



Szám: ÖNK/1-7/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2026. szeptember 24-i Közyűlésére

Tárgy: Döntés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közyűlésének az Aranyosvölgy területén lévő egyes ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Előterjesztő: Porga Gyula polgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Sulyok Balázs Ede főépítész

Az előterjesztés megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közyűlésének:
Tulajdonosi Bizottsága
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala **minősített** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Lohonyai Bernadett
aljegyző, irodavezető

Tisztelt Közgyűlés!

Hartmann Ferenc képviselő úr a Híd a Városért képviselőcsoport nevében 2026. június 30. napján Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 24/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Szmsz) 27. §-a alapján az Aranyosvölgy I. és II. fejlesztési projektekkel érintett területekre vonatkozó változtatási tilalom bevezetése tárgykörben indítványt nyújtott be, amelyben önkormányzati rendelet megalkotását kezdeményezte.

A javaslat indokai az alábbiak:

1. A területre vonatkozó szabályozás idejétmúlt, nem reflektál a klímaváltozás fokozódó hatásaira, a zöldmezős beruházások változó megítélésére.
2. A szóban forgó természeti terület mind a karsztvízbázis védelme, mind a Séd patak vízparti ökoszisztémája, mind a lakóterületek közé ékelődő zöld sziget városi léptékű klimatikus hatásai miatt túl értékes ahhoz, hogy beépítésre kerüljön.
3. A lakosság egyértelműen állást foglalt a terület beépítése ellen, amit az Önkormányzat köteles figyelembe venni.

A változtatási tilalom olyan eszköz, amely lehetővé teszi az Önkormányzat számára, hogy kontrollt gyakoroljon a beruházás felett, és megakadályozza, hogy visszafordíthatatlan folyamatok induljanak el, építési munkák kezdődjenek addig, amíg a helyi lakosok, az Önkormányzat és a beruházó között létre nem jön a mindenki számára elfogadható megállapodás.

A tilalommal védett időszak alatt remélhetően mind a veszprémiek, mind pedig a befektetők számára elfogadható megoldás születhet, amelyben elsőbbséget élvez a terület jelenlegi állapotának megőrzése, mert ez Veszprém ezen esetben elsődleges érdeke is.

Az Szmsz 27. § (2) bekezdés a) pontja szerint amennyiben a polgármester az indítvány tartalmával egyetért, és a munkaterv szerinti következő Közgyűlésre az előterjesztés előkészítésére elegendő idő áll rendelkezésre, felkéri a jegyzőt, hogy koordinálja az előterjesztés előkészítését.

Az indítványban megjelölt két projekt telkein felül az Aranyosvölgyhöz további területek is tartoznak, melyekhez jelenleg ugyan nem kapcsolódik beruházási szándék, azonban mivel a hatályos HÉSZ erre lehetőséget ad, a változtatási tilalommal az egész tömbre kiterjedő felülvizsgálat szükséges.

Az idei nyár kiugróan magas átlaghőmérséklete, és a kirívóan kevés csapadékmennyiség felhívta a figyelmet a meglévő zöldterületek és a felszíni és felszín alatti vízkészletek kiemelt megőrzésére.

A folyamatban lévő új Településterv készítése során pedig már korábban is megkezdődött a tartalékterületek újragondolása, a véderdők, közparkok területének jelentős növelése.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85-86. §-a szerint önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn.

A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A változtatási tilalom a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – szólhat. Figyelemmel arra, hogy a Méptv. 229. § (3) bekezdése alapján új településfejlesztési terv és településrendezési terv készítése zajlik, ezért a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet annak hatályba lépéséig, vagyis három évnél rövidebb időtartamig marad hatályban, amennyiben a határidőben módosítás nem történik.

A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Fentiek alapján a Veszprém (Aranyosvölgy) 2191/11, 2194/1, 2194/2, 2194/3, 2194/4, 2195/4, 2195/6, 2195/7, 2195/8, 2195/9, 2195/10, 2196/1, 2196/2, 2196/3, 2196/4, 2196/5, 2196/7, 2197/1, 2197/2, 2198, 2199, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216/4, 2216/5, 2216/6, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278/2, 2280, 2281 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában javaslom változtatási tilalom elrendelését.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megvitatni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Veszprém, 2026. szeptember 8.

Porga Gyula

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete
az Aranyosvölgy területén lévő egyes ingatlanokat érintő változtatási
tilalom elrendeléséről**

[1] Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Aranyosvölgy területén lévő egyes ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendelésével védeni kívánja a karsztvízbázist, a Séd patak vízparti ökoszisztémáját, és a lakóterületek közé ékelődő zöld sziget városi léptékű kedvező klimatikus hatásainak megóvása miatt a további beépítés felülvizsgálatát tartja szükségesnek.

[2] Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város új településfejlesztési és településrendezési tervének hatálybalépéséig változtatási tilalmat rendel el a Veszprém 2191/11, 2194/1, 2194/2, 2194/3, 2194/4, 2195/4, 2195/6, 2195/7, 2195/8, 2195/9, 2195/10, 2196/1, 2196/2, 2196/3, 2196/4, 2196/5, 2196/7, 2197/1, 2197/2, 2198, 2199, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216/4, 2216/5, 2216/6, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278/2, 2280, 2281 helyrajzi számú, az Aranyosvölgy területén található ingatlanra.

2. §

A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

3. §

Ez a rendelet 2026. szeptember 25-én lép hatályba, és Veszprém Megyei Jogú Város új településfejlesztési és településrendezési tervének hatálybalépése napján, de – amennyiben az új településfejlesztési és településrendezési terv hatálybalépése későbbi időpontban történik – legkésőbb 2029. szeptember 24. napján hatályát veszti.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Aranyosvölgy területén lévő egyes ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásához

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Jat. 22. §-a szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy a tárgykört érintő új jogi szabályozás vagy módosítás megalkotása során, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére, illetve megfelelő módosítására kerüljön sor.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.

II.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Aranyosvölgy területén lévő egyes ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

a) A Tervezet társadalmi hatásai:

A város lakossága egyértelműen állást foglalt a terület beépítése ellen, ezáltal a Tervezet a lakossági igényeket tükrözi, és reagál arra az igényre, hogy a meglévő zöldterületeket és a felszíni és felszín alatti vízkészleteket meg kell őrizni különös figyelemmel a 2026. évi nyár kiugróan magas átlaghőmérsékletére és a kirívóan kevés csapadékmennyiségre, amely felhívta a figyelmet a meglévő zöldterületek és a felszíni és felszín alatti vízkészletek kiemelt megőrzésére.

b) A Tervezet gazdasági, költségvetési hatásai:

A változtatási tilalom önmagában az Önkormányzat tekintetében gazdasági, költségvetési hatással nem bír, új településtervi előírások azonban kártalanítási kötelezettséggel járhatnak.

A jogszabály környezeti és egészségi következményei:

A Tervezet által elért cél környezeti hatásai kedvezőek a karsztvízbázis védelmére, a Séd patak vízparti ökoszisztémáját, a lakóterületek közé ékelődő zöld sziget városi léptékű klimatikus hatásait, a meglévő zöldterületek és a felszíni és felszín alatti vízkészletek kiemelt megőrzését illetően.

A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Adminisztratív teher a Tervezet hatályvesztésének megállapítása kapcsán, illetve az új településterv készítése folyamatában keletkezik.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Aranyosvölgy területén lévő egyes ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendelését szükségessé teszi a karsztvízbázis és a Séd patak vízparti ökoszisztémájának védelme, a lakóterületek közé ékelődő zöld sziget városi léptékű kedvező klimatikus hatásainak megóvása, a meglévő zöldterületek és a felszíni és felszín alatti vízkészletek kiemelt megőrzésére irányuló törekvés.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Indokolás

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Aranyosvölgy területén lévő egyes ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásához

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 18. §-a szerint:

18. §

(1) A jogszabály tervezete preambulomot tartalmaz, amelyben a szabályozás célját minden esetben meg kell határozni. A jogszabály tervezetének preambulumban a jogszabály előkészítője szükség szerint rögzítheti a szabályozással összefüggő azon elvi, elméleti tételeket, amelyeket a jogszabály tervezetének szerkezeti egységeiben a normatív tartalom hiánya miatt nem lehet rendezni.

(2) A rendelet tervezetének preambuluma az (1) bekezdés szerinti tartalmi elemek mellett tartalmazza a rendelet megalkotásához szükséges, az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott érvényességi kellékek felsorolását.

(3) A jogszabály tervezetének preambulumát az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott jogszabályszerkesztési követelmények szerint kell kialakítani.

(4) A preambulomot a jogszabály módosítása esetén a jogszabály megváltozott tartalmának megfelelően módosítani kell, ha az a preambulom és a jogszabály rendelkezéseinek tartalmi összhangja megteremtése érdekében szükséges.

(5) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.

(6) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

(7) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.

(8) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabálysöveggel ellentétes részét.

II.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 24/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet módosításának indokai – a Jat. 18. §-a alapján – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. A javasolt szabályozást szükségessé tevő társadalmi, gazdasági, szakmai okok és célok, a jogi szabályozás várható hatásainak ismertetése

A rendelet megalkotását indokolja, hogy:

1. a területre vonatkozó szabályozás idejétmúlt, nem reflektál a klímaváltozás fokozódó hatásaira, a zöldmezős beruházások változó megítélésére,
2. a szóban forgó természeti terület mind a karsztvízbázis védelme, mind a Séd patak vízparti ökoszisztémája, mind a lakóterületek közé ékelődő zöld sziget városi léptékű klimatikus hatásai miatt túl értékes ahhoz, hogy beépítésre kerüljön,
3. a lakossága egyértelműen állást foglalt a terület beépítése ellen, amit az Önkormányzat köteles figyelembe venni.

A változtatási tilalom olyan eszköz, amely lehetővé teszi az Önkormányzat számára, hogy kontrollt gyakoroljon a beruházás felett, és megakadályozza, hogy visszafordíthatatlan folyamatok induljanak el, építési munkák kezdődjenek addig, amíg a helyi lakosok, az Önkormányzat és a beruházó között létre nem jön a mindenki számára elfogadható megállapodás.

A tilalommal védett időszak alatt remélhetően mind a veszprémiek, mind pedig a befektetők számára elfogadható megoldás születhet, amelyben elsőbbséget élvez a terület jelenlegi állapotának megőrzése, mert ez Veszprém ezen esetben elsődleges érdeke is.

Az Aranyosvölgy olyan területeit is lefedi a változtatási tilalom, melyekhez jelenleg nem kapcsolódik beruházási szándék, de a hatályos HÉSZ erre lehetőséget ad.

Az idei nyár kiugróan magas átlaghőmérséklete, és a kirívóan kevés csapadékmennyiség felhívta a figyelmet a meglévő zöldterületek és a felszíni és felszín alatti vízkészletek kiemelt megőrzésére.

A folyamatban lévő új Településterv készítése során pedig már korábban is megkezdődött a tartalékterületek újragondolása, a véderdők, közparkok területének jelentős növelése.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85-86. §-a szerint önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn.

A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A változtatási tilalom a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – szólhat. Figyelemmel arra, hogy a Méptv. 229. § (3) bekezdése alapján új településfejlesztési terv és településrendezési terv készítése zajlik, ezért a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet annak hatályba lépésig, vagyis három évnél rövidebb időtartamig marad hatályban.

A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Fentiek alapján a Veszprém (Aranyosvölgy) 2191/11, 2194/1, 2194/2, 2194/3, 2194/4, 2195/4, 2195/6, 2195/7, 2195/8, 2195/9, 2195/10, 2196/1, 2196/2, 2196/3, 2196/4, 2196/5, 2196/7, 2197/1, 2197/2, 2198, 2199, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216/4, 2216/5, 2216/6, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278/2, 2280, 2281 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában kerül elrendelésre a változtatási tilalom.

2. Az indokolás közzététele, nyilvánossága

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolás Nemzeti Jogszabálytárban történő közzététele kötelező. A közzétett indokolás nyilvános. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik. A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabálysöveggel ellentétes részét.

3. Előzetes bejelentési kötelezettség

A Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség nem áll fenn.