



Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

2025. november 27-én tartandó ülésére

Tárgy: A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályairól szóló rendelet megalkotása és a lakossági kezdeményezésű útépitésekről szóló rendelet módosítása

Az előterjesztést készítette:

Dr. Gajdácsi Zoltán irodavezető, városi főmérnök
Mérnöki Iroda
Öveges László önkormányzati főépítész
Borbélyné Balogh Katalin osztályvezető
Várostervezési Osztály

Kezelési megjegyzés:

RENDELET-TERVEZET

Döntési változatok száma:

1

Melléletek:

hatásvizsgálati lap

Véleményezésre megkapta:

-

Külső szakértő:

-

Megtárgyalta:

Fejlődő Város Bizottság
Működő Város Bizottság
Szabályozási Bizottság

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter s.k.
jegyző



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

20559-1/2025.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2025. november 27-én tartandó ülésére**

Tárgy: A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályairól szóló rendelet megalkotása és a lakossági kezdeményezésű útépitésekről szóló rendelet módosítása

Tisztelt Közgyűlés!

I. A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályairól szóló rendelet megalkotása

Az Országgyűlés 2025. június 17-én elfogadta a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvényt, mely módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) többek között a zártkertek vonatkozásában az alábbiak szerint:

„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.”

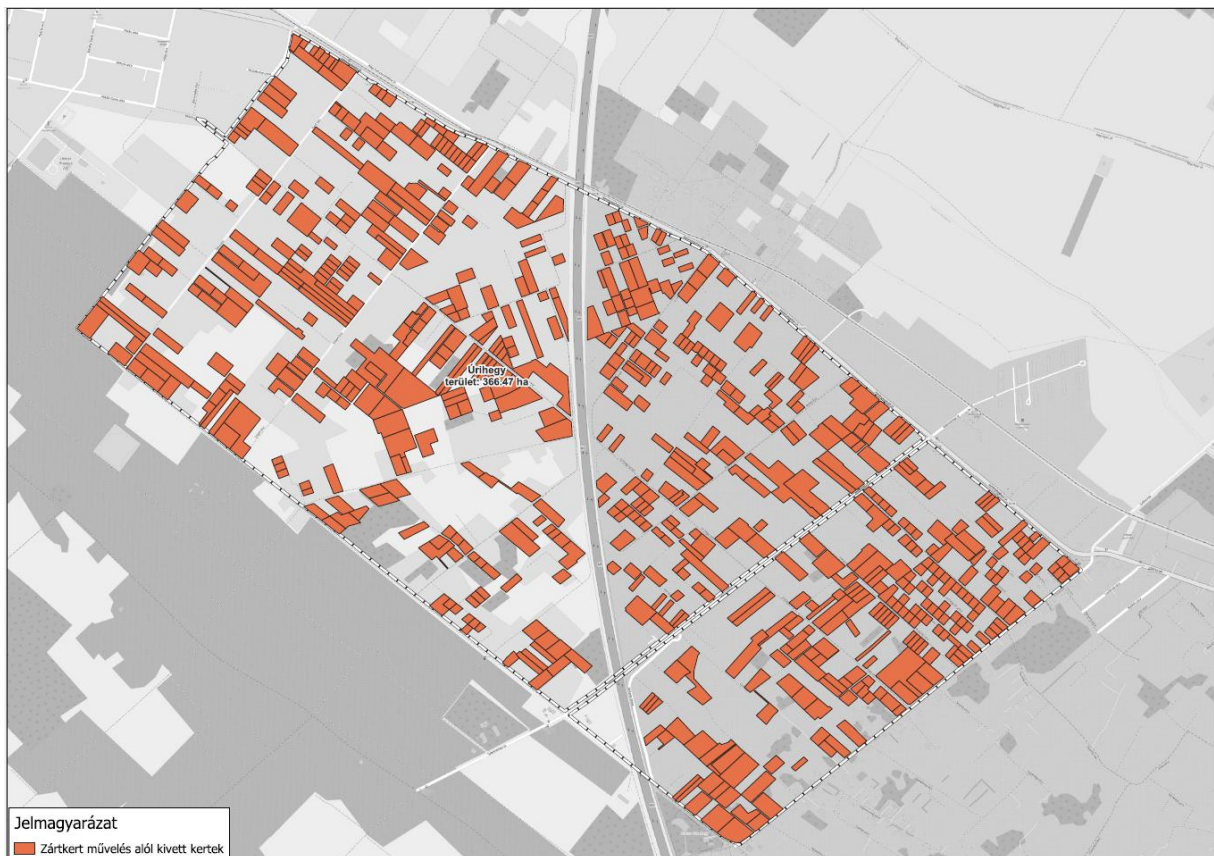
A törvénymódosítás 2025. június 26-án lépett hatályba, a végrehajtásáról szóló 332/2025. (X.30.) Korm. rendelet 2025. november 15-én lépett hatályba. A módosító törvény indokolása az érintett szakaszra az alábbi:

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 jellel 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 ágot. Az Inytv. hatálybalépését követően az önkormányzat elkezdte a zártkerti területek vizsgálatát és a rendelet-tervezetet a végrehajtási rendelet ez év november 15-i hatálybalépését követően a közgyűlés mostani ülésére tudom előterjeszteni. Az alábbi ábra példaként az Úrihegy területén belül jelenlegi művelésből kivett telkeket ábrázolja:



Kecskemét közigazgatási területén lévő zártkertek a hatályos településrendezési eszközök alapján részben beépítésre szánt, jellemzően lakóterületi besorolásúak, részben pedig beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek. Az alábbi ábra a kecskeméti zártkerteket mutatja be, aszerint, hogy beépítésre szánt (zöld) vagy beépítésre nem szánt (piros) területen fekszik-e.



Fontos körülmény, hogy a településrendezési és építési alapkövetelményekről szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 34. §-ának ez év július 1-ével hatályba lépett (11) bekezdése szerint:

„(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.” Ez az előírás ugyan megengedőbb a HÉSZ 3000 m²-nél nagyobb telkekre vonatkozó 5 %-os előírásánál, azonban a TÉKA záró rendelkezései

miatt alkalmazni kell. Július 1-vel hatályba lépett továbbá a TÉKA 34. § (8) bekezdése is, ami viszont a *lakóépületek* elhelyezésének feltételül szabja a kertes mezőgazdasági területen a legalább 10 000 m² teleknagyságot. A beépítettség mértékén túl a beépítés egyéb feltételeire (legkisebb beépíthető telekméret, telekhez vezető út legkisebb szélessége) vonatkozó előírásokat továbbra is be kell tartani.

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

A beépítésre szánt területeken több előírást is figyelembe kell venni ahhoz, hogy az adott telek beépíthető legyen. Ezeken 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.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata készíti az új Településrendezési Tervét, amely a teljes közigazgatási területre fogja meghatározni az egyes településszerkezeti egységeket, így a zártkertek területhasználati besorolását, azaz azt, hogy beépítésre szánt vagy nem szánt terület, továbbá az övezeti besorolást és az ahhoz tartozó övezeti előírásokat.

A zártkerti ingatlanok adásvételének megkönnyítése érdekében javasolt Kecskemét valamennyi zártkerti ingatlanára vonatkozóan az Inyvt. 91. § (5) bekezdés adta felhatalmazással élve biztosítani a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérhetőségét, azzal, hogy az új Településrendezési Tervvel összhangban újraszabályozni szükséges a zártkertek művelés alóli kivonásának szabályait is. Ennek érdekében a rendelet - annak elfogadása esetén - az új Településrendezési Terv elkészítésének várható idejéhez igazítva 2026. november 30-án hatályát veszti.

II. A lakossági kezdeményezésű útépitésekről szóló rendelet módosítása

Figyelembe véve, hogy a zártkerti művelésből való kivonás lehetősége a beépítésre szánt területeken lévő telkek esetében a beépítési igényeket is fokozza, indokolt pontosítani a lakossági kezdeményezésű útépitésekről szóló 22/2016. (XII.15.) önkormányzati rendelet szabályait is. A rendelet módosításával az útépitési beruházások és járdaépítések megvalósításának általános feltételei kerülnek pontosításra. A módosítás egyértelművé teszi a lakosság részére, hogy a helyi építési szabályzat által kijelölt közlekedési, közmű és hírközlési terület vagy a távlati úttengely szabályozási elemmel érintett út esetén a távlati úttengelytől mért 6-6 m széles sáv közterületként való kialakítása is szükséges a beruházások megvalósítása érdekében.

*

Általános indokolás

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

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

A rendelet-tervezet Kecskemét valamennyi zártkerti ingatlanára vonatkozóan lehetővé teszi a zártkerti művelés alóli kivonás bejegyzésének kérhetőségét.

A 2.-3. §-okhoz:

A kiegészítés az útépités beruházások és járdaépítések megvalósításának szükséges feltétele, melyben a helyi építési szabályzat által kijelölt közlekedési, közmű és hírközlési terület biztosítását írja elő az önkormányzat. A teljes útterület a helyi építési szabályzat alapján kijelölt közlekedési-, közmű- és hírközlési területre vagy a távlati úttengelytől számított 6-6 méteres területre vonatkozik.

A 4. §-hoz:

Tekintettel arra, hogy kidolgozás alatt áll Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának új Településrendezési Terve, indokolt azzal összhangban újraszabályozni a zártkertek művelés alóli kivonásának szabályait is, ezért a rendelet az új Településrendezési Terv elkészítésének várható időpontjához igazodva, 2026. november 30-án hatályát veszti.

*

Mindezek figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet-tervezet elfogadására.

Kecskemét, 2025. november 17.

Szemereyné Dr. Pataki Klaudia s.k.
polgármester

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere 20559-1/2025. számú előterjesztésének melléklete

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályairól szóló önkormányzati rendelet-tervezetéhez

1. Társadalmi hatások

A jogszabály a Kecskemét közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlanok tulajdonosait érinti.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet módosításnak költségvetési hatása nincs. A lakossági kezdeményezésű útépitésekről szóló rendelet változásaiban előírt feltétel szerinti közterületkialakítás az útépités megvalósulásában érdekelt lakosok feladata lesz.

3. Környezeti és egészségi következmények

A jogszabály változásának környezeti és egészségi hatásai nincsenek.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A jogszabály változásának adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek.

5. 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.

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

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

7. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás közzététele

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 rendelet indokolását közzé kell tenni.

8. Európai uniós jogból eredő kötelezettségek

A rendelet európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (XI. 27.)
önkormányzati rendelete**

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályairól

[1] E rendelet megalkotásának célja, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata lehetővé tegye a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését.

[2] A fenti cél megvalósulása érdekében Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 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. és 2. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Fejlődő Város Bizottsága, a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 6.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Működő Város Bizottsága és a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 7.4.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szabályozási Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Kecskemét megyei jogú város közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

2. §

A lakossági kezdeményezésű útépítésekről szóló 22/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az önkormányzat a rendelet szerinti útépítési beruházást az alábbi feltételek teljesülését követően valósítja meg:)

- „d) a kiépítendő útnak közvetlen csatlakozása van szilárd burkolatú úthoz, valamint a szilárd burkolatú csatlakozó út megépítés alatt áll és
- e) a beruházás megvalósításához szükséges, a helyi építési szabályzat által előírt teljes útterület az önkormányzat vagy a Magyar Állam tulajdonában és birtokában áll.”

3. §

A lakossági kezdeményezésű útépítésekről szóló 22/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az önkormányzat kérelemre lakóút vagy járda megépítéséhez útépítési támogatást nyújthat, ha az útépítési beruházás vagy járdaépítés)

„a) a helyi építési szabályzat által előírt teljes útterület az önkormányzat tulajdonában és birtokában áll és”

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és 2026. november 30-án hatályát veszti.