



SZAKPOLITIKAI JAVASLATOK A HAZAI MESTERSÉGES FELSZÍNBORÍTOTTSÁG CSÖKKENTÉSÉRE

2026. JÚLIUS

SZAKPOLITIKAI JAVASLATOK A HAZAI MESTERSÉGES FELSZÍNBORÍTOTTSÁG CSÖKKENTÉSÉRE

2

Mindannyian kötődünk azokhoz a helyekhez, ahol élünk: a zöld utcákhoz, a hűvös parkokhoz, a termékeny földekhez és a természet közelségéhez. Ezek nemcsak esztétikai értékek, hanem a mindennapi biztonságunk és jólétünk alapjai is. Ehhez képest felelőtlen módon építkezünk! Úgy burkolunk le természetes területeket, hogy ennek szerteágazó hatásait végiggondolnánk.

Emiatt az éghajlatváltozás következtében egyre gyakoribbá váló természeti katasztrófák – például az aszályok és árvizek – is egyre súlyosabban érintenek minket. Így például az esővíz már nem tud beszivárogni a talajba, az utcákon hömpölyög végig. Az élelmiszertermesztésre alkalmas területek pusztítása miatt egyre kiszolgáltatottabbak leszünk a külföldi importnak, csökken Magyarország szuverenitása és rezilienciája. Sok helyen állatok, növények és gombák élőhelye kerül beton alá, ami csökkenti a biodiverzitást és egyre sérülékenyebbé teszi ökológiai rendszereinket.

A következő szakpolitikai javaslatcsomagunk bemutatja a mesterséges felszínborítottság jelenlegi helyzetét hazánkban, az általa okozott kihívásokat, valamint javaslatokat fogalmaz meg a probléma kezelésére.

Fő szakpolitikai javaslatok

1. **Az üresen álló ingatlanok (újra)hasznosítása:** A meglévő üres épületek felújításának és újrahasznosításának ösztönzésével csökkenthető a zöldmezős beruházások iránti igény.
2. **Meglévő beépíthető belterületek hasznosítása:** A fejlesztéseket elsősorban barnamezős területekre kell irányítani, mérsékelve a települések terjeszkedését és a természeti területek beépítését.
3. **Terület- és talajkímélő építkezés:** Az új beruházások tervezésénél a terület- és talajkímélő megoldásokat, valamint a kompakt beépítést kell előnyben részesíteni.
4. **A meglévő építészeti és területrendezési előírások betartása:** A zöldterületeket védő szabályokat következetesen érvényesíteni kell, kivételek nélkül, és szükség esetén tovább kell szigorítani.
5. **Területek visszazöldítése:** A fásítás, az erdőtelepítés és a lebetonozott területek visszazöldítése erősíti a klímavédelmet és a természetes élőhelyek megőrzését.
6. **Kormányzati talajvédelmi vállalás:** Magyarország vállaljon 2050-ig nettó zero területfoglalási célt, amely csak teljes körű természet-helyreállítás mellett enged új beépítéseket.

Mi a probléma?

3

1. Napi 11–13 foci pályányi földterület tűnik el

Magyarországon naponta körülbelül 11–13 foci pályányi (4,5–10 hektár) területet vonunk ki a természetes körforgásból vagy – még gyakrabban – a mezőgazdasági művelésből építkezés vagy burkolás miatt.¹ Erdők, vízpartok, legelők és termőföldek esnek áldozatul a felelőtlen használatváltásnak. A felszín mesterséges burkolattal, épületekkel való fedése visszafordíthatatlan környezeti (hidrológiai, mikroklimatikus, talajtani) folyamatokat indít el. A mesterséges felszínborítottság 1990 óta mért növekedése a fővárosban, a Balaton és nagyvárosaink környékén, az agglomerációkban, a nyugat-magyarországi iparterületeken, illetve az autópályák és vasútvonalak mentén volt a legnagyobb mértékű.²

2. Túlépített kereskedelmi területek

Hazánkban az egy főre jutó kiskereskedelmi terület meghaladja az 1 négyzetmétert. A plázák, áruházak, logisztikai parkok egyre nagyobb területeket foglalnak el – gyakran a városok szélén, ahol a termőföldre vagy természetes élőhelyekre építkeznek.³⁴ Közben a belvárosi üzletek sorra zárnak be, elnéptelenednek a városközpontok. Ahelyett, hogy a meglévő, már felépített és létező üzlethelyiségeket használatban tartanánk, folyamatosan épülnek az új, zöldmezős beruházások. Sajnos ritkaságnak számítanak a beruházások az úgynevezett rozsdaterületeken.

3. Sűrű és túlméretezett úthálózat

Magyarországon az egy főre jutó közút hossza 23 méter, amivel a világban az „előkelő” 67. helyen vagyunk, mégis tömegével építjük tovább az utakat olyan helyekre is, ahol a várható forgalom ezt nem indokolná.⁵ Az országban az Eurostat adatai alapján 2023-ban mintegy 219 ezer km a teljes úthálózat hossza (önkormányzati, megyei és állami utak együtt), ami jóval több, mint a régiós országokban; Ausztriában 127 ezer km, Csehországban 129 ezer km, míg Szlovákiában 45 ezer km és Szlovéniában 38 ezer km⁶. Ezek alapján Magyarországon egy lakosra 22,81 méter út jut, miközben egy osztrák polgárra mindössze 13,85 méter, egy cseh lakosra 11,91 méter, egy szlovákra pedig mindössze 8,3 méter⁷. Hazánkban négyzetkilométerenként 2,35 kilométernyi utat találunk, miközben Ausztriában 1,5 kilométernyi, Csehországban 1,64 kilométernyi, Szlovákiában pedig 0,92 kilométernyi út jut 1 négyzetkilométernyi területre.⁸ Az adatok azt mutatják, hogy a hazai népsűrűség (ami a legalacsonyabb a fenti országok közül⁹) és a csökkenő lakosságszám nem indokolná új utak építését. Sokkal inkább a meglévők karbantartásának és emellett a közösségi közlekedés erőteljes fejlesztésének kellene

¹ Saját számítás OECD, EEA, Eurostat adatok alapján

² Szilassi Péter: Talajváltozás Magyarországon 1990–2018 között: Agroökológiai háttér, tájökológiai és környezeti következmények, 2023 Szeged

³ <https://www.eea.europa.eu/en/analysis/maps-and-charts/land-cover-and-change-statistics-dashboards>

⁴ https://www.ksh.gov.hu/stadat_files/bel/hu/bel0003.html

⁵ <https://www.worlddata.info/europe/hungary/transport.php>

⁶ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ROAD_IF_ROADSC/default

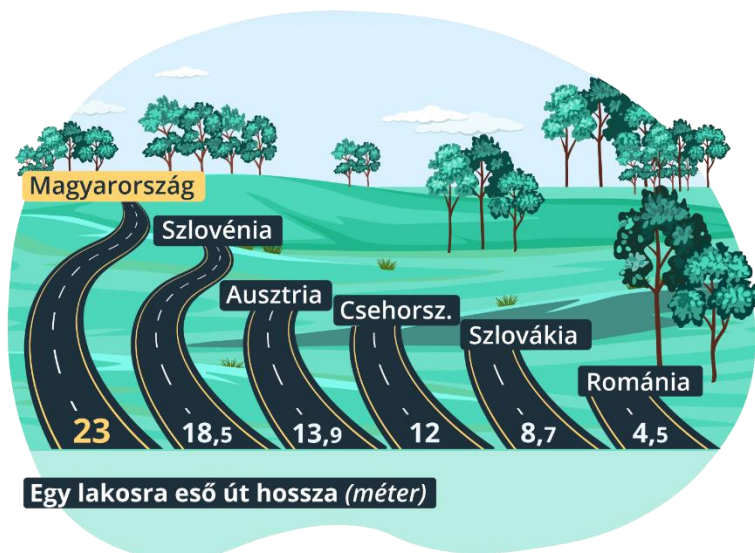
⁷ <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL>

⁸ <https://data.worldbank.org/indicator/AG.SRF.TOTL.K2>

⁹ <https://data.worldbank.org/indicator/EN.POP.DNST>

prioritásnak lennie. Az új utak természetes élőhelyeket, ökológiai folyosókat is szabdálnak szét, ezzel elszigetelve egymástól fajokat és élőhelyeket.

A lakosság méretéhez képest sűrű és túlméretezett az úthálózatunk



Adat: Worlddata, Eurostat, Világbank

4. Rengeteg üresen álló ingatlanunk van

Becslések szerint több mint **570 ezer lakóingatlan áll üresen** Magyarországon, ami a teljes lakásállomány közel 12,5 százaléka. Ez komoly emelkedés a 2001-es 9,2%-hoz képest. Eközben újabb és újabb lakóparkok és irodaházak épülnek.¹⁰ Igaz ugyan, hogy 2023-ban az üresen álló lakóingatlanok közül 6538 lakhatatlan állapotban volt, tehát lehetnek olyan kivételek, amikor gazdaságosabb új építkezésbe fogni, mint a meglévő épületeket hasznosítani vagy átalakítani, ez azonban az esetek túlnyomó részében nem így van. A hasznosítható, megfelelő elhelyezkedésű lakóingatlanok energiahatékony felújítása helyett folyamatosan új építkezésekbe fogni fenntarthatatlan és környezetpusztító folyamat.

5. Évente több ezer hektár mezőgazdasági területet veszünk el

2024-ben több mint **16 ezer hektár** termőföldet (szántók, konyhakertek, legelők, szőlő- és gyümölcsösök) vontunk ki a mezőgazdasági művelés alól. A mesterséges felszíneknek ez a területnövekedése kifejezetten csökkenti Magyarország agroökológiai potenciálját, hiszen az utak aszfaltozása, és a beépített területek növekedése révén csökkennek a mezőgazdaságban művelhető területek Magyarországon. A KSH adatai szerint Magyarország teljes mezőgazdasági területe a rendszerváltás környékén (1990) még nagyjából **6,4 millió hektár** volt. 2024-re ez kb.

¹⁰ <https://www.habitat.org/emea/newsroom/2025/how-hungarys-empty-spaces-could-become-future-affordable-housing>

5 millió hektárra csökkent – tehát **kb. 1,4 millió hektárnyi** mezőgazdasági területet, (22%!) veszítettünk el¹¹. 1990 és 2000 között a közepesnél némileg jobb termőhely tulajdonságokkal jellemezhető területeken belül volt a legmagasabb arányú a mesterséges felszínek térhódítása. 2000 és 2018 között is hasonló a helyzet, azaz közepes, vagy közepesnél jobb termőföldeket vonták ki véglegesen a művelés alól a zöldmezős beruházások. 2006-2012 között sajnos már a kiváló minőségű termőtalajokon volt a legmagasabb a mesterséges felszínekké változtatott területek aránya¹²! A művelés alól kivont mezőgazdasági területeknek csak egy kis részén jöhetett létre természetes növényborítás. A napelemparkok mezőgazdasági területen való (nem agro-PV módon történt) létrehozása az elmúlt pár évben a termőterületvesztés egyik jelentős oka lett. Összességében a kétezres évek óta Magyarország elveszítette mezőgazdasági területeinek csaknem 22%-át.¹³ Ez meglehetősen nagy arány! Akkorra területről van szó, mintha a 3 legnagyobb területű magyar település (Budapest, Hódmezővásárhely és Debrecen) együttes méretének megfelelő mezőgazdasági területet veszítettünk volna el.



6. A zöldfelületeket a lakosság is egyre csökkenti

Aggasztó trend, hogy a magántulajdonban álló területeken, például kertekben, udvarokon nagy arányban történnek fakivágások, illetve terjed a kertek, udvarok lebetonozása, térkövezése, vagy épp műfűvel való burkolása. A városi területek folyamatos növekedésével a városi zöldfelületeknek, azaz a kertekben meghagyott

¹¹ https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0008.html

¹² Szilassi, 2023

¹³ https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0008.html

természetes felületeknek kulcsszerepük lenne a biodiverzitás megőrzésében.¹⁴ A házak körül álló fák, növényzet, természetes gyepek számos ökoszisztéma szolgáltatást (árnyékolás, hűtés, vízvisszatartás) is nyújtanak a tulajdonosoknak. Sok kicsi természetpusztítás azonban sokra megy. Érdemi jogi szabályozási (és végrehajtási) korlátok híján a magántulajdonban álló zöldfelületek megőrzése a lakosság tudatosságán múlik. De ehhez az szükséges, hogy a tulajdonosok ne felszámolandó nyűgként tekintsenek a növényborításra, hanem ismerjék fel annak számos előnyét, és pénzben is kifejezhető értékét, az egyre melegebbé és szárazabbá váló éghajlaton.

6

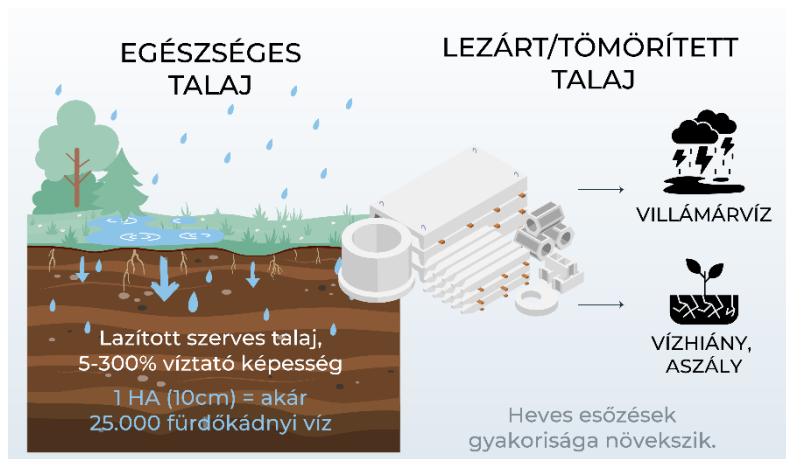
Ez az irány, ez a folyamat nyilvánvalóan nem fenntartható! A föld nem újratermelhető erőforrás – amit egyszer beépítünk vagy leburkolunk, az nagyon hosszú időre elvész, mint hasznosítható elem.

¹⁴ <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0169204625000064>

A mértéktelen beépítés és talajfelszín-zárás 5 következménye

1. Gyakrabban fordulnak elő árvizek és aszályok

A talaj annak fajtájától függően (homok-, agyag- vagy szerves talaj) 5-300% vizet is meg tud tartani¹⁵, tehát egy hektár 10 centiméteren lazított szerves talaj akár 25 000 fürdőkádnyi vizet is képes befogadni. Ha azonban a talajt beépítik, lebetonozzák vagy tömörítik, a csapadékvíz nem szívárog be a földbe,



ami az egyre gyakoribb heves esőzések esetén villámárvizekhez vezet. A károsodó, például túlságosan tömörített, vagy agyonvegyszerezett talaj egyre kevesebb vizet képes tárolni, a mesterséges borítása pedig nem is engedi a vizet a talajba jutni, ami a klímaváltsággal súlyosbítva vízhiányhoz és aszályhoz vezethet.

2. Pótolhatatlan élőhelyeket pusztítunk el



A mezei pocok, a nyúl, a fácán és számos más őshonos állatfaj elveszíti élőhelyét, amikor mezőket és réteket utak szabdalják szét, vagy betonrengeteg építi be. Hasonlóképp csökken a növényeket és gombákat kiszolgáló talajfelület is: nem tudnak gyökeret eresztetni, és a finom gombafonalak (micélium) hálózata sem alakul ki, így egyes fajok akár ki is pusztulhatnak. A

természetes talaj 5%-a szerves anyagból áll: ebben a közegben élnek a giliszták, szárlábúak, atkák, amelyek aprózva bontják a növényi maradványokat, lazítják a talajt, és tápanyagban gazdag humuszt hoznak létre. Ezen fajok jólléte önmagában is érték, de fontos „munkát” végeznek számunkra, amely nem, vagy csak nagyon drágán és nem fenntartható módon pótolható.

3. Élelmezésbiztonságunk veszélyben van

2022-ben több, mint 4000 hektár mezőgazdasági területünk veszett el beépítés miatt. Ezek a földek lennének hivatottak biztosítani a zöldségeket, gyümölcsöt,

¹⁵ <https://agraragazat.hu/hir/agrar-viz-talaj-ontozorendszer-parolgas-talajkolloid-humusz-mezogazdasag/>

gabonát és olajos magvakat, így elvesztésük élelmiszer önellátásunkat veszélyezteti. Ahhoz, hogy ne kelljen egyre inkább külföldről importálni az alapanyagokat, meg kell állítani a termőtalajok további elpusztítását. A talajok romlása és beborítása vízbázisainkat is veszélyezteti: ha a csapadék nem tud a talajba szivárogni, a talajvíz és az ivóvízkészleteink is kimerülhetnek.

4. A talajfelszín-elzáródás felerősíti a klímaválságot

8

A területek aszfaltozása és betonozása fokozza a klímaváltozás hatásait. A sűrűn beépített városokban így még melegebb lesz, mint az átlagos melegedés, mert hiányzik a zöldfelületek párologásának hűtő hatása. A megfelelő idős faállomány hiánya pedig a kellemes árnyékot sem tudja biztosítani, és nem köti meg a levegőbe bocsájtott szén-dioxidot és port. Évről évre egyre több hőhullám érinti a településeket, ami több szempontból is káros az egészségünkre. A produktivitás jelentősen csökken, az emberek egyre ingerültebbé válnak. A lebetonozott talaj szén-dioxidot sem tud megkötni, így romlik a CO₂-mérlegünk. Ha a talajt egyszer beépítik vagy másképp lezárják, nagyon nehéz, hosszadalmas és költséges újraéleszteni.

A KLÍMAVÁLSÁG FELERŐSÖDÉSE

LEBETONOZOTT VÁROS

- Hiányzik a párologás hűtő hatása, hiányzik az árnyék
- Hőhullámok, produktivitás csökkenés, ingerültség
- Szén-dioxidot nem tudja megkötni



Talaj újraélesztése nagyon nehéz,
hosszadalmas és költséges

5. A leburkolás következtében sok esetben környezet- és egészségkárosító anyagok kerülnek a talajba, a vizekbe és a levegőbe

A mesterséges felszínborítottság, például a műfüves pályák és gumiburkolatok alkalmazása nemcsak a természetes zöldfelületek csökkenéséhez járul hozzá, hanem jelentős környezeti szennyezést is okoz. Ezek az anyagok az időjárás és a használat hatására apró műanyag részecskéket, valamint különböző vegyi anyagokat – köztük nehézfémeket és más káros vegyületeket – bocsáthatnak a talajba, a felszíni vizekbe és a levegőbe. A keletkező mikroműanyagok hosszú időn keresztül a környezetben maradnak, felhalmozódnak az ökoszisztémákban, és veszélyeztethetik az élővilágot. Mindez jól mutatja, hogy a mesterséges burkolatok környezeti hatásai messze túlmutatnak a zöldfelületek elvesztésén, és a szennyező anyagok kibocsátásán keresztül hosszú távú ökológiai kockázatot is jelentenek.¹⁶

¹⁶https://levegomunkacsoport.blog.hu/2024/03/24/gyermekeink_egeszsaget_veszelyeztet_i_a_mu_fu_es_a_gumiburkolat

6 lehetőség a betonrengeteg terjedése helyett

1. Az üresen álló ingatlanok (újra)hasznosítása

Leállított gyárak, kihasználatlan raktárak vagy üres házak ismételt használata új építési projektek helyszíneként. Magyarországon az üresen álló beépített területek becslések szerint több tízezer hektárt tesznek ki (összehasonlításképpen Budapest területe kb. 41 460 hektár).

