



Szám: ÖNK/1-5/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának
2026. május 28-i
Közygűlésére

Tárgy: A) Döntés a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám mellett lévő – üzlet megnevezésű épület önálló helyrajzi számon való feltűntetéséről és földhasználati jog bejegyzéséről
B) Döntés a Veszprém 9194/1 hrsz.-ú – természetben a Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt található – kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant érintő telekosztási változási vázrajz jóváhagyásáról

Előterjesztő: Porga Gyula polgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök,
irodavezető
dr. Kónya Norbert csoportvezető
Schmidt István, VVI Kft.

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

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felűlvizsgálatát végezte:

A) rész:

B) rész:

Madarászné dr. Ifju Bernadett
csoportvezető

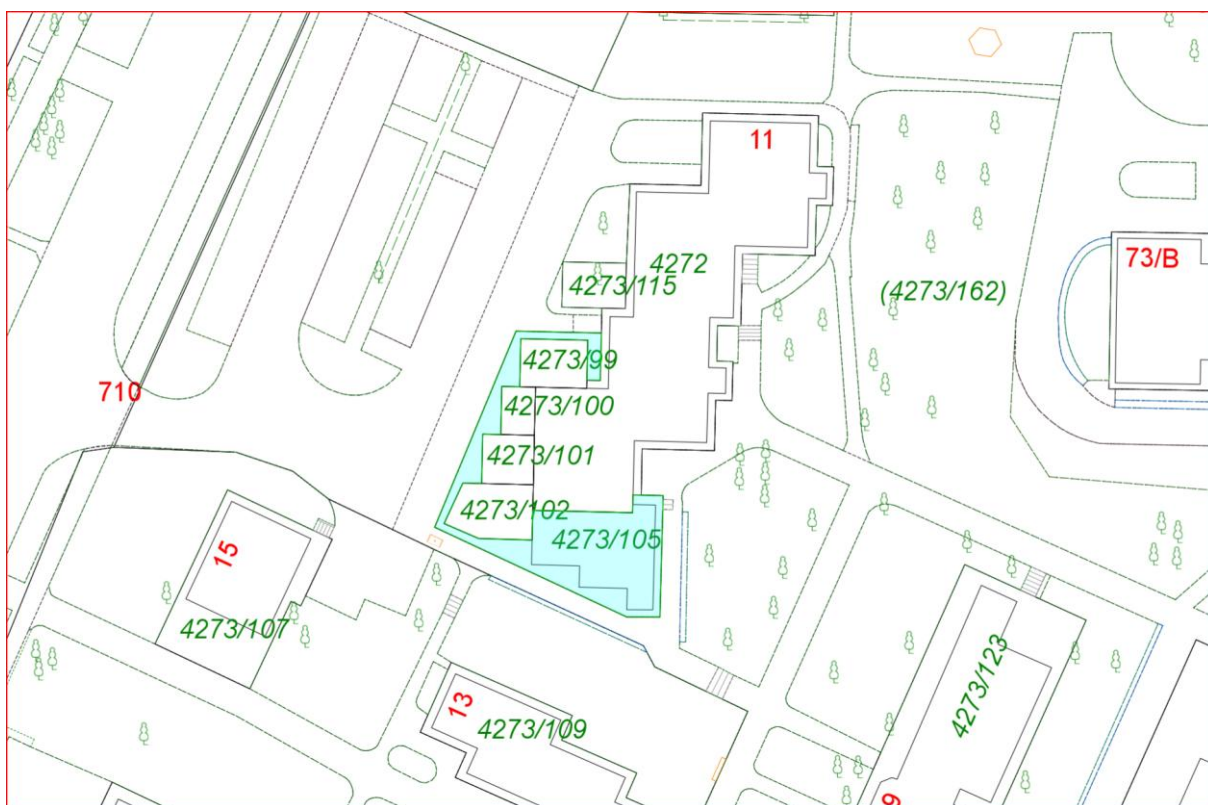
Nagyné dr. Kerekes Zsófia
jogi referens

A)

Tisztelt Közgyűlés!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém 4273/105 helyrajzi számú – természetben a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám mellett található – 221 m² nagyságú, „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlanon található egy 112 m² nagyságú üzlet funkciójú felújítandó épület (a továbbiakban: Épület).



1. ábra helyszínrajz

A Veszprém 4273/105 hrsz. alatti felépítményes ingatlan telke a helyszínrajzon késsel jelölt területegységet foglalja magába. A telek nyugati nyúlványa az önálló ingatlanként jegyzett Veszprém 4273/99, 4273/100, 4273/101 és 4273/102 hrsz.-ú üzletek elé nyúlik. Természetben a telek nem válik külön a közterülettől, azzal együtt funkcionál. A teleknyúlványon nincs átjárási szolgálat biztosítva a nevezett üzletek részére, mindemellett az üzletek közműellátása is a telken keresztül kapcsolódik, de csak az E-on vezetékszolgálat került bejegyzésre, a víz, szennyvíz, csapadékvíz nem. Összességében a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan telke ingatlan-nyilvántartási és használati szempontból rendezetlen, funkcióját tekintve inkább közterületi elemként kezelendő. Következésképp a telek értékesítése, annak magántulajdonba adása nem célszerű, a felépítmény funkciójához rendeltetésszerűen nem használható.

Az előzőek alapján javasolt az épületet annak önálló helyrajzi számra történő jegyzésével, az épület alatti földterületre jegyzett földhasználati jog biztosításával értékesíteni.

Az önálló helyrajzi számra történő jegyzés és a földhasználati jog bejegyzése a határozati javaslat mellékletét képező záradékolt változási vázrajz alapján a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság eljárása során fog megtörténni. Az eljárás eredményeként az épület a Veszprém 4273/105/A hrsz.-on kivett üzlet rendeltetési jelleget kap, valamint a Veszprém 4273/105/A hrsz.-ú épület javára az Ingatlan 112 m² nagyságú területére földhasználati jog kerül alapításra.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Veszprém, 2026. április 27.

Porga Gyula

A) HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (...) határozata**

**a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky Jenő
utca 11. szám mellett lévő – üzlet megnevezésű épület önálló helyrajzi
számon való feltüntetéséről és földhasználati jog bejegyzéséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám mellett lévő – üzlet megnevezésű épület önálló helyrajzi számon való feltüntetéséről és földhasználati jog bejegyzéséről”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért a Veszprém belterület 4273/105 hrsz. alatti ingatlanon lévő üzlet funkciójú épületnek a határozat mellékletében található változási vázrajz szerinti önálló helyrajzi számon történő feltüntetésével és földhasználati jog alapításával.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az 1. pont szerinti épület önálló helyrajzi számon történő feltüntetésére és a földhasználati jog alapítására irányuló eljárás lefolytatását a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóságnál.

Határidő: 2. pont: 2026. június 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. május 28.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

B)

Tisztelt Közgyűlés!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém 9194/1 hrsz.-ú, természetben a Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt található 1286 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az érintett ingatlan Veszprém-Gyulafirátót településrészen helyezkedik el, Veszprém központjától északkeletre. Az Ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen területek, lakóházak és mellékút helyezkedik el. Az Ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes. Kereskedelmi-szolgáltató egységek 800 méteren belül, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. A helyközi buszjárat buszmegállója 50 méter távolságra található. Az Ingatlan elhelyezkedése periférikus.



1. ábra: Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az Ingatlan területe északkelet-délnyugat hossz tengelyű, délnyugati irány felé enyhén lejtős, gyepjellegű, lágyszárú vad növényzet borítja. Megközelíthető a Vakcsai utcából aszfaltozott, majd földúton keresztül. Közvetlen közelében a Gyulafirátót-Hajmáskér közötti mellékút halad el. Közterületi kapcsolata a Veszprém belterület 9193 hrsz.-ú ingatlan.



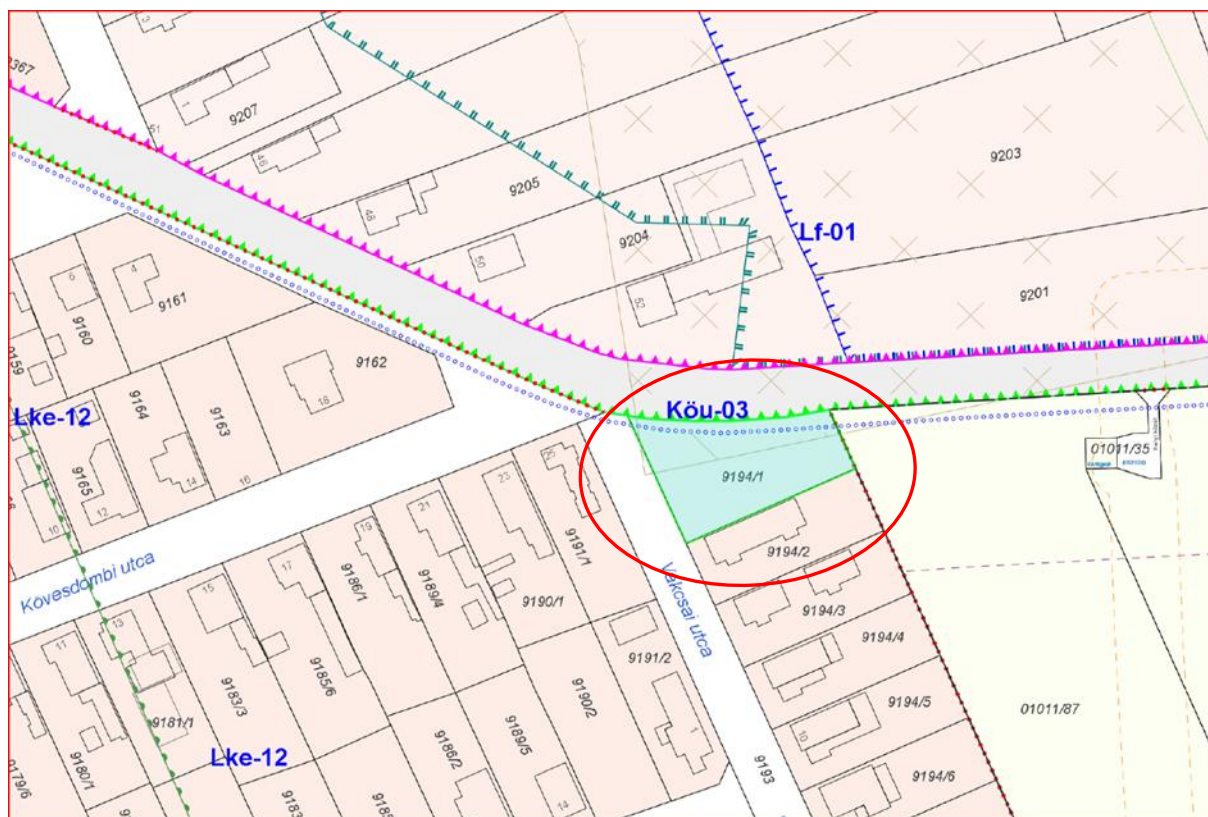
2. ábra: Az Ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan nem közművesített, gáz, valamint távközlési vezeték, továbbá villamos vezeték védőövezete érinti. Ebből ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett az E-on gázhálózati szolgálat, a többi nyilvántartáson kívüli, rendezetlen kötelelem.



3. ábra: Az Ingatlan közműértettsége

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Szabályozási Terv melléklete szerint Lke-12 jelű kertvárosias lakóterület övezetben található.



4. ábra: Szabályozási Terv részlet

A 4. ábrán jó látható, hogy az Ingatlant érinti a Gyulafirátót településrész és a Hajmáskér település közötti tervezett kerékpárút nyomvonal, mely közfunkciót betöltő közlekedési terület, de a Szabályozási Tervben nem kiszabályozott területsáv.

Az Ingatlant a Tulajdonosi Bizottság 61/2025. (IV. 17.) határozatával értékesítésre jelölte ki, a pályázati eljárás azonban eredménytelenül zárult.

Az Ingatlan értékesítési és beépítési feltételeit javítja, értékét növeli, ha a kerékpáros nyomvonallal, valamint közművekkel és azok védőövezeteivel érintett terület rész külön helyrajzi számú ingatlanra kerül a funkciónak megfelelő „kerékpárút” megnevezéssel, amely így az Önkormányzat tulajdonában marad. A visszamaradó önálló építési telek ezáltal tehermentessé válik. Mindemellett az építési telek paraméterei megfelelnek a Szabályozási Terv, illetve a telekalakítás és a Helyi Építési Szabályzat elvárásainak (minimális telekterület, telekhatárok paraméterei, elő-, oldal- és hátsókerterek, beépíthető terület).

A telekosztásra irányuló változási vázrajz a határozati javaslat mellékletében csatolásra került. A telekosztás átvezetése a jóváhagyó közgyűlési döntést követő földhivatali eljárás során fog megtörténni. Az eljárás eredményeként kialakul a Veszprém 9194/12 helyrajzi számú 244 m² térmértékű „kivett kerékpárút”

megnevezésű és a Veszprém 9194/13 helyrajzi számú 1042 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. Ezt követően, a későbbiekben az utóbbi beépíthető ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló döntés is megszülethet.

A vázrajzban foglaltakat előzetes egyeztetés keretében az állami főépítész, a földhivatal és a városi főépítész engedélyezésre alkalmasnak ítélte meg. A városi főépítész a telekalakítást a folyamatban lévő Rendezési Terv felülvizsgálatába beemeli, ezáltal a kerékpárút Lke-12 övezettől való leválasztása is megtörténik. A Rendezési Terv felülvizsgálat és módosítás nem előfeltétele a telekmegosztási eljárásnak.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Veszprém, 2026. május 13.

Porga Gyula

B) HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (...) határozata**

a Veszprém 9194/1 hrsz.-ú – természetben a Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt található – kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant érintő telekosztási változási vázrajz jóváhagyásáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 9194/1 hrsz.-ú – természetben a Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt található – kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant érintő telekosztási változási vázrajz jóváhagyásáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért a Veszprém belterület 9194/1 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlannak a határozat mellékletében található változási vázrajz szerinti megosztására irányuló eljárás lefolytatásával.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az 1. pont szerinti telekosztásra irányuló eljárás lefolytatását a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóságnál.

Határidő: 2. pont: 2026. június 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. május 28.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző