

Iktatószám: PH/705-3/2026.

Készítette: Gombosné dr. Lipka Klaudia jegyző
Rédei Zsuzsa főépítész

ELŐTERJESZTÉS
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2026. február 26-i ülésére

Tárgy: A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inyvtv.) többek között a zártkertek vonatkozásában az alábbiak szerint:

„40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

72/E. § (1) Ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos – e törvény és az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

(2) A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése a zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani.”

A törvénymódosítás 2025. június 26-án, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet módosításáról szóló 332/2025. (X.30.) Korm. rendelet 2025. október 31-én lépett hatályba.

A módosító törvény indokolása az érintett szakaszra az alábbi:

A módosítás célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

A jelenlegi szabályozás a zártkerti ingatlanokat – függetlenül attól, hogy azok sok esetben ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használatban vannak – szigorú forgalmi és használati korlátozások alá vonja, amely a tulajdonosok joggyakorlását elnehezíti.

A módosítás ezért lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását.

A rendelkezés új alcímmel egészíti ki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt, amely kifejezetten a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának eljárására vonatkozik.

A szabályozás lehetővé teszi, hogy a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelésből kivett” jogi jelleggel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Rögzítésre kerül továbbá, hogy ez a zártkerti ingatlan egy részére is kérhető, ebben az esetben viszont kötelező annak megosztása. Ez biztosítja a pontos ingatlan-nyilvántartási megfeleltetést.

Továbbá a javaslat felhatalmazást ad a Kormány számára a részletszabályok megalkotására. Emellett a javaslat felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a művelés alóli kivonás lehetőségéről. Ez a szabály biztosítja a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást.

A törvénymódosítás előzménye az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 2015. május 2. és 2017. december 31. között hatályos azon rendelkezése, mely önkormányzati rendeletről függetlenül lehetővé tette a zártkerti ingatlanok művelésből való díjmentes kivonását, ezáltal lehetővé téve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény termőföldek adásvételére vonatkozó előírásainak könnyítését. Ezzel a lehetőséggel sokan éltek is, még úgy is, hogy a valós mezőgazdasági (kiskerti) használat nem szűnt meg. 2018. óta az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem jegyez be „zk mk” (zártkerti művelésből kivett) művelési ágat.

Tiszakécske város közigazgatási területén lévő zártkerti területek:



1. Tisza-parti üdülőterület: TRT szerinti övezeti besorolása beépítésre szánt terület, kertvárosias lakóterület, üdülőházas üdülőterület és hétvégi házas üdülőterület. Ebben az esetben a beépítés feltétele a telek teljes területének művelésből kivonása.

2. Tisasortól délre lévő volt zártkertek a Holt-Tiszáig



A teljes terület ökológiai hálózat, ökológiai folyosó része, részben Kb-Tur beépítésre nem szánt különleges turisztikai terület, ahol jelenleg is enged a HÉSZ 10 % telekbeépítettséggel építkezést a Holt-Tisza partétől számított 100 m-nél messzebb lévő telekrészen. A kialakítható telekterület 3000 m², amelyet a kivonásnál figyelembe kell venni. A területen nem várható az építési kedv megnövekedése a kivonás hatására. Az érintett terület nagy része természetközeli terület (Tk), ahol épület nem helyezhető el. Itt nem várható a művelésből történő kivonás, mert építeni nem lehet függetlenül attól, hogy kivett vagy művelésben lévő terület.

3. A Holt-Tiszától nyugatra lévő terület a 4625-ös úttal párhuzamos sávban.



Beépítésre nem szánt különleges horgászati célú terület, ahol jelenleg is enged a HÉSZ 10 % telekbeépítettséggel építkezést a Holt-Tisza partétől számított 100 m-en túl. A művelésből kivonás itt várható, de lakóház nem építhető sem a HÉSZ, sem a magasabb szintű jogszabályok szerint

4. A 4622 jelű út melletti, attól délre lévő, és a Dózsa telepen lévő, iparterületbe ékelődő terület

Jelenleg Mk kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt területek, a HÉSZ itt jelenleg enged építeni 10 %-ig, de ezt a magasabb szintű jogszabály (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA)) úgy változtatta meg, hogy lakóház csak az 1 ha területet meghaladó területű telken építhető. Itt várható a művelésből történő kivonási kérelmek megszorodása.

Fentiekből is következik, ha egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz. Ahhoz, hogy egy zártkerti ingatlan ténylegesen beépíthető legyen, szükséges az építési szabályok vizsgálata: különösen az

övezeti besorolás (Pl. üdülőövezet, kertvárosias lakóövezet, falusias lakóövezet stb.) és a telekméret megfelelősége.

A TÉKA 34. §-ának (11) bekezdése szerint mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el, de lakóház csak 1 ha-t meghaladó területű telken építhető a következő szabályok alapján:

TÉKA „34. § (8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertés mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

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

Ez az előírás lényegesen eltér a HÉSZ 3000 m²-nél nagyobb telkekre vonatkozó 5 %-os előírásánál, azonban a TÉKA záró rendelkezései miatt alkalmazni kell.

A beépítésre nem szánt területen lévő zártkerti művelésből kivett telkek esetében lakóépületet építeni csak a legalább 10 000 m² nagyságú telken lehet.

A beépítésre szánt területeken több előírást is figyelembe kell venni ahhoz, hogy az adott telek beépíthető legyen. Ezekben a területeken zártkerti művelésből kivett státusz mellett a beépítés feltétele a rendezett telek megléte, az adott telekhez vezető út előírt szélessége, a telek nagysága és mérete, az előírt közművel való ellátottság.

A változásokat (fenti jogszabályokat) a 2027. június 30-ig kötelezően jóváhagyandó új településtervben alkalmazni kell.

A zártkerti ingatlanok adásvételének megkönnyítése érdekében javasolom, hogy Tiszakécske város közigazgatási területén lévő valamennyi zártkerti ingatlanra vonatkozóan az Inyvtv. 91. § (5) bekezdés adta felhatalmazással élve biztosítsuk a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérhetőségét.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okok:

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosításának céljaival összhangban indokolt lehetővé tenni, hogy Tiszakécske város közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlanok művelésből egyszerűsített módon kivonhatók legyenek.

A jogi szabályozás várható hatásai:

A rendelet-tervezet elősegíti a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását.

Álláspont az indokolás közzétételéről:

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Az 1. § a rendelet hatályát határozza meg.

2. §-hoz

A 2. § az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján meghatározza Tiszakécske azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

3. §-hoz

A 3. § hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Az előterjesztést a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság tárgyalta, elfogadásra javasolja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 19.


Tóth János
polgármester



The seal is circular with the text "TISZAKÉCSKE VÁROS" at the top and "POLGÁRMESTERE" at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a shield with a crown on top and a cross in the middle.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

1. Társadalmi hatások

A rendelet Tiszakécske város közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlanok tulajdonosait érinti kedvezően, ugyanis elősegíti a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletnek gazdasági, költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti hatások

A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs.

4. Egészségi következmény

A rendeletnek közvetlen egészségi hatása nincs.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet végrehajtása nem eredményez adminisztratív terhet.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásával a zártkerti ingatlanok tulajdonosai kedvezőbb feltételekkel, egyszerűbb eljárásban kezdeményezhetik zártkerti ingatlanaik művelés alóli kivonását.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről

[1] A rendelet célja az, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését.

[2] Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 1. pontjának 1.1.39. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Tiszakécske város közigazgatási területén lévő, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra.

2. §

Tiszakécske település teljes közigazgatási területe az, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

3. §

Ez a rendelet 2026. március 1-jén lép hatályba.

Tiszakécske, 2026. február 26.

Tóth János
polgármester

Gombosné dr. Lipka Klaudia
jegyző