



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

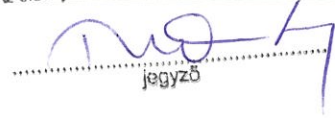
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabályai nem érintetes.

Szám: 20/199-11/2026


jegyző

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Övezeti előírások változtatására irányuló kérelmek

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

2020. november 12. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Szömörce u. 25. szám alatti, 10464 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Takács István József tulajdonos a kertes mezőgazdasági övezetben a beépítési százalék növelését kérte. Beruházási szándékának megfelelően minimum 25% beépíthetőséget szeretne a jelenleg megengedett 3 %-kal szemben.



Kérelmével összefüggésben a legfőbb korlátozó tényezőt a magasabb szintű jogszabályi rendelkezések jelentik.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 34. §. (8) bekezdése értelmében, ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
- a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 84. § (2) bekezdése értelmében, kertes mezőgazdasági terület övezetén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telek belterületbe nem vonható. Legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető. Lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem építhető; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

Jelenleg az ingatlan nem rendelkezik közút kapcsolattal, így az ingatlanon található gazdasági épület a helyi építési szabályzat által eddig is megengedett 3%-ig sem bővíthető.

2.

2020. február 26. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Könyök u. 5060/6 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Tamás István, mint a tulajdonos Tamás Autó 81 Kft. ügyvezetője az ingatlan Lk5 kisvárosias lakóövezetből Gksz Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe történő átsorolását kérte. a beépítési százalék növelését kérte. Beruházási szándékának megfelelően minimum 25% beépíthetőséget szeretne a jelenleg megengedett 3 %-kal szemben.



A kertvárosias lakóterületek felé a védelem, a zöldsáv kialakítása nem valósult meg, melynek pótlása szükséges. Az (új) telken belüli széles zöldsáv kialakíthatóságának kis esélye van a számos kapubeálló és parkolás miatt, így a fásítás, a zöldsáv kialakítása részben a közterületre szorul. Kötelező fásítás kerül jelölésre a lakóterületek felé és a közterületen.

Kérelmével összefüggésben több olyan tényező merült fel, amit a Településtervnél az Önkormányzatnak figyelembe kell vennie. Nem valósult meg a beültetési kötelezettség,

növényzet sem található a kertvárosias lakóterületek felé, melyet orvosolni szükséges. Az előírt 40%-os legkisebb kialakítható zöldfelületet sem éri a telephely a helyszíni szemle alapján.

3.

2018. szeptember 10. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Ady E. u. 2-6. szám alatti, 621 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Kokas Endre bérlő az önkormányzati tulajdonú ingatlanra a beépítési százalék növelését kérte. 2004-ben bérleményét tulajdonosi hozzájárulással de a szükséges hatósági engedélyek nélkül felújította, bővítette. Ennek szabályossá tételéhez, illetve a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges a beépíthetőség növelése.



Vörösberény városrész területén a beépítési mutatók módosítása nem indokolt a település egészét vizsgálva az övezeti besorolások módosulnak.

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

A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

4.

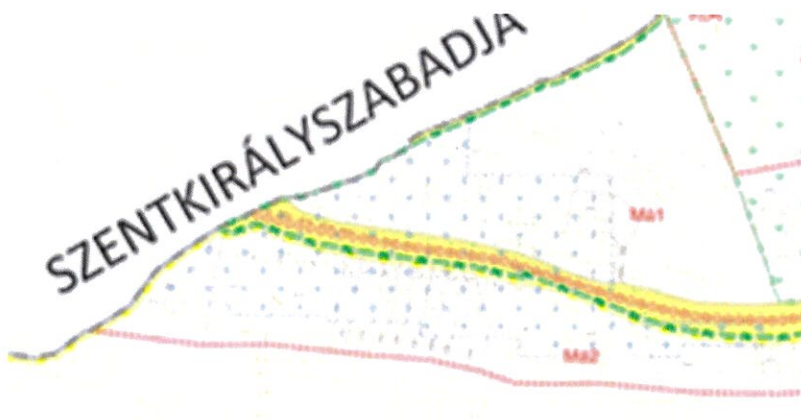
2022. augusztus 3. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Damjanich u. 13. szám alatti 1742 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Németh Kata és Németh Pálma tulajdonosok az ingatlan Lke13 kertvárosias lakóövezetből Lke8 kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolását kérték. Az ingatlan vásárlásukat nagyban befolyásolta a tévesen vélt beépítési százalék.



A hatályos Lke13 és Lke8 közötti szabályozási különbség a kialakítható telek legkisebb területe: 550 m², illetve 720 m², valamint a beépíthetőség: 20%, illetve 30%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0, ill. 6,0 m, legkisebb kialakítható zöldfelület 60%, ill. 50%. A környező tömbök együttműködő szerkezeti egységek, így a kérelemben szereplő telek, megkülönböztetése nem javasolt. A környező beépítések vizsgálata alapján az adott szerkezeti egység kedvezőbb, Lke7 kertvárosias lakóövezet besorolásba került.

5.

2023. január 9. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, 027/10, 019/11, 019/12, 019/13, 019/24 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatban. Kovácsné Tóth Alexandra a Vöröshegy 198 Óshonos Egyesület elnöke, mint tulajdonos az ingatlanok átsorolását kérte Máj és Máj általános mezőgazdasági övezetből K-spl különleges lovassport területté.



Kérelmével összefüggésben a legfőbb korlátozó tényezőt a magasabb szintű jogszabályi rendelkezések jelentik.

A terület északi része az országos ökológiai hálózat pufferterület övezetével érintett, a déli része az országos ökológiai hálózat magterület övezetével. A magterület övezetben az MATrT

szerint új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg; új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el. A pufferterület övezetben csarnok nem helyezhető el, beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

6.

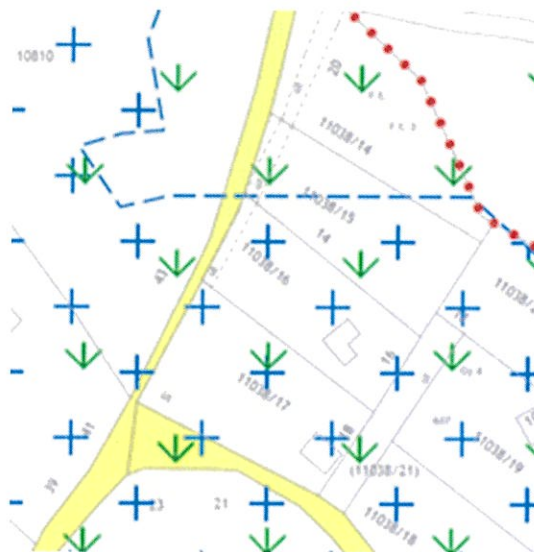
2023. január 11. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Mogyoró u. 5. szám alatti, 1181/8 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Erős József tulajdonos az Lk6 kisvárosias lakóövezetben a kialakítható legkisebb telekméret csökkentését kérte úgy, hogy a társasházak által használt ingatlanokat a használati megosztás szerint szeretnék megosztani, így lehetségessé téve az önálló helyrajzi számok kialakulását.

A 1181/8 hrsz-ú telek mérete 1303 m². Ahhoz, hogy megosztható legyen a telek, rendeltetési egységenként a sorház jellegű beépítés, kb. a 250 m²-es legkisebb kialakítható telekterület és a 80%-os beépíthetőség biztosítása lenne szükséges. A beállt lakóterületen ez az elaprózódás nem javasolt. (Emellett valószínűsíthetően az épületszerkezet sem alkalmas a rendeltetési egységek szerinti felosztásra. És a TÉKA szerint a kisvárosias lakóterületen a megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%.)

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

7.

2023. július 11. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Erdőalja u. 16. szám alatti, 11038/16 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Aradi-Pogány Virág tulajdonos az Mk4 kertes mezőgazdasági övezetben mezőgazdasági tevékenység mellett és azzal összefüggően szálláshelyet szeretne üzemeltetni. Ezért kéri, hogy az adott övezetben lévő építmények mezőgazdasággal összefüggő szállásrendeltetést is tartalmazhassanak.



A telekterület 759 m², tehát a TÉKA 34.§ (6) c) pontjában fogalmazottnál (1500 m²-nél) nem nagyobb, így a (7) b) pont alapján sem lenne a tervezett (mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű) rendeltetés elhelyezhető.

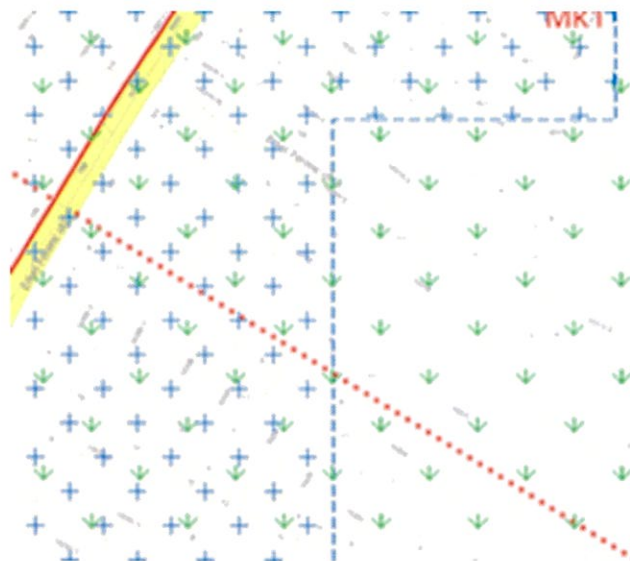
Emellett a terület kertes mezőgazdasági terület övezetébe sorolt a MATrT által, így mivel a telek kisebb 2000 m²-nél nem beépíthető, illetve csupán a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető, a kérés nem teljesíthető.

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. §. 39. pontja értelmében „magánszálláshely: az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc darab, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat darab.” Tehát az ingatlanon található gazdasági épületben magánszemélyként szálláshely jelen formában is üzemeltethető.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

8.

2023. október 18. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Erkel F. u. 101. szám alatti, 10310 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Cser Eszter tulajdonos az Mk1 kertes mezőgazdasági övezetben a kialakítható legkisebb telekméret csökkentését kérte úgy, hogy a 3459 m² telke megosztható legyen.



A terület kertes mezőgazdasági terület övezetébe sorolt a MATrT által, így bár megoszthatóvá is válik a telek, beépíteni nem lehet két telket, mert nem lesz mindkettő 2000 m²-nél nagyobb területű.

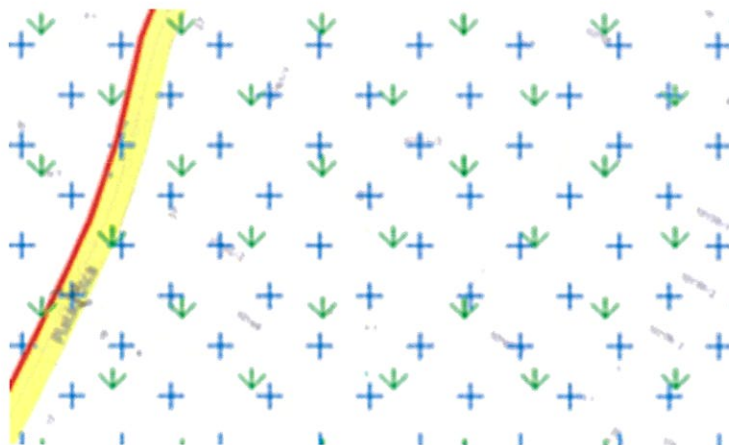
Emellett lakó rendeltetés nem létesíthető.

A telekmegosztás nem településrendezési kérdés.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

9.

2023. június 10. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Platán u. 25. szám alatti, 10161/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Dr. Unger Balázs Álmod tulajdonos az Mk1 kertes mezőgazdasági övezetben mezőgazdasági tevékenység mellett és azzal összefüggően szálláshelyet szeretne üzemeltetni. Ezért kéri, hogy az adott övezetben lévő építmények mezőgazdasággal összefüggő szállásrendeltetést is tartalmazhassanak.



A telekterület 3393 m², tehát a TÉKA 34.§ (6) c) pontjában fogalmazottnál (1500 m²-nél) nagyobb, így a (7) b) pont alapján elhelyezhető lenne a tervezett (mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű) rendeltetés.

Azonban a terület kertes mezőgazdasági terület övezetébe sorolt a MATrT által, így csupán a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető. Az egyetlen gazdasági épületre vonatkozóan a munkaközi javaslat tartalmazza, hogy Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein szállás jellegű rendeltetés kizárólag borturizmushoz kapcsolódóan helyezhető el.

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. §. 39. pontja értelmében „magán szálláshely: az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc darab, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat darab.” Tehát az ingatlanon található gazdasági épületben magánszemélyként szálláshely jelen formában is üzemeltethető.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

10.

2023. szeptember 13. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Móra F. u. 4401/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Murányi Erzsébet tulajdonos az Vt10 településközpont területben az építési helyen kívül épült garázs kubatúrán kívüli bővítésének lehetőségét kérte úgy, hogy az alaprajzi méretek nem változnának.

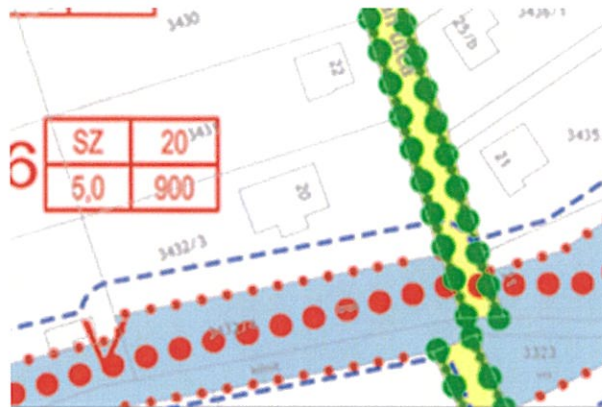


Az apró telken az építési hely nem értelmezhető az elő, oldal, hátsó kertek nem kialakíthatók. Az ilyen kicsi telken a további építés nem javasolt. A TÉKA 19.§ alapján önálló garázs nem állhatna a telken.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

11.

2024. január 29. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Székely B. u. 20. 3132/3 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Vucskics József tulajdonos a Balatonalmádi 3432/3 és 3432/4 hrsz-ú ingatlanok telekhatár rendezését és a lk6 kisvárosias lakóövezet és a V vízgazdálkodási terület övezetihatárának rendezését kérte.



Közműves szempontból készíteni kell vízjogi tervet hozzá, és a kormányhivatalhoz be kell adni engedélyeztetésre, majd utána a jóváhagyott vízjogi engedély birtokában a földhivatalnál el lehet indítani a telekhatár módosítását. Lényegében igazolni kell számításokkal, hogy a módosított meder is el tudja szállítani a vízmennyiséget, nem okoz visszatorlasztást.

Településrendezési szempontból a 3432/3 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területe: 1245,075 m². Az eredeti telekhatártól mért 5 m széles sáv összesen 288,78 m² területnövekedést jelentene.

Csereterületként legalább 100% területű zöldterületet/erdőterületet/mezőgazdasági területet/vízgazdálkodási területet/természetközeli területet kellene jelölni, mert új beépítésre szánt területnek számítana. Vagy (amennyiben indokolható, hogy az előzőek szerinti csereterület nem áll rendelkezésre) 25% területű új erdőterületet/ önkormányzat kezébe kerülő új zöldterületet kellene jelölni.

Új beépítésre szánt terület kijelölése miatt az országos főépítész a záró véleményezés során jelezheti, hogy nem járul hozzá a lakóterület kijelöléséhez.

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.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

12.

2024. február 13. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Duna utca, Kürt utca, Tisza utca és Balatonfűzfői út által határolt ingatlanokkal kapcsolatban. Wolf Gábor tulajdonos a kertes mezőgazdasági övezetben a beépítési százalék növelését kérte. Hasznosítási szándékának megfelelően a jelenleg megengedett 3 % beépíthetőség módosítását kérte.



A terület kertes mezőgazdasági övezet területébe sorolt a MATrT által. A MATrT szerint kertes mezőgazdasági terület övezetében legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető; lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer nem építhető.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. A Képviselő-testület a döntés kérelmező részére történő megküldésére, valamint a szükséges tájékoztatás biztosítására a polgármestert felhatalmazza.

13.

2020. augusztus 29. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Balatonfűzfői út 5378 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Kuti Attila tulajdonos az ingatlan Vt2 településközpont terület előírásainak módosítását kérte. Építmény magasság emelkedjen 6,00 méterről 7,5 méterre, a minimum kialakítandó zöldfelület csökkenjen 45%-ról 25 %-ra.



A településszerkezeti elhelyezkedésből, könnyű megközelíthetőségből adódóan a kis mértékű sűrűsödés ezen a településrészen várhatóan hátrányt nem okoz. A hatályos Vt2-ből az új településtervben Vt-1 építési övezetbe kerül: beépíthetősége 35%, a min. zöldf. 40% és a megengedett épületmagasság 9,0 m.

Mindezekre tekintettel a kérelem az előterjesztett formájában a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekből fakadó egyértelmű akadályok miatt nem támogatható. 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 döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Törös Rozália főépítési referens

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

Övezeti előírások változtatására irányuló kérelmekről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Övezeti előírások változtatására irányuló kérelmek” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja:

- a Balatonalmádi 1742 hrsz-ú ingatlant érintő, övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;

2. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja:

- a Balatonalmádi 10464 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Szömörce u. 25. szám alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
- a Balatonalmádi 5060/6 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Könyök utcai ingatlan övezeti besorolásának módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
- a Balatonalmádi 621 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Ady E. u. 2-6. szám alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
- a Balatonalmádi 027/10, 019/11, 019/12, 019/13, 019/24 helyrajzi számú, ingatlanok övezeti besorolásának módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
- a Balatonalmádi 1181/8 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Mogyoró u. 5. szám alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
- a Balatonalmádi 11038/16 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Erdőalja u. 16. szám alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
- a Balatonalmádi 10310 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Erkel F. u. 101. szám alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;

- a Balatonalmádi 10161/2 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Platán u. 25. szám alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
 - a Balatonalmádi Móra F. u. 4401/2 helyrajzi számú ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
 - a Balatonalmádi 3432/3 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Székely B. u. 20. szám alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
 - a Balatonalmádi Duna utca, Kürt utca, Tisza utca és Balatonfűzfői út által határolt ingatlanok övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
 - a Balatonalmádi 5378 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Balatonfűzfői úti ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmében foglaltakat;
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - a kérelmezőket tájékoztassa.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - a Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.-t tájékoztassa.

Felelős:
Hivatali felelős:
Határidő:

Bercsényi László polgármester
2. és 3. pontban: Berki Bálint főépítész
2. és 3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. július 28.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző