

Képviselő-testületi előterjesztés

2025. december 10.

Tárgy: Rendelet a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: II/861-1/2025

Melléklet:
1. Rendelet tervezet;
2. Hatásvizsgálati lap;
3. Indokolás

Készítette: Makói Közös Önkormányzati Hivatal- Makó
székhelytelepülés hivatala - Jegyzői Iroda
Hatósági Csoport

.....
Kaposta Áron

Témafelelős:
.....
dr. Miklós Melinda
csoportvezető

Az előterjesztést látta:

Véleményezésre megküldve: Minden bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**

.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: II/861-1/2025

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés - Rendelettervezet

Tárgy: Rendelet a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

Mellékletek:

1. Rendelet tervezet;
2. Hatásvizsgálati lap;
3. Indokolás;

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés 2025. június 17-én elfogadta a „Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról” szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely lényeges változást vezet be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában. A jogszabály értelmében kiegészült a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (1a) bekezdés), amely kimondja: Nem minősül más célú hasznosításnak a zártkerti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerinti eljárásban történő művelésből való kivonása. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) szerint **„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.**

Az Inytv. 91.§ (2c) bekezdése szerint **„Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.”** A 91.§ (5) bekezdése pedig kimondja: **„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.”**

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet, 17/A. § (1) bekezdése szerint: **„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.”**

Makó város közigazgatási területén 5 helyszínen, 7 közterületi megjelöléssel találhatóak zártkerti ingatlanok, többnyire az árvízvédelmi töltés közelében, annak mindkét oldalán, amelyek kialakítása, szabályozása és használata is eltérő, az alábbiak szerint:

1.) Verebesi kertsor

(Makó, zártkert 23018 – 23348 hrsz. ingatlanok)

A Verebes utca végétől, a töltésen át megközelíthető terület, amely a Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint hullámtéri védelmi erdőterület (Ev/2) övezetben található. A HÉSZ 65. § (1) bekezdése szerint: „*Védelmi erdőterületbe a környezetvédelmi célokat szolgáló, valamint a természetvédelmi szempontból értékes, érzékeny erdők tartoznak. (3) Az Ev/2 övezetbe a hullámtéri erdők tartoznak. A hullámtéren a tájhasználatot az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni. (5) Védelmi erdőterület övezeteiben épületek nem helyezhetők el. Az övezetben építmények — erdei kilátó, magasles, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak — kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák, illetve a táji, természeti értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.*” Kialakult állapot szerint szabályos elrendezésű, többnyire ~720 m² alapterületű ingatlanokból áll a tömb, amelynek összes területe ~ 25 ha.

2.) Szárazhídi kertsor

(Makó, zártkert 22829 – 23017 és 23726 - 23843 hrsz. ingatlanok)

A Strand körút/Maros part felé vivő úton közelíthető meg, amely a HÉSZ szerint hullámtéri kertes mezőgazdasági terület (Mk/4) övezetben található. A HÉSZ 69. § (1) bekezdése szerint „*Kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak a volt zártkertek és zártkert jellegű területek Szabályozási terveken lehatárolt területei. (2) A kertes mezőgazdasági területen építményt elhelyezni a hullámtéri kertes mezőgazdasági területek és az Mk/s jelű sajátos használatú kertes mezőgazdasági övezet kivételével az alábbi telekterület esetén lehet...*” Kialakult állapot szerint szabályos elrendezésű, többnyire ~720 - ~1000 m² alapterületű ingatlanokból álló terület, amely többségében kiskert, amelyen felépítmény is van. A legsűrűbben és legintenzívebben belakott terület, amelynek összes területe ~ 27 ha.

3.) Egeresi- / Csipkési kertsor

(Makó, zártkert 22701/1 – 22828/2 (Egeresi kertsor) és 20901 – 22135 (Csipkési kertsor) hrsz. ingatlanok)

A város nyugati oldalán, a töltésen keresztül megközelíthető hullámtéri terület, amely a HÉSZ szerint hullámtéri védelmi erdőterület (Ev/2) övezetben áll, hasonlóan a Verebesi kertsorhoz. A HÉSZ 65. § (1) bekezdés értelmében „*Védelmi erdőterületbe a környezetvédelmi célokat szolgáló, valamint a természetvédelmi szempontból értékes, érzékeny erdők tartoznak. (3) Az Ev/2 övezetbe a hullámtéri erdők tartoznak. A hullámtéren a tájhasználatot az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni. (5) Védelmi erdőterület övezeteiben épületek nem helyezhetők el. Az övezetben építmények — erdei kilátó, magasles, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak — kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák, illetve a táji, természeti értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.*” Kialakult állapot szerint az Egeresi kertsor szabályos elrendezésű, többnyire ~720-750 m² alapterületű ingatlanokból álló terület, amely többségében kiskert, amelyen felépítmény is van. A Csipkési kertsor szintén szabályos elrendezésű, többnyire ~1300 m²-nél nagyobb alapterületű ingatlanokból álló terület, amelyek többsége összefüggően művelt, vagy fával telepített. Az Egeresi kertsor területe ~ 12 ha, a Csipkési kertsor területe ~ 187 ha.

4.) Kortyogói és Tömpösi kertsor

(Makó, zártkert 20001 – 20805 és 23349 – 23388 hrsz. ingatlanok)

Az Ószegedi út két oldalán található zártkertek, amelyek belső feltárási utakkal rendelkeznek. A HÉSZ szerint kertes mezőgazdasági terület övezetben állnak ezek az ingatlanok (többségében Mk/1, kismértékben Mk/2 jelöléssel. A HÉSZ 69. § (1) bekezdése szerint: „*Kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak a volt zártkertek és zártkert jellegű területek Szabályozási terveken lehatárolt területei. (2) A kertes mezőgazdasági területen építményt elhelyezni a hullámtéri kertes mezőgazdasági területek és az Mk/s jelű sajátos használatú kertes mezőgazdasági övezet kivételével az alábbi telekterület esetén lehet a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad, b) a 720-1500 m² közötti*

területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken művelési ágtól függetlenül építmény elhelyezhető.

(3) A kertes mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén és zártkerti művelés alól kivett telken 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az az övezetben megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. Különállóan egy lakóépület, legfeljebb egy lakó rendeltetéssel helyezhető el. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 m lehet.

(4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el: a) lakókocsi, konténerház, b) különálló árnyékszék, c) üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, állattartó építmények, valamint mezőgazdasági gépjárművek.

A terület – tekintettel arra, hogy nem a hullámtérben áll - 3 %-ban beépíthető, ha a telekterület meghaladja a 720 m²-t. Kialakult állapot szerint szabálytalan formájú, méretű és elrendezésű ingatlanokból áll a terület, amely ingatlanok többsége összefüggő művelés alatt áll, ritkán bokros/fás területek törnek meg és néhány esetben felépítmény került elhelyezésre. A Kortyogói kertsor területe ~ 130 ha, míg a Tömpösi kertsor ~ 30 ha területet fed le.

5.) Ószedegi úti kertsor

(Makó, zártkert 23389 – 23725 hrsz. ingatlanok)

Szintén az Ószedegi út északi oldalán található terület, a „Vörös köröset” és a Tömpösi kertsor között, ugyanakkor északi irányban átnyúlik a Maroslelei útig, és mindkét fő útról megközelíthető, belső feltárási utakkal. A HÉSZ szerint szintén kertes mezőgazdasági terület (Mk/2) övezetben állnak ezek az ingatlanok, amelynek beépítési előírásai is többségében megegyeznek a Kortyogói és a Tömpösi kertsorokra vonatkozókkal. Kialakult állapot szerint szabályos elrendezésű, többnyire ~800-850 m² alapterületű ingatlanokból áll a terület, amely vegyesen kiskert (néhányan felépítmény is van) ill. összefüggően művelt terület (különösen a Maroslelei út irányába). Összes terület ~32 ha.

Javaslatunk - a mezőgazdasági művelés, erdő telepítés védelme érdekében -, hogy csak a hétvégi kertként vagy alulhasznált területként hasznosuló zártkertek legyenek kivonhatóak ingyenesen, amelyek Makó esetében az 1. Verebesi kertsor, 2. Szárazhídi kertsor és 5. Ószedegi úti kertsor.

Felhívjuk ugyanakkor a figyelmet és ezúton is szeretnénk megerősíteni, hogy ezen rendelet hatályba lépése nem keletkeztet semmilyen új beépítési lehetőséget az érintett területeken (a hullámtéri építési tilalom továbbra is érvényben marad!), az érintett ingatlanok építésügyi előírásai nem változnak!

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendeletet az 1. számú melléklet szerint állapítsuk meg.

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala - Jegyzői Iroda - Hatósági csoport
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala – Innovációs és Városfejlesztési Iroda;
- Irattár

M a k ó, 2025. december 01.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester

**Makó Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (XII. ...) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

[1] A rendeletalkotás célja, hogy elősegítse a tulajdonhoz való jog szélesebb körű érvényesülését, a zártkerti ingatlanok egyszerűbb hasznosítását a mezőgazdasági hasznosítású területek megóvásával.

[2] Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya a Makó város közigazgatási területén található, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra terjed ki.

2. §

Makó Város Önkormányzata lehetővé teszi az ingatlantulajdonos részére az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését Makó város közigazgatási területének a következő helyrajzi számú zártkerti ingatlanok esetében:

- a) Makó zártkert 23018 – 23348 hrsz. ingatlanok (Verebesi kertsor)
- b) Makó zártkert 22829 – 23017 és 23726 - 23843 hrsz. ingatlanok (Százashídi kertsor)
- c) Makó zártkert 23389 – 23725 hrsz. ingatlanok (Ószegedi úti kertsor).

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Farkas Éva Erzsébet sk.
polgármester**

**dr. Bodnár Gréta sk.
jegyző**

Záradék:

A képviselő-testület a rendeletet 2025.-i ülésén fogadta el.
A rendelet 2025.-tól – hirdetőtáblán kifüggesztésre került.

Makó, 2025.

**dr. Bodnár Gréta sk.
jegyző**

**1. melléklet „A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról” tárgyú
rendelettervezet**

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

I. társadalmi hatásai: A rendeletalkotás elősegíti a zártkerti tulajdonosoknak a tulajdonhoz való joguk szélesebb körű érvényesülését, a zártkerti ingatlanok egyszerűbb hasznosítását, ugyanakkor a ténylegesen mezőgazdasági hasznosítású területeken a szabályozáson nem módosít.

II. gazdasági hatásai: a tervezetnek gazdasági hatása nincs.

III. költségvetési hatásai: a tervezetnek költségvetési hatása nincs.

IV. környezeti következményei: a tervezetnek környezeti hatása nincs.

V. egészségi következményei: a tervezetnek egészségi hatása nincs.

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: a tervezetnek az adminisztratív terhekre nincs hatása.

VII. megalkotásának szükségessége: Társadalmi igényként jelentkezett a zártkerti területek művelés alóli kivonásának egyszerűsítése, melyre a települési önkormányzatok képviselő-testületei felhatalmazást kaptak.

VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendeletalkotás elmaradása esetén a zártkerti területek művelés alóli kivonása költségesebb és hosszadalmasabb eljárás lenne.

IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a feltételek biztosítottak.

Makó, 2025. december 3.

Általános indokolás

A rendeletalkotás a tulajdonhoz való jog szélesebb körű érvényesülése, a zártkerti ingatlanok egyszerűbb hasznosítása érdekében indokolt.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet területi hatályát tartalmazza.

A 2. §-hoz

A zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését lehetővé tevő rendelkezést tartalmaz a város meghatározott területei tekintetében (Verebesi kertsor, Szárazhídi kertsor, Ószegedi úti kertsor)

A 3. §-hoz

A rendelet hatályba léptető rendelkezését tartalmazza.