

**ELŐTERJESZTÉS**

**Győrffy Gyula és kérelmezőtársai kérelme szabályozási terv módosítására**

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Győrffy Gyula és Társai kérelemmel fordultak a Képviselő-testülethez a hatályos helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatosan a tulajdonukat képező (1075/1; 1079/1; 1061/1 és 1062/1 hrsz) kerékpárút alatti területekre.

A mellékelt levél szerint az kérelmezik:

- a jelenleg 0%-os beépíthetőséget kérik 3%-ra módosítani, amely állításuk szerint összhangban van az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 29.§-a szerint
- az ingatlanokra, amelyek a korábbi szabályozás szerint Má-3 övezetbe tartoztak, és horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények voltak létesíthetők, jelenleg nem rendelkeznek ilyen lehetőséggel. Kéri, az eredeti funkciók visszaállítását, a horgász és kerékpáros turizmushoz kapcsolódó, illetve tároló, feldolgozó, gazdasági és pihenés célú épületek létesítésének lehetőségét.

A nevezett terület alapvetően beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület volt a korábbi 17/2008. (XII.19.) számú HÉSZ szerint, ahol gyeper, rét, legelő, nád területfelhasználási egységek voltak. A HÉSZ szerint az övezetben a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építményeket lehetett létesíteni.

Jelen állapotban hatályos helyi építési szabályzatról szóló 3/2023. (II.17) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó szabályozási terv a nevezett ingatlanokat Má3 jelű övezetbe sorolja. Má3 jelű övezetben a beépíthetőség 0%. A HÉSZ 43.§-a szerint

- 1.§** *(1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyeptergazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.*
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein nem helyezhető el*
- a) mezőgazdasági birtokközpont;*
  - b) kerti tó, dísztó, medence;*
  - c) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.*
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.*
- (7) Má3 övezet telkein építmények nem helyezhetők el.*
- (8) Má3 övezet telkein a gyeper és nádas művelési ág nem változtatható meg.*

A kérelmezők hivatkoznak az OTÉK előírásaira, mely 2024. december 31-étől nem hatályos jogszabály. Az OTÉK 29.§ (9) szerint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet általános mezőgazdasági terület övezete esetében a (3)–(7) bekezdés előírásai helyett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszteri rendelet speciális övezeti előírásait kell alkalmazni, így az OTÉK ezen előírására való hivatkozás helytelen.

A terület a Balatongyörök vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 26/2004. (XI. 24.) TNM rendelet (VpRT) alapján került a felülvizsgálat során általános mezőgazdasági területbe sorolva.

Az OTÉK-ot a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) váltotta fel 2025.01.01-től. A TÉKA 34. § (1) a mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

A TÉKA 34.§ (12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni, azzal, hogy ha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Terv előírását kell alkalmazni.

A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet (BATÉK) - ami a korábbi TNM rendeletet váltotta fel, víz-, erdő- és tájgazdálkodási terület területfelhasználásba sorolja a területeket, ahol a BATÉK 2. melléklete felsorolja, hogy milyen területfelhasználásokba lehet átsorolni a területet: zöldterület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, erdőterület, vízgazdálkodási terület.

A BATÉK 5.§ (1) szerint a Vízparti terv zöldterületként jelöli az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgáló, bárki számára igénybe vehető közhasználatú területet, közterületet. Természetes partszakasszal és minősített nádassal való érintettség esetén a zöldterületek beépítettsége 0%.

A BATÉK 4. melléklet 12. pontja szerint a tájgazdálkodási mezőgazdasági területén a Balaton és a vasút között a beépíthetőség 0%.

Erdőterületté a terület jelenleg nem minősíthető át. A földhivatali nyilvántartásban az érintett ingatlanok művelési ága nem erdő.

A terület övezetének módosítását -a tulajdonosi kör érdekein kívül- egyéb szempontok is befolyásolják.

A nevezett földeket a település korábban művelte. Jelenleg a kerékpárút alatti területek kialakult természeti területek. Az átminősítéssel és beépítés biztosításával lehetőséget teremtenénk arra, hogy a kerékpárút Balaton felőli oldalán telkenként kisebb épületek, tárolók jelenjenek meg.

Természetesen egy épület tájképi, településképi illeszkedése megfelelő odafigyeléssel elérhető, de településfejlesztési szempontból megfontolandó ennek szükségessége. Felmerül a kérdés, hogy a település fejlesztési koncepciójában hosszútávon cél-e ezen területek beépítése, vagy inkább a természetközeli hely megőrzése a fontosabb prioritás.

A kérelmező szándékát közvetítve megkerestük Zala Vármegye Állami Főépítészt és a Balaton Főépítészt, hogy állásfoglalását adja meg a kérelemmel kapcsolatosan. A válaszleveleket mellékelten csatoljuk.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat szerinti döntés meghozatalára:

*...../2026. (..... . ....) képviselőtestületi határozat:*

*Balatongyörök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Györffy Gyula és Társai kérlmét, amely a tulajdonokat képező ingatlanok szabályozási tervi módosítására, azaz a beépíthetőség megteremtésére vonatkozik – nem támogatja.*

*Felkéri a polgármestert, hogy a Képviselő-testület döntéséről a kérelmezőt értesítse.*

Felelős:            *Bánkiné Király Zsuzsanna polgármester*

Határidő:        *azonnal*

Balatongyörök, 2026. február 19.

**Bánkiné Király Zsuzsanna s.k.**

polgármester

BALATONGYÖRÖK ÖNKORMÁNYZATA - BÁNKINÉ KIRÁLY ZSUZSANNA POLGÁRMESTER ASSZONYNAK  
Tárgy : Kérelem a 0%-os beépítési korlát felülvizsgálatára, annak visszavonására a Má3 zónában

Tisztelt Polgármester Asszony !

Alulírott tulajdonosok ezúton, újfent kezdeményezzük, hogy a Balatongyörök Önkormányzatának Képviselő Testület soron kívül, a következő ülésén tűzze napirendre a Helyi Építési Szabályzat azon rendelkezésének felülvizsgálatát, amely a Balatongyörök hrsz 1077 -79/1 -81/1 -82/1 és további szomszédok vonatkozásában is, ezen Má3 mezőgazdasági zónában, érint bennünket.  
A 0%-os beépíthetőségre korlátozó rendeletét vonja vissza.

Indokainkat az alábbiakban foglaljuk össze :

Álláspontunk szerint a teljes beépítési tilalom a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmát érinti, és aránytalan korlátozást valósít meg. A területnek használatának nem látható olyan közérdekű indoka, szakmai megalapozottság, amely kellően igazolná a 0 %-os építési korlátozást.  
Az Alaptörvény XIII. cikke, valamint az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata alapján a tulajdonjog korlátozása csak közérdekből, arányosan és a szükségesség követelményének megfelelően történhet.

Kérjük ezért, hogy a Képviselő Testület vizsgálja felül a szabályozás indokoltságát, a korlátozás arányosságát, valamint azt, hogy fennállnak-e olyan szakmai, településrendezési vagy környezetvédelmi okok jelenleg is, amelyek a 0%-os beépítési mértéket továbbra is indokolják egy belterületi, jelenleg mezőgazdaságinak nevezett, de kivett zónában.

A 0 %-os korlátozás kimeríti a következő alapvető tulajdonosi jogokat ( Alaptörvény XIII. cikk) :

1. a birtoklás jogát, 2. a használati jogot, 3. rendelkezési jogot is.

A Kúria és az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a tulajdon korlátozható, de:

1. nem lehet önkényes, 2. nem lehet aránytalan, 3. nem vezethet a tulajdon gazdasági kiüresítéséhez.

Kérjük, hogy a kezdeményezés napirendre vételét a legközelebbi testületi ülésen, rendkívüli napirendi pontként tárgyalják meg. (várhatóan 2026.02.10.) Ezen ülésre szíveskedjenek minket meghívni.

Bízunk abban, hogy a kérdés érdemi vizsgálata és szükség esetén a HÉSZ módosítása, a 0 %-os beépítési korlátozás legalább 3%-ra emelése - a magyar jognak megfelelően - a tulajdonosok érdekeinek figyelembevételével történik meg, azok eredeti jogaiba való visszaállításával.

Jogilag a "0" beépítési korlátozás csak akkor állhat fenn, ha : 1. védett természeti terület, 2. közpark céljára kijelölt terület lenne vagy 3. vízvédelmi okokai vannak. Ezekből egy sem áll fenn, a Natura 2000 és a nem hatályos a területeinkre ! Az un. Balaton törvény előírásai pedig betarthatóak.  
Az önkormányzat nem térhet el az országos minimum szabálytól, nem üresítheti ki a törvény által biztosított rendeltetésszerű használatot és nem hozhat aránytalan korlátozást, ami jelenleg is fennáll !

Kijelentjük, hogy megegyezésre törekszünk az Önkormányzattal és amennyiben a balatongyöröki képviselő testület megváltoztatja, visszavonja a 0-ás beépítési korlátról szóló rendeletét, visszaállítva az eredeti, 2024 előtti állapotot a 3%-os beépíthetőséggel - a szóbanforgó területekre.  
Nem kívánunk a Zala Vármegyei kormányhivatalhoz intézendő törvényességi panasztétellel élni és szintén nem kívánunk a Kúriához fordulni sem - normakontrollra.

Balatongyörök. 2026.02.09.

Kérelmező telektulajdonosok :

Györfi János Zs. Eszter 2.  
Bácsi András Zoltán Zoltán 402.6  
Mancsák László 2330. Dunakanyarúti út 60  
Mészáros László 2330. Györfi János Béni u 33.  
mészáros L.