



A TERÜLETRENDEZÉS A BALATON HOSSZÚ TÁVÚ CÉLJAINAK TÜKRÉBEN — TERMÉSZETVÉDELEM A TERVEZÉSBEN

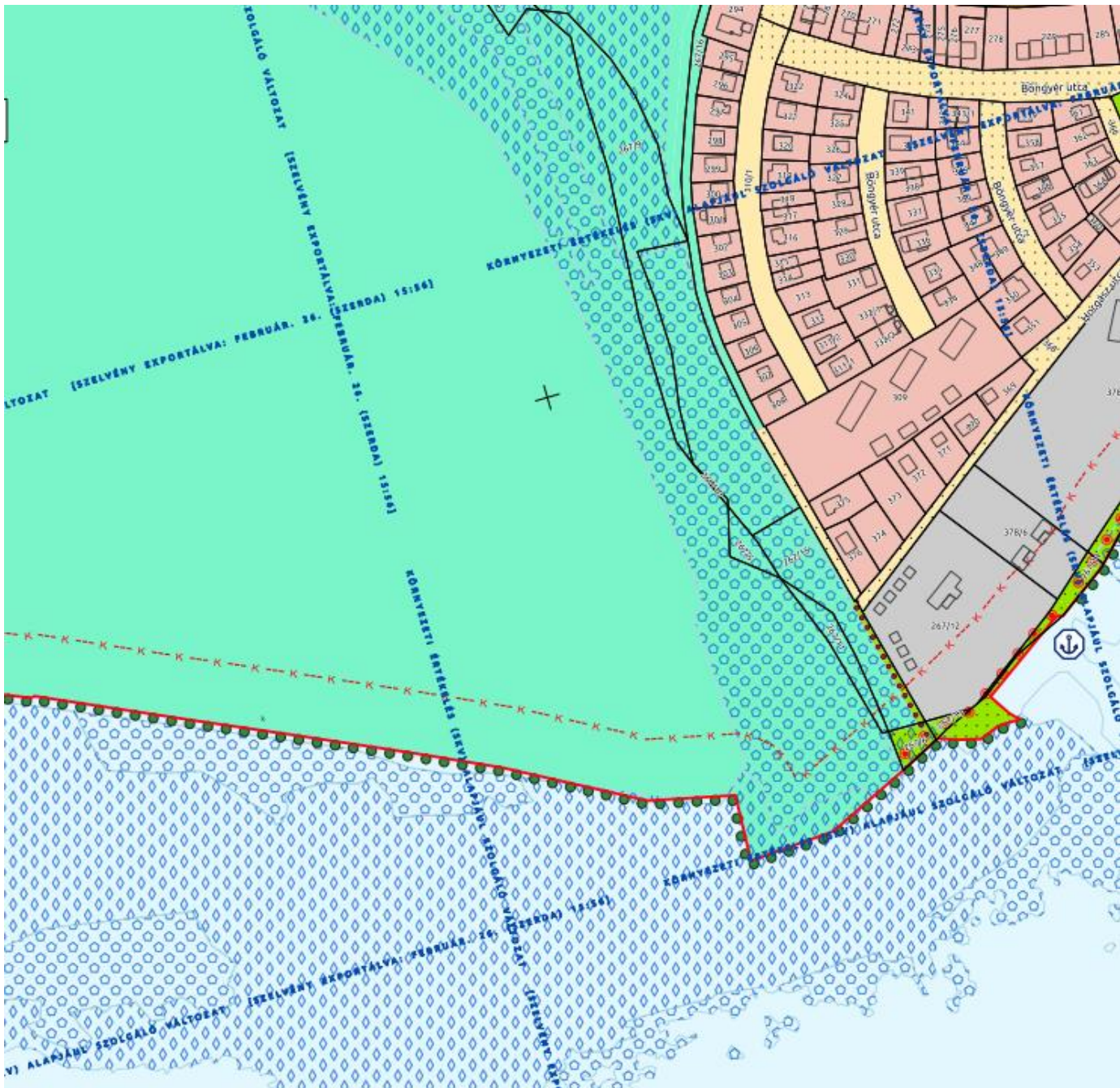
(TERVEZÉS 20-30 ÉVRE — MIT BÍR EL A TÁJ?)

dr. Borbély Sarolt

Közlekedési és Beruházási Minisztérium

Térségi Tervezési Főosztály

2026. június 09.



I. VÍZPARTI TERVBEN A TERMÉSZETVÉDELMI SZEMPONTOK AZ ALÁBBIK SZERINT ÉRVÉNYESÜLNEK:

Tómedri + szárazulati nádasok védelme

Természetes partszakaszok

Víz-, erdő- és tájgazdálkodási terület

Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv

Csónakkikötők helyszíneinek meghatározása

Új beépítésre szánt terület kijelölésének, beépítési paraméterek növelésének tilalma

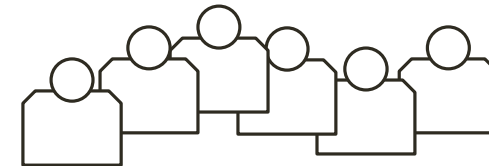
II. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA



KBM - Térségi Tervezési Főosztály

Térségi tervezés
megújítását szolgáló
stratégiai dokumentum
kidolgozása zajlik

RUGALMASSÁG
HELYSPECIFIKUS
SZABÁLYOZÁS



TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTOK A BKÜK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN

MIRŐL LESZ SZÓ?



ÖRÖKSÉG

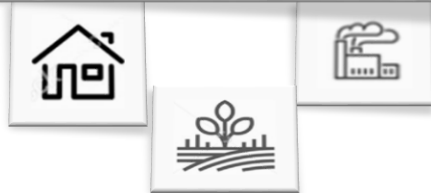


TANULSÁGOK



A JÖVŐ

A TERÜLETRENDEZÉS SZEREPE



TERÜLET- RENDEZÉSI TERV

- területfelhasználás
- műszaki infrastruktúra-hálózat
- táji, természeti és kulturális értékek, környezetileg érzékeny területek védelme

TELEPÜLÉS- RENDEZÉSI TERV

- területhasználat
- beépítési paraméterek, építési hely
- rendeltetések
- közterületek

TELEK

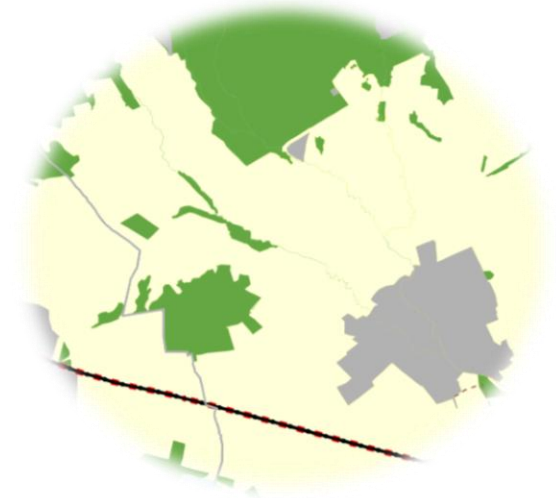
- építmény vagy tevékenység

ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

A TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK TERVI ÉS JOGSZABÁLYI HIERARCHIÁJA



Heves vármegye területrendezési terve



Gyöngyöstarján külterületi szabályozási terve

ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

A TERÜLETRENDEZÉS SZEREPE

A területrendezési terv
KERETTERV



Az országos és térségi jelentőségű tervi elemeket tartalmazza

ORSZÁGOS
ÉRDEK

Helyi ügyekben mozgásteret biztosít
az önkormányzati szabályozásnak

HELYI
ÉRDEK

ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

A TERÜLETRENDEZÉS SZEREPE

A területrendezési terv
**ÖSSZEHANGOL,
KOORDINÁL**

- **országos érdekű gazdasági-fejlesztési elképzelések** (országos és térségi műszaki infrastruktúra)
- **ágazati tervek** (természet- és környezetvédelem, tájvédelem, örökségvédelem, vízügy, földügy, nemzetgazdaság, bányászat, honvédelem, katasztrófavédelem)
- **települési szükségletek és igények, fejlesztési elképzelések** (településrendezési terv)

FELÜLRŐL
LEFELÉ
HATÓ
SZABÁLYOZÁS

ALULRÓL
FELFELÉ
HATÓ
SZABÁLYOZÁS

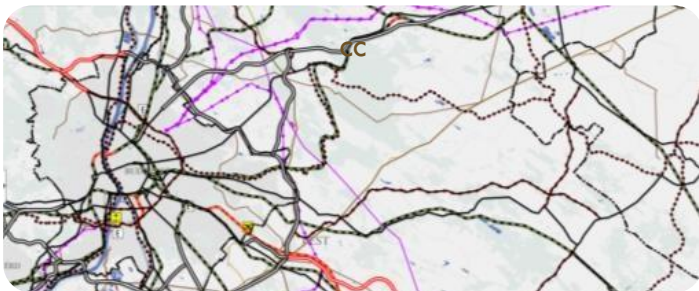
ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

A TERÜLETRENDEZÉS ESZKÖZEI

GAZDASÁGI, FEJLESZTÉSI IGÉNY a szerkezeti tervben



Közlekedési- és energetikai hálózatok



Területfelhasználás



Vízi- és hulladékgazdálkodási létesítmények

ÉRTÉKVÉDELME az övezeti tervben



Ökológiai hálózat övezetei



Erdők övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

SPECIÁLIS TERÜLETRENDEZÉSI SZABÁLYOZÁS SZÜKSÉGESSÉGE

A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET
ÉS A BALATON VÍZPARTI TERÜLETEI



országos vonzerővel
rendelkező, a táji értékekre
épülő üdülési potenciál

építkezések sokasodása, gazdálkodás
felhagyása, intenzív parthasználat,
környezeti érzékenység

táji, természeti értékek degradációja,
környezeti problémák, közlekedési
infrastruktúra dilemmái



ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

TÁJVÉDELEM MA A TERÜLETRENDEZÉSBEN

Védett és nem védett
természeti
területek
(ökológiai háló)

Tájkép
(tájképvédelmi
övezetek)

Természeti erőforrások, ökoszisztéma-
szolgáltatások:
erdős övezetek,
kiváló és jó szántóterületek,
általános és kertes mezőgazdasági területek,
borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetei



TÁJVÉDELEM

Történeti jelentőségű
tájhasználat
(BKÜK mezőgazdasági
övezetei, világörökségi
övezetek)

ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

TÁJVÉDELEM MA A TERÜLETRENDEZÉSBEN

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KORLÁTOZÁSA

területrendezési törvény

magyar építészetről szóló törvény

250 méter

zöldterület,
erdőterület

100% pótlás
+ 25% ráadás

mezőgazdasági
terület, egyéb
beépítésre nem
szánt terület

Csereterület
visszasorolása
vagy 25%
erdő- vagy
zöldterület

zöldterület,
erdőterület,
mezőgazdasági
terület

100% pótlás
+ zöldterület
legalább 3%

feltételek:
- biológiai
aktivitás értéke
- megközelítés
- tartalékterület

barnamezős
területek
elsődlegessége

ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

A TANULSÁGOK TÉMAKÖREI



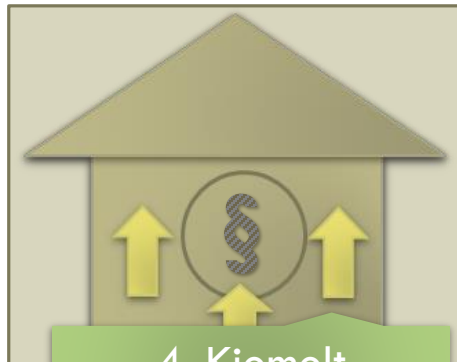
1. új beépítésre szánt területek



2. külterületi építés



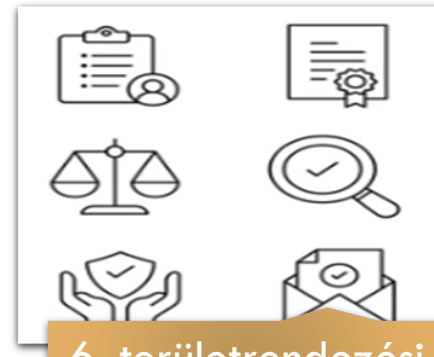
3. naperőművek, szélenerőművek



4. Kiemelt beruházások



5. adatszolgáltatás



6. területrendezési hatósági eljárás

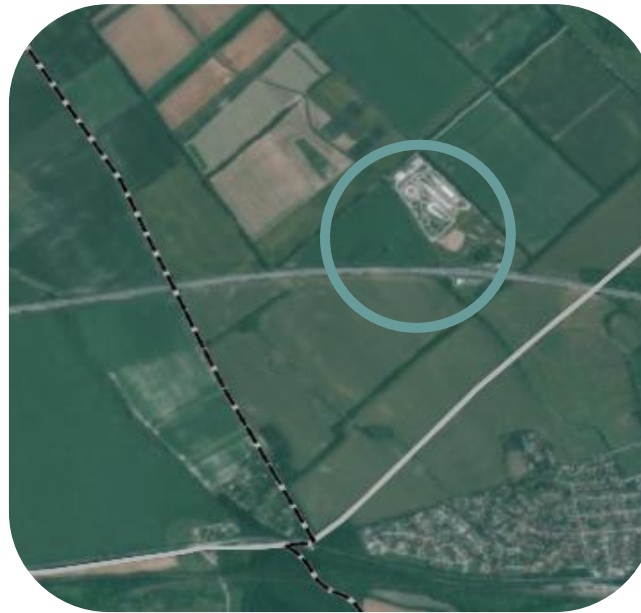
ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

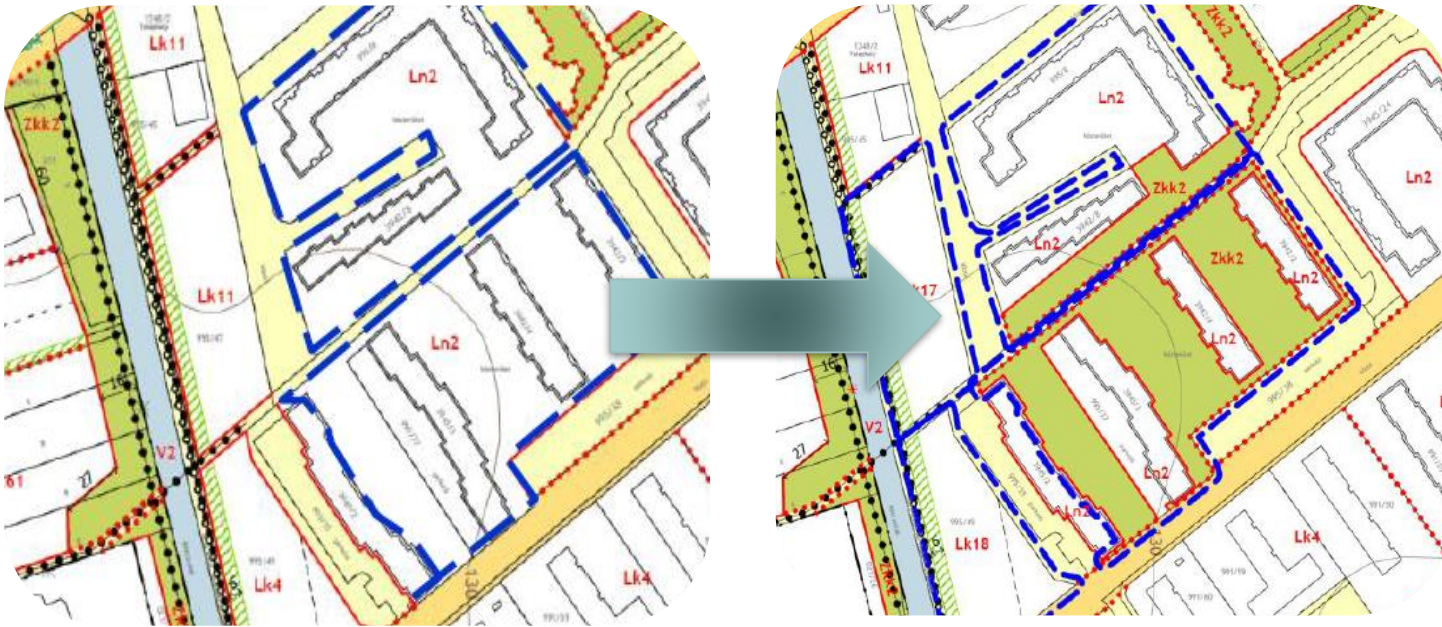
1. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK ANOMÁLIÁI - A 250/200 MÉTERES SZABÁLY

Fő cél a települési területek összenövésének megakadályozása, a települések közötti beépítetlen tér megtartása



- gazdasági/logisztikai terület autópálya mellett
- a településmag a közigazgatási határhoz közel van
- nem veszi figyelembe a természetközeli területek elhelyezkedését

1. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK ANOMÁLIÁI – ZÖLDTERÜLET PÓTLÁSA

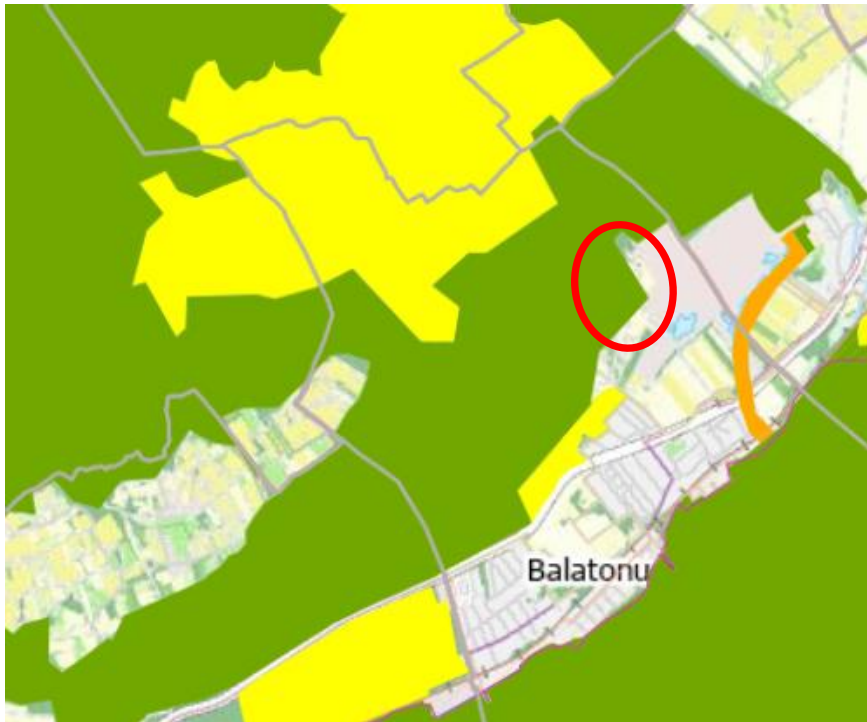


ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

1. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK ANOMÁLIÁI – ÖVEZETHATÁROK MÓDOSÍTÁSA



ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

2. KÜLTERÜLETI ÉPÍTÉS IGÉNYE – A MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ROVÁSÁRA

Zártkert



- Az önkormányzatok kvázi szabadkezet kapnak új beépítésre szánt terület kijelölésére és a művelés alóli kivonásra

ÖRÖKSÉG

Tanya



- Építésügyi fogalomná vált
- 10%-nál magasabb beépítettség, de beépítésre nem szánt terület
- csak az országos jelentőségű VTT-n kizárt

TANULSÁGOK

„Gazdasági” épület



- Legkisebb beépíthető telek
- BKÜK üdülési célú építkezés
- rossz állapotú régi épületek sem újíthatók föl, nem építhetők újjá a kis telkeken

JÖVŐ

2. KÜLTERÜLETI ÉPÍTÉS IGÉNYE



ROSSZ
ÁLLAPOTÚ RÉGI
ÉPÜLETEK



KÜLSŐ
HATÁSOK:
TELEKÁRAK,
MEZŐGAZDASÁG

KIS MÉRETŰ
TELKEK



ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

**MŰVELÉS
FELHAGYÁSA**

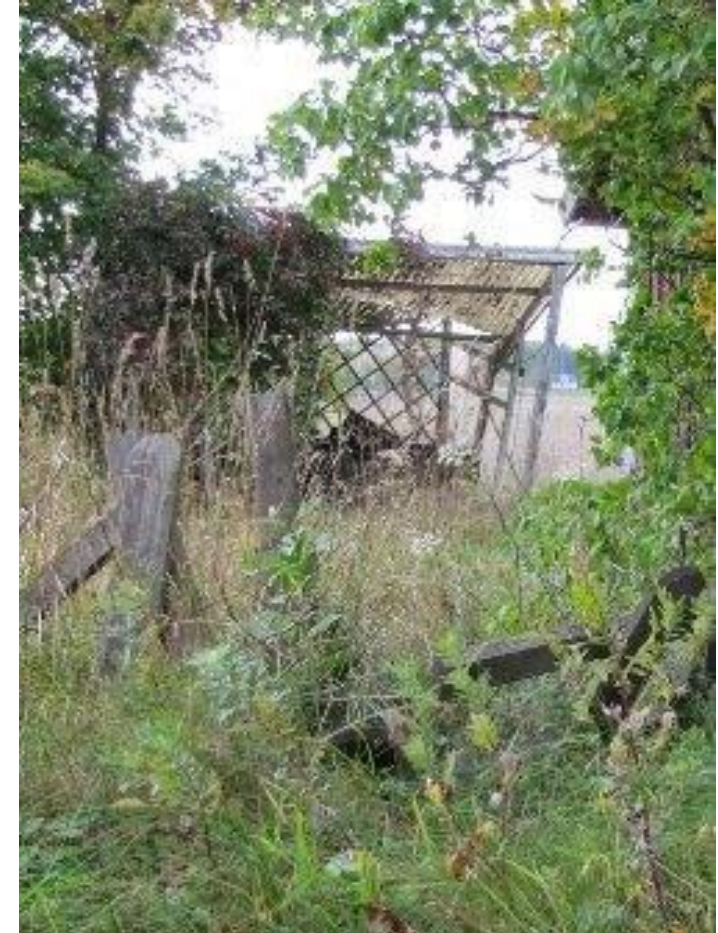
**INTENZÍV
BEÉPÍTÉS**

ELHANYAGOLTSÁG

TULAJDONOSI SZERKEZET ÁTALAKULÁSA
(kis méretű parcellákon a gazdálkodás sok esetben nem fenntartható)

Egyre nagyobb számban jelennek meg olyan tulajdonosok, akik nem mezőgazdasági hasznosítás céljából szerzik meg e területeket, hanem elsősorban **üdülési vagy befektetési szándékkal.**

Sok esetben később szembesülnek azzal, hogy a fenntartás jelentős erőforrásokat igényel, amelyet nem tudtak vagy nem kívánnak biztosítani, így **az ingatlanok állapota folyamatosan romlik.**



P R O B L É M Á K



Beépítési intenzitás sűrűsödése



**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek
területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
(Trtv.)**

Nem tartalmaz olyan előírásokat, amelyek a zártkerti művelési ágú
területek művelésből való kivonását expressis verbis tiltaná.

**az ingatlan-nyilvántartásról szóló
2021. évi C. törvény 91. § (5) bek.**

„Felhatalmazást kap a települési
(Budapesten a kerületi) önkormányzat
képviselő testülete, valamint a fővárosi
önkormányzat által közvetlenül
igazgatott terület tekintetében a
fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy
rendeletben meghatározza a település
azon részét, ahol a zártkerti ingatlan
művelési ágának művelés alól kivett
területként történő bejegyzése
kérelmezhető.”

Z Á R T K E R T E K R E
V O N A T K O Z Ó
F E L H A T A L M A Z Ó
R E N D E L K E Z É S

A tulajdonosok számára megalkotott könnyítő rendelet nem mérte fel mekkora terület érintett országosan, és ezáltal a szabályozás milyen jellegű problémát okozhat majd területrendezési, tájképi, tájszerkezeti, infrastrukturális szempontból.

Somogy Vármegye

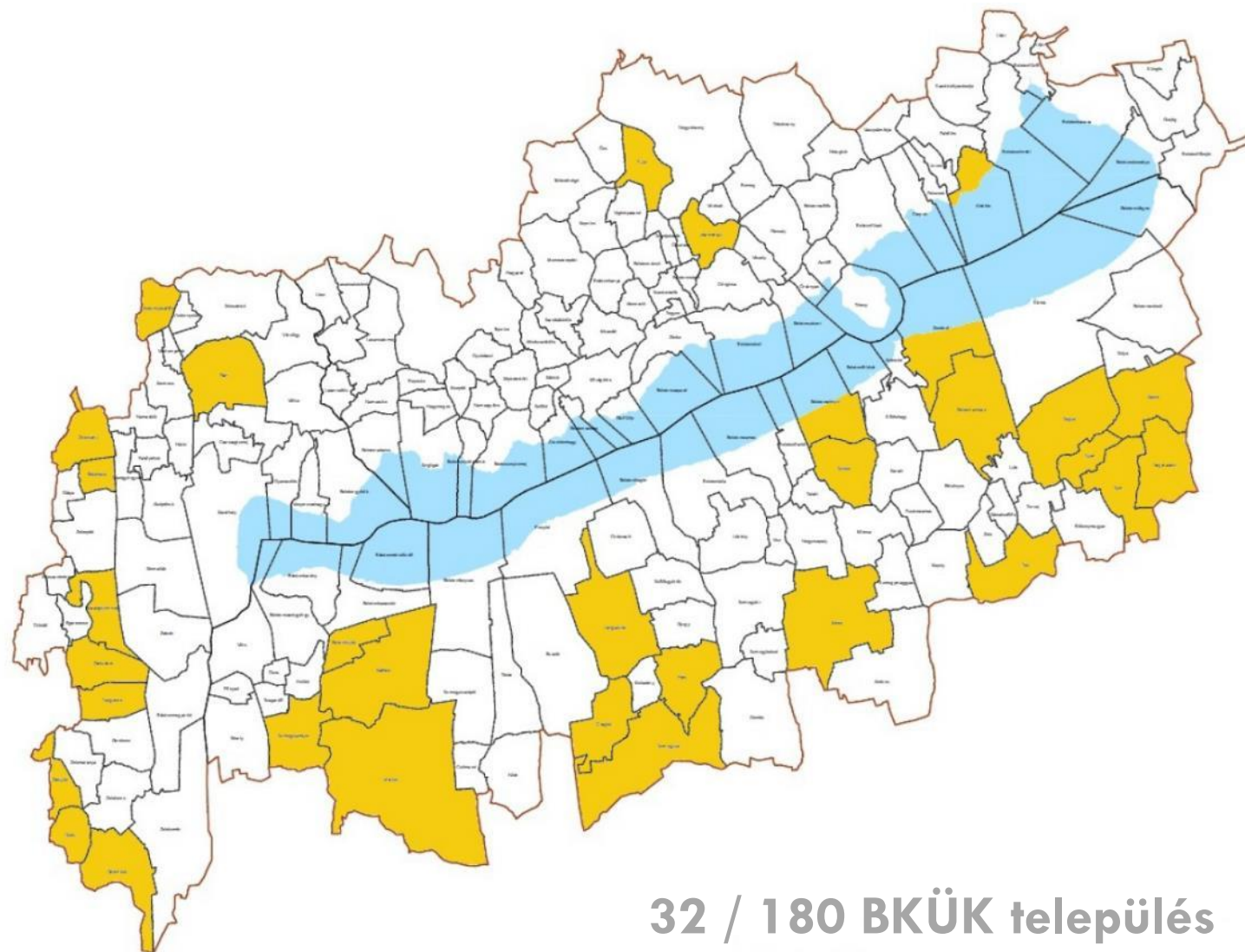
Ádánd Község
Balatonendréd Község
Balatonszárszó Nagyközség
Balatonújlak Község
Hács Község
Karád Község
Kéthely Község
Lengyeltóti Város
Marcali Község
Nagyberény Község
Nyim Község
Öreglak Község
Ságvár Község
Som Község
Somogysámson Község
Somogyvár Község
Szólád Község
Tab Város
Zamárdi Város

Zala vármegye

Bókaháza Község
Csapi Község
Esztergályhorváti Község
Galambok Község
Nagyrada Község
Rezi Község
Vindornaszőlős Község
Zalacsány Község
Zalaszabar Község
Zalaújlak Község

Veszprém vármegye

Alsóörs Község
Mencshely Község
Pula Község



32 / 180 BKÜK település



A ZÁRTKERTEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZABÁLYOZÁS



A településrendezési követelményeket
(pl. a helyi építési szabályzat beépítettségre vonatkozó előírásait)
az ingatlannyilvántartási megnevezéstől függetlenül alkalmazni kell.



Önmagában az önkormányzatnak a zártkertek kivett területként történő bejegyzését érintő rendeletalkotása **nem teszi lehetővé** a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30) Korm. rendelet (TÉKA) 34. § (11) bekezdésében rögzített **10 %-os beépítettségre vonatkozó szabályozás automatikus alkalmazását**, ehhez ugyanis a helyi építési szabályzat előzetes módosítása is szükséges.





Országosan:

10 %

HÉSZ szigoríthat!

Balatonon:

Trtv., MvM. rendelet, HÉSZ szigoríthat!

TÉKA 34. § (11) bekezdése

„Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.”

Ezt az országos hatályú előírást a Balaton kiemelt **üdülőkörzet területén** - a Trtv. és a településrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályzásáról szóló 9/2019. (IV. 14.) MvM. rendelet előírásai -

az általános szabályozást felülíró különös szabályozásként **tovább szigoríthatják.**



Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Trtv. 37. § (1)

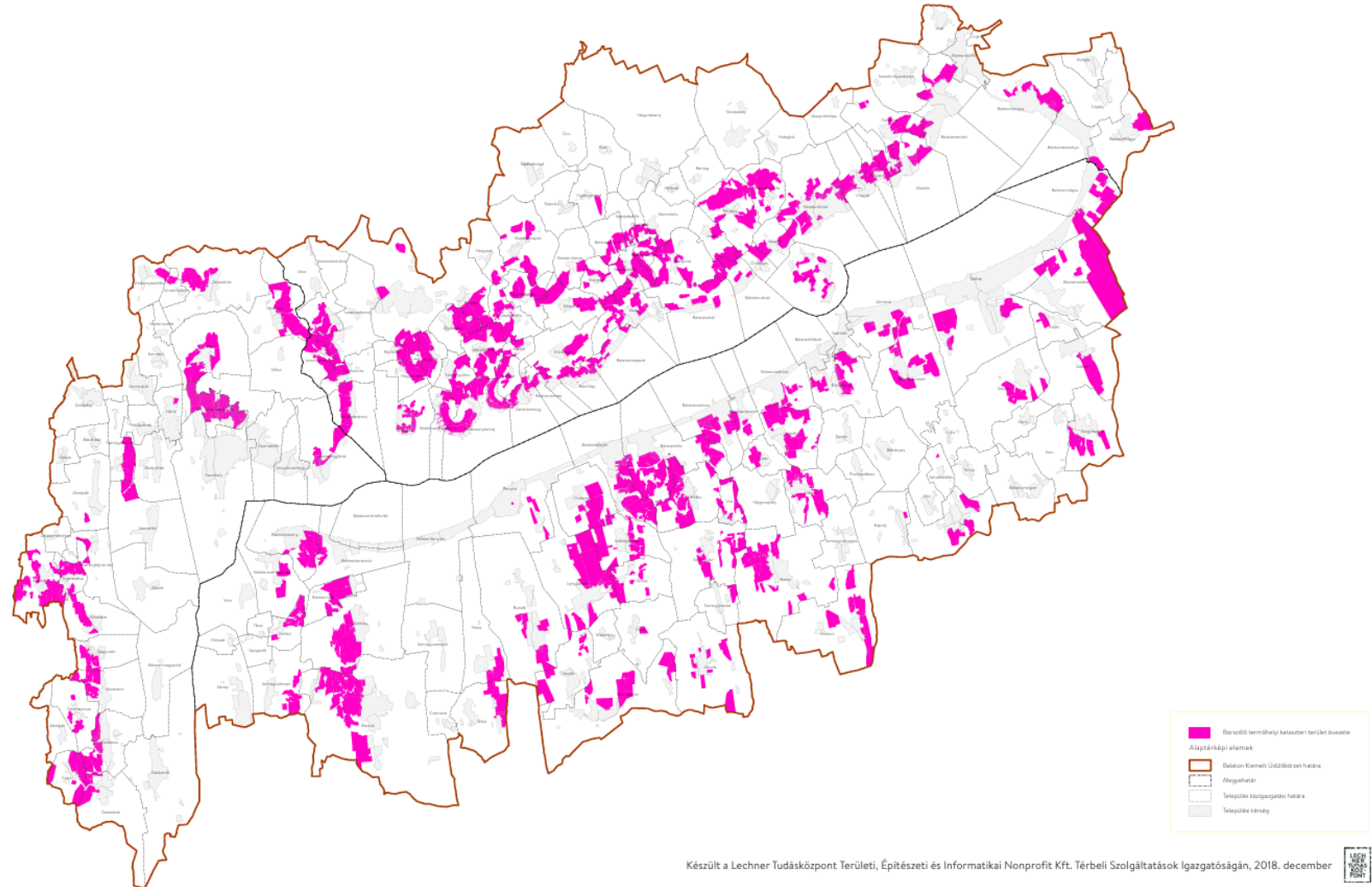
„A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén:

c) **épület – ...**

cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább **80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken**, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető;

f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.

(5) E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, **kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek**. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. **Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.**”



Kertes mezőgazdasági terület övezete

Trtv. 84. § (2) „Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

b) a **beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m²**, országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m²;

c) **legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;**

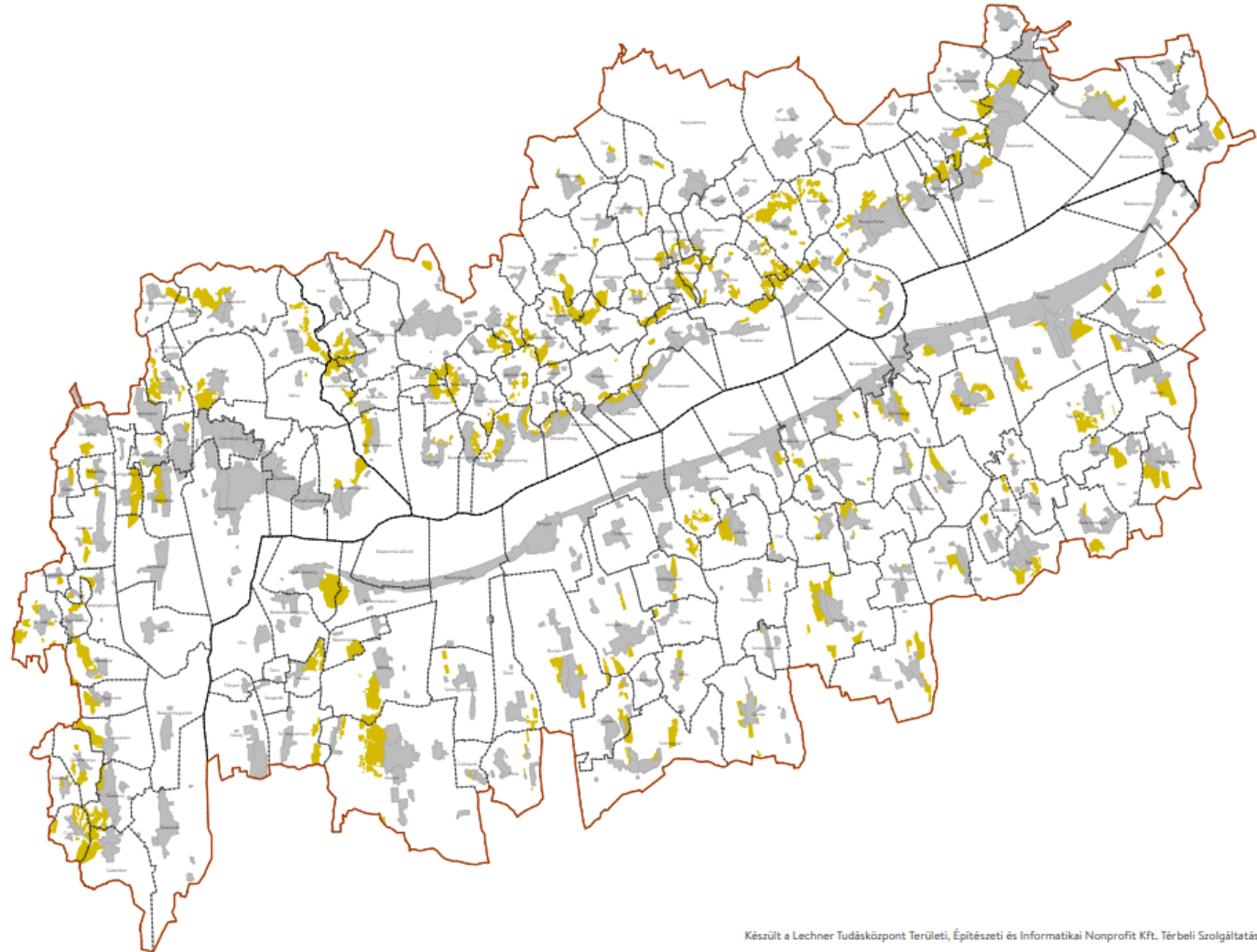
e) **lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíztározó, állattartó épület nem építhető;** tűzvíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;

f) a 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;

g) legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül építhető;

h) birtokközpont nem alakítható ki.

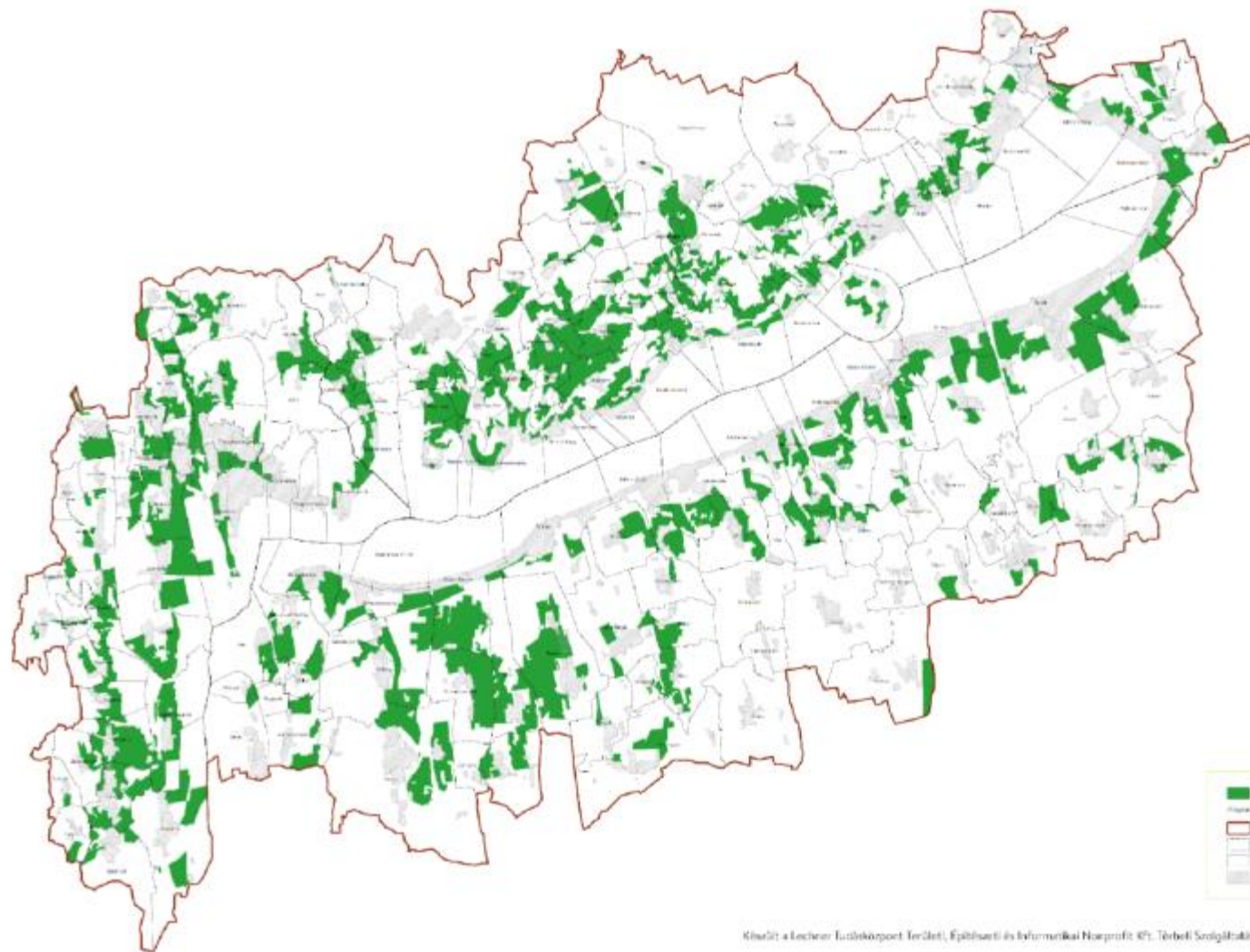
i) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”



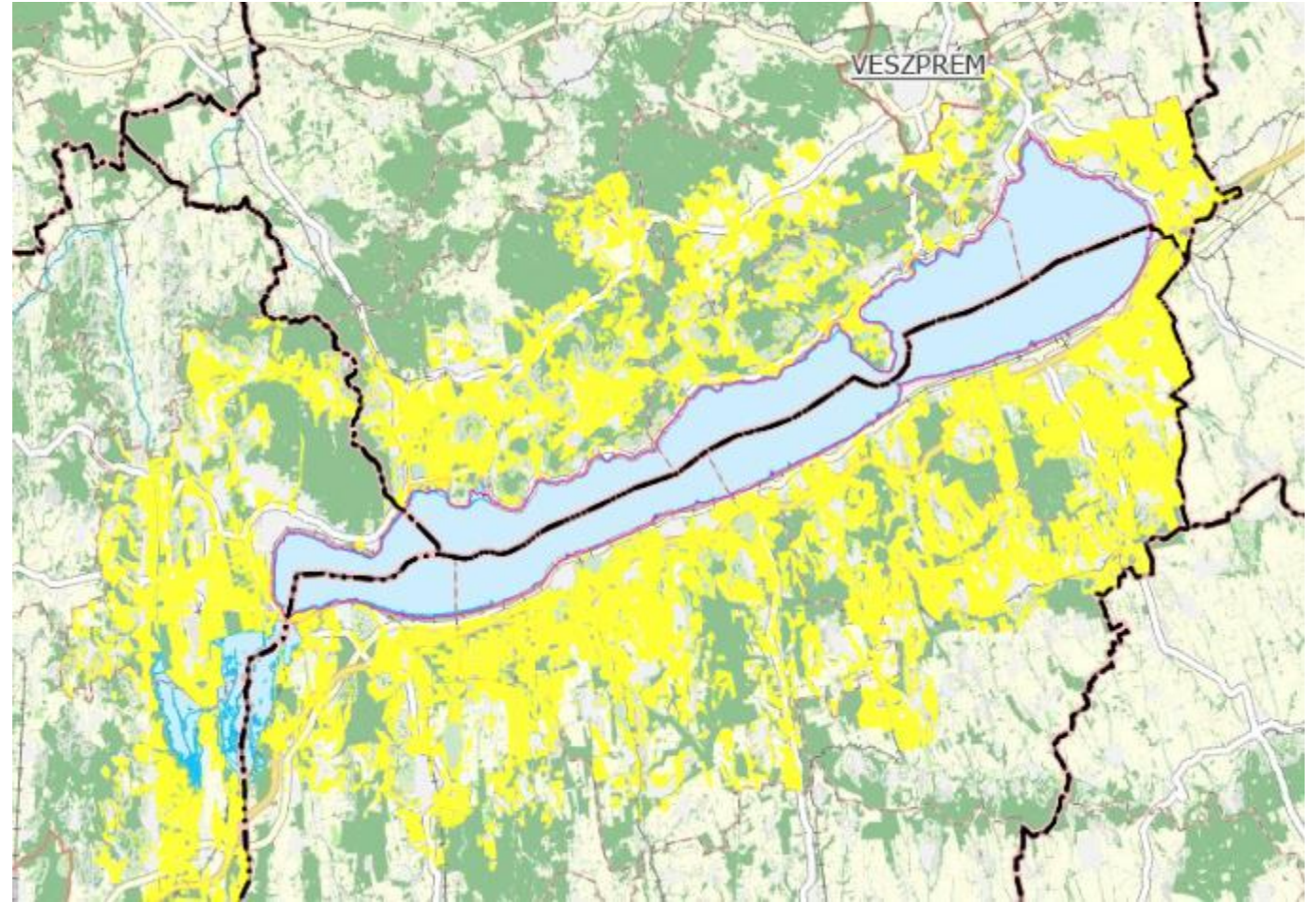
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Trtv. 81. § (3) "A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de **legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet."**



Általános mezőgazdasági terület övezete



Ökológiai hálózat övezetei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület)

Trtv. 78. § Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében .. a következő előírások alkalmazandók:

- b)** új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
- c)** építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.

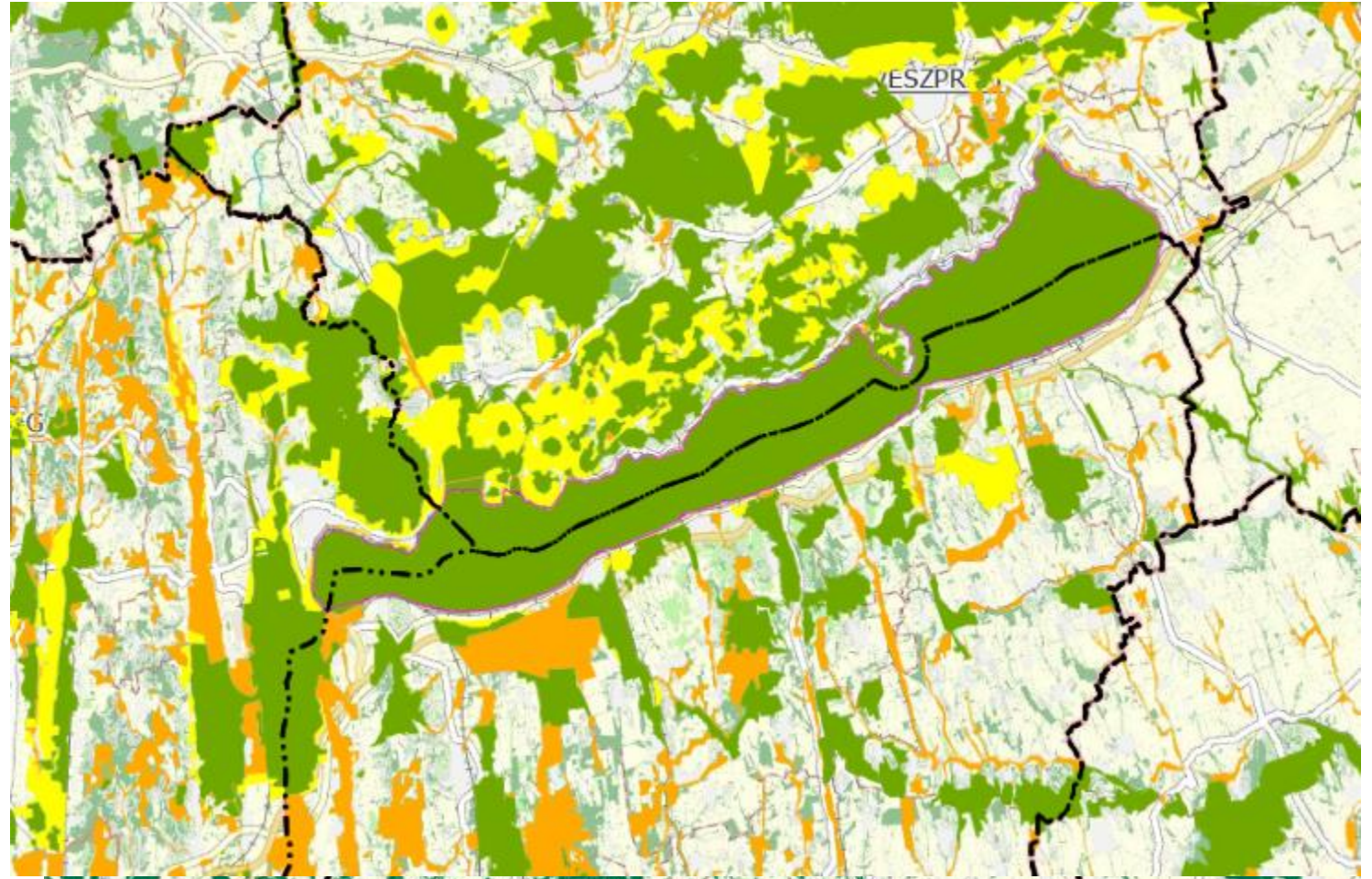
79. § Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében ... a következő előírások alkalmazandók:

- b)** szántó művelési ágú területen - a Balatoni főépítész hozzájárulását követően - kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el;
- c)** a kertés mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;
- e)** új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság, valamint a Balatoni főépítész hozzájárulása alapján történhet;
- f)** építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és víztorony esetén haladhatja meg a 10 métert.

51. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

80. § Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tekintetében ... a következő előírások alkalmazandók:

- a)** országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény - út- és közműhálózat építménye kivételével - nem helyezhető el;
- b)** a kertés mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el;
- c)** közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető”

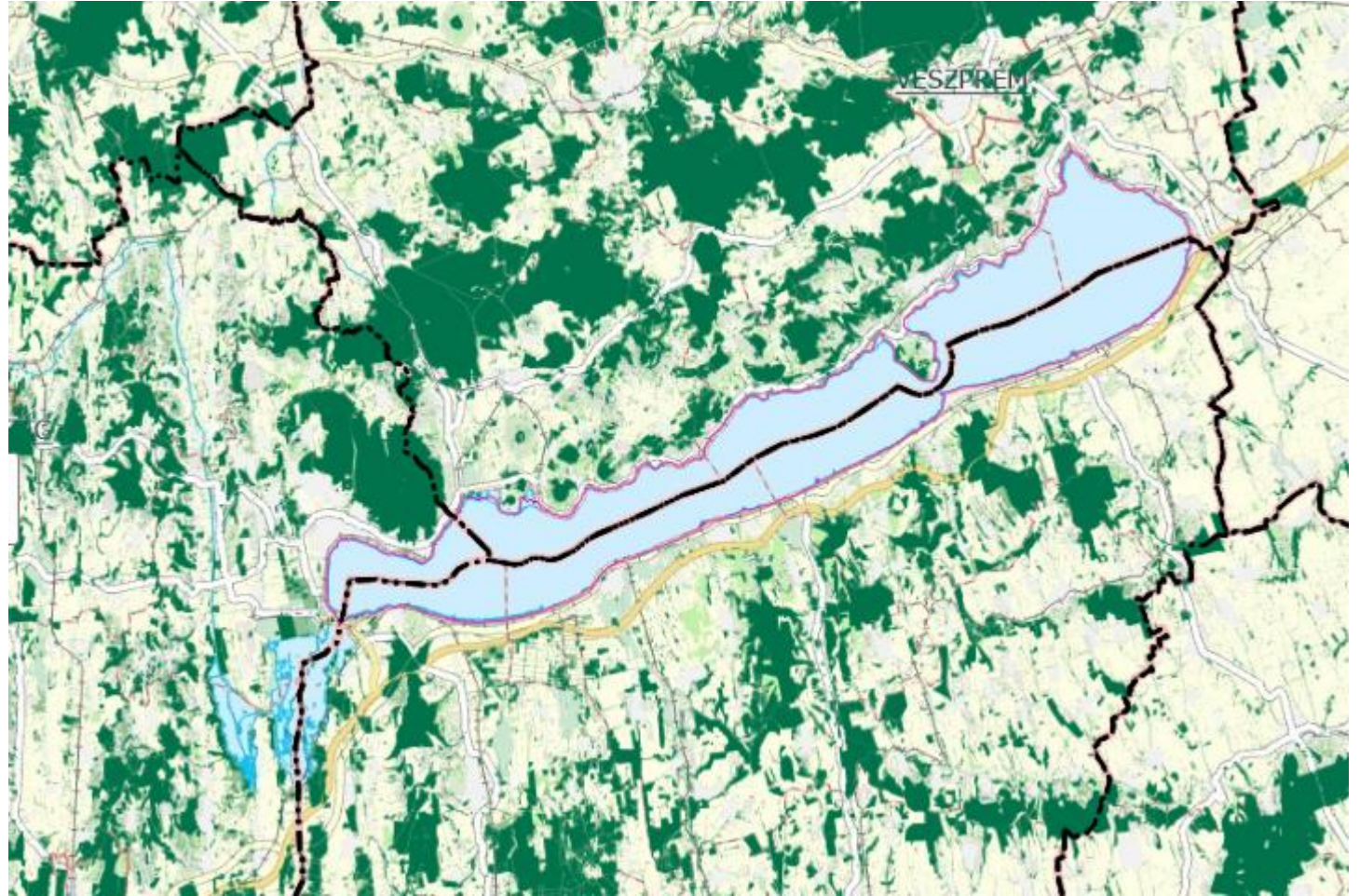


Erdők övezete

Trtv. 86. § "Az erdők övezete tekintetében ... a következő előírások alkalmazandók:

a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatói, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;

b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni ..."





Javasolt,
hogy az önkormányzatok a
zártkertek művelésből való
kivonását rendeletalkotással
csak ott tegyék lehetővé, ahol a
TÉKA-ban rögzített magasabb
(10 %-os) beépítettség
helyi építési szabályzatban
történő előírását
a Trtv.* előírásai
NEM lehetetlenítik el.



E területrendezési követelményektől még állami
főépítési eltérési engedéllyel sem lehet eltérni.

Szakmai szempontból tehát nem indokolt hivatkozott
térégi övezetekkel érintett zártkerteknél
rendeletalkotással megkönnyíteni a zártkertek kivett
területként történő bejegyzését.





Lakó rendeltetés elhelyezése zártkertben



A TÉKA előírásai alapján főszabályként:

- kertes mezőgazdasági területen 1 ha felett,
- általános mezőgazdasági területen 2 ha felett,
- tájgazdálkodási mezőgazdasági területen egyáltalán nem helyezhető el.

Ennél kisebb telkeknél a helyi építési szabályzat módosítása során csak az **állami főépítész eltérési engedélyével** helyezhető el lakó funkció, de **kizárólag 1500 nm feletti telekméret esetén.**

A helyi építési szabályzatban kifejezetten rendelkezni kell a lakó rendeltetés elhelyezéséről, amennyiben arról a helyi építési szabályzat hallgat, úgy lakó rendeltetés elhelyezése nem megengedett.





Elsődlegesen **tisztázni szükséges**, hogy

- a zártkertek kapcsán **mi a kívánatos területfelhasználás és szabályozási cél?**
- a zártkertek problémája **csak térségspecifikusan balatoni probléma, vagy országos jelentőséggel bír?**

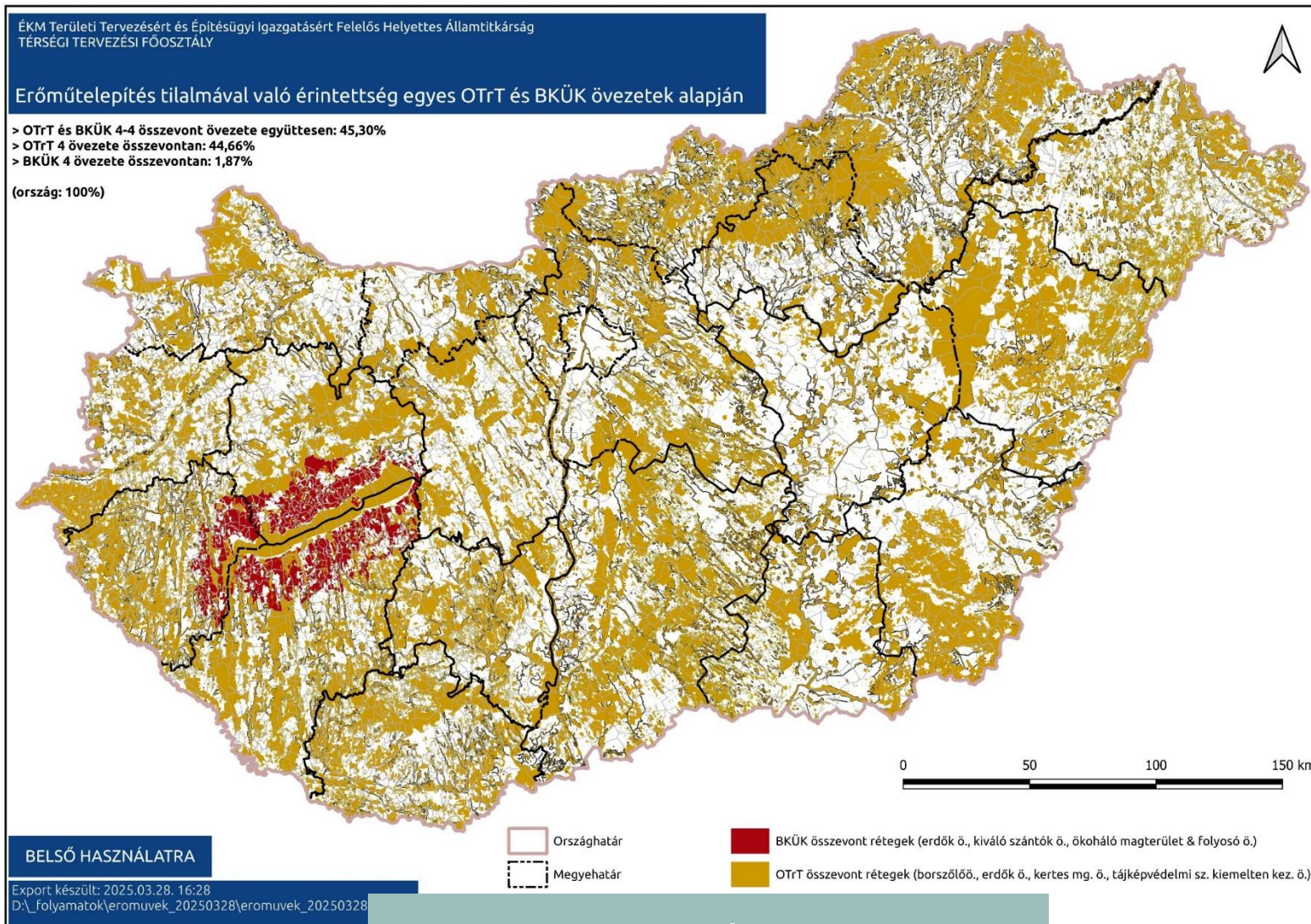
A jelenlegi, **elsősorban korlátozásokra épülő szabályozási megközelítést célszerű lenne egy ösztönző alapú rendszerrel kiegészíteni,**

felmerül a **művelési előírások rugalmasabbá tétele**, amely lehetőséget biztosíthatna a területek jellegéhez jobban illeszkedő, alternatív hasznosítási formák alkalmazására (pl. gyümölcsösök létesítésére), és

szóba kerül a **birtokszerkezet racionalizálása, ösztönözni kellene a birtoknövekedést, valamint a zöldfelületek arányának fokozását.**

ZÁRTKERTEK JÖVŐBELI SZABÁLYOZÁSÁNAK LEHETSÉGES IRÁNYAI

3. NAPERŐMŰVEK, SZÉLERŐMŰVEK



3. NAPERŐMŰVEK, SZÉLERŐMŰVEK

A területrendezési tervekben a szabályozás nem a nagy területigényű napelemparkokra lett kitalálva: a jog lohol az élet után.

Mi számít egy erőműnek?

Beilleszthető a tervbe?

Mezőgazdasági térség?

4. KIEMELT BERUHÁZÁSOK

- ❖ Szinte bármely területrendezési szabály felülírható.
- ❖ A kormányrendeletek a konkrét épületekre, létesítményekre (ÉS NEM A TELEKRE) állapítanak meg a településrendezési tervtől eltérő építési szabályokat.
- ❖ Nincs területrendezési hatásvizsgálat.

Táji, természeti, környezeti és épített környezeti értékek?

Kiegyensúlyozottabb területi fejlődés?

Okszerű és takarékos területhasználat?

Fenntartható környezet, és társadalom?

ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

MERRE TOVÁBB A FELÜLVIZSGÁLAT SORÁN?

MEGALAPOZÁS

- Adatszolgáltatási rendszer
- Monitoring-rendszer
- Hatékony értékelési rendszer

MÓDSZERTAN

- Kiemelt beruházások területi szempontjai
- Térségek tematikus lehatárolása
- Fejlesztési kérdések felvállalása

TEMATIKA

- Elhaló témakörök kiszűrése
- Problémás témakörök újragondolása
- Új témakörök integrálása (kék-zöld infrastruktúra, ökoszisztéma-szolgáltatások)

- az ország kiegyensúlyozottabb területi fejlődése
- okos és takarékos területhasználat
- környezeti, társadalmi, gazdasági fenntarthatóság megőrzése

ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ

AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÚTJA

Zöldinfrastruktúra
térégi rendszere

Tájkarakter, mint
alapadat

Ökoszisztéma-
szolgáltatások, a
védelem záloga

A tájvédelem cement a
területrendezési
tervekben – szükség
van az
együttműködésre

Adatáramlás,
monitoring

Terhelhetőségi
vizsgálatok

ÖRÖKSÉG

TANULSÁGOK

JÖVŐ



KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!