



## BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Szám: 20/134-2/2026.

### ELŐTERJESZTÉS

  
jegyző

#### a Képviselő-testület 2026. április 30-i ülésére

**Tárgy:** Balatonalmádi 10215/30 és 10218/3 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi, Tűzmadár utca 12. és 14. szám alatti 10215/30 és 10218/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai (a továbbiakban: Kérelmezők) ingatlanaik belterületbe vonását kezdeményezték Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat).

A belterületbevonást a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15.§-a szabályozza az alábbiak szerint:

*(1) A belterületbe vonás esetén a 9–13. §-ban foglaltakat az (1a)–(6) bekezdés szerinti eltérésekkel kell alkalmazni...*

*(2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrésztetek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrésztetek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.*

*(3) Külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.*

*(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrésztetekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrésztetekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészteteknek minősülnek azok a földrésztetek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.*

*(5) El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,*

*a) ha az nem olyan földrésztetekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,*

*b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható,*

*c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrésztetek nem azonosak, vagy*

*d) ha a kérelem benyújtását megelőzően az önkormányzat részére engedélyezett bármilyen célú belterületbe vonást engedélyező határozat alapján a tényleges felhasználásra 4 éven belül nem került sor, és az önkormányzat nem intézkedett a terület külterületbe visszacsatolása iránt.*

*(6) Új község alakítása, településegysítés megszüntetése esetén a belterületbe vonás során, valamint zártkerti ingatlanok a belterületbe vonása során a (2) bekezdés utolsó mondatát, a (3)–(5) bekezdés rendelkezéseit, továbbá a 11. § (2) bekezdésének első mondatát nem kell alkalmazni.*

(7) Ha a földrészlet belterületbe vonási eljárásának a megindítását az önkormányzatnál természetes személy kezdeményezi saját tulajdonában álló ingatlana vonatkozásában abból a célból, hogy ezáltal saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatása biztosítására szolgáló lakóépületet létesítsen, a belterületbe vonás során a 11. § (2) bekezdésének első mondatában és az (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni.

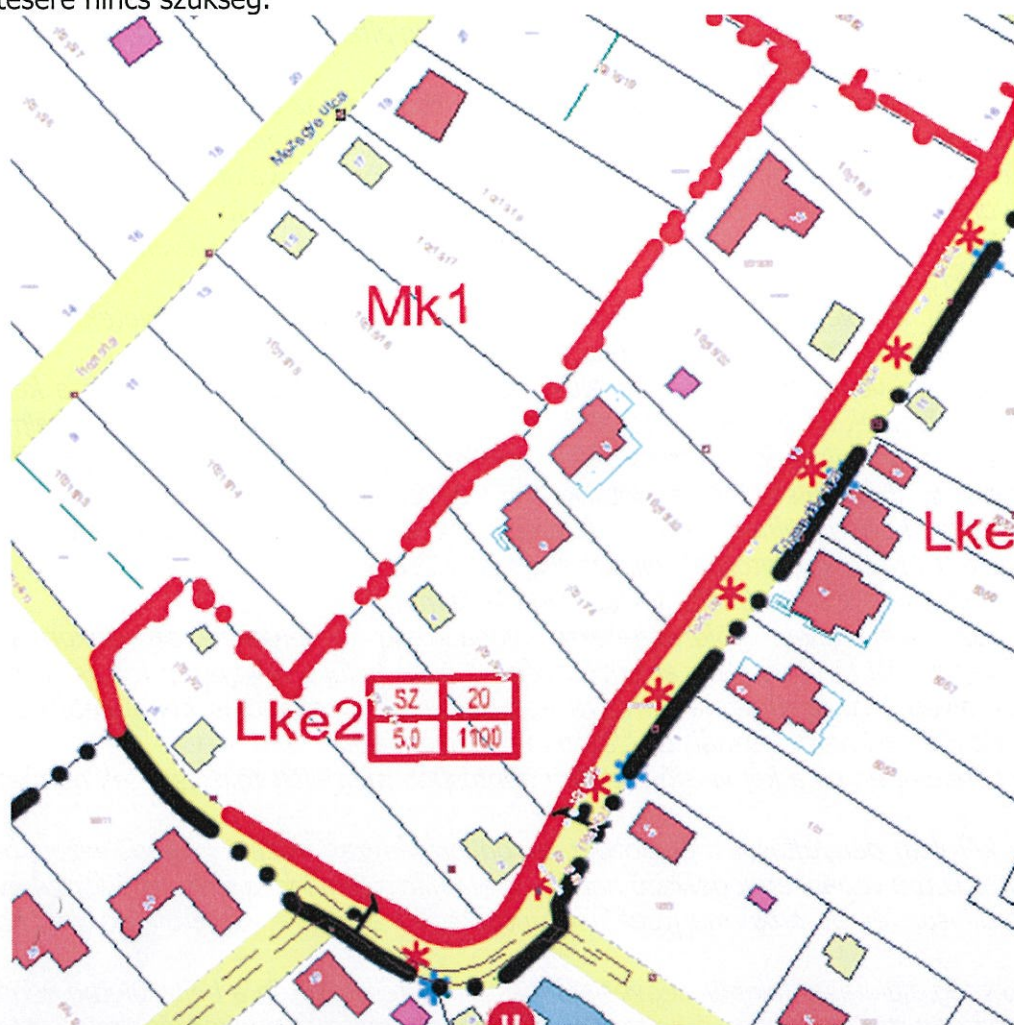
(8) A (7) bekezdésben foglalt esetben az ingatlan természetes személy tulajdonosának saját, illetve közeli hozzátartozóinak lakhatása szempontjából az építésügyi tárgyú jogszabályokban foglaltakat kell alkalmazni.

(9) A belterületbe vonás (7) bekezdésben rögzített esetében az önkormányzatnak – a (2) bekezdésben foglaltakon túl – csatolnia a kell az ingatlan természetes személy tulajdonosának közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozatát vagy annak másolatát arra vonatkozóan, hogy az érintett ingatlan a saját tulajdonában áll, és azon saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatására kíván lakóépületet létesíteni.

(10) Ha az ingatlan természetes személy tulajdonosa nem tesz eleget a (9) bekezdés szerinti nyilatkozatában foglaltaknak, vele szemben a 24. § (1) bekezdés f) pontja szerinti földvédelmi bírság kiszabásának van helye.

(11) A (10) bekezdés szerinti esetben a földvédelmi bírság mértéke az 1. melléklet 4.1. pontjában meghatározott földvédelmi járulék ötszöröse.”

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 10215/30 és 10218/3 hrsz-ú zártkerti ingatlanokat Lke2 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja, azok belterületbe vonását tervezi, ezért a rendezési terv módosítására, településrendezési szerződés megkötésére nincs szükség.



A termőföld védelméről szóló törvény 15. § (9) bekezdésében előírt hozzájáruló nyilatkozatot a Kérelmezők az Önkormányzattal megkötendő megállapodásban adják meg.

Az érintett zártkerti ingatlanok mezőgazdasági művelés alóli kivonása az ingatlantulajdonosok által kezdeményezett eljárással megtörtént, az ingatlanok ingatlan-nyilvántartási megnevezése „zártkerti művelés alól kivett terület”.

A 10215/30 és 10218/3 hrsz-ú ingatlanokon Kérelmezők családi lakóházat építettek, azokra a használatbavételi engedélyt az építésügyi hatóság megadta, a lakóházak ingatlan-nyilvántartási feltüntetése megtörtént. A családi lakóházak megépítésével az ingatlanokkal kapcsolatos településfejlesztési, településrendezési cél megvalósult, a jogszabályban előírt 4 éven belüli tényleges felhasználás teljesült.

A kérelemmel érintett, jelenleg zártkerti fekvésű külterületi ingatlanok közvetlenül szomszédosak az 5085/2 hrsz-ú belterületi ingatlannal, illetve azokat csupán önálló helyrajzi számon nyilvántartott út választja el a település belterületétől.

Fentiek alapján a 10215/30 és 10218/3 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonásának jogszabályi akadálya nincs.

Kérelmezők a beleterületbe vonás földvédelmi engedélyezési és ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásának költségeit vállalják. Ezen túlmenően Kérelmezők előzetesen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Tűzmadár utca szabályozási szélességének kialakításában és az útburkolat önerős megépítésében - az erre vonatkozó külön megállapodásban foglaltak szerint - az Önkormányzattal együttműködnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2026. április 22.

  
**Bercsényi László**  
polgármester

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint települési főépítész  
Az előterjesztést tárgyalta: Városfejlesztési Bizottság

Mellékletek:

1. Belterületbe bevonási kérelem - 10215/30 hrsz
2. Belterületbe bevonási kérelem - 10218/3 hrsz

**Határozati javaslat**  
**Balatonalmádi Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**...../2026. (...) önkormányzati határozata**

**Balatonalmádi 10215/30 és 10218/3 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Balatonalmádi 10215/30 és 10218/3 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10215/30 és 10218/3 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Tűzmadár utca 12. és 14. szám alatti ingatlanok belterületbe vonása iránti kérelmeket támogatja, és elrendeli az ingatlanok belterületbe vonását.
2. A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a Balatonalmádi 10215/30 és 10218/3 helyrajzi számú földrészletek - a településrendezési terv szabályozási előírásaival összhangban - a kérelemben megjelölt lakóépület létesítése céljára 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek, illetve kerültek. A családi lakóházak megépítésével az ingatlanokkal kapcsolatos településfejlesztési, településrendezési cél megvalósult, a jogszabályban előírt 4 éven belüli tényleges felhasználás teljesült.
3. A Képviselő-testülettel megkötendő megállapodásban rögzíteni kell:
  - a) Balatonalmádi 10215/30 és 10218/3 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonására vonatkozó, az ingatlan tulajdonosok (kérelmezők) nyilatkozatát, melynek értelmében az érintett ingatlan a saját tulajdonában áll,
  - b) a belterületbe vonás érdekében felmerülő valamennyi költséget az ingatlan tulajdonosa viseli,
  - c) a Tűzmadár utca szabályozási szélességének kialakításában és az útburkolat önerős megépítésében való együttműködésre vonatkozó előzetes kötelezettségvállalást
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével – kérelmezőket értesítse.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a tulajdonosokkal (kérelmezőkkel) kötendő megállapodást és a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében a szükséges jognyilatkozatokat aláírja, és a szükséges intézkedéseket megtegye.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Felelős:          | Bercsényi László polgármester                   |
| Hivatali felelős: | 4-5. pontban: Berki Bálint települési főépítész |
| Határidő:         | 4. pontban: azonnal                             |
|                   | 5. pontban: 2026. május 31.                     |

Balatonalmádi, 2026. április 30.

Bercsényi László sk.  
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.  
jegyző

## BELTERÜLETBE VONÁSI KÉRELEM

### 1. Az ingatlan meghatározása

Címe: Balatonalmádi, Tűzmadár utca 12.

Helyrajzi száma: 10215/30

Megnevezése: kivett, zártkerti művelés alól kivett terület

Nagysága (m<sup>2</sup>): 1330

Minőségi osztálya: -

AK értéke: -

Teher: jelzálogjog, elidegenítési tilalom

Vezetékjog, egyéb: -

### 2. Az ingatlan tulajdonosai:

1. sz. tulajdonos neve: Fazekas Nándor

Anyja neve:

Születési helye ideje: ~

Címe: ~

Tulajdoni hányada: 1/2

2. sz. tulajdonos neve: Streit Krisztina

Anyja neve:

Születési helye ideje:

Címe:

Tulajdoni hányada: 1/2

Alulírottak kérjük, hogy jelen belterületbe vonási kérelem nyomtatvány 1. pontjában körülírt ingatlan belterületbe vonási eljárását Balatonalmádi Város Önkormányzata kezdeményezze az illetékes főhivatalnál az alábbi indokok alapján:

Ingatlanunkat a zártkerti művelés alól kivonattuk, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „zártkerti művelés alól kivett terület”. Az ingatlanra családi lakóházat építettünk, arra a használatbavételi engedélyt az építésügyi hatóság megadta, a lakóházak ingatlan-nyilvántartási feltüntetése megtörtént. Az ingatlant csupán önálló helyrajzi számon nyilvántartott út választja el a település belterületétől. Az ingatlant a település hatályos településrendezési terve az Lke2 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja, annak belterületbe vonását tervezi,

Jelen kérelemhez mellékeljük az alábbiakat:

Megállapodástervezetet, továbbá az alábbi nyilatkozatot tesszük:

### NYILATKOZAT

Alulírottak, a 2. pontban felsorolt tulajdonosok az 1. pontban meghatározott ingatlan belterületbe vonása során az alábbi kötelezettségeket vállaljuk:

Vállaljuk, hogy megfizetjük földvédelmi engedélyezési és ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásának költségeit. Előzetesen kötelezettséget vállalunk továbbá a Tűzmadár utca szabályozási szélességének kialakításában és az útburkolat önerős megépítésében való - az erre vonatkozó külön megállapodásban foglaltak szerinti - együttműködésre.

Ismerem továbbá a 2020. február 1. napjától hatályos, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19.§ (6) bekezdését, mely szerint visszterhes vagyónátruházási illetéket köteles fizetni az, aki a 10 éven belül belterületbe vont ingatlanát tovább értékesíti.

Nyilatkozom, hogy a fentiekben vállalt kötelezettségeimet tartalmazó megállapodást aláírom.

Tudomásul veszem, hogy a külön megállapodásból fakadó kötelezettségek rám, mint kérelmezőre és jogutódokra is kiterjednek.

Balatonalmádi, 2026. április 23.

Aláírások:



1. sz. tulajdonos



2. sz. tulajdonos

Tanúk:

Név: BOSNYAI JANA ALEXANDRA  
Lakcím: \_\_\_\_\_


Sz.ig.szám: \_\_\_\_\_



aláírás

Név: TRAZSI ERIKA  
Lakcím: \_\_\_\_\_

Sz.ig.szám: \_\_\_\_\_



aláírás

## BELTERÜLETBE VONÁSI KÉRELEM

### 1. Az ingatlan meghatározása

Címe: Balatonalmádi, Tűzmadár utca 14.

Helyrajzi száma: 10218/3

Megnevezése: kivett, zártkerti művelés alól kivett terület

Nagysága (m<sup>2</sup>): 897

Minőségi osztálya: -

AK értéke: -

Teher:

Vezetékjog, egyéb: -

### 2. Az ingatlan tulajdonosai:

1. sz. tulajdonos neve: Bogdán László

Anyja neve: -

Születési helye ideje: -

Címe: -

Tulajdoni hányada:

2. sz. tulajdonos neve: -

Anyja neve: -

Születési helye ideje: -

Címe: -

Tulajdoni hányada: -

Alulírottak kérjük, hogy jelen belterületbe vonási kérelem nyomtatvány 1. pontjában körülírt ingatlan belterületbe vonási eljárását Balatonalmádi Város Önkormányzata kezdeményezze az illetékes főhivatalnál az alábbi indokok alapján:

Ingatlanunkat a zártkerti művelés alól kivonattuk, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „zártkerti művelés alól kivett terület”. Az ingatlanra családi lakóházat építettünk, arra a használatbavételi engedélyt az építésügyi hatóság megadta, a lakóházak ingatlan-nyilvántartási feltüntetése megtörtént. Az ingatlan egy telekhatár mentén belterületi ingatlannal szomszédos, má oldalon az ingatlant csupán önálló helyrajzi számon nyilvántartott út választja el a település belterületétől. Az ingatlant a település hatályos településrendezési terve az Lke2 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja, annak belterületbe vonását tervezi,

Jelen kérelemhez mellékeljük az alábbiakat:

Megállapodástervezetet, továbbá az alábbi nyilatkozatot tesszük:

### NYILATKOZAT

Alulírottak, a 2. pontban felsorolt tulajdonosok az 1. pontban meghatározott ingatlan belterületbe vonása során az alábbi kötelezettségeket vállaljuk:

Vállaljuk, hogy megfizetjük földvédelmi engedélyezési és ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásának költségeit. Előzetesen kötelezettséget vállalunk továbbá a Tűzmadár utca szabályozási szélességének kialakításában és az útburkolat önerős megépítésében való - az erre vonatkozó külön megállapodásban foglaltak szerinti - együttműködésre.

Ismerem továbbá a 2020. február 1. napjától hatályos, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19.§ (6) bekezdését, mely szerint visszerthes vagyónátruházási illetéket köteles fizetni az, aki a 10 éven belül belterületbe vont ingatlanát tovább értékesíti.

Nyilatkozom, hogy a fentiekben vállalt kötelezettségeimet tartalmazó megállapodást aláírom.

Tudomásul veszem, hogy a külön megállapodásból fakadó kötelezettségek rám, mint kérelmezőre és jogutódomra is kiterjednek.

Balatonalmádi, 2026. április 23.

Aláírások:



1. sz. tulajdonos

2. sz. tulajdonos

Tanúk:

Név: ROSDÉI JÓZSEF  
Lakcím: \_\_\_\_\_

Sz.ig.szám: \_\_\_\_\_



aláírás

Név: TRÁZSI ERIKA  
Lakcím: \_\_\_\_\_

Sz.ig.szám: \_\_\_\_\_



aláírás