



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA:144.  
MELLÉKLET: db**

**TÁRGY: Javaslát a zártkerti ingatlanok művelésből való kivonásával kapcsolatos döntés  
meghozatalára**

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
2026. július 14-i ülésére**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**Herr Teréz  
főépítész**

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**Herr Teréz  
főépítész**

**ELŐADÓ:**

**Herr Teréz  
főépítész**

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**MEGTÁRGYALTA:**

**Gazdasági és Pénzügyi Bizottság**

**HATÁROZAT SZÁMA:**

**...../2026. (.....) határozat**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

---

**dr. Zsikó-Gál Klaudia  
jegyző**

**Terjedelem: 1 + 5 oldal**

## Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt. E törvénymódosítással 2025. június 25-től egy új, a *Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása* alcímmel egészült ki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény:

*„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 ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.*

Ezzel összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény felhatalmazó rendelkezéseit is kiegészítette, mely szerint:

*„91. § (5) 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.”*

2025. október 31-én hatályba lépett a fenti törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) kormányrendelet módosítása: a rendelet kiegészült a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásával kapcsolatos szabályozásával (17/A. §, 17/B. § és 17/C. §).

Fentiek alapján az önkormányzatok rendeletet alkothatnak arról, hogy lehetővé teszik a zártkerti területek egy meghatározott részén. az ingatlanok művelés alóli kivonását.

Fontos kiemelni, hogy a jogszabályi felhatalmazás lehetőséget biztosít a helyi rendelet megalkotására, de nem ír elő kötelező rendeletalkotást.

Az önkormányzat valamennyi körülményt figyelembe véve mérlegelheti, hogy a település egy meghatározott részére, vagy egyáltalán nem kívánja megnyitni a könnyített kivonás lehetőségét.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 72/E §-a szerint „zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása” tárgyú eljárás során a zártkerti ingatlanok egyszerűsített, technikai jellegű átminősítése történik meg, amelyhez nem szükséges a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) szerinti földvédelmi eljárás (termőföld végleges más célú hasznosítása) lefolytatása, továbbá nem áll fenn földvédelmi járulékfizetési kötelezettség sem. Az ingatlan ezen átminősítéssel nem kerül belterületbe, fekvése továbbra is zártkerti marad, azonban az átminősítést követően az ingatlan kikerül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alól is, ennek okán az ingatlan értékesítése során nem a termőföldekre vonatkozó jogszabályok lesznek irányadók, a jogügylet mentes lesz az elővásárlási jog gyakorlása céljából történő közzététel, illetve a hatósági jóváhagyás alól.

A helyi rendelet megalkotásának elmaradása tehát nem általános építési vagy használati tilalmat jelent, hanem kizárólag azt, hogy a tulajdonosok a jelenleg vizsgált, önkormányzati rendelethez kötött könnyített kivonási eljárást nem vehetik igénybe.

Hangsúlyozandó tehát, hogy az a tulajdonos, aki ingatlana tekintetében élni kíván a művelés alóli kivonás jogintézményével, a Tfv. szerinti földvédelmi eljárás, termőföld végleges más célú hasznosítása eljárás lefolytatásával, és a földvédelmi járulékfizetési kötelezettség teljesítésével megteheti. Az ingatlanok övezeti besorolását és beépíthetőségét továbbra is a hatályos településrendezési eszközök határozzák meg.

A Polgármesteri Hivatal az esetleges rendelet-alkotás előkészítéseként szakmai egyeztetéseket kezdeményezett a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályával (a továbbiakban: Földhivatal), a Szekszárdi Hegyközséggel (a továbbiakban: Hegyközség), valamint a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Tolna Vármegyei Szervezetével (a továbbiakban: Agrárkamara). Hivatalunk írásban történt megkeresésére e szervek előzetes tájékoztatást adtak, de ugyanakkor kérték a személyes egyeztetés lehetőségét.

Ennek eleget téve a fenti szervek részvételével közös egyeztetést tartottunk, ahol a Földhivatal részletes tájékoztatást adott az ún. helyi rendelettel támogatott könnyített kivonási eljárásról, (fentiekben szerepel), valamint az ennek hiányában történő, a korábbi gyakorlattal megegyező eljárásrendről.

A Kamara úgy nyilatkozott, hogy tagjait kevésbé érzékenyen érinti a kivonás kérdésköre, viszont felhívják a figyelmet arra, hogy a teljes közigazgatási területre kiterjedő könnyítő rendelet megalkotása a mezőgazdasági művelésű területek csökkenését is eredményezné, mivel megszűnne a művelési kötelezettség.

Felmerült az a lehetőség, hogy az esetlegesen megalkotásra kerülő rendelet kizárólag a településrendezési tervben belterületbe vonásra és lakóterületi fejlesztésre kijelölt területekre terjedjen ki. A szabályozási terveken egzakt módon körülhatárolt területek elhelyezkedését ismertettük az egyeztetés során. Az egyeztetés a Hegyközség azon kérésével zárult, hogy a fejlesztésre kijelölt területeket szeretnék összevetni a szőlőkataszter területeivel, mivel átfedések vélelmezhetők, továbbá tagjaikat is bevonnák a véleményezésbe,

További komoly érvként hangzott el az egyeztetésen, hogy Szekszárd prémium dűlőinek (pl. Faluhely, Görögszó, Iván-völgy) jelentős része zártkerti besorolású. Ha ezen területeken sor kerülne tömegesen művelés alóli kivonásra, akkor összefüggő, értékes szőlőterületek veszhetnek el.

Az érintettek jelezték, hogy a művelés alól kivont, de sorsára hagyott egykori szőlőkben gyorsan elszaporodnak a kártevők és a gombás betegségek

Közös álláspontja volt a Feleknek, hogy Szekszárd vonzereje a hullámszó löszdombok szőlősorainak látványában rejlik.

Ezt követően újabb egyeztetésre került sor a Hegyközség választmányi tagjaival. A rendelet-alkotás előnyeinek és hátrányainak részletes elemzését követően a Hegyközség az alábbi nyilatkozatot tette:

*„A Hegyközség Szekszárd választmánya alapos megfontolás után továbbra is ragaszkodik ahhoz, miszerint nem támogatja a művelésből való könnyített kivonást, Szekszárd teljes közigazgatási területére kiterjedően.*

*A zártkerti területek jelentős része a Szekszárd történelmi borvidék I. osztályú szőlőkataszterébe tartozik. A művelés alóli kivonás tömeges, sok esetben nem a törvényalkotó szándékának megfelelő megjelenése, a szőlő-táj jellegét, karakterét alapvetően és visszafordíthatatlanul megváltoztatná. Az érintett területek értékes részei a borvidéknek, történelmi és tájképi oldalról is, valamint a dűlőszelektált prémium borok komoly értéket képviselnek a borászataink számára.*

*A hegyközségi tagok elővásárlási jogának elvesztése a terület művelés alól kivonás következtében hátrányosan érintené tagjainkat.*

*Kérem indokaink megértése mellett az álláspontunk elfogadását és figyelembevételét”.*

A Hegyközség álláspontja alapján a könnyített kivonási eljárás egyértelműen a szőlőtermő területek, a borvidéki tájkarakter, a történelmi tájhasználat és a helyi gazdálkodói érdekek szempontjából a város teljes közigazgatási területre jelentős kockázatot hordoz. E szempontok Szekszárd esetében különös súllyal veendő figyelembe, tekintettel a város történelmi borvidéki szerepére és a zártkerti területek jelentős részének szőlőművelési, tájképi értékére.

A törvény hatályba lépése óta több lakossági megkeresés, érdeklődés érkezett a Polgármesteri Hivatalhoz, többségében a jövőben tervezett ingatlan-értékesítés okán.

Kétségtelen, hogy a zártkerti művelés alóli kivonásnak vannak - elsősorban az ingatlan-értékesítés során jelentkező - előnyei., mivel kikerül a termőföld kategóriából, így már nem vonatkozik rá a mezőgazdasági földek adásvételét szabályozó Földforgalmi törvény, amely lassítja és nehezíti a művelés alatt álló ingatlanok eladását. Vitatható azonban az az érv, hogy a művelés alól kivett zártkerti telek értéke magasabb lenne, mint a termőföldé.

Fontos azonban hangsúlyozni, hogy az esetleges „átminősítés” során a területek megőrzik eredeti, beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezeti besorolásukat, nem kerülnek át a beépítésre szánt övezetek közé, vagyis a hatályos beépítési feltételek és lehetőségek csak a művelésből való kivonás következtében nem változnak meg. Ezért a kivonás engedélyezése önmagában nem városfejlesztési döntés, ugyanakkor a közérthetősége miatt fennáll annak kockázata, hogy a lakosság egy része azt a beépítési lehetőségek bővüléseként értelmezi.

A fejlesztésre kijelölt területek esetében viszont a belterületbe vonásnak előfeltétele a művelésből való kivonás. Ugyanakkor lényeges szempont, hogy a belterület peremén fekvő, távlatban bevonásra kijelölt területek nem rendelkeznek a lakhatási alpinfrastruktúrával, és előbb-utóbb felmerül az igény a különböző közművek (útburkolat, víz, szennyvíz, villany stb.) és közszolgáltatások (szemétszállítás stb.) létrehozására, bevezetésére, fejlesztésére, ami aránytalanul nagy költséget jelentene az önkormányzatnak.

Fennáll a veszélye továbbá annak, hogy az átminősítést egyesek lakhatási célként értelmeznék, ami hosszú távon szétszórt, rendezetlen beépítésekhez, közlekedési és környezeti problémákhoz vezetne.

Több önkormányzat alkotott rendeletet a kivonás könnyítése tárgyában, de ez közel sem általános. Meg kell említeni, hogy a rendelet-alkotás határidőhöz nem kötött, egyes önkormányzatok a rendelet-alkotás elmaradásáról, elnapolásáról hoztak döntést.

A lakossági igények ugyanakkor érthetőek, különösen azokban az esetekben, amikor az ingatlan tulajdonosa értékesítési vagy öröklési szempontból egyszerűbb eljárást szeretne. E magánérdek azonban önmagában nem feltétlenül alapozza meg a rendeletalkotást, ha az hosszabb távon településszerkezeti, tájképi, mezőgazdasági vagy közművesítési kockázatokat okozhat.

Szekszárd esetében a történelmi borvidék, a mező- és erdőgazdasági művelésű területek, általánosságban a meglévő táji környezet megőrzése áll szemben az ingatlanforgalom meggyorsításának és a művelési kötelezettség megszűnésének igényével.

A Szekszárdi borvidék Magyarország egyik legősibb, legizgalmasabb és legdinamikusabban fejlődő történelmi vörösbortermelő vidéke.

A Szekszárd prémium dűlőinek (pl. Faluhely, Görögszó, Iván-völgy) jelentős része zártkerti besorolású. Ha ezeket tömegesen kivonják a művelés alól, összefüggő, értékes szőlőterületek veszhetnek el, és komoly strukturális, gazdasági és tájképi kihívások elé állítaná a Szekszárdi borvidéket.

A kérdéskör hosszú távú rendezésére az újonnan elkészítendő településterv adhat kellő szakmai megalapozottságot, azáltal, hogy megvizsgálja a zártkerti területek meglévő, valamint kívánt és tervezett hasznosítását. Hosszú távon nem feltétlen lehet városfejlesztési cél a rendezetlen, meghatározatlan terület-használat, a szétszórt beépítés, a környezeti terhelés növekedése a kiépülő infrastruktúra-hálózat által. Az elkészítendő településrendezési terv vizsgálata alapján górcső alá kerülhet a város teljes közigazgatási területe, megvizsgálva a védett, kiemelt borászati dűlőket, melyek esetében a könnyített kivonási eljárás nem lenne biztosított, míg a ténylegesen lakófunkciójú, szőlőművelésre alkalmatlan részekben engedélyezhetővé válna az.

Fenti jogszabályi, valamint hegyközségi, kamarai észrevételeket, javaslatokat is mérlegelve álláspontunk szerint a könnyített eljárást lehetővé tevő rendeletalkotás jelenleg nem javasolt. Amennyiben a jövőben mégis rendeletalkotásra kerül sor, indokolt lehet kizárólag olyan, pontosan lehatárolt területeket vizsgálni, amelyek a településrendezési tervben hosszabb távon is fejlesztési területként jelennek meg, és ahol a kivonás nem veszélyezteti a borvidéki, tájképi és mezőgazdasági érdekeket.

Fentiekre tekintettel javasolható, hogy az önkormányzat jelenleg ne éljen a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását megkönnyítő rendeletalkotási lehetőséggel, ugyanakkor az új településterv készítése során vizsgálja meg, hogy egyes, pontosan lehatárolt területek esetében indokolt lehet-e ilyen szabályozás megalkotása.

Kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat meghozatalára.

**Szekszárd, 2026. július 8.**

**Herr Teréz**  
**főépítész**

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
..../2026. (....) határozata  
a zártkerti ingatlanok művelésből való kivonásával kapcsolatos döntés**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az előterjesztést megtárgyalta, és

1. dönt arról, hogy jelenleg nem alkot rendeletet a zártkerti területek művelésből való kivonása tárgyában;

**Határidő: a döntéshozatal napja**

**Felelős: Berlinger Attila József polgármester**

2. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az új településterv készítése során vizsgálja meg, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetősége egyes, pontosan lehatárolt területeken indokolt-e, különös tekintettel a borvidéki, tájképi, mezőgazdasági, közművesítési és településszerkezeti szempontokra;

**Határidő: új településterv készítésekor**

**Felelős: Berlinger Attila József polgármester**

3. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a döntésről a helyben szokásos módon tájékoztassa a lakosságot.

**Határidő: 2026. július 20.**

**Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző**