



✉ 8654 Ságvár, Fő utca 16.

✉ jegyzo@sagvar.hu

☎ +36-84/580-022/19

📄 Rövid név: SKNMK
KRID: 107033347

Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

Tájékoztatás zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának lehetőségéről

Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. november 25-i testületi ülésén az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. és 91. § (5) bekezdése alapján megalkotta **20/2025. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**, amelyben a település teljes közigazgatási területén lehetővé tette a fenti ingatlanok művelés alóli kivonását.

A rendelet az alábbi linken elérhető:

<https://or.njt.hu/eli/396189/r/2025/20>

Az eljárásrendet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm.rendelet 14/A. alcíme szabályozza. A Korm.rendelet 17/A. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet a kérelemben meg kell jelölni.

A rendelet meglétéről a jogszabály nem írja elő jegyzői igazolás kiadását. A fenti rendelet megtalálható a Nemzeti Jogszabálytár felületén, amely hiteles nyilvántartásnak minősül.

Települési főépítészünkkel egyeztetve az alábbiakra hívom fel szíves figyelmüket!

Ha egy zártkerti ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek. Azonban az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” művelési ág megnevezést kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy belterületbe kerül bevonásra, illetve nem jelenti azt, hogy lakóházzal beépíthető lesz.

A zártkerti ingatlanok beépítési lehetőségeit elsősorban

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT.),
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) és
- az önkormányzatok helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletei határozzák meg.

Ságvár település a Balaton kiemelt üdülőkörzet települései közé tartozik, ezért a zártkerti ingatlanokat a HÉSZ a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően kertés mezőgazdasági terület, és védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe sorolja.

Az MaTrT. 52. § (1) és (2) bekezdései alapján a Balaton kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein **3000 m²-nél kisebb telek** - közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével - **nem alakítható ki. A már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.**

Ez alapján az Inyvtv. 72/E. § (2) bekezdése 3000 m²-nél kisebb telkek esetében nem alkalmazható.

Az MaTrT. 84. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjai alapján **a kertes mezőgazdasági terület övezetén belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telkek belterületbe nem vonható, a beépíthető telkek legkisebb nagysága 2000 m², országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m², legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.** Ez alapján, **ha a telkek az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú, azaz nem művelt, akkor azon épületet elhelyezni nem lehet, hisz a fenti jogszabály értelmében csak a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.**

Az MaTrT. 87. § (1) bekezdés a), b), c) és e) pontjai alapján a **borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telkek belterületbe nem vonható, épület** - érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg - a beépíthető telkek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és az **I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken,** kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a **II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken,** legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető, valamint a **borszőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.**


Az MaTrT. 87. § (5) bekezdése értelmében e § tekintetében **mezőgazdaságilag műveltnek az a telkek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telkek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telkek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.** Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a **hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.**

A 2021. évi ingatlan-nyilvántartási törvény módosítása lehetőséget ad arra, hogy a zártkerti ingatlan művelési ága egyszerűsített módon, művelés alóli kivett területként kerüljön bejegyzésre. Az egyszerűsített átvezetés megkönnyíti az ingatlanforgalmat, gyorsabbá és egyszerűbbé teszi az adásvételt, emellett a tulajdonosok így elkerülhetik a Földforgalmi törvény bonyolultabb szabályainak alkalmazását, ugyanakkor építésügyi szempontból a **telkek beépíthetősége jelentős mértékben korlátozódik, vagy lehetetlenné válik, mivel az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telkek az MaTrT. 87. § (5) bekezdése alapján nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek, ezért ezen telkeken épület nem helyezhető el.**

Az ingatlan tulajdonosainak a fenti szabályozások tudatában szükséges mérlegelniük zártkerti ingatlanuk művelés alóli kivonásának lehetőségét.

Ságvár, 2025. december 1.




Kétszeriné dr. Takács Éva
jegyző