

## ELŐTERJESZTÉS

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. július 2-i rendkívüli ülésének 9. napirendi pontjához

**Tárgy: A Fejér Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felhívásának megtárgyalása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Fejér Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) FE/02/675-1/2026. iktatószámom, 2026. május 26-án a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2025. (VI.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) és a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) vonatkozásában törvényességi felhívást bocsátott ki. A törvényességi felhívás az előterjesztés **1. mellékletét** képezi.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 134. § (1) bekezdése szerint: „*Ha a kormányhivatal jogszabálysértést észlel, a törvényességi felügyelet körében legalább harminc napos határidő tűzésével felhívja az érintettet annak megszüntetésére. Az érintett a felhívásban foglaltakat köteles megvizsgálni és a megadott határidőn belül az annak alapján tett intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a kormányhivatalt írásban tájékoztatni.*”

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

Az Ör. megalkotásának, a HÉSZ módosításának célja a község helyi településrendezési és építési követelményeinek módosítása volt annak érdekében, hogy a 882/4 hrsz.-ú ingatlan építési helye sajátos helyzete alapján kerüljön meghatározásra.

A módosítás eredményeként a HÉSZ 26/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészült ki:  
„(3) A 882/4 hrsz.-ú építési telek 882/9 hrsz.-ú út felőli előkert mérete 1 m.”

A módosításra az ingatlantulajdonosok kérésére, a telek speciális alakja és ezáltal egyedi beépíthetősége miatt volt szükség.

A Kormányhivatal felhívta a figyelmet, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 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 Állami Főépítész az FE/ÁF/00471-4/2025. 2025. május 21-én kiadott záró szakmai véleményében a HÉSZ módosítását nem támogatta az alábbi okokra hivatkozva.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7.§ (2) bekezdésében foglaltak miatt: „az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

Az állami főépítész álláspontja szerint az OTÉK fenti előírása alapján nem lehet egyes ingatlanokra egyedi eltérő előkert szabályt meghatározni, mivel ebben az esetben az azonos helyzetben lévő telkeket nem azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetnék meg.

**A Kormányhivatal álláspontja szerint tekintettel arra, hogy az önkormányzat fentiek ellenére a HÉSZ módosítását elfogadta, az Ör. és az annak alapján módosított HÉSZ 26/A. §-a az OTÉK 7. § (2) bekezdésében foglaltakkal ellentétes, ezért jogszabálysértő.**

Az Ör. elfogadására irányuló, a 2025. június 19-i képviselő-testületi ülésre benyújtott előterjesztés szerint a módosítással érintett telek az alábbiak szerint igényel egyedi szabályozást:

*„Véleményünk szerint a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelet megalkotásakor az önkormányzat megfelelt az OTÉK 7. (2) bekezdésében foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján az önkormányzat úgy sorolta be, hogy az építési övezeten belüli azonos helyzetben lévő telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetik meg. A 882/4 hrsz-ú ingatlan beépítési paraméterei (a kialakítható telek legkisebb terület, a beépítési mód, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, a közműellátás mértéke és módja, a zöldfelület legkisebb mértéke) nem változnak.*

*A sajátos helyzetből adódóan az építési hely, vagyis a 882/9 hrsz-ú ingatlan felőli előkert méret változik a 882/4 hrsz-ú ingatlan tekintetében.*

*Álláspontunk szerint a jelen módosítás tárgyát képező telek alakja, elhelyezkedése, domborzati viszonyai, közterülettel való sajátos kapcsolata annyira egyedi, hogy az egyedi szabályozást igényel, amelyre a már 2025. január 1-jén hatályba lépett, de jelen módosítási eljárásban még nem alkalmazható, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésének második mondata is lehetőséget biztosít az alábbiak szerint: „Az építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre – azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján – a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint telekalakítási szabályok.”*

A Kúria gyakorlata szerint 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 (BH2022. 342.)

Fentiek alapján a Kúria előtti eljárásban nem képezheti vita tárgyát az állami főépítész vélemény helytállósága és a módosításnak az OTÉK 7. § (2) bekezdésében foglalt szabályokkal való összhangja.

**Fentiek alapján javaslom, hogy a képviselő-testület a HÉSZ módosításának elhatározásáról és az ehhez szükséges egyeztetési eljárás megindításáról döntsön.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § (1) bekezdése szerint a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő.

A Kr. 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Kr. 8. § (1) bekezdés a) pontja szerint **nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni**, ha a településterv módosítása jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése miatt szükséges.

A Kr. 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,**

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

**tartalmazó döntése** alapozza meg.

A Kr. 69. § (1) bekezdés a) pontja szerint a 69. § (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv **rövid eljárásban** történő módosítása esetén, ha a módosításmagasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését.

A Kr. fenti rendelkezéseire figyelemmel a HÉSZ módosítása rövid eljárásban történő egyeztetéssel valósulhat meg, megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat hiányában főépítész feljegyzés nélkül indítható.

A fentiekre figyelemmel javaslom a törvényességi felhívással kapcsolatban az előterjesztéshez csatolt határozati javaslat elfogadását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot támogatni szíveskedjen.

Szár, 2026. június 29.

Tisztelettel:

  
  
**Dr. Berkovics Gergely**  
jegyző

## HATÁROZATI JAVASLATOK

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (VII. ....) határozata

#### a Fejér Megyei Kormányhivatal FE/02/675-1/2026. számú törvényességi felhívásáról

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Fejér Megyei Kormányhivatal FE/02/675-1/2026. számú törvényességi felhívását megvizsgálta és az abban foglaltakkal egyet ért.

Határidő: 2026. július 3.

Felelős: Fenyvesi Szabolcs polgármester

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (VII. ....) határozata

#### településrendezési eszközök felülvizsgálatáról

1. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet 26/A. §-ának hatályon kívül helyezését.
2. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása nem tartozik az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet hatálya alá.
3. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás megindítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárásban.

Határidő: 2026. augusztus 31.

Felelős: Fenyvesi Szabolcs polgármester

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
FŐISPÁN

Iktatószám: FE/02/675-1/2026.  
Ügyintéző: dr. Somlai Ildikó  
Tel: 06 /22/ 526-906

Tárgy: Törvényességi felhívás  
Hivatkozási szám: -  
Mellékletek száma: -

**Szár Községi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**Szár

Rákóczi Ferenc utca 68.  
2066

**Tisztelt Polgármester Úr!  
Tisztelt Képviselő-testület!**

A „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatásköröm alapján az alábbi

*t ö r v é n y e s s é g i f e l h í v á s s a l*

élek Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének „a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelet módosításáról” szóló 7/2025. (VI.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ módosítás,) valamint „a Helyi Építési Szabályzatról” szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendeletére (a továbbiakban: HÉSZ) vonatkozóan.

**I.**

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze (a továbbiakban: Állami Főépítész) törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett Szár Község jóváhagyott helyi építési szabályzatával kapcsolatosan, melyről a Polgármesternek is tudomása volt.

Szár Község Jegyzőjét információkéréssel kerestem meg az ügyben, aki tájékoztatott, hogy az FE/ÁF/00471-3/2025. iktatószámú jegyzőkönyv szerinti főépítési véleményt és az FE/ÁF/00471-4/2025. iktatószámú – egyet nem értő – záró szakmai véleményt azért nem vették figyelembe, mert azokkal a képviselő-testület nem értett egyet. Tudomása szerint a képviselő-testület nem tervezi a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet módosítását.

**A törvényességi felhívás kibocsátását az alábbi okokra tekintettel láttam szükségesnek:**

Szár Község Polgármestere 2025. május 8-án kezdeményezte Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének „a Helyi Építési Szabályzatról” szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) módosításának végső szakmai véleményezési szakaszának lefolytatását „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 69. § (2) bekezdése szerinti rövid eljárásban.

**Az Állami Főépítész Záró szakmai véleményében Szár község helyi építési szabályzatának módosítását nem javasolta elfogadásra, mert jogszerűtlennek ítélte meg.**

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

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat módosítását „a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelet módosításáról” szóló 7/2025. (VI.23.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: HÉSZ módosítás) elfogadta.

A Kr. 73. § (1) bekezdése szerint, 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.

A HÉSZ módosítás I.§ -a szerint:

„1. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet 26/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:  
(3) A 882/4 hrsz.-ú építési telek 882/9 hrsz.-ú út felőli előkert mérete 1 m.”

