

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. október ...-i ülésére

A rendelet tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: Döntés változtatási tilalom elrendeléséről a Várpalota 185/20. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Lamos Péter főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:
Jogi és Ügyrendi Bizottság

A rendelet tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző

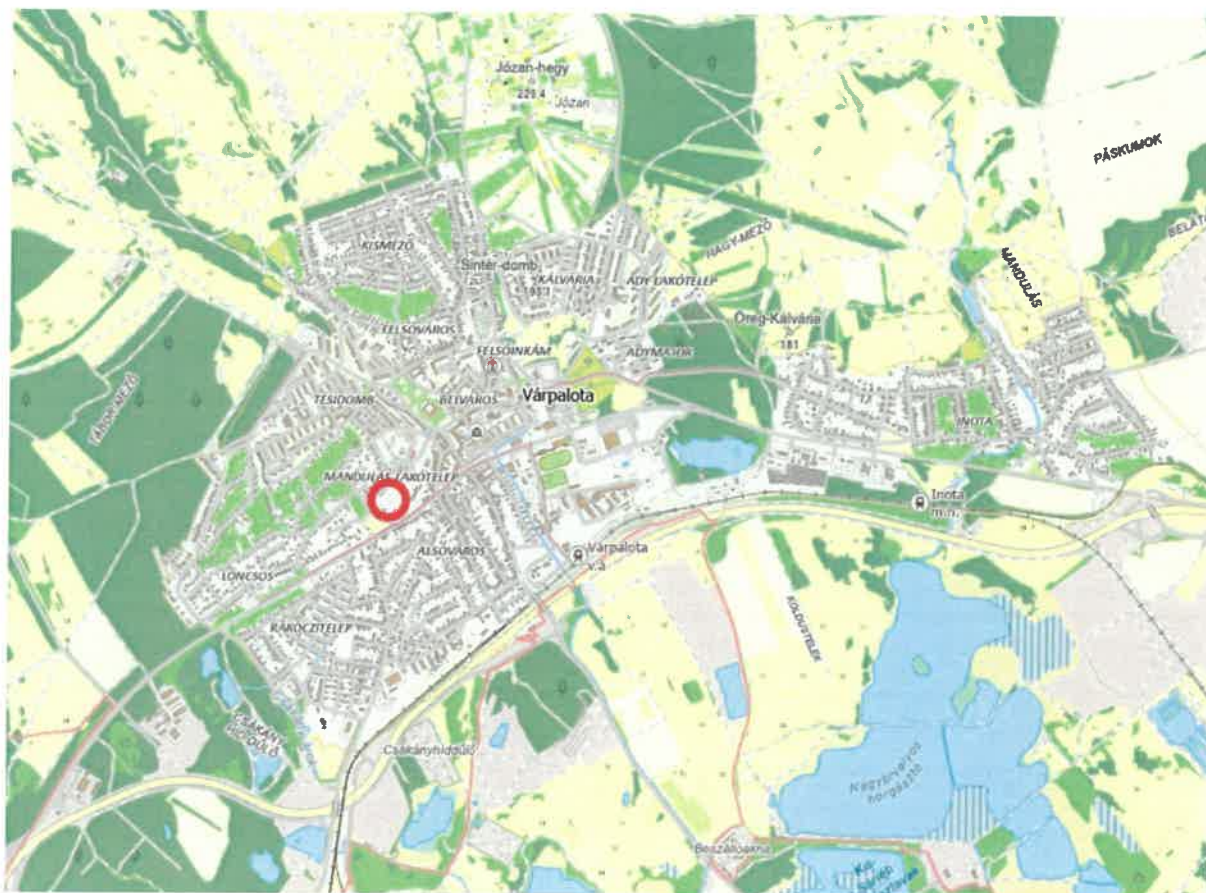

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

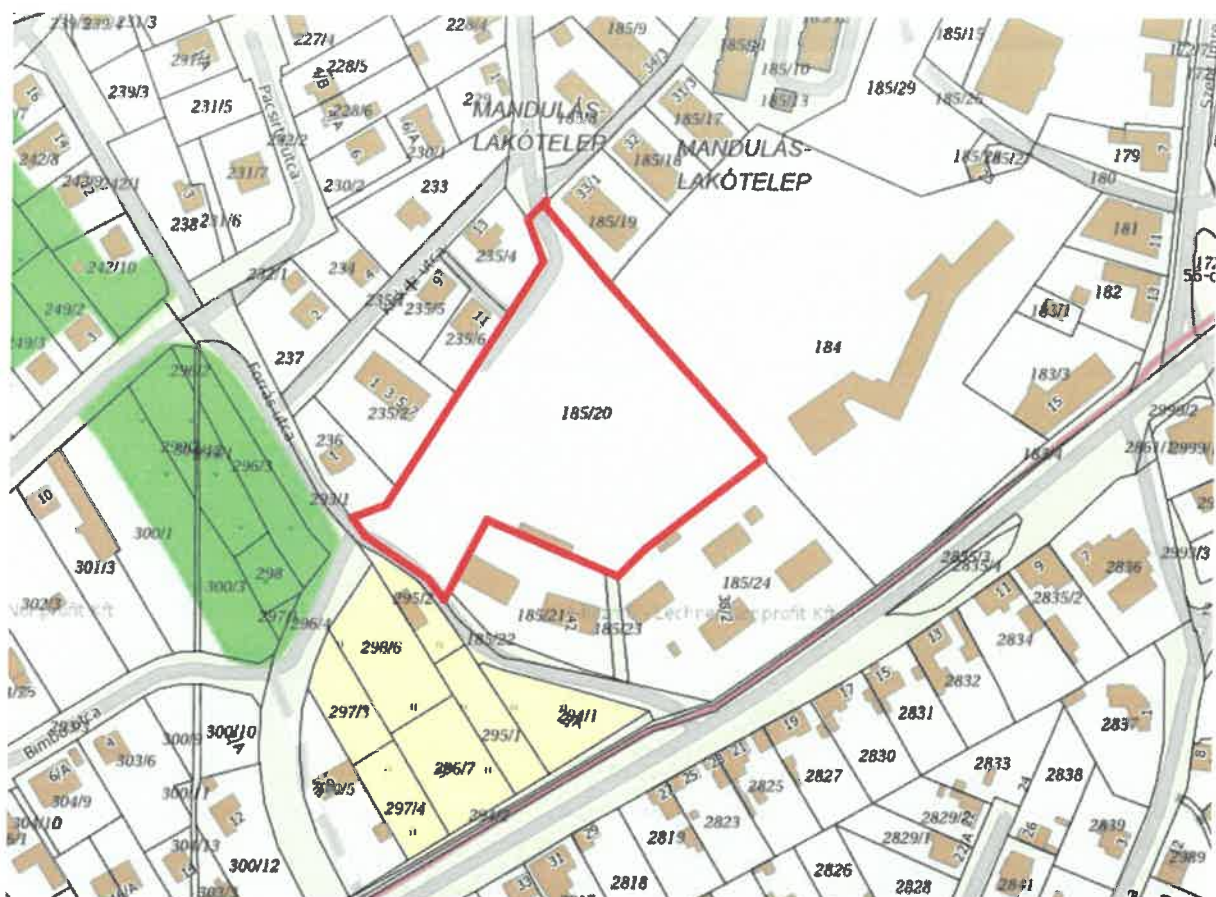
Tárgyi előterjesztésben a Várpalota 185/20. helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos változtatási tilalom elrendelésére teszek javaslatot.

Az érintett ingatlan magántulajdonban van, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 11.260 m² alapterületű, művelési ága: rét és vezetékjoggal érintett. Az ingatlan jelenlegi állapotában többnyire lágyszárú és részben fás szárú növényzettel borított, közvetlenül megközelíthető, kerítéssel nem körülhatárolt. Az ingatlan észak-nyugati telekhatára mentén, szokásjog alapján a szomszédos, már beépített ingatlanok megközelítése történik, azonban ennek az ingatlan-nyilvántartásban (szolgalmi jog) bejegyzése nem található meg.

Az érintett ingatlan elhelyezkedése:



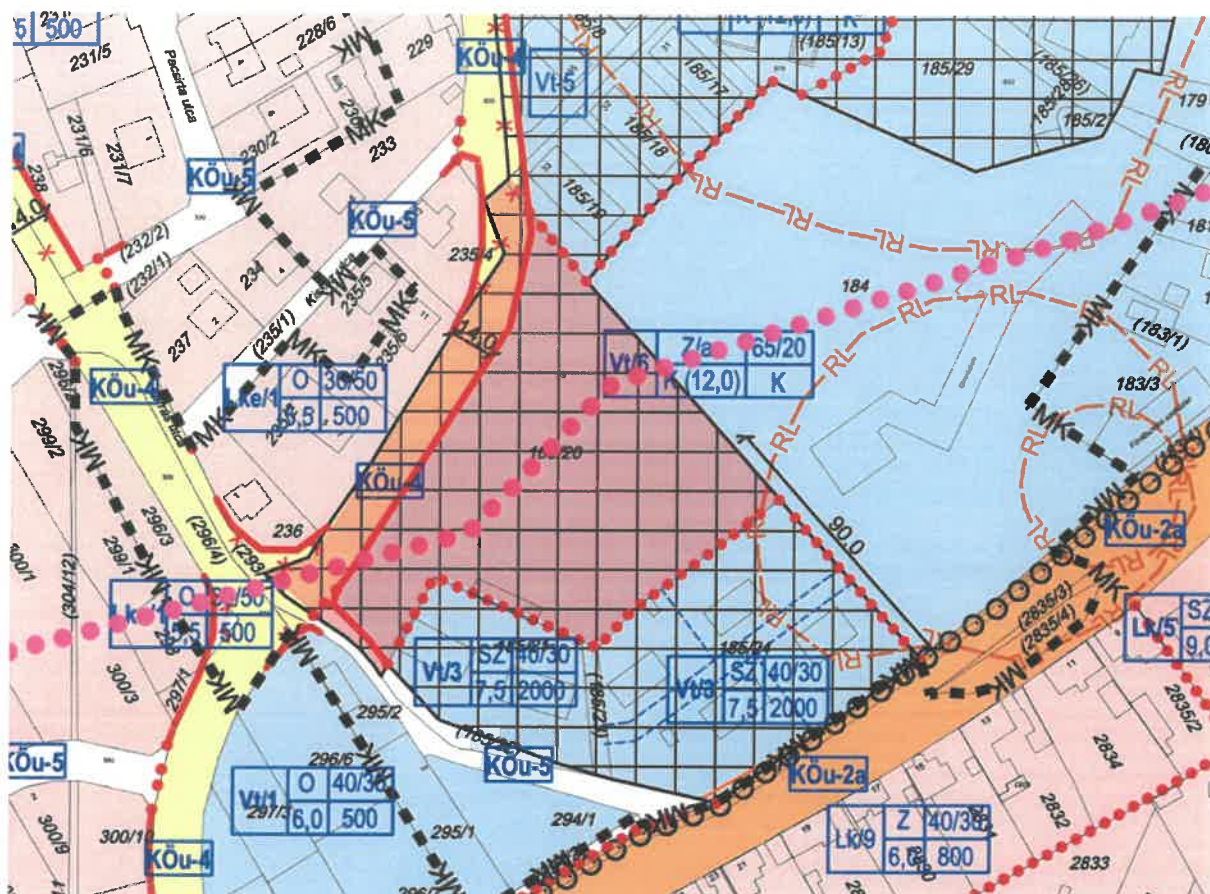
forrás: e-közmű, 2026. október



forrás: e-közmű, 2026. október



forrás: e-közmű, 2026. október



forrás: e-közmű, 2026. október

Az ingatlan - területének jelentős része - a hatályos településrendezési eszközök alapján településközponti vegyes (Vt/6) övezeti besorolású. Az ingatlanon útsabályozás is található (14 méter szélességben), mely területrész közlekedési területként van szabályozva (Köu-4). Az ingatlan jelenleg nem minősül építési teleknek, mivel a szabályozás miatt szükséges telekalakítási eljárások nem kerültek lefolytatásra.

A hatályos szabályozás alapján az ingatlan beépíthető területrésze hozzávetőlegesen 10.900 m². Ezen a területrészen, szintén a hatályos szabályozás alapján 65% maximális beépíthetőséggel és 12 méteres épületmagassággal tervezhetők az alábbi funkciók:

- a) lakó,
- b) igazgatási,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi,
- e) szolgáltató,
- f) szállás,
- g) hitéleti,
- h) nevelési, oktatási,
- i) egészségügyi, szociális,
- j) kulturális,
- k) közösségi szórakoztató.
- l) sport.

A fenti övezeti előírások mentén az ingatlanon hozzávetőlegesen $(10.900 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ (beépíthetőség)} \times 4 \text{ (szintszám)} \times 0,8 \text{ (nettó alapterület aránya a bruttó alapterülethez)})$ **22.672 m² hasznos alapterületű épület vagy épületek fejlesztésére van lehetőség.** Ez a lehetőség, amennyiben lakásokat alakítanak ki az ingatlanon, akár 80-120 db lakás megépítését jelentheti.

A fenti alapterület kialakítása mind a szűken vett településrész, mind a város szempontjából meghatározó beépítést tesz lehetővé, amely adott esetben olyan terhelést jelent majd az infrastruktúra hálózatra (pl.: utak és közművek) amely indokolja a jelenleg hatályos szabályozási paraméterek felülvizsgálatát és módosítását, szükség szerint részletesebb kidolgozását.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: MÉPTV)

84. § *[A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények] szerint:*

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,**
- b) a telekalakítási követelmények,
- c) az építésjogi kártalanítás,
- d) a településrendezési szerződés,
- e) a településrendezési kötelezés,
- f) a kisajátítás,
- g) a településképi követelmények és településképi-érvényesítési eszközök,
- h) az elővásárlási jog,
- i) a helyi közút céljára történő lejegyzés,
- j) az útépítési és közművesítési hozzájárulás, és
- k) a közterület-alakítás.

A MÉPTV 85. § *[A tilalmak] szerint:*

(1) 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 fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(3) 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 telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(4) 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 állékonytságot, 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 MÉPTV 86. § *[A változtatási tilalom tartalma] szerint:*

(1) **A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.**

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. 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.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) 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.**

A MÉPTV 90. § *[Az építésjogi kártalanítás] szerint:*

(1) Ha a helyi önkormányzat

a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy

b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,
és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor az (1) bekezdés szerint e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, haszonélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) **Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az (1) bekezdés szerint építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.**

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemről

számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) Nem jár kártalanítás

a) a környezeti vagy természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás, tilalom,

b) az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom,

c) a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom,

d) a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom,

e) a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás,

f) a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás, és

g) – ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített – az építményben elhelyezhető rendeltetések körének vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása esetében.

(6) Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti.

A MÉPTV 225. § [Rendeletalkotási felhatalmazások] szerint:

(8) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat – fővárosban a kerületi önkormányzat –, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építési szabályzatot, a településképi követelményeket, a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településképi-védelmi bírság behajtására vonatkozó részletes szabályokat, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények helyi részletszabályait, a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,

2. a telekalakítási és építési tilalmat, valamint változtatási tilalmat,

3. a helyi építészeti tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,

4.* a reklám- és reklámeszköz-elhelyezési tilalommal érintett – a 103. § (1) bekezdés a)–e) pontjában nem szereplő – egyéb bel- és külterületeket, továbbá azon reklámeszközök körét, amelyekre reklám nem helyezhető el azzal, hogy a kerületi önkormányzat a fővárosi önkormányzat által nem tiltott területeken és nem tiltott reklámeszköz tekintetében határozhat meg tilalmat,

5.* a reklámeszközök településképi bejelentésének tartalmára vonatkozó követelményeket, valamint a 105. § szerinti jogkövetkezmények érvényesítésére vonatkozó kiegészítő eljárási szabályokat.

A fenti jogszabályi hivatkozások figyelembevételével javasolom, hogy a hatályos szabályozási paraméterek felülvizsgálataig változtatási tilalmat rendeljünk el az érintett, Várpalota, 185/20 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Kérem a T. Képviselő-testületet, támogassa az előterjesztésben foglaltakat, és a jelen előterjesztés mellékletét képező javaslat szerinti döntést hozza meg!

Várpalota, 2026. október 12.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

a Várpalota 185/20. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó változtatási tilalomról

[1] A rendelet megalkotásának célja a hatályos szabályozási paraméterek felülvizsgálatáig az 1. §-ban szereplő ingatlanra vonatkozóan változtatási tilalom elrendelése.

[2] Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete 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. §

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Várpalota 185/20. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan változtatási tilalmat rendel el.

2. §

Ez a rendelet 2026. október 19-én lép hatályba.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

A rendelet várható hatásai a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdéseiben foglalt szempontok szerint:

- a) Társadalmi hatás: A rendelet tervezet a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelel. A rendelet megalapozza Várpalota város tervezett és ütemezett településfejlesztéséhez szükséges szabályozási környezet kialakítását, elősegítve a város lakhatási igényeinek kielégítését.
- b) Gazdasági hatása: A lakás és szolgáltatás célú települési infrastruktúra fejlesztése a város gazdasághoz már fejlesztésének folyamatában is hozzájárul. Hosszú távon a város lakosság szám növekedésének és gazdasági fejlődésének alapja a megfelelő lakó környezetek biztosítása, kialakítása.
- c) Költségvetési hatása: A rendelet az önkormányzat költségvetésére nincs hatással.
- d) A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs.
- e) A rendeletnek közvetlen egészségi hatása, egészségügyi következménye nincs.
- f) A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendelet megalkotásának az adminisztratív terheket tekintve új, többlet terheket eredményező hatása nincs.
- g) A rendelet megalkotásának szükségessége: A rendelet megalkotása az érintett ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósíthatóságának feltételeit teremti meg és biztosítja.
- h) A jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jogalkotás elmaradása következtében a fejlesztési elképzelések, kifejezetten a települési közlekedési infrastruktúra fejlesztése nem valósíthatóak meg.
- i) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Végső előterjesztői indokolás

I.

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

„(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.

A rendeletalkotás tárgya a Várpalota 185/20. helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos változtatási tilalom elrendelése.

Az érintett ingatlan magántulajdonban van, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 11.260 m² alapterületű, művelési ága: rét és vezetékjoggal érintett. Az ingatlan jelenlegi állapotában többnyire lágú és részben fás szárú növényzettel borított, közvetlenül megközelíthető, kerítéssel nem körülhatárolt. Az ingatlan észak-nyugati telekhatára mentén, szokásjog alapján a szomszédos, már beépített ingatlanok megközelítése történik, azonban ennek az ingatlan-nyilvántartásban (szolgalmi jog) bejegyzése nem található meg.

Az ingatlan - területének jelentős része - a hatályos településrendezési eszközök alapján településközponti vegyes (Vt/6) övezeti besorolású. Az ingatlanon útszabályozás is található (14 méter szélességben), mely területrész közlekedési területként van szabályozva (Köu-4). Az ingatlan jelenleg nem minősül építési teleknek, mivel a szabályozás miatt szükséges telekalakítási eljárások nem kerültek lefolytatásra.

A hatályos szabályozás alapján az ingatlan beépíthető területrésze hozzávetőlegesen 10.900 m². Ezen a területrészen, szintén a hatályos szabályozás alapján 65% maximális beépíthetőséggel és 12 méteres épületmagassággal tervezhetők az alábbi funkciók:

- a) lakó,
- b) igazgatási,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi,
- e) szolgáltató,
- f) szállás,
- g) hitéleti,
- h) nevelési, oktatási,
- i) egészségügyi, szociális,

- j) kulturális,
- k) közösségi szórakoztató.
- l) sport.

A fenti övezeti előírások mentén az ingatlanon hozzávetőlegesen $(10.900 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ (beépíthetőség)} \times 4 \text{ (szintszám)} \times 0,8 \text{ (nettó alapterület aránya a bruttó alapterülethez)})$ 22.672 m² hasznos alapterületű épület vagy épületek fejlesztésére van lehetőség. Ez a lehetőség, amennyiben lakásokat alakítanak ki az ingatlanon, akár 80-120 db lakás megépítését jelentheti.

A fenti alapterület kialakítása mind a szűken vett településrész, mind a város szempontjából meghatározó beépítést tesz lehetővé, amely adott esetben olyan terhelést jelent majd az infrastruktúra hálózatra (pl.: utak és közművek) amely indokolja a jelenleg hatályos szabályozási paraméterek felülvizsgálatát és módosítását, szükség szerint részletesebb kidolgozását.

A hatályos szabályozási paraméterek felülvizsgálatáig javasolt a változtatási tilalom elrendelése az érintett, Várpalota, 185/20 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

III.

Az indokolás közzététele

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 indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.