

Előterjesztés

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Általános indokolás

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása tárgykörében az alábbiak szerint módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.):

„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.

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.”

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete rendeletben lehetővé teheti a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását, illetve, hogy meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan tulajdonosa művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartási hatóságtól kérelmezheti.

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 művelésből történő kivonással kapcsolatban fontos hangsúlyozni, hogy a rendelet alkalmazása nem érinti a telek beépíthetőségére vonatkozó országos és helyi építési szabályokat. A művelés alól kivett terület jogállása önmagában nem keletkeztet építési jogot, és az építési tevékenység csak a vonatkozó előírások betartásával végezhető.

Tekintettel arra, hogy Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2024. (I. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási Terve alapján Sátoraljaújhely belterületi határán belül (ami jellemzően a beépítésre szánt terület határa is egyben) is található

zártkerti ingatlanok, azok mielőbbi egyszerűbb belterületbe vonása érdekében indokolt, hogy az Önkormányzat rendeletben szabályozza a művelés alól kivett területként történő átminősítést.

Sátoraljaújhely Külterületi Szabályozási terve jelöl beépítésre szánt területeket, melyek kivonásra kerülnek.

A település külterületén található beépítésre nem szánt terület, melyen az elsődleges cél a föld művelése. Az ilyen jellegű területeken a művelési ág alól való kivonást a HÉSZ-ben meghatározott irányelvek nem teszik lehetővé.

A Sátoraljaújhely város közigazgatási területén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1133/2024. (V.9.) Kormány határozatában előírt zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása céljából azok önkormányzati rendeletbe foglalása indokolt.

A rendelet megalkotása során figyelembevételre kerültek azon zártkerti ingatlanok, melyek előzetesen művelés alól kivonásra kerültek, ezek nem kerültek felsorolásra.

Ez a jogszabály biztosítja a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást.

Az önkormányzat rendeletalkotással segítheti a tulajdonosokat, hogy a nem mezőgazdasági termelésre használt zártkerti ingatlanok jogi sorsát rendezzék. Ezzel egyszerűbb, gyorsabb és költségkímélőbb az ingatlantulajdonosoknak a kivett jogi jelleg bejegyeztetése.

II. Részletes indokolás

- 1. §-hoz: a rendelet hatályát szabályozza.**
- 2. §-hoz: a zártkerti ingatlanok művelési ág alóli kivonásáról rendelkezik.**
- 3. § a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.**

III. Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

- 1. Várható társadalmi hatások:** A rendelet elfogadásával lehetővé válik az ingatlantulajdonosok számára az érintett zártkertként nyilvántartott ingatlanok egyszerűsített eljárásban művelés alól történő kivonása. Ennek következtében a művelés alól kivett területek adásvétele, hasznosítása egyszerűsödik.
- 2. Várható gazdasági, költségvetési hatások:** A rendelet megalkotása az önkormányzat költségvetésére közvetlen bevételkiesést vagy többletkiadást nem jelent, gazdasági hatást nem gyakorol.
- 3. Várható környezeti és egészségügyi hatások:** A rendelet közvetlen környezeti és egészségügyi hatással nem rendelkezik.
- 4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendelet alkalmazása nem jár adminisztratív többletterheléssel.

5. **A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A rendelet megalkotása szükséges, mert a zártkerti ingatlanok esetében a tényleges funkcióhoz igazodó szabályozási környezet kialakítása lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását. A jogalkotás elmaradása esetén a zártkerti, nem művelt ingatlanokra továbbra is vonatkoznak a termőföld hasznosítására és adásvételére vonatkozó bonyolult szabályok.

Indokolás közzétételét szükségesnek tartom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a rendelet-tervezetet fogadja el.

Sátoraljaújhely, 2026. január 20.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,
jegyző

IV. Normaszöveg

Rendelet-tervezet

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól

[1] A rendelet 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] Sátoraljaújhely 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 a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szervezési és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet II. rész 1.1.2 pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testület Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, valamint a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet II. rész 4.1.4. pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Sátoraljaújhely Város közigazgatási területén lévő ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok közül az 1. mellékletben és 2. mellékletben felsorolt ingatlanokra.

(2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely a rendelet hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonosa.

(3) A rendelet tárgyi hatálya az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárásokra terjed ki.

2. §

(1) Az önkormányzat lehetővé teszi az 1. § (1) bekezdése szerinti ingatlanok tulajdonosainak az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanaik művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezését az ingatlanügyi hatóságnál.

(2) Zártkerti ingatlan művelés ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése Sátoraljaújhely Város közigazgatási területének Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2024. (I. 31.) önkormányzati rendeletének mellékletei szerint meghatározott építési övezetei alapján az 1. mellékletben szereplő zártkerti ingatlanok esetében megengedett.

(3) Zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése a Sátoraljaújhely Város közigazgatási területén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1133/2024. (V.9.) Kormányhatározat alapján a 2. mellékletben szereplő zártkerti ingatlanok esetében megengedett.

3. §

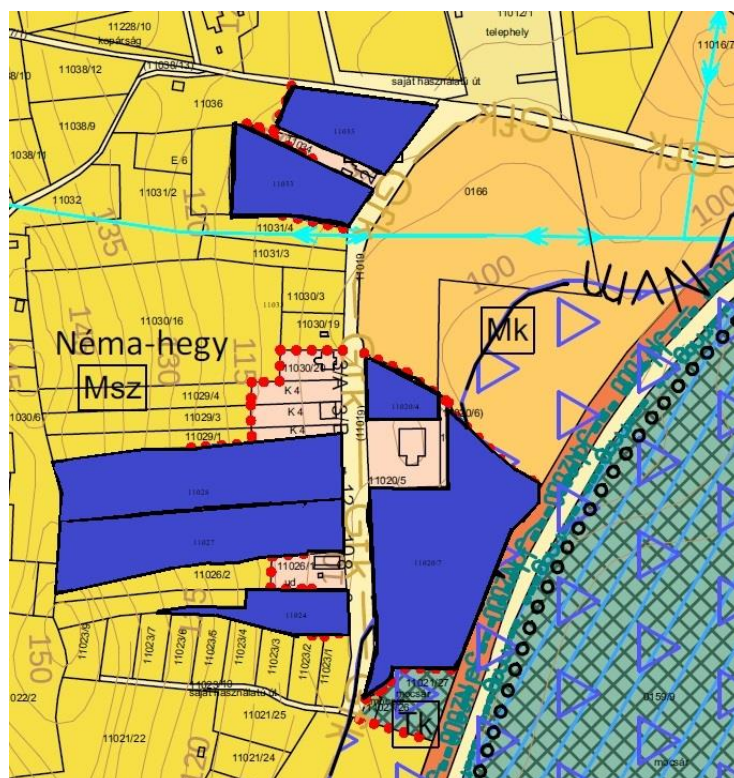
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

A művelés alól kivonásra javasolt övezetek/helyrajzi számok felsorolása Sátoraljaújhely Város Szabályozási Terve alapján:

Külterület:

Néma-hegy, Lf-2 jelű falusias lakóövezet területe

11035	11027	11020/7
11033	11024	
11028	11020/4	



Belterület:

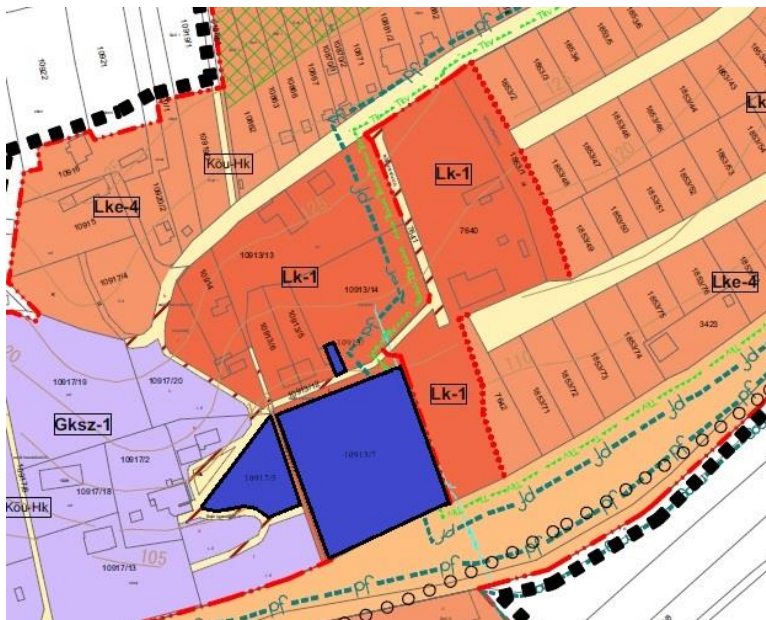
Oremus, Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

10759/17	10759/23	10759/22	10893/2	10889	10871	10866	10919/2
10759/15	10759/20	10759/6	10893/1	10884	10870/1	10863	10917/4
10759/24	10759/11	10894	10890	10883	10867	10862	



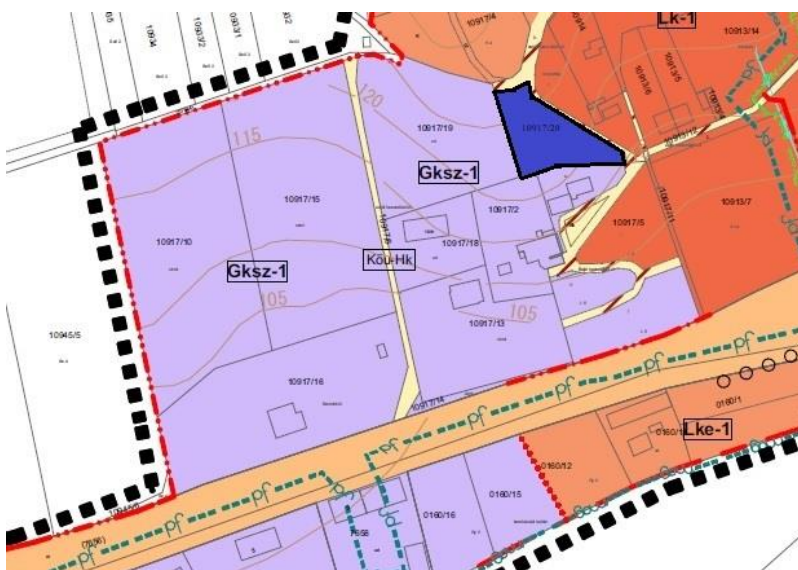
Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet:

10913/4
10913/7
10917/5



Gksz-1 jelű kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület:

10917/20



2. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

A művelés alól kivonásra javasolt övezetek/helyrajzi számok felsorolása a Sátoraljaújhely Város közigazgatási területén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1133/2024. (V.9.) Kormányhatározat alapján:

10956/7	10961	10985/24	10985/28	10985/36	10993
10956/8	10975/1	10985/25	10985/33	10985/37	
10960	10975/4	10985/27	10985/34	10988	

