

Szám: 04/31-131 / 2025.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. december 11 –i soros ülésére

**Tárgy:** A zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának megvitatása

**Előterjesztő:** Sötét György polgármester

**Ellenjegyezte:** Vas Veronika kirendeltség vezető

**Előterjesztést készítette:** Szabó Bence főépítész és Vas Veronika kir. vezető

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

zárt ülés

**Elfogadás:** egyszerű többség

minősített többség

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 2025. nyarán történő módosítása lehetővé tette a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonását (72/E. §), valamint felhatalmazást kapott a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait, továbbá felhatalmazást kaptak az önkormányzatok, hogy rendeletben meghatározzák a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A Kormány időközben meg is alkotta a részletszabályokat (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv.vhr) 17/A. §, 17/B. § és 17/C. §).

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén a zártkertek nagy részét érinti a Magyarország és

egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 84. § szerinti kertés mezőgazdasági terület övezete. A 84. § (2) c) értelmében az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.

A balatoni zártkertek nagy részét érinti továbbá a MaTrT. 87. § szerinti borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete. A 87. § rögzíti, az építés feltétele, hogy legalább 80%-os arányban művelt legyen a telek (I. osztályú területek esetében szőlő, II. osztályú területek esetében szőlő, gyümölcsös vagy kert, mindkét esetben a művelési ág és a tényleges művelés megléte is szükséges).

Fenti előírások alapján a balatoni zártkerti területek esetében kis túlzással kijelenthető, hogy a jelenlegi jogszabályi környezetben az építési jogáról mond le az, aki művelés alól kivonhatja telkét.

Fontos tényező továbbá, hogy a szőlőkataszteri területeken a művelésnek köszönhetően felépült épületeket a MaTrT. 87. § (5) értelmében a tényleges művelés megszűnése esetén el kell bontani. A művelés alóli kivonás így tömeges bontási helyzeteket okozhat.

A zártkerti területek esetében fontos lehet a tényleges intenzív művelés fenntartása (pl erózió, tájkarakter megőrzése), viszont ezt jelenleg leghatékonyabban az építési jogok meglétével tudjuk ösztönözni, amennyiben tömegesen jelennek meg művelés alól kivett területek, a tájkarakter megőrzése veszélybe kerülhet.

Általánosságban elmondható, hogy a zártkertek esetében hiányosak az alapvető infrastrukturális elemek: erősen hiányos a közműhálózat, ezáltal többnyire megoldatlan a szennyvízkezelés, rendkívül szűk keresztmetszetűek az utak.

A művelés alóli kivonás ugyanakkor fellendítheti az adásvételt, hiszen a kivett terület már nem termőföld (az adásvétel nem kifüggesztés köteles, szélesedik a potenciális tulajdonosok köre).

A települési főépítész álláspontja szerint a fentieket figyelembe véve a tájkarakter megőrzése érdekében a település közigazgatási területén belül nem javasolt lehetővé tenni a zártkerti művelés alól történő kivonást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2025. (XII. 11.) határozata**

Balatonudvari Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tájkarakter megőrzése érdekében a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását nem kívánja lehetővé tenni.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** jegyző, főépítész

**Kapja:** Hivatal

Balatonudvari, 2025. 12. 05.

Sötét György  
polgármester



Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás jegyző megbízásából

Vas Veronika  
kirendeltség vezető