Luxemburgban, például, ha egy üresen álló ingatlan tulajdonosa beleegyezik, hogy egy támogatás segítségével energetikailag felújított ingatlant szociális célra ki lehet adni egy időszakra, akkor az időszak hosszától függően kap erre támogatást.¹⁷

Ahelyett, hogy termékeny földeket pusztítanánk el, jobb a már meglévő épületeket felújítani, és hasznosítani.

ÜRES INGATLANOK ÚJRAHASZNOSÍTÁSA



Felújítás és használat

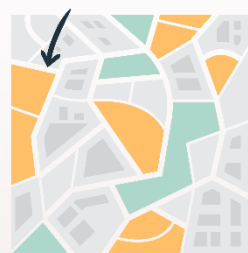
Becslés:
TÖBB EZER HEKTÁR
üres terület

Budapest kb. 41 460 HA

2. Meglévő beépíthető belterületek hasznosítása

MEGLÉVŐ BEÉPÍTHETŐ BELTERÜLETEK

kihasználatlan barnamezők



földárak + infra-
struktúrakiadások

Barnamezős fejlesztés

20-25 %
KIHASZNÁLATLAN

- Csökken a települések szétterülése
- Zöldterületek védelme

Az elérhető barnamezős építési területek feltérképezése és előnyben részesítése a fejlesztések során. Magyarországon az ilyen területek jelentős része, akár 20–25%-a, kihasználatlan.

Ha ezeket hasznosítjuk, csökkenthető a települések szétterülése, és védhető a környező értékes zöldterület. A jövőben megkezdett gyárépítéseket barnamezős területen kell végrehajtani,

még hozzá lehetőleg olyan helyen, ahol eleve adott vagy egyszerűen kiépíthető a vasúti teherszállítás lehetősége. Emellett az építési telkek kínálatának növekedése csökkenti a földárakat és a helyi önkormányzatok infrastruktúra-kiadásait.

¹⁷ <https://klima.lu/en/our-strategies/social-plan-for-the-climate-towards-a-fair-ecological-transition/>

3. Terület- és talajtakarékos építkezés

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7. paragrafusa kimondja a természeti rendszerek megőrzésének elvét, vagyis, hogy a települések és új fejlesztések tervezésekor kiemelten figyelembe kell venni a talaj és a zöld területek védelmét, illetve, hogy a természetes élőhelyek átalakítását a lehető legkisebbre kell csökkenteni.

TERMÉSZET ÉS TALAJKÍMÉLŐ ÉPÍTKEZÉS



Fontos, hogy ez a szemlélet tükröződjék a területrendezési tervekben és a kereskedelmi épületek tervezése és engedélyezése során is, hogy megakadályozzuk a túlzott szétterülést és a zöldmezős ipari parkok építését, valamint élhető településközpontokat alakítsunk ki. Az új épületeket úgy kell megtervezni, hogy minél kevesebb helyet foglaljanak el, például többszintes kivitelben, közös használatú terekkel és kertekkel. Így területet lehet megtakarítani anélkül, hogy az életminőség romlana. A parkolókat és melléképületeket zöld talaj- és tetőfelülettel kell ellátni, minimalizálva a betonozást, hogy védjük a talajt és csökkentjük a hőterhelést. Továbbá, mivel hazánk utakkal való lefedettsége bőven a régiós szomszédok lefedettsége felett van, indokoltabb lenne a meglévő úthálózat karbantartása, valamint a közösségi közlekedés fejlesztése új útépitések kezdeményezése helyett.

4. A meglévő építészeti és területrendezési előírások betartása

MEGLÉVŐ ELŐÍRÁSOK BETARTÁSA



Hazánkban már ma is komoly előírások vannak az építkezések esetén a zöldfelületek megtartására, védelmére. Jelenleg a települések beépítésre szánt területének legalább 3%-át kell kitennie a zöldterületnek, addig nem lehet új építési területet kijelölni, amíg nem biztosított az arány tartása. Továbbá amíg van beépíthető barnamezős terület 5 kilométeren belül, addig nem lehet zöldmezős beruházást kezdeményezni.

Ezen felül amennyiben mégis területváltásra kerülne sor, azt az Országos Főépítésznek előzetesen jóvá kell hagynia, amellyel viszont zöld terület visszapótlási kötelezettség is jár.¹⁸ Fontos azonban, hogy ezeket a szabályokat betartassák, és hogy kiemelt beruházások se kapjanak felmentést a zöldterület fenntartására vonatkozó szabályok alól. A jelen helyzetben, a hazai zöldterület növekedése érdekében ezeket az arányokat indokolt lenne akár növelni is.

5. Területek visszazöldítése

11

Az éghajlatváltozásból és fakitermelésből fakadó káros folyamatok ellensúlyozására fokozni kell a fásítást és erdőtelepítéseket, méghozzá olyan fajokból, amelyek a változó időjárásnak jobban megfelelnek. Ezen belül az őshonos fajok kell előnyt élvezzenek. A telepítést fajok vegyes ültetésével kell végezni, törekedve a természetközeli állapotra. A ma elültetett fák csak több évtized alatt fejlődnének ki annyira, hogy érdemi hatást gyakoroljanak, így az addicionális ültetéseket haladéktalanul meg kell kezdeni. A településeken belül növelni kell a zöld felületek arányát. A természetvédelmi szabályozás segítségével el kell érni, hogy minél több erdő és gyeppel maradjon meg természetes, természetközeli állapotban. Javasolt a lebetonozott területeket is feltörni és visszazöldíteni, ahol csak erre lehetőség van.

TERÜLETEK VISSZAZÖLDÍTÉSE



Fásítás, erdőtelepítés

- Őshonos fajok
- Vegyes ültetés

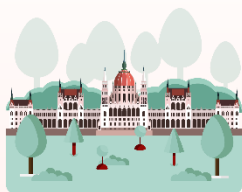
TERMÉSZETKÖZELI ÁLLAPOT

Lebetonozott területek feltörése

évtizedes növekedés
AZONNAL EL KELL KEZDENI

6. Tegyen a kormány talajvédelmi vállalást

KORMÁNYZATI TALAJVÉDELMI VÁLLALÁS



Új mesterséges borítás stop 2050-ig

- ✓ Ha igen, rehabilitáció
- ✓ Biológiai sokféleség, klímavédelem.

Az európai talajvédelmi stratégiák vállalásaival összhangban tegyen Magyarország is talajvédelmi vállalást!

Tegyenek azonnali talajvédelmi lépéseket, hogy a napi 4,5-10 hektárnyi mesterséges felszínborítás aránya lecsökkenjen, 2050-re pedig már ne engedélyezzék újabb területek mesterséges borítását, vagy kivételes esetekben csak úgy,

ha legalább ugyanannyi területet rehabilitálnak a természet számára. Ez a lépés a biológiai sokféleség, a klímavédelem, és a levegőminőség szempontjából egyaránt előnyökkel járna a magyar állampolgárok számára.

¹⁸ 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről

Fenntarthatósággal és éghajlatváltozással foglalkozó szakmai műhely.

Elemzések, Tanácsadás, Zöld Megoldások

12

A Green Policy Center azért jött létre, hogy tudományosan megalapozott információk mentén, kiegyensúlyozottan, őszintén és párhovatartozástól függetlenül foglalkozzon a klímaváltozással és egyéb halasztást nem tűrő zöldpolitikai kérdésekkel.

Kapcsolat



Schaffhauser Tibor

A Green Policy Center zöld szakmai műhely társalapítója és szenior klímapolitikai tanácsadója

tibor.schaffhauser@greenpolicycenter.com | +36 30/4295385 | [LinkedIn](#)



Sipos Vera

A Green Policy Center zöld szakmai műhely klímapolitikai tanácsadója

vera.sipos@greenpolicycenter.com | +36 30/254 5577 | [LinkedIn](#)



✉ info@greenpolicycenter.com

🌐 www.greenpolicycenter.com

