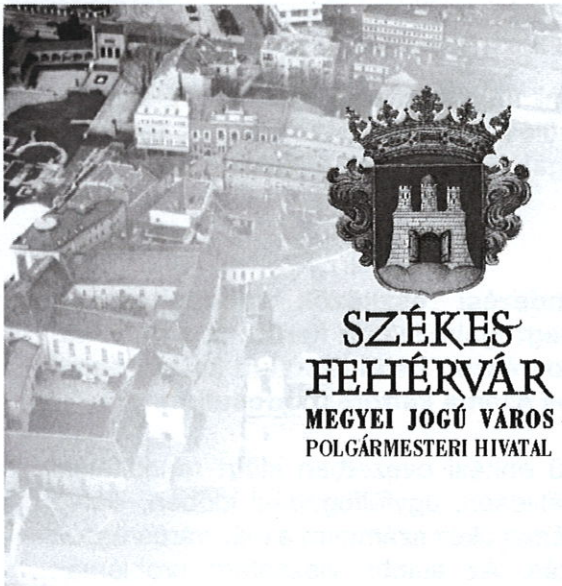


Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár, Városház tér 1.
Telefon: (22) 537-103; fax: (22) 316-569
E-mail: jegyzo@pmhiv.szekesfehervar.hu

Ügyiratszám: 21/108-2/2026.

Tárgy: Válasz közérdekű adatigénylésre – Székesfehérvár-Kisfalud beépíthetőségének lazítása 2026. HÉSZ-módosítási javaslat társadalmi egyeztetés támogatóinak, illetve ellenzőinek száma

Lukács Bence
részére

kmt+request-32610-17bbe29a@kimittud.hu

Tisztelt Uram!

2026. október 18-án közérdekű adatigénylést nyújtott be *„Székesfehérvár-Kisfalud beépíthetőségének lazítása 2026. HÉSZ-módosítási javaslat társadalmi egyeztetés támogatóinak, illetve ellenzőinek száma”* tárgyában. Az adatigénylésében a következő adatok kiadását kérte:

„1. Székesfehérvár MJV Polgármesterének **25/232-8/2026.** (VIII. 19.) számú döntésének 1. mellékletében szereplő, "HÉSZ 04" főépítészi javaslat (Lke-6.10 övezetben egy helyett két rendeltetési egység épülhessen) alapjául szolgáló lakossági, illetve gazdasági szereplők kérelmeinek számát (magyarán: **hány lakos, illetve hány gazdasági szereplő kérte KORÁBBAN a Főépítészi Irodától a HÉSZ ilyen értelmű módosítását**).

2. A társadalmi egyeztetési szakasz során **hány lakos, illetve gazdasági szereplő nyilvánított véleményt a HÉSZ 04. számú főépítészi javaslattal kapcsolatban, mely egyeztetési csatornán, és milyen véleményt alkottak?**”

.-.-.-

Mindenekelőtt szeretném röviden, vázlatosan tájékoztatni a helyi építési szabályokról szóló rendeletalkotás, rendeletmódosítás folyamatáról. Különféle lakossági, szakmai-szakértői jelzések, gyakorlati tapasztalatok, jogszabályi változások miatt konkrétan elhatározásra kerül a jogalkotási folyamat elindítása, ezen belül megtörténik a változtatási szándékok megfogalmazása. Az ún. környezeti vizsgálat szükségességének megítélése ügyében megkeresésre kerülnek a környezet védelméért felelős szervek, ennek eredményére figyelemmel szükség esetén sor kerül ezen vizsgálat elkészíttetésére. Az Önkormányzat beszerzési eljárást követően megbízást ad a településrendezési eszközök módosításának – köztük a HÉSZ-nek, mint a konkrét jogszabálytervezetnek – dokumentációja elkészítésére. A dokumentáció birtokában indulhat meg az ún. **társadalmasítási folyamat**, és ezzel párhuzamosan zajlik a különböző államigazgatási szervek véleményének kikérése is. A véleményezési szakasz lezárását követően mérlegelésre kerülnek a beérkezett vélemények, és döntés születik azok elfogadásáról, elutasításáról. Ezzel lezárul a véleményezési szakasz, majd következik az állami főépítészi záró véleményeztetés, és a jogszabálytervezet konkrét tartalmára tekintettel az esetlegesen még szükséges

további állami főépítész által összehívott egyezetetés. Az állami főépítész záró szakmai véleménye birtokában, ezen folyamat lezárásaként kerül sor a közgyűlési döntésre, a konkrét rendelet, rendeletmódosítás elfogadására. **Ez a folyamat egy hosszas, legalább egy éves eljárás.**

