



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az elkészítés jogszabályai nem ellenőrzés.

Szám: 20/199-9/2026.

ELŐTERJESZTÉS

[Handwritten signature]
jegyző

a Képviselő-testület 2026. július 28-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Átsorolási kérelem Ev véderdő övezetből beépítésre szánt övezetbe valamint a Balatonalmádi 323 hrsz-ú Séd patak medervonalának kijavítása a rendezési tervben

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

A Balatonalmádi, Malomvölgyi u. szám alatti 301, 302, 324, 325 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2022. augusztus 1-én kelt kérelmében tárgyi ingatlanai átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből a szomszédos Lke6 kertes lakóövezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 301, 302, 324, 325 hrsz-ú belterületi ingatlanokat Ev jelű véderdő övezetbe sorolja, amely beépítésre nem szánt övezet.



Kérelmével összefüggésben több olyan korlátozó tényező merült fel, amit a Településtervnél az Önkormányzatnak figyelembe kell vennie.

Kérelme a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § [Fogalommeghatározások] 130. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésére – „a településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása” – irányul. Ezzel összefüggésben a legfőbb korlátozó tényezőt az Méptv. rendelkezései jelentik.

A törvény értelmében új beépítésre szánt területek kijelölése során több olyan feltételnek együttesen meg kell felelni – és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal igazolnia kell –, amely feltételek jelenleg nem állnak fenn. Ilyen feltétel, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és

használatnak megfelel. Jelenleg Balatonalmádi területén több mint 300 ilyen ingatlan található. További előírás, hogy a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, valamint, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökkenhet.

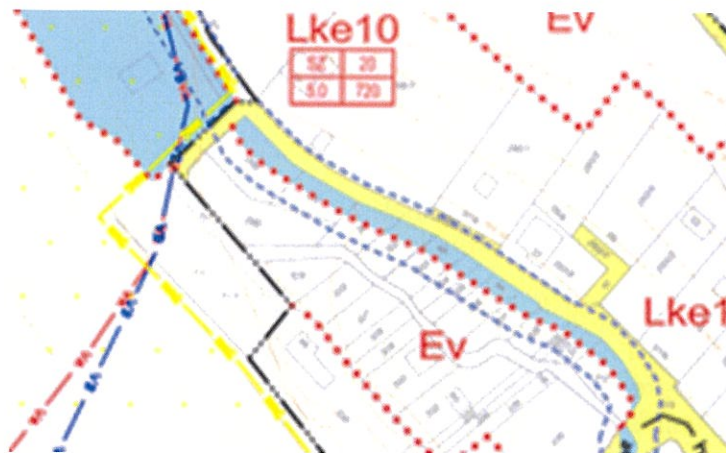
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) további részletszabályokat állapít meg, amelyeknek teljesülnie kell új beépítésre szánt területek kijelölése során. Ilyen előírás, hogy a településen az erdő övezetbe sorolt területek területe nem csökkenhet, továbbá, hogy a település közigazgatási területén a kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

A MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében, ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

2.

A Balatonalmádi, Malomvölgyi u. 308, 309, 310, 332, 333, 334 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2022. augusztus 10-én kelt kérelmében tárgyi ingatlanai átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből a szomszédos Lke6 kertes lakóövezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 308, 309, 310, 332, 333, 334 hrsz-ú belterületi ingatlanokat Ev jelű véderdő övezetbe sorolja, amely beépítésre nem szánt övezet.



Kérelmével összefüggésben több olyan korlátozó tényező merült fel, amit a Településtervnél az Önkormányzatnak figyelembe kell vennie.

Kérelme a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § [Fogalommeghatározások] 130. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésére – „a településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy

ezek egy részének építési övezetbe sorolása” – irányul. Ezzel összefüggésben a legfőbb korlátozó tényezőt az Méptv. rendelkezései jelentik.

A törvény értelmében új beépítésre szánt területek kijelölése során több olyan feltételnek együttesen meg kell felelni – és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal igazolnia kell –, amely feltételek jelenleg nem állnak fenn. Ilyen feltétel, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. Jelenleg Balatonalmádi területén több mint 300 ilyen ingatlan található. További előírás, hogy a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, valamint, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökkenhet.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) további részletszabályokat állapít meg, amelyeknek teljesülnie kell új beépítésre szánt területek kijelölése során. Ilyen előírás, hogy a településen az erdő övezetbe sorolt területek területe nem csökkenhet, továbbá, hogy a település közigazgatási területén a kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

A MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében, ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az Önkormányzat jelenleg nem rendelkezik információval arra vonatkozóan, hogy a kérelmezők a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánják biztosítani. Továbbá nem áll rendelkezésre információ arra vonatkozóan sem, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez szükséges csereterület rendelkezésre áll-e, annak kijelölése a jogszabályi követelményeknek megfelel-e, valamint az önkormányzati tulajdonba adással, illetve az ehhez szükséges településrendezési szerződés megkötésével kapcsolatos feltételek teljesíthetők-e.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a kérelem teljesíthetősége több, egymással összefüggő és egymásra épülő feltétel, hatósági eljárás, valamint jogügylet eredményétől függ. E feltételrendszer teljesülése számos körülménytől függ, amelyek jelenleg nem igazoltak, illetve nem állnak az Önkormányzat rendelkezésére.

A Séd patak medervonalának kijavítása nem településrendezési kérdés.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. Célszerű ezért a kérelem elutasítása, egyidejűleg a kérelmező tájékoztatása arról, hogy a kérelem pozitív elbírálásához milyen további eljárási cselekmények, hatósági döntések és jogügyletek szükségesek. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

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

Balatonalmádi, 2026. július 10.


Bercsényi László
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

...../2026. (...) önkormányzati határozata

Átsorolási kérelem Ev véderdő övezetből beépítésre szánt övezetbe valamint a Balatonalmádi 323 hrsz-ú Séd patak medervonalának kijavításáról a rendezési tervben

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „„Közlekedési célú közterület elhelyezése céljára szolgáló szabályozási elem kijelölése, módosítása, törlése” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja:
 - A Balatonalmádi Malomvölgyi u. 301, 302, 324, 325 helyrajzi számú, ingatlanok kertes lakóövezetbe sorolására valamint a Balatonalmádi 323 hrsz-ú Séd patak medervonalának a rendezési tervben történő kijavítására irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi Malomvölgyi u. 308, 309, 310, 332, 333, 334 helyrajzi számú, ingatlanok kertes lakóövezetbe sorolására valamint a Balatonalmádi 323 hrsz-ú Séd patak medervonalának a rendezési tervben történő kijavítására irányuló kérelmében foglaltakat.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - a kérelmezőket tájékoztassa.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - a Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.-t tájékoztassa.

Felelős:	Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős:	2.-3. pontban: Berki Bálint települési főépítész
Határidő:	2.-3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. július 28.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző