



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Szám: 20/199-12/2026


jegyző

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Zöldterület átminősítésére irányuló kérelmek

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

2019. október 4. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Bodza u. 19. szám alatti, 349/19 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Temesvári Pelbárt Ferences Gimnázium "SZENT MIHÁLY" Alapítvány Esztergom tulajdonos nevében Dr. Udvarhelyi Olivér meghatalmazott Zöldterület közkert övezet, kertvárosias lakóövezeté átmenetként kért, az ingatlan piaci értékének csökkenésére és az ingatlan beépítési lehetőségeinek korlátozottságára hivatkozva.



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.

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 áll rendelkezésre információ arra vonatkozóan, 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.

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.

2.

2021. március 13. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Felsőörsi út, Galagonya utca, Szabadságkilátó utca által határolt telektömbbel kapcsolatban. Laukó Tibor tulajdonos a telektömb belterületbe vonását és a zöldterület áthelyezését kérte.



A belterületbe vonás alapvetően nem településrendezési témakör. A belterületbe vonható terület határa jelölésen belül helyezkedik el az érintett terület a hatályos szabályozási terven, melyen jelen tervkészítés nem kíván módosítani.

A kérelem új beépítésre szánt terület kijelölésének szándékát tartalmazza, mely a közigazgatási határtól mért 250 m-en belül nem történhet. (A kérelem egész területe a közigazgatási területtől számított a 250 m-en belül helyezkedik el.) A hatályos zöldterület kijelölése akkor történt Btv. előírásainak megfelelően „korábbi csereterületként”, mikor beépítésre szánt területbe került átsorolásra az érintett telekcsoport.

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.

3.

2020. július 6. napján kérelem érkezett a Balatonalmádi, Újhegy köz 20. szám alatti 10016/5 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. Cserkutiné Bencsik Zsuzsanna és dr. Sík Sándorné tulajdonosok a zöldterület áthelyezését kérték. Arra hivatkozva hogy a telektömb kialakításánál csak az ő ingatlanukból alakul ki a közpark és a közútszabályozás is.



A terület a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe és kertes mezőgazdasági terület övezetébe, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területbe sorolt a MATrT által, így beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Emellett a zöldterület kijelölése akkor történt „korábbi csereterületként”, mikor beépítésre szánt területbe került átsorolásra az érintett terület.

Kérelmével összefüggésben több olyan korlátozó tényező merült fel, amit a Településtervénél 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.

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. 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 24.



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

Zöldterület átminősítésére irányuló kérelmekről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Zöldterület átminősítésére irányuló kérelmek” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja:
 - a Balatonalmádi 349/19 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Bodza u. 19. szám alatti ingatlan övezeti átsorolására irányuló kérelmében foglaltakat;
 - a Balatonalmádi Felsőörsi út, Galagonya utca, Szabadságkilátó utca által határolt telektömb belterületbe vonására és a zöldterület áthelyezésére 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 10016/5 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi Újhegy köz 20. szám alatti ingatlanon a zöldterület áthelyezésére 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:

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