



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

4. / napirend

JAVASLAT

A ZÁRTKERTI INGATLANOK MŰVELÉS ALÓLI KIVONÁSÁVAL
KAPCSOLATOS SZABÁLYOZÁS TÁRGYÁBAN

Mór, 2025.11.26.

Előterjesztő:

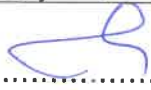
Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

Mötv. 46.§ (2) a) ☐Mötv. 46.§ (2) b) ☐Mötv. 46.§ (2) c) ☐**Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:**

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2025. november 20.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2025. november 20.	 Hossó Anita
jogi	2025. november 20.	 dr. Taba Nikolett

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslat(ka)t tartalmazza:

RENDELET-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: minősített többség	<u>Rendeletet kapja:</u> • Önkormányzati Iroda – 2 példány • Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány
Minősített többség esetén jogalap: jogalap: Mötv. 42. § 1. pontja és 50. §-a	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:☐ Pénzügyi Bizottság☐ Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság☒ Településfejlesztési Bizottság☐ Szociális és Egészségügyi Bizottság**Meghívásra javasolt:**

Székely Nóra főépítész

A Képviselő-testület elé terjeszthető:
.....
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

*a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet
megalkotásához*

1. társadalmi hatásai:	a ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használatban álló zártkerti ingatlanok esetén a tulajdonosi jogok gyakorlásának megkönnyítése
2. gazdasági hatásai:	az érintett ingatlanok tekintetében az eddigi szigorú forgalmi és használati korlátozások alóli mentesülés
3. költségvetési hatásai:	nincs
3.1. az intézkedés költségvetési egyenlegrontó hatása:	
3.2. az intézkedés egyenlegrontó hatásának fedezete a költségvetésben:	
3.3. az intézkedési költségvetési egyenlegjavító hatása:	
3.4. az intézkedés egyenlegjavító hatásának figyelembevétele a költségvetésben:	
3.5. teljes hatás:	
3.6. teljes hatás az elfogadott költségvetéshez képest:	
4. környezeti következményei:	az esetleges életvitelszerű használat által a környezeti hatások növekedhetnek
5. egészségi következményei:	nincs
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	nincs
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	lakossági igények miatt szükségszerűvé vált a rendelet megalkotása
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak
9. egyéb:	nincs

JAVASLAT
A ZÁRTKERTI INGATLANOK MŰVELÉS ALÓLI KIVONÁSÁVAL KAPCSOLATOS
SZABÁLYOZÁS TÁRGYÁBAN

INDOKOLÁS

A *zártkert* olyan területfelhasználási kategória, külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Zártkerti és a külterületi ingatlanok tipikusan mezőgazdasági földként (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep) funkcionálnak.

Korábban egy miniszteri rendelet alapján a zártkertek tulajdonosai 2015. november 30. napjától 2017. december végéig egyszer már egyszerűsített eljárásban kezdeményezhették az ingatlanuk művelés alóli kivonását.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 2025. június 26. napjával történő módosításával a szabályozás ismét lehetővé teszi a zártkerti ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonását, azzal a feltétellel, hogy szükséges az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak a művelési alóli kivonást lehetővé tevő rendeletalkotása:

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.

2025. október 31-én lépett hatályba az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendeletet* módosító-, a családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról szóló 332/2025. (X.30.) Korm. rendelet. A kihirdetett szabályozás rendezi a jelenleg még művelési ággal bejegyzett zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának különböző eseteit.

A települési önkormányzatnak lehetősége van arra, hogy rendelettel szabályozza a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását, mely során figyelemmel lehet a helyi sajátosságokra, mint pl. hogy Mór egy ősi bortermelő térség, a Móri borvidék központja. A Móri zártkertek, szőlőhegyek javarészt I. és II. osztályú szőlőtermőhelyi kataszterben nyilvántartott területek, melyekről a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal (NÉBIH) vezet nyilvántartást, a zártkertek térképi elhelyezkedését az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

Az országos területrendezési terv által egyedileg meghatározott borszőlő termőhelyi kataszteri területek övezetébe a szőlőtermőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területek tartoznak, ahol hosszú távú cél a minőségi szőlő- és bortermő területek védelme. Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Hész.) az országos és vármegyei területrendezési tervekkel

összhangban készült, szigorú előírásokat tartalmaz a beépítés vonatkozásában, ezáltal is védve a szőlőterületeket, megcélózva azok megtartását:

„59. § (3) Mk-ké övezetben nem helyezhető el lakóépület vagy lakó rendeltetésű épületrész.

(4) Az I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszterben nyilvántartott területeken – kivéve Cserhát-dűlő területén

- a) épület a legalább 60 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel helyezhető el
- b) a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható
- c) a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.

(5) Az II. osztályú szőlőtermőhelyi kataszterben nyilvántartott területeken és a Cserhát-dűlő területén

- a) épület a legalább 60 %-ban szőlő vagy gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken helyezhető el.
- b) a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága szőlő vagy gyümölcs vagy kert művelési ágra változtatható
- c) a művelt telek fennállásának tényét szőlő esetében a hegybíró igazolja.”

A helyi rendelet által lehetővé váló művelés alóli kivonás nem módosítaná a kataszteri érintettségű telkekre vonatkozó építésügyi előírásokat, azaz az ingatlanok beépítési szabályai nem változnának. A zártkerti ingatlanok tulajdonosai abban láthatják előnyét egy megengedő helyi rendeletnek, hogy a termőföld végleges más célra történő igénybevételenek engedélyezési eljárását nem kellene lefolytatniuk, és nem kellene földvédelmi járulékot sem fizetniük, valamint az elővásárlásra jogosultak hirdetményi tájékoztatási kötelezettsége is megszűnne.

Összegzés:

A zártkerti ingatlanok egyszerűsített átminősítésének lehetősége az ingatlantulajdonosoknak megkönnyítheti az adásvételt, egyúttal a kivett területeken a termőföld hasznosítási kötelelem és a talajvédelmi előírások betartása is megszűnne számukra. Nem jelent viszont automatikus építési lehetőséget, mert a Hész. szerint szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken lehet továbbra is épületet elhelyezni, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetni.

Fennáll a veszélye annak, hogy az átminősítést egyes ingatlantulajdonosok lakhatási célként értelmeznék, ami hosszú távon rendezetlen beépítésekhez, szabálytalan, engedély nélküli építésekhez, mobilházak letelepítéséhez, a szőlővel művelt területek között szétszórta, „lakóterületként” történő használthoz vezetne, a közlekedési és környezeti problémák felerősödésével (ívívíz ellátás, szennyvízelhelyezés, szemétszállítás megoldatlansága). Fontos kiemelni, hogy a móri zártkerti ingatlanok többsége nem rendelkezik alapvető közművekkel és infrastruktúrával, mely a zártkertek elsődleges szerepéből, a mezőgazdasági, szőlőművelési és hobbikertként történő hasznosításból ered.

A borszőlőtermőhelyi kataszterben lévő zártkerti területek művelésben tartása azért indokolt, mert így őrizhető meg a Móri borvidéken a szőlőművelés kultúrája. A művelt telkeken az elővásárlási jog fennmaradásával – ténylegesen szőlőműveléssel,

borkészítéssel foglalkozók – szőlőterület vásárlásának elősegítése történik, mellyel a minőségi szőlőterületek növekedése érhető el hosszú távon.

Az önkormányzati döntés előkészítéséhez a Móri Borvidék Hegyközsége szakmai állásfoglalását kérte a hivatal. A hegyközségi választmány 2025. augusztusi ülésén a hegybíró közbenjárásával a témát megtárgyalta és az előterjesztés 2. mellékletét képező válaszában megállapításokat fogalmazott meg.

A képviselő-testületnek a fentiekben részletezett Inytv. szabályozása semmilyen korlátozást, mérlegelési szempontot nem állapít meg, az önkormányzat a helyi viszonyokra és adottságokra tekintettel hozhatja meg a döntését.

Mindezek alapján a zártkerti területek művelés alóli kivonását kizárólag a nem szőlőtermőhelyi kataszterbe sorolt zártkerti ingatlanokra vonatkozóan javasoljuk lehetővé tenni.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi rendelet-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

RENDELET-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] E rendelet megalkotásának célja azon zártkerti ingatlanok körének meghatározása, amely ingatlanok tulajdonosai a művelés alóli kivonást kérelmezhetik egyszerűsített eljárással.

[2] Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 5/2015. (IV.1.) önkormányzati rendelete 30. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Mór város közigazgatási területén a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezései szerint kizárólag a nem szőlőtermőhelyi kataszterbe sorolt zártkerti ingatlanokra vonatkozóan kérelmezhető.

2. §

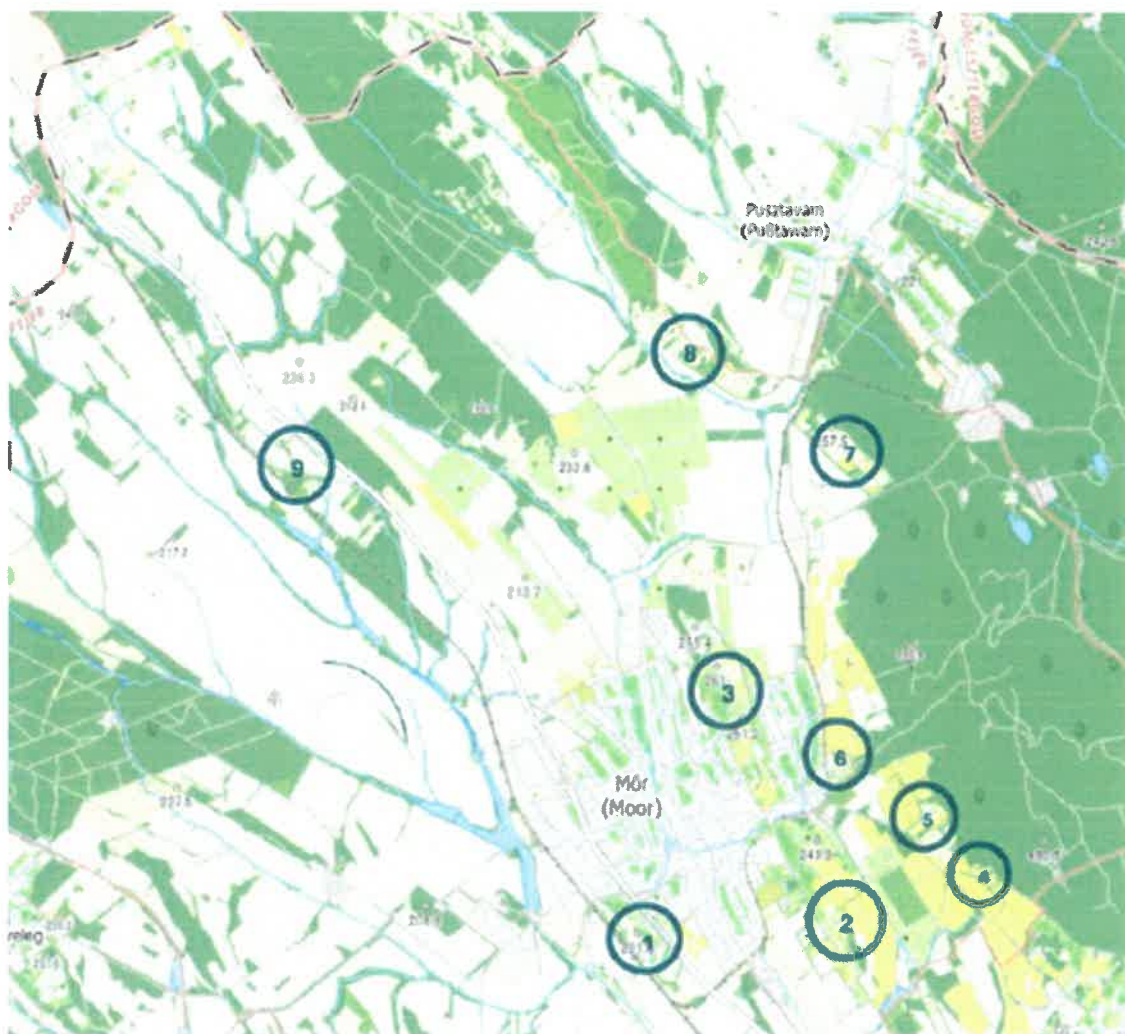
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Mór, 2025.11.20.



Fenyves Péter
polgármester

Mór közigazgatási területén lévő zártkerüli ingatlanok



	zártkertek	Hész besorolás és szőlőtermőhelyi kataszteri besorolás
1.	Cserhádi dűlő	Mk övezet, nincs kataszteri érintettség és Mk-ké övezet, I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület
2.	Kecske-hegy	K-Ro és Gksz-1 építési övezet, nincs kataszteri érintettség és Mk-ké övezet, I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület
3.	Vén-hegy	Mk-ké és Kb-If-2 övezet, I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület
4.	Csóka-kút	Mk-ké és Kb-If-2 övezet, I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület
5.	Vajalihegy útra dűlő	Mk-ké övezet, I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület
6.	Teréz-halom	Lke-5 építési övezet, nincs kataszteri érintettség és Mk-ké övezet, I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület
7.	Márkus hegy	Mk-ké övezet, II. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület
8.	Szőke-hegy	Mk-ké övezet, I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület
9.	Páskom	Ma övezet, nincs kataszteri érintettség



Móri Borvidék Hegyközsége
8060 Mór, Vénhegyi u. 1.
Adószám: 18484669-1-07
Bankszámla: 10401017-50526551-56491006
Tel/fax: 22/562-420
E-mail: moriborvidek.hegykozsego@upcmail.hu
Web: www.moriborvidek.com

16.923/2025

Móri Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda
8060 Mór, Szt. István tér 6.
Hajnal Tibor Városfejlesztési Igazgató Úr részére

Ikt.: 70/2025

Móri Polgármesteri Hivatal	
ELŐZS	R. O.
IKTATÁS	2025.08.15.
KEZELÉS	1/3354 - 1/2025
ELŐZS	18.08.25

Tisztelt Igazgató Úr!

Kolléganőjétől 2025. júliusában érkezett, a móri zártkertek művelésből való kivonásához kapcsolódó önkormányzati döntéselőkezdéshez kért szakmai segítségnyújtás témakörