

a zártkerti ingatlanok művelés alól való kivonásáról

[1] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 2025. június 26. napjától hatályos 72/E. § (1)-(2) bekezdése értelmében, 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 művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését. A szabályozás 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.

[2] Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Zártkerti ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonása a Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2017.(II.14.) önkormányzati rendeletben meghatározott hétvégi házas üdülőterület építési övezetben lévő - természetben a Fácán utcai, Fecske utcai, Galamb utcai és Gólya utcai - zártkerti ingatlanok esetében kérelmezhető.

2. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Kreicsi Bálint s.k.
polgármester

dr. Fodor Enikő s.k.
jegyző

Általános indokolás

2025. június 17-én az Országgyűlés 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.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 2025. június 26. napjától hatályos 72/E. § (1)-(2) bekezdése értelmében, 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. 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 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 szabályozás értelmében a zártkert művelés alól kivonása a továbbiakban nem minősül a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni.

Salgótarjánban a zártkerti ingatlanok kertes mezőgazdasági terület övezetben, valamint hétvégi házas üdülőterület építési övezetben helyezkednek el.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 34. § (11) bekezdése értelmében mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. Ekként a kertes mezőgazdasági területen lévő zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonása 10%-os beépíthetőséget eredményezne, ami nem indokolt.

Mindezek alapján a zártkerti ingatlanok Inytv. 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonását kizárólag a hétvégi házas üdülőterület építési övezetben található zártkerti ingatlanok esetében indokolt lehetővé tenni, ahol az ingatlanok nagyobb része jelenleg is művelés alól kivett (üdülő), míg másik része még művelés alatt áll (kert és mezőgazdasági épület).

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Zártkerti ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonását hétvégi házas üdülőterület építési övezetben lévő zártkerti ingatlanok esetében teszi lehetővé.

A 2. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.