.-.-.-

2025. szeptemberében döntés született a településrendezési eszközök módosításának megindításáról, melynek keretén belül – egyebek mellett – **megfogalmazásra került az a javaslat, módosítási szándék miszerint Öreghegy, Kisfalud, Csala városrészen belül Kisfalud kertvárosias lakóterületén az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma kettőre módosuljon.**

Ezt megelőzően írásban egy kérelem érkezett az Lke-6.10 jelű építési övezetben előírt rendeltetési egységek számának tekintetében. A Főépítészi irodának személyesen, ügyfélfogadási időben, illetve telefonon több, Kisfalud városrészben élő lakos jelezte, hogy problémát okoz számukra a más városrészek kertvárosias lakóterületi szabályozásánál szigorúbb szabályozás. Az alábbi, visszatérő problémák merültek fel:

- Meglévő kétgenerációs lakóépületekben minimális átalakítással kialakítható lenne két önálló lakás, de az ingatlannyilvántartásba nem jegyezhető be két önálló rendeltetési egység (azaz kizárólag osztatlan közös tulajdonú lehet a kialakított kettő önállóállóan működő lakás), így az értékesítés (akár saját gyermek részére), hitelfelvétel problémás.
- A városrészben a 2023 december 14-én hatályba lépett szabályozás előtt már épültek kétlakásos lakóépületek, a 2023 december 14-e után építkezni szándékozókat kedvezőtlenül érinti a szigorúbb hatályos szabály.
- A megnövekedett telekárak nem teszik lehetővé, hogy önálló építési telket vásároljon a fiatalabb generáció. A szülők tulajdonában lévő ingatlanon nincs lehetőségük az ingatlannyilvántartásba önállóan bejegyezhető saját lakóépület elhelyezésére, miközben az idősebb generációnak már problémát okoz a saját telek gondozása. Különösen problémás, ha hitelfelvétel szükséges, pl. egy lakástámogatási hitel nem vehető igénybe lakóépület bővítésére.
- A meglévő lakó rendeltetés mellett nem helyezhető el más funkciójú fő rendeltetési egység saját vállalkozás céljára, mely önállóan, albetétként bejegyezhető lenne az ingatlannyilvántartásba.
- Különösen a saroktelkek esetében merült fel az építési telkek tulajdonrészének értékesítése használati megosztással, mivel saroktelkek esetében elkerülhető a közös használatú telekrész. A hatályos szabályok szerint viszont nincs lehetőség 2 fő rendeltetési egység elhelyezésére és önálló albetétként történő bejegyzésére az ingatlannyilvántartásban. Az ingatlanok megosztása sem lehetséges.

Gazdasági társaság nem nyújtott be kérelmet az Lke-6.10 jelű építési övezetben elhelyezhető 1 fő rendeltetési egység számának megváltoztatására, növelésre vonatkozóan.

Tehát **2025. szeptemberében született döntés a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.** Ennek keretén belül, figyelemmel fent leírtakra – egyebek mellett – megfogalmazásra került az a javaslat, miszerint Öreghegy, Kisfalud, Csala városrészen belül Kisfalud kertvárosias lakóterületén az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma kettőre módosuljon azzal, hogy ez a javaslat akkor válik a tényleges HÉSZ módosítási javaslattá, ha az megkapja a társadalmasítás, a lakossági véleményeztetés során az ott élők többségének támogatását. Időközben született meg Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesterének 25/232-8/2026. (VIII. 19.) számú döntése, ami ugyan érinti a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos 2025. évben hozott döntést, de nem érinti a Kisfaludra vonatkozó javaslatot, azaz a kisfaludi javaslat 2025. óta nem változott. **A felülvizsgálat folyamata <u>2026. szeptemberére jutott el abba a stádiumba, hogy megkezdődhetett a lakossági véleményeztetés,</u> az államigazgatási szervek véleményének kikérése. Közzétettük a dokumentációt, meghirdettük 2026. szeptember 30. napjára a lakossági fórumot, továbbá 2026. szeptember 24. napjától 2026. október 9. napjáig tartó időszakra meghirdettük a társadalmasítást is.** A fórumon két fő jelent meg, és nem fogalmaztak meg észrevételt a kisfaludi javaslattal kapcsolatban. A társadalmasítás során E-TÉR-en és email-en a következő vélemények érkeztek:

E-TÉR felületre feltöltött vélemények		
3 db	Lakossági vélemény (ebből 2 db azonos névvel/címmel került feltöltésre, továbbá a megadott e-mail címre is megküldésre került azonos névvel/címmel)	ellenző vélemény
E-mail címre megküldött vélemények (a 105 db vélemény egy fájlba fűzve feltöltésre került az E-TÉR felületre)		
89 db	Lakossági vélemények (ebből 1 db E-TÉR-en is megküldésre került 2x azonos névvel/címmel)	ellenző vélemény
1 db	Róth Péter a 13. vk. önkormányzati képviselője	ellenző vélemény
1 db	Aranybulla Mg. Zrt.	ellenző vélemény
14 db	Az Aranybulla Mg. Zrt. ellenző véleményét támogató, a Kisfaludtól nyugatra fekvő fejlesztési területen tulajdonjoggal, adásvételi szerződéssel rendelkező magánszemélyek	ellenző vélemény

Az eljárás véleményeztetési szakasza befejeződött, folyik a beérkezett vélemények értékelése, és rövidesen sor kerül ezen szakasz lezárására, ezen belül a változtatási javaslatok befogadására, vagy elutasítására, majd folytatódik a munka az állami főépítész megkeresésével. Hangsúlyozom, hogy módosítási javaslatnak csak egy része a Kisfaludra vonatkozó javaslat.

Ki kell emelnem, hogy egy 2025. évben eldöntött módosítási szándék 2026. őszére jutott el a társadalmasítás szakaszába, és a HÉSZ tényleges módosítására később, az állami főépítész és egyéb államigazgatási szervek véleményére is figyelemmel várhatóan legkorábban 2027. I. negyedévben kerül sor. Tehát **mindeddig nem született döntés a HÉSZ módosításáról, ezen belül a Kisfaludra vonatkozó javaslat elfogadásáról.**

Megjegyzem, az Önkormányzat a folyamat során mindvégig a vonatkozó jogszabályi előírások szerint járt el, megfelelő módon gondoskodott az állampolgárok tájékoztatásáról, véleményének kikéréséről. Kiemelném, miszerint a településfejlesztés alapvető célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet kialakítása, a közérdek érvényesítése a települési és a jogos magánérdek összhangjának megteremtésével.

A településfejlesztéssel kapcsolatos előkészítő feladatokat egy megfelelő képzettséggel rendelkező szakemberekből (építészmérnökökből, urbanistákból) álló szervezeti egység látja el. A településfejlesztési eszközök megalkotására, módosítására vonatkozóan nagyon részletes jogi szabályozás áll rendelkezésre, kötelező a lakosság bevonása, a jogszabályi előíráson túlmenően külön elektronikus értesítéssel kerültek meghívásra a véleményezési szakaszba az önkormányzati képviselők, a szakmai kamarák (pl.: Fejér Megyei Mérnöki Kamara, Fejér Megyei Építészek Kamarája), civil szervezetek (pl.: Gaja Környezetvédő Egyesület). A fenti társadalmasítás mellett az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felületén több mint 20 államigazgatási szerv, továbbá a szomszédos települések önkormányzatai és a megyei önkormányzat is véleményezi a tervezetet.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Székesfehérvár, 2026. november 5.

Tisztelettel:

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS
Címzetes Főjegyzője