



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026.

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület 2026. február 24-én tartandó rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotására

1. Előterjesztés mellékletei:
 1. Rendelettervezet
 2. Hatásvizsgálat
 3. Indokolás
2. Előterjesztést tárgyaló bizottságok: Pénzügyi, Településfejlesztési Bizottság
3. Előterjesztés nyílt, vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
4. Előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
5. Előterjesztés készítője: dr. Varga Márk

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: Inytv.) és a XI. Fejezete a következő 40/E. alcímmel 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 ingatlannyilvántartásban 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 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, illetve, hogy meghatározzák a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A Kormány az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvhr.) módosításával szabályozta a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályokat, azaz módosította az Inyvhr-t és kiegészítette a „14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása” alcímmel.

A fenti változással összhangban módosult a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény is. A módosítás szerint nem minősül más célú hasznosításnak, ha a zártkertben lévő ingatlan művelés alóli kivonása az ingatlan-nyilvántartási törvényben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik. Ez azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járulék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a művelés alól kivett zártkerti ingatlanokat nem érinti. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. Ha egy zártkerti ingatlan mezőgazdasági művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek, így kikerül a Földforgalmi törvény hatálya alól.

A fentiek alapján az előterjesztés szerinti önkormányzati rendelet hatálybalépésétől a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (az adásvételhez kapcsolódó kifüggesztéssel járó eljárás) a rendeletben meghatározott művelés alól kivett zártkerti ingatlanokat nem érinti. Azonban az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” rendeltetésmódú lesz, természetesen nem jelenti sem azt, hogy belterületbe vonásra kerül, sem azt, hogy automatikusan lakóházzal vagy egyéb más épülettel beépíthető lesz.

Tekintettel arra, hogy számos kérelem érkezett a Pilismaróti Közös Önkormányzati Hivatalba, amelyben a rendelet megalkotását szorgalmazták, ezért javaslom annak az előterjesztés melléklete szerinti elfogadását.

A tervezet nem valamennyi pilismaróti zártkerti ingatlan esetében teszi lehetővé a művelés alóli kivonást, csak azoknál lesz erre lehetőség, amelyek Üh1a, Üh2a, Üh3a (hétvégi házas üdülőterület) és Mzk (kertes mezőgazdasági terület) területen fekszenek, azaz alapvetően nem mezőgazdasági besorolású ingatlanok.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Rendeletalkotási javaslat:

Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotja a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendeletet.

Felelős: Hunyadi Balázs polgármester

Határidő: azonnal

Pilismarót, 2026. február 20.




Hunyadi Balázs
 Polgármester

Általános indokolás

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

Hatásvizsgálati lap

Társadalmi hatása:

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

Gazdasági-költségvetési hatása:

A rendelet megalkotásának költségvetési hatása nincs. Gazdasági hatása a rendelet megalkotásának, hogy a művelés alól kivett ingatlanok forgalma fellendülhet, azok kapcsán növekedhet az építési kedv, hiszen a kivonásért egyébként fizetendő földvédelmi járulékot ezekben az esetekben nem szükséges megfizetni, ami eddig üresen álló ingatlanok benépesülését eredményezheti.

Környezeti, egészségi következményei:

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A rendelet megalkotása többlet terhet nem okoz, a polgárok számára egyszerűbb földhivatali eljárást eredményez a kivonás tekintetében, és egyszerűbb, jelentősen rövidebb és kiszámíthatóbb eljárást eredményez az érintett ingatlanok átruházása kapcsán.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye:

A rendelet biztosítja egyes zártkerti ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól. A rendeletalkotás elmaradása megfosztja a törvényben lehetővé tett egyszerűsített kivonás lehetőségétől a pilismaróti lakosokat.

A jogszabály végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

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

Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (II.....) önkormányzati rendelete

A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] A rendelet megalkotásának célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi egyes zártkerti ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

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

1. § Pilismarót Község közigazgatási területén a mindenkor hatályos Településrendezési eszközei szerinti *Üh1a*, *Üh2a*, *Üh3a* és *Mzk* területeken lévő azon ingatlanok esetében kérelmezhető a művelés alól kivett területként történő bejegyzés, amelyeket az ingatlan-nyilvántartás zártkertként tart nyilván.

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Zártkertek kivonása – szöveges indoklás

2025.10.30. napján megjelent a Magyar Közlönyben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvt. vhr.) módosítása, ami kiegészült a "Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása" alcímmel. A fentieket megelőzően az Országgyűlés már 2025. június 17-én elfogadta a „Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról” szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely lényeges változást vezetett be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában: a jogszabály hatályba lépését követően (2025. június 28. után) a helyi önkormányzat rendeletben dönthet úgy, hogy a zártkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivaltaltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését

A Hivatal előkészítette az Inyvt. 72/E §-a szerinti önkormányzati rendelet-tervezetet és megvizsgálta az önkormányzati rendeletalkotás hatásait. A jogszabálymódosítás lényege, hogy a zártkert művelés alól kivonása a jövőben nem minősül majd a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni. A zártkertre vonatkozó szabályozási előírások **NEM VÁLTOZNAK!**

A Pilismarót közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlanok művelésből való kivonását azon esetekben javasoljuk, amelyek az érvényben lévő településrendezési eszközök szerint építési szempontból beépítésre szánt területen találhatóak, és ott mezőgazdasági művelés ténylegesen nem történik. Ezek a basaharci és a dunaparti üdülőterületek, az Üh1a, Üh2a, Üh3a (hétvégi házas üdülőterület) és Mzk (kertes mezőgazdasági területek) övezetek.

A beépítésre nem szánt területek közül indokolt az Mzk - kertes mezőgazdasági területek kivonása, ahol korlátozottan engedélyezett a gazdasági épület létesítése.

A beépítésre nem szánt Mk és Ev övezet zártkerti telkeinek művelésből való kivonását nem tartjuk indokoltnak, miután ezeken a területeken a természetvédelmi előírások miatt a művelés jellege nem változhat meg. A Helyi Építési Szabályzatban ezekre az övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

18.§ (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (**Mk**) a felszíni vizek védelme és a természet- és tájképvédelem érdekében épületek nem létesíthetők.

14.§ (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, továbbá a településszerkezeti terv alapján erdő területfelhasználásra tervezett terület.

- (2) A tervezett erdők területén a mezőgazdasági használat korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
- (3) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából
 - a) védelmi (**E_v**)
 - b) turisztikai (**E_t**) elsődleges rendeltetésű övezetekbe tartozik.

Mellékletben területi kibontásban került összefoglalásra a zártkerti ingatlanokra vonatkozó helyi rendelet hatálya.

(8) A hétvégiházas üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Üh1a-	Üh2a-	Üh3a-	Üh4-
	SZ/20/4,5/800	SZ/20/4,5/500	SZ/20/3,5/300	SZ/20/3,5/300
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló,	szabadonálló,	szabadonálló,
Beépítettség (%)	max. 15	max. 15	max. 20	max. 4
Építménymagasság (m)	max. 4,0	max. 4,0	max. 3,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 800	min. 500	min. 300	min. 2200
Telekszélesség	min: 16m	min. 14m	min..12m	min..20m
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges	min. részleges	min. részleges

(9) Hétvégiházas üdülőterületbe sorolandók a volt zártkerti területek nagy része a Duna-parton és a basaharci már meglévő üdülőterületek mellett.

(10) Az üdülőterületek építési övezeteiben állattartó épület, műhely, különálló épületben elhelyezett garázs, nem létesíthető, kivéve a lovasturizmust szolgáló lóistállókat.

(11) Az Üh1a övezet területén meglévő az övezeti előírásnál kisebb, de 400m²-nél nagyobb, legalább 12 m szélességű üdülőtelken 10%-os beépítettséggel 4,5 m homlokzatmagasságú üdülőépület helyezhető el.

(12) Az Üh1a és Üh2a övezetben 400 m²-nél kisebb, de 300 m²-nél nagyobb, legalább 10 m szélességű üdülőtelken csak pontszerűen alapozott faház helyezhető el, max. 10%-os beépítéssel és 4,0 m-es homlokzatmagassággal.

(13) Hétvégiházas üdülőövezet 300 m²-nél kisebb, vagy 10 m-nél keskenyebb telkein semmilyen épület nem helyezhető el.

(14) Az övezetek szomszédos telkei bármely esetben összevonhatók.

(15) A hétvégiházas üdülőövezetekben kialakítható épületek:

a) Az üdülőépületet szimmetrikus max. 45-os nyeregtetővel kell kialakítani.

b) Az épületek egy homlokzatának építménymagassága sem haladhatja meg az övezeti előírásban szereplő (átlag) értéket 20%-nál többel.

c) A tetőhéjázat anyaga természetes színű (barna, terrakotta), nád, cserép, vagy palalemez lehet.

d) Hullámlemez, szürke, vagy élénk (piros) színű palalemez alkalmazása tilos.

e) A tetőtér beépíthető, de oromfalon erkély, loggia kialakítása tilos.

(16) Épületet csak a telek szabályozási terven – építési tilalommal meg nem jelölt – részén lehet elhelyezni.

(17) Huzamos tartózkodásra alkalmas helyiség padlószintjét min. 109 mBf. magasságban lehet kialakítani.

PILISMARÓT ZÁRTKERTÉK MŰVELÉSBŐL VALÓ KIVONÁSA

HELYRAJZI SZÁMOK	TELEPÜLÉSRÉSZ	ÖVEZETI BESOROLÁS	MŰVELÉSBŐL VALÓ KIVONÁS	DINP	NATURA 2000
2301/1	2309	BITÓCZ	Ev-3	NEM	IGEN
2400	2418	BITÓCZ	Mk	NEM	IGEN
2419/1	2447	BITÓCZ	Mzk	IGEN	RÉSZBEN
2448	2460	BITÓCZ	Mk	NEM	IGEN
2463	2464/1	BITÓCZ	Mzk	IGEN	NEM
2464/4	2466	BITÓCZ	Mk	NEM	IGEN
2467	2528	BITÓCZ	Mzk	NEM	NEM
2529/1	2529/4	BITÓCZ	Mk, Má	NEM	IGEN
2539	2541	BITÓCZ	Má	NEM	IGEN
2581/1	2586/16	BASAHARC	Üh3a	IGEN	NEM
2901	3198	DUNA-PART	Üh1a, Üh2a	IGEN	NEM
3201	3213	KIS HÁBOD	Ev-3	NEM	IGEN
3215	3284/4	BASAHARC	Üh3a	NEM	RÉSZBEN
3285	3315	DUNA-PART	Üh1a, Üh2a	NEM	NEM

2026.01.20.

Jelmagyarázat

művelésből való kivonás javasolt

művelésből való kivonás nem javasolt