A HÉSZ 26. § (1) és (3) bekezdése szerint:

„26. § (1) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(...)

(3) Amennyiben lakóterületek építési övezeteiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert építési határvonal - mely egyben kötelező építési vonal - 5 m.”

A HÉSZ 26. § (3) bekezdése szerint az előkert méretének vagy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához kell igazodni, vagy 5 méterben szabályozott. A HÉSZ módosítás szerint ez alól kivételt képez a 882/4 hrsz.-ú építési telek, ahol az előkert mérete 1 méter.

„A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról” szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján 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 országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

Az OTÉK 7. § (2) bekezdése szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Az OTÉK előírása alapján nem lehet egyes ingatlanokra egyedi eltérő előkert szabályt meghatározni.

A HÉSZ szerint csak 1 db saroktelket, a 882/4 hrsz.-ú telket illeti meg az eltérő építési jog.

**A fentiek alapján az elfogadott HÉSZ módosítás 1. §-a, ezáltal a HÉSZ 26/A. § (3) bekezdése az OTÉK 7. § (2) bekezdésével ellentétes, ezért jogszabálysértő.**

## II.

*A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól*” szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § a) pontja értelmében a törvényességi felhívás tartalmáról a Polgármester a Képviselő-testületet tájékoztatni köteles.

**Felhívom a figyelmet, hogy** a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.395/2019/12. számú ítéletében rögzítettek szerint a *„polgármesternek, mint az ülés vezetőjének a törvényességi felhívások teljes tartalmáról kell tájékoztatnia a képviselő-testületet, a polgármester tájékoztatási kötelezettségének elmaradása, nem teljesítése joggal való visszaélést jelent.”*

Az Möt. 81. § (3) bekezdés e) pontja értelmében a **Jegyző köteles jelzéssel élni a Képviselő-testület tájékoztatásának elmaradása esetén.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy *„az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról”* szóló 2011. évi CXII. törvény (Info tv.) 37. § (1) bekezdése és 1. melléklet II. pont 8-9. alpontjai értelmében az önkormányzatnak a részére megküldött *törvényességi felhívások teljes dokumentációját – teljes tartalmát – is közzé kell tennie a saját weboldalán.*

A Korm. rendelet 7. § a) pontja és az Möt. 134. § (1) bekezdése alapján kérem, hogy a felhívásomban foglaltakat megvizsgálni, és az annak alapján tett intézkedésről a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül, jelen levelem válaszáként **2026. június 30.** napjáig tájékoztatni szíveskedjen.

A Korm. rendelet 9. §-a határozza meg, hogy a törvényességi felhívás mely esetekben minősül eredménytelennek:

*„9. § A fővárosi és vármegyei kormányhivatal törvényességi felhívása eredménytelen, ha az érintett*

*a) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig nem tesz intézkedést a jogszabálysértés megszüntetése érdekében,*

*b) által a törvényességi felhívásban foglaltak alapján tett intézkedés nem szünteti meg a jogszabálysértést, vagy újabb jogszabálysértést idéz elő,*

*c) nem ért egyet a törvényességi felhívásban foglaltakkal, és az erről szóló tájékoztatást követően a fővárosi és vármegyei kormányhivatal megítélése szerint a jogszabálysértés továbbra is fennáll,*

*d) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig a fővárosi és vármegyei kormányhivatal nem tájékoztatja.”*

Amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az Möt. 134. § (2) bekezdés alapján a Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörben dönt.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Korm. rendelet 2. § (5) bekezdése alapján a Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását addig folytatja, ameddig a jogszabálysértés nem kerül megszüntetésre.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljárva

**Buday Attila**  
főigazgató



A dokumentum elektronikus hitelesített.  
2026.05.26 15:25:20  
Fejér Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: TFIK TFIK

zent István tér 9. Telefon: (06-22) 526-951 Fax: (06-22) 526-952,  
E-mail: [hivatal@fejervar.hu](mailto:hivatal@fejervar.hu), Hivatali Kapu rövid neve: FEJERKHIV, KRID: 201739703

A főispán helyett eljárva digitálisan aláírta:  
Buday Attila főigazgató (2026.05.26. 15:03:26)