



**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106
e-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. november 13- i ülésére**

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város területén a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezésével érintett területek meghatározásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Nagyváradai Róbert Főépítési Osztály osztályvezető
Borsos-Kiss Edina Főépítész Osztály városrendezési
szakreferens
dr. Sente Klaudia Önkormányzati Osztály jogi és testületi
szakreferens

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos János jogi csoportvezető

Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan 2025. június 26-i hatálybalépéssel az alábbi rendelkezésekkel egészült ki.

„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.”

„91. § (5) 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.”

A módosításhoz fűzött indokolás szerint a módosítás célja az volt, 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 szabályozás a zártkerti ingatlanokat – függetlenül attól, hogy azok sok esetben ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használatban voltak – szigorú forgalmi és használati korlátozások alá vonta, amely a tulajdonosok joggyakorlását elnehezítette.

A módosítás biztosítja az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását. A rendelkezés új alcímmel egészítette ki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt, amely kifejezetten a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának eljárására vonatkozik. A szabályozás lehetővé tette, hogy a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelésből kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Rögzítésre került továbbá, hogy ez a zártkerti ingatlan egy részére is kérhető, ebben az esetben viszont kötelező annak megosztása. Ez biztosítja a pontos ingatlan-nyilvántartási megfeleltetést.

A módosítás felhatalmazást adott a Kormány számára a részletszabályok megalkotására.

A családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról szóló 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2. § és 3. §-a 2025. október 31. napjával az alábbiak szerint módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletet.

„15. § (3) A művelés alól kivett területek megnevezését – a (3a)–(10) bekezdésben foglalt eltéréssel – az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter által a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett lista tartalmazza.

(3a) A művelés alól kivett terület megnevezése a 17/A. § alapján művelés alól kivont ingatlan esetén:

a) a 17/A. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület,

b) a 17/A. § (4) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület, mellette feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellege.”

„14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

17/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.

(2) Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás eredményeként a zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba venni.

(3) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés a) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem áll.

(4) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés b) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint a kérelem benyújtásának időpontjában épület áll.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a zártkerti ingatlant zártkerti művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani.

(6) Ha a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy az ingatlan művelés alól kivett megnevezését a (4) bekezdés szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.

17/B. § (1) Az Inytv. 72/E. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a kérelemben meg kell jelölni, hogy a zártkerti ingatlannak a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre.

(2) A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni.

17/C. § Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.”

A zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása nem jelenti azt, hogy az ingatlan automatikusan beépíthető is lesz, hiszen az építéssel kapcsolatos szabályokat az országos építésügyi jogszabályokon túl a helyi építési szabályzat és annak melléklete, a szabályozási terv határozza meg.

2008-tól Zalaegerszeg szabályozási tervében a városközeli zártkerti területrészekben a város növekedésével párhuzamosan egyre több terület került beépítésre szánt területként, kertvárosias lakóterületként lehatárolásra.

Azokat a zártkerti területeket, melyek nem lettek beépítésre szánt területek, a 2008-tól, majd a 2016-tól hatályos szabályozás Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetekbe sorolja, mely övezetekben a lakóépület építése szigorúbb paraméterekhez kötött (nagyobb telekméret, nagyobb telekszélesség, alacsonyabb beépítési százalék, alacsonyabb építménymagasság). E paraméterek az akkor hatályos az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainál így is megengedőbbek voltak, mert a város zártkerti területein kialakult sajátos állapot miatt az állami főépítésztől felmentést kaptunk az OTÉK előírásai alól.

A 2025. január 1. napjától hatályos, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 34. § (8) bekezdés a) pontja jelenleg kertes mezőgazdasági területeken az önálló lakóépület építését 1 ha telekterület felett engedi meg.

A jelen előterjesztés tárgyát képező zártkerti művelés alól kivonás lehetőségének biztosítása a beépítést azon esetekben segíti elő, ahol eddig a művelés alatt álló terület minőségi osztálya az átlagosnál jobbnak minősült, mivel itt a másfélú hasznosítás eddig nem, vagy csak korlátozott keretek között volt lehetséges. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy egy átlagosnál jobb minőségű termőföldként nyilvántartott ingatlan lakóépülettel akkor sem volt beépíthető, ha a telek beépítésre szánt területen, lakóövezetben volt, és az összes beépítéshez szükséges építési paramétert teljesítette. Az átlagos, vagy annál rosszabb minőségű termőföldek esetén a termőföld védelméről 2007. évi CXXIX. törvény 21. § (3a) bekezdés b) pontja (a továbbiakban: földvédelmi törvény) lehetőséget biztosít 400 m² ingyenesen történő művelés alól kivonására, így ezeket a területeket eddig is be lehetett építeni, ha az építésügyi szabályokat teljesíteni tudták.

A zártkertek művelésből való kivonásával tehát elsősorban a lakóövezetbe sorolt, átlagosnál jobb minőségű termőföldként nyilvántartott telkek kapnak jelentős könnyítést arra vonatkozóan, hogy a szabályozás szerinti rendeltetésüknek megfelelően hasznosításra kerüljenek, lakóépülettel beépülhessenek.

Az átlagos, vagy átlag alatti minőségű termőföldek esetén a rendelkezés eredményeképpen elsősorban az adás-vételi folyamatok gyorsulása várható, a beépítési lehetőségek jelentősen nem változnak.

A művelésből való kivonás nem vonja maga után a telkek belterületbe vonását, az továbbra is külön közgyűlési döntésen alapuló, egyedi belterületbe vonási eljárás lefolytatásával lehetséges azon területeknél, ahol ez indokolt és a földvédelmi törvény előírásai engedik.

A zártkerti ingatlan művelés alól történő kivonása nem jelenti továbbá azt sem, hogy az érintett telek beépítésre szánt területbe kerül, illetve azt, hogy lakóépülettel, vagy gazdasági épülettel beépíthetővé válik.

Az ingatlan beépíthetősége továbbra is attól függ, hogy a helyi építési szabályzat szerint milyen övezeti besorolásban van.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében foglalt felhatalmazó rendelkezés szerint önkormányzati rendelet megalkotásának akadálya nincs.

A rendelet célja, hogy lehetővé tegye az érintett ingatlanok tulajdonosai számára a művelés alóli kivonás kezdeményezését.

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti hatásai:

A rendelet társadalmi hatása, hogy Zalaegerszeg közigazgatási területén lehetővé válik az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott és eddig művelés alól ki nem vont ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonása a mezőgazdasági művelés alól, amely alapján az ilyen jellegű ingatlanok adásvételének folyamata is egyszerűsödik. A rendeletben foglaltaknak gazdasági, költségvetési kihatása nincs. A rendeletben foglaltaknak a környezetre gyakorolt hatása nincs.

A rendeletnek egészségi következményei, adminisztratív terheket jelentősen befolyásoló hatásai nincsenek.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Rendeletalkotás hiányában Zalaegerszeg város közigazgatási területén zártkerti fekvésben és jelenleg valamilyen művelési ágban nyilvántartott, de valójában tényleges funkciója szerint nem vagy nem bejegyzett művelési ág szerinti földművelési tevékenységre használt ingatlanok adásvételét továbbra is a termőföldek adásvételére vonatkozó bonyolult és hosszadalmas szabályok szerint lehet értékesíteni. A jogalkotó célja ugyanakkor az volt, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges

funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, a módosítások bevezetése külön pénzügyi ráfordítást nem igényel.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 187/2025. (XI.03.) számú határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** a 126/2025. (XI.04.) határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 14 igen szavazattal - támogatta.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezésével érintett területek meghatározásáról szóló önkormányzati rendeletét alkossa meg az előterjesztett tartalommal.

Zalaegerszeg, 2025. november 6.


Balaicz Zoltán
polgármester



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város területén a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezésével érintett területek meghatározásáról

[1] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének célja, hogy meghatározza azon zártkerti ingatlanok körét, amely ingatlanok tulajdonosa a művelés alóli kivonást kezdeményezheti és ezáltal lehetővé tegye az az ingatlan tulajdonosának kérelmére az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény által megteremtett lehetőséggel élve.

[2] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok adásvételének egyszerűsítését azáltal, hogy Zalaegerszeg közigazgatási területén lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő művelés alóli kivonását.

[3] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Zalaegerszeg közigazgatási területén az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott ingatlanokra – ide nem értve a zártkerti fekvésben a rendelet hatálybalépéskor már művelés alól kivett területként nyilvántartott ingatlanokat – és azok ingatlan-nyilvántartás szerint bejegyzett tulajdonosaira.

2. §

A rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonosai Zalaegerszeg Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területén kérelmezhetik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezése szerint az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanuk művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet területi, tárgyi és személyi hatályát megállapító rendelkezés.

A 2. §-hoz

A rendelkezés a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonosai részére Zalaegerszeg Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területén lehetővé teszi az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. §-a szerinti eljárás megindítását az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanuk művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.