú ingatlant érintő, a településrendezési eszközök módosítására irányuló döntést érintően, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/53/748-1/2026. ügyiratszámú, 2026. május 15.-én kelt törvényességi felhívásban foglaltak figyelembevételével.

Készítette: Lamos Péter, Várpalota város főépítésze

ELŐZMÉNYEK és a TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK FOLYAMATA

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletével alkotta meg Várpalota Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: Rendelet), amelynek 1. melléklete SZT-1 jelű Belterületi szabályozási tervlapok, 2. melléklete SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlapok című szabályozási tervek.

Az Önkormányzat 2024. június 27-i ülésén, 97/2024. (VI. 27.) képviselő-testületi határozatában döntött a Várpalota, külterület, 0369/39 helyrajzi számú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) érintően a Rendelet (SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlap) módosításáról.

Az érintett ingatlan elhelyezkedése:



1. kép – Módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2024.06.15.

Az Önkormányzat 2025. február 20-i ülésén, 14/2025. (II. 20.) képviselő-testületi határozatával döntött a környezeti vizsgálat lefolytatásának indokolatlanságáról, és a partnerségi egyeztetés lezárásáról, továbbá a záró véleményezési szakasz lefolytatásáról.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás lezajlott.

A tervek és dokumentációk egyeztetésének keretében az Állami Főépítész 2025. április 15-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2025. május 27-én VE/05/238-24/2025. számon záró szakmai vélemény bocsátott ki.

A záró szakmai vélemény az alábbiak szerint tartalmazza a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának az egyeztető tárgyaláson elhangzott véleményét: „Az érintett ingatlan az országos ökológiai hálózat puffterület övezetébe tartozik, gyepterület, legelő művelési ágú terület. Táj- és természetvédelmi szempontból soknak találták a tervezett 3%-os beépítést, tekintettel arra is, hogy az érintett ingatlan bizonyos részei már jelenleg is közjóléti erdő besorolásban vannak. Kizárólag a jelen módosítással érintett több, mint 15 ha terület átsorolásával, még körül-belül 4500 m² beépíthetőséget tesz lehetővé. Ezt rendkívül túlzónak tartották egy ilyen élőhely esetében. Továbbá hiányolták, hogy a dokumentáció nem tartalmazza a tervezett fejlesztés bemutatását. A hatályos HÉSZ rendkívül sokféle rendeltetésű épületet és építményt megenged. Egy több ezer négyzetméteres beépítés esetén sportpályákkal, vendéglátó építményekkel az véleményük szerint rendkívül túlzó. A HÉSZ-ben szükségesnek tartották az elhelyezhető épületek számának és nagyságának meghatározását, illetve a rendeltetések körének realizálását, továbbá építési hely kijelölését, vagy a telek be nem építhető területének kijelölését. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 18. § (3) bekezdése szerint a tavak partvonalától számított 100 m-en belül új építmények elhelyezése tilos. Kérték ennek az előírásnak is a figyelembe vételét. A tervdokumentáció alapján, a megadott paraméterekkel táj- és természetvédelmi szempontból nem támogatták a módosítást.

Az állami főépítész a tervvel kapcsolatban az alábbi véleményt fogalmazta meg:

„(...)

A módosítás célja a Szélhely-tó melletti 0369/39 hrsz.-ú ingatlant érintő védelmi célú erdőterületek közjóléti erdőterületbe történő átsorolása, a meglévő közjóléti erdő területéhez kapcsolódó fejlesztés megvalósítása érdekében.

A módosítással összesen 15,141 ha nagyságú terület átsorolása tervezett Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezetéből Ek/2 jelű közjóléti erdőterület övezetbe.

A hatályos HÉSZ alapján Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezetében épületet nem lehet elhelyezni, ezzel szemben Ek/2 jelű közjóléti erdőterület övezetében elhelyezhető testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó, szabadtéri sportpályák, az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények, erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás építményei és akár szolgálati lakás és vendéglátó építmények is.

Azon túl, hogy az elhelyezhető építmények rendeltetése szerteágazó lehet, a HÉSZ szerinti paraméterek is jóval meghaladják a jelenleg hatályos előírásokat. Ek/2 jelű közjóléti erdőterületre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

beépítési mód: szabadon álló

megengedett legnagyobb beépítettség: 3%

beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha

legnagyobb beépítési magasság: 6,0 m

építhető terepszint feletti szintek száma: 2

Fenti beépítési paraméterekkel a jelenlegi állapothoz képest, a megengedett legnagyobb beépítettség 0%-ról 3%-ra emelésével, akár 4542 m² nagyságú épületkomplexum is létesíthetővé válik az eddig beépítetlen területen. Véleményem szerint a beépítettség ilyen nagymértékű növelése rendkívül túlzó.

A területfejlesztésben rendkívül fontos szerepe van a fokozatosság elvének. A változtatásoknak apró lépésekben, előre láthatóan és a hatások figyelembevételével kell megtörténniük. A 0%-ról 3%-ra ugrás a beépítettség esetében nem fokozatos, az egy drasztikus változás. Egy ilyen változás amellett, hogy komoly kihívás elé állíthatja a meglévő infrastruktúrát, jelentős környezeti terhelést is okozhat. Emellett a hirtelen beépítési százalék-növelés társadalmi feszültségeket és konfliktusokat generálhat az érintettek között.

A terület védelmi erdőterületből közjóléti erdőterületbe történő átsorolását kisebb, átgondolt lépésekben, alapos elemzésekre támasztva, jelen esetben legfeljebb 0,5-1% megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozó előírás bevezetésével tudom támogatni.

Amennyiben az Önkormányzat a szándékát továbbra is fenntartja, kérem telepítési tanulmányterv csatolását a megengedett legnagyobb beépítési százalék mértékének alátámasztására. Kérem továbbá meghatározni a telek beépíthető, vagy be nem építhető területrészeit, az elhelyezhető épületek számát és azok megengedett legnagyobb bruttó alapterületét.”

A szakmai vélemény összefoglalása az alábbi: „A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló záró szakmai vélemény nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.”

A fenti vélemény beérkezését követően egyeztetést kezdeményeztünk a településtervezővel annak érdekében, hogy a vélemények figyelembevételével a terveket átdolgozzuk. Az átdolgozás során a területre vonatkozó előírások közül a maximális beépíthetőségre vonatkozó előírást 3%-ról 1,5%-ra csökkentettük. A módosított tervdokumentációt ismételten megküldtük az állami főépítésznek és kértük új záróvélemény kiadását.

Az állami főépítész 2025. december 12-re egyeztető tárgyalást hívott össze. Az egyeztető tárgyalást követően 2026. január 13-án kiállította – ismételt – záró állami főépítész véleményét.

A szakmai vélemény összefoglalása az alábbi: „A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló ismételt záró szakmai véleményem nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.”

A településrendezési eszközök módosításának folyamatát, az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével az Önkormányzat 2026. március 26-i ülésén 7/2026. (III. 30.) önkormányzati rendeletével lezárta, a szükséges döntést meghozta, a településrendezési eszközöket módosította.

TÖRVÉNYESSÉGI FELHÍVÁS

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/53/748-1/2026. ügyiratszámú, 2026. május 15-én kelt levelében Dr. Vajda Viktória főigazgató törvényességi felhívást intézett az Önkormányzathoz.

A Kormányhivatal törvényességi felhívásának indokolása:

„A Képviselő-testület 2026. március 26. napján megtartott nyílt testületi ülésén megalkotta a Helyi Építési Szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ) szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2026. (III. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Ör.).

A HÉSZ módosításához csatolt, az állami főépítész – VE/05/238-24/2025. ügyiratszámú – nem egyetértő, kifogást emelő, nem támogató záró szakmai véleményét követően az Önkormányzat P08/113-16/2025. számú megkeresésében a módosított dokumentáció alapján az állami főépítész ismételt záró szakmai véleményét kérte.

Az ismételt megkeresésre adott VE/05/97-2/2026. számú ismételt záró szakmai véleményben az állami főépítész a kifogást fenntartotta, indoklásában kifejtette, hogy a fokozatosság elvére figyelemmel, beépítési tanulmányterv hiányában továbbra is túlzónak tartja erdőterületen a beépíthetőség 0%-ról 1,5%-ra történő növelését. Az egyeztetési eljárás során a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság is kifogással élt. Előzőek ellenére a Képviselő-testület a szakmai vélemények figyelmen kívül hagyásával döntött a HÉSZ módosításáról az Ör.-ben – a VE/05/238-24/2025. számon kifogásolt tartalommal.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 67. § (9) bekezdése előírja, hogy „Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.”

A Korm. rendelet 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény közlésétől számított 15 napon belül kezdeményezi az országos főépítésznél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.”

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján az „állami főépítész véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni”.

Fentiekre tekintettel a helyi építési szabályzat módosításának elfogadásakor a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményt figyelembe kell venni, a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatára az országos főépítésznek van hatásköre.

Véleményeltérés esetén a Korm. rendelet 74. § (1) bekezdésében előírt jogorvoslati út nélkül a helyi építési szabályzat módosítása nem fogadható el.

A Korm. rendelet 72. § (2) bekezdése továbbá előírja, hogy „A rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre.”, mely kötelezettségének az Önkormányzat – az állami főépítész tájékoztatása alapján – nem tett eleget.

A Köf.5.011/2022/4. számú határozatában a Kúria elvi élel állapította meg, hogy a „településrendezési terv elfogadásakor a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményt figyelembe kell venni. A záró szakmai vélemény figyelmen kívül hagyása az így elfogadott építési szabályzat törvényellenességét eredményezi, ami az Önkormányzati Tanács előtti eljárásban a rendelet megsemmisítésével jár”.

Mindezekre tekintettel az Ör. elfogadása sérti a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontját.”

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TVKR) 4. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak az érintett működésére, szervezetére, döntéshozatali eljárására vonatkozó javaslatát a helyi önkormányzat képviselő-testülete, illetve a társulási tanács – amennyiben a megkeresés más határidőt nem tartalmaz – a soron következő ülésén köteles megtárgyalni, és arról döntést hozni.

A TVKR 7. § a) pontja szerint a törvényességi felhívás tartalmáról települési önkormányzat esetén a polgármester tájékoztatja a képviselő-testületet.

Az Önkormányzat a törvényességi felhívásról 2026. május 28-i ülésen tájékoztatást kapott és 70/2026. (V. 28.) képviselő-testületi határozatában felkérte Várpalota város főépítészt, hogy a felhívásban foglaltakat vizsgálja meg és döntési javaslatot készítsen elő a törvényességi felhívásban foglalt határidő figyelembevételével.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: MÉPTV) 53. § [A főépítész szervezet célja] (1) bekezdése szerint az országos főépítész, a Balatoni főépítész, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban működő állami főépítész, valamint az önkormányzati főépítész (a továbbiakban együtt: főépítészek) együttesen alkotja a főépítész szervezetrendszer, amely – a hatósági hatáskörgyakorlástól függetlenül – elősegíti a területrendezési követelmények érvényesítését, egyúttal településfejlesztési, településrendezési, településképvédelmi, műemlékvédelmi és az építészeti tervtanácson keresztül építészeti feladatokat lát el.

Az MÉPTV 53. § (2) bekezdése szerint a főépítészek tevékenysége az (1) bekezdés szerinti célkitűzések teljesülését egyszemélyi felelősként és a tervtanács elnökeként egyaránt szolgálja. Az MÉPTV 55. § (1)-(3) bekezdései rögzítik az állami főépítész jogállását és feladatait. Az MÉPTV 55. § (2) bekezdés b) pontja szerint az állami főépítész véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Az MÉPTV 56. § (1)-(11) bekezdései rögzítik az önkormányzati főépítész jogállását és feladatait.

A fentebb hivatkozott jogszabályhelyek alapján az MÉPTV egy többszintű és a feladatellátás szempontjából diverzifikált rendszerben határozza meg a főépítész feladatellátást és hatásköröket. A többszintű főépítész rendszer „legalsó” szintjét az önkormányzati főépítészek adják. Ők azok a szakemberek, akik napi szinten az illetékességi területükhöz kapcsolódó település vagy települések esetében ellátják a településtervezési és a településképvédelmi önkormányzati feladatokat. Feladatuk közé tartozik a településrendezési eszközök alakítása,

úgy, hogy azok a település stratégiai fejlesztési dokumentumaihoz igazodva és az azok által kijelölt fejlesztési és fejlődési irányokat figyelembe véve elősegítsék a célok végrehajtását, és szükség szerint a településrendezési eszközök módosításának körültekintő előkészítésével, a módosítási folyamatok jogszerű és szakszerű lebonyolításával segítsék a képviselő-testület munkáját.

A főépítési rendszer következő lépcsőfokát az állami főépítészek adják, akik a kormányhivatalok illetékességi területéhez kapcsolódóan látják el az önkormányzati főépítészek, önkormányzati testületek kontrollját. Az illetékességi terület vonatkozásában nagyságrendi különbség áll fenn (pl.: Várpalota közigazgatási területe: 77,72 km², Veszprém megye közigazgatási területe: 4463,65 km²). Állami főépítész az egyes településrendezési eszközök módosítását nem tudja kezdeményezni, jogállása szerint a módosítási folyamat egyik szereplője és résztvevője. Jogállásánál fogva nem látja és nem láthatja át az egyes módosítások részleteibe menő indokait, okait, és legfőképp azok illeszkedését az egyes települések közép- és hosszútávú fejlesztési céljaihoz.

Álláspontom, hogy az önkormányzati és az állami főépítész szakmai véleménye között lényeges különbség van a fenti okok miatt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 33. § (5) bekezdése szerint rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni. Az OTÉK 33. § (6) bekezdése szerint rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5 százalék lehet.

A településrendezési eszközök módosítása során, a Várpalota-Szélhely 0369/39 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a megengedett legnagyobb beépítettség 1,5%-ban lett meghatározva. Ez jóval kisebb, mint az OTÉK-ban rögzített maximális érték.

Álláspontom, hogy a településrendezési eszközök módosítása nem csak a magasabb rendű jogszabályban foglalt előírásoknak felel meg, de figyelembe veszi a terület sajátosságait és a helyi viszonyokhoz illeszkedően szabályozza a beépítés lehetőségét.

A Korm.R. 74. § (1) bekezdése szerint, ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény közlésétől számított 15 napon belül kezdeményezi az országos főépítésznél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Álláspontom szerint az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadásakor – eltekintve az eljárásra irányadó határidőktől (lásd lentebb) – jogszabályt nem sértett, nem támogató véleményét szakmai indokokkal támasztotta alá.

Az MÉPTV 75. § (5) bekezdése szerint a településterv elfogadását megelőző egyeztetési eljárás során nem támogató záró szakmai véleményt csak indokolással és jogszabályi hivatkozással ellátva lehet kiadni. Ha a záró szakmai vélemény megküldésére a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben megállapított határidő lejártát követő ötödik napon sem került sor, a településterv elfogadható.

A Korm.R 67. § (2) bekezdése szerint a záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

- a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv vagy a módosítása elfogadásához,
- b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és ha az egyeztető tárgyalás során módosítás szükségességéről döntenek, ennek teljesítésére legfeljebb 20 napos határidőt szab, vagy
- c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével –, legfeljebb 20 napos teljesítési határidő meghatározásával hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

A tervek és dokumentációk egyeztetésének keretében az Állami Főépítész 2025. április 15-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2025. május 27-én adta ki záró szakmai véleményét.

A tervdokumentáció módosítását követően az állami főépítész 2025. december 12-re ismételt egyeztető tárgyalást hívott össze. Az egyeztető tárgyalást követően 2026. január 13-án állította ki záró állami főépítészti véleményét.

A záró vélemények kiadása során hiánypótlás kiadására nem került sor.

A településrendezési eszközök módosítása a hatályos jogszabályokban foglaltak szerint zajlott le, ugyanakkor az állami főépítész egyetlen esetben sem tartotta be a Korm.R előírt és a záró szakmai vélemény kiadására vonatkozó eljárási határidőket. Az egyeztető tárgyalások összehívását és záró szakmai véleményének kiadását minden esetben határidőn túl végezte el.

A fenti indokok miatt álláspontom, hogy a településrendezési eszközök módosításának folyamata a hatályos jogszabályokban rögzített előírásoknak megfelelően történt.

Várpalota, 2026. augusztus 09.



Lamos Péter
Várpalota Város Főépítésze