



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabályai nem ellentétesek:

Szám: 20/199-5/2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

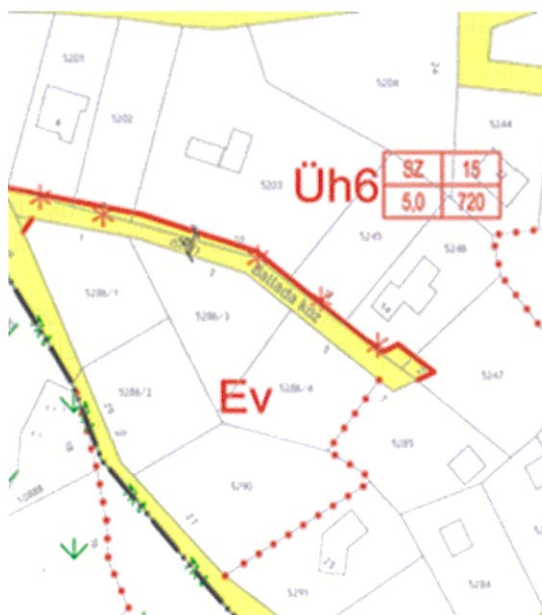
Tárgy: Átsorolási kérelem Ev véderdő övezetből beépítésre szánt övezetbe

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

A Balatonalmádi, Ballada köz 3. szám alatti 5286/3 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2021. február 22-én kelt kérelmében tárgyi ingatlana átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből a szomszédos Üh6 hétvégi házas üdülőövezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 5286/3 hrsz-ú belterületi ingatlant 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 építészetéről 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.

Tárgyi ingatlan a MATrT által borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolt, így a MATrT 87. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A beépítésre szánt területté történő átsorolás előfeltétele ezért a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése és annak eredményes lefolytatása a katasztert vezető szervnél.

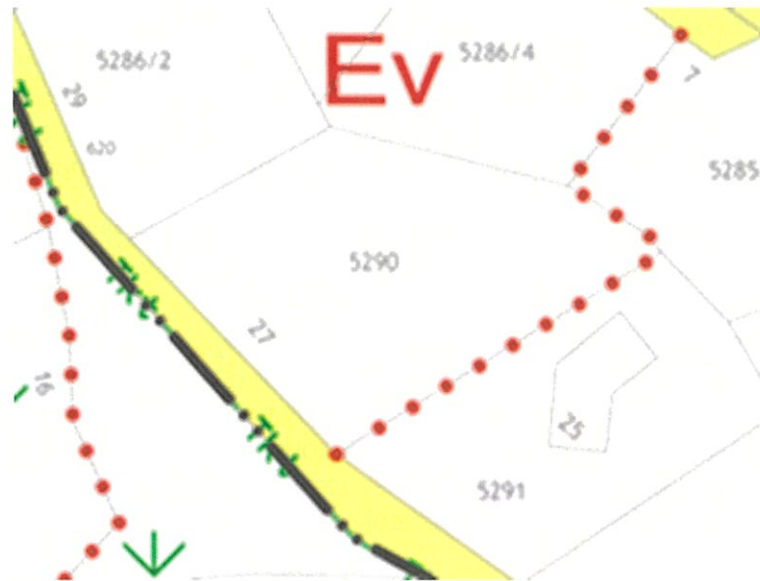
A MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében, ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre 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 kérelmező a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánja biztosítani. Nem ismert, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése megtörtént-e, illetve annak eredménye lehetővé teszi-e a tervezett területfelhasználási változás végrehajtását. 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.

2.

A Balatonalmádi, Öreghegyi u. 27. szám alatti 5290 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2016. február 16-án kelt kérelmében tárgyi ingatlana átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből a szomszédos Üh6 hétvégi házas üdülőövezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 5290 hrsz-ú belterületi ingatlant 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 építészettről 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.

Tárgyi ingatlan a MATrT által borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolt, így a MATrT 87. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A beépítésre szánt területté történő átsorolás előfeltétele ezért a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése és annak eredményes lefolytatása a katasztert vezető szervnél.

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 kérelmező a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánja biztosítani. Nem ismert, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése megtörtént-e, illetve annak eredménye lehetővé teszi-e a tervezett területfelhasználási változás végrehajtását. 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.

3.

A Balatonalmádi, Gólya u. 2. szám alatti 11039/13 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2017. január 27-én kelt kérelmében tárgyi ingatlana átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből beépítésre szánt övezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 5286/3 hrsz-ú belterületi ingatlant 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 építészetéről 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.

Tárgyi ingatlan a MATrT által borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolt, így a MATrT 87. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A beépítésre szánt területté történő átsorolás előfeltétele ezért a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése és annak eredményes lefolytatása a katasztert vezető szervnél.

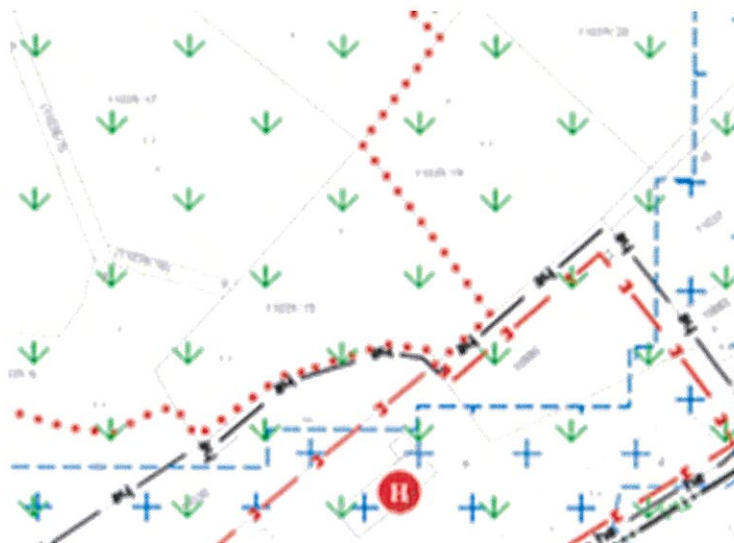
A MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében, ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre 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 kérelmező a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánja biztosítani. Nem ismert, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése megtörtént-e, illetve annak eredménye lehetővé teszi-e a tervezett területfelhasználási változás végrehajtását. 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.

4.

A Balatonalmádi, 11039/15 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2019. november 27-én kelt kérelmében tárgyi ingatlana átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből a szomszédos kertes mezőgazdasági övezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 11039/15 hrsz-ú belterületi ingatlant 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) értelmében a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, valamint, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet.

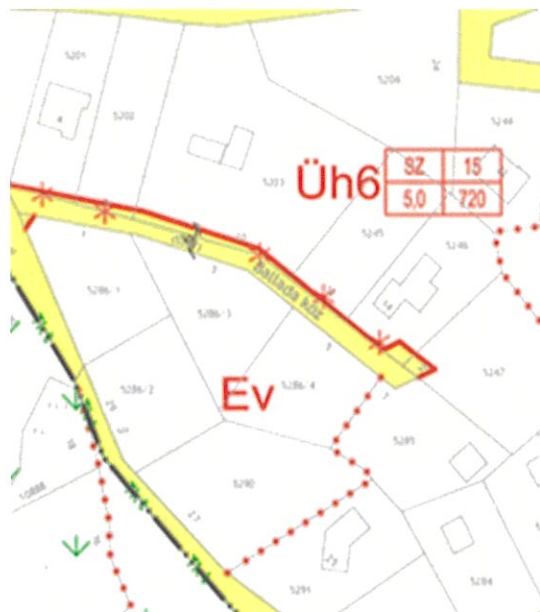
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) további részletszabályokat állapít meg, amelyeknek teljesülnie kell. Ilyen előírás, hogy a településen az erdő övezetbe sorolt területek területe nem csökkenhet, továbbá, hogy a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

Tárgyi ingatlan a MATrT által borszóló termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolt. Átsorolás kizárólag abban az esetben lenne lehetséges, ha olyan csereterület rendelkezésre állna, mely erdőterület övezetébe sorolható át.

5.

A Balatonalmádi, Öreghegyi u. 29. szám alatti 5286/2 és a Balatonalmádi, Ballada köz 5. szám alatti 5286/4 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: tárgyi ingatlanok) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2019. augusztus 30-án kelt kérelmében tárgyi ingatlanai átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből beépítésre szánt területté.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 5286/2 és 5286/4 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.

Tárgyi ingatlan a MATrT által borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolt, így a MATrT 87. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A beépítésre szánt területté történő átsorolás előfeltétele ezért a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése és annak eredményes lefolytatása a katasztert vezető szervnél.

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 kérelmező a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánja biztosítani. Nem ismert, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése megtörtént-e, illetve annak eredménye lehetővé teszi-e a tervezett területfelhasználási változás végrehajtását. 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.

6.

A Balatonalmádi, Fény u. 5. szám alatti 5248 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2021. október 6-án kelt kérelmében tárgyi ingatlanára átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből a szomszédos Úh6 hétvégi házas üdülőövezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 5248 hrsz-ú belterületi ingatlant 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 építészetéről 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.

Tárgyi ingatlan a MATrT által borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolt, így a MATrT 87. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A beépítésre szánt területté történő átsorolás előfeltétele ezért a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése és annak eredményes lefolytatása a katasztert vezető szervnél.

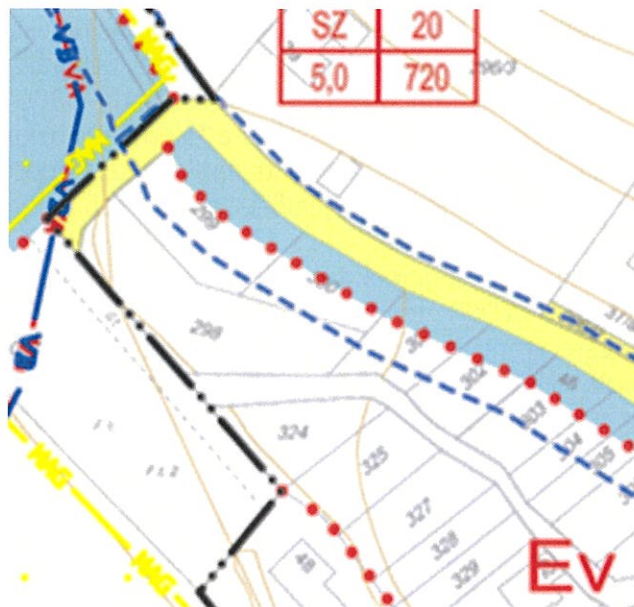
A MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében, ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre 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 kérelmező a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánja biztosítani. Nem ismert, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése megtörtént-e, illetve annak eredménye lehetővé teszi-e a tervezett területfelhasználási változás végrehajtását. 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.

7.

A Balatonalmádi, Malomvölgyi u. 298, 299, 300 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: tárgyi ingatlanok) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2021. szeptember 28-án kelt kérelmében tárgyi ingatlanainak átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből a szomszédos Lke10 kertes lakóövezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 298, 299, 300 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 építészetéről 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.

Tárgyi ingatlan a MATrT által borszóló termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolt, így a MATrT 87. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A beépítésre szánt területté történő átsorolás előfeltétele ezért a borszóló termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése és annak eredményes lefolytatása a katasztert vezető szervnél.

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 kérelmező a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánja biztosítani. Nem ismert, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése megtörtént-e, illetve annak eredménye lehetővé teszi-e a tervezett területfelhasználási változás végrehajtását. 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.

8.

A Balatonalmádi, Töltés u. 32. szám alatti 4493 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2022. november 10-én kelt kérelmében tárgyi ingatlana átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből a szomszédos Üh4 hétvégi házas üdülőövezetbe.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 4493 hrsz-ú belterületi ingatlant 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § [Fogalom meghatározások] 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.

Tárgyi ingatlan a MATrT által az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe sorolt, így a MATrT 25. § (2) bekezdésének értelmében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A beépítésre szánt területté történő átsorolás előfeltétele ezért az országos ökológiai hálózat magterület kataszterből történő kivonás kezdeményezése és annak eredményes lefolytatása a katasztert vezető szervnél.

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 kérelmező a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánja biztosítani. Nem ismert, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonás kezdeményezése megtörtént-e, illetve annak eredménye lehetővé teszi-e a tervezett területfelhasználási változás végrehajtását. 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.

9.

A Balatonalmádi, Tóállás u. 5-9. szám alatti 3800/4 és a Balatonalmádi, Tóállás u. 3. szám alatti 3800/5 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: tárgyi ingatlanok) tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) 2022. november 15-én kelt kérelmében tárgyi ingatlanai átsorolását kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) Ev véderdő övezetből beépítésre szánt területté.

A település hatályos településrendezési terve a Balatonalmádi 3800/4 és 3800/5 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 kérelmező a fenti, egymásra épülő jogszabályi feltételrendszer teljesítését milyen módon kívánja 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 kérelmek 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.

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

Ev véderdő övezetből beépítésre szánt övezetbe átminősítési kérelemről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Átsorolási kérelem Ev véderdő övezetből beépítésre szánt övezetbe” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja:
 - A Balatonalmádi 5286/3 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Ballada köz 3. szám alatti ingatlan hétvégi házas üdülőövezetbe sorolására iránti irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi 5290 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Öreghegyi u. 27. szám alatti ingatlan hétvégi házas üdülőövezetbe sorolására iránti irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi 11039/13 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Gólya u. 2. szám alatti ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolására iránti irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi 11039/15 helyrajzi számú ingatlan kertes mezőgazdasági övezetbe sorolására iránti irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi Öreghegyi u. 29. szám alatti 5286/4 helyrajzi számú, természetben a Ballada köz 5. szám alatti ingatlan beépítésre szánt területté sorolására iránti irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi 5248 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Fény u. 5. szám alatti ingatlan hétvégi házas üdülőövezetbe sorolására iránti irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi 298, 299, 300 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Malomvölgyi u. ingatlanok kertes lakóövezetbe sorolására iránti irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi 4493 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Töltés u. 32. szám alatti ingatlan hétvégi házas üdülőövezetbe sorolására iránti irányuló kérelmében foglaltakat
 - A Balatonalmádi 3800/4 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Tóállás u. 5-9. szám alatti és a Balatonalmádi, 3800/5 helyrajzi számú, természetben a Tóállás u. 3. szám alatti ingatlan beépítésre szánt területté sorolására iránti 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. és 3. pontban: Berki Bálint főépítész

Határidő:

2. és 3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. július 28.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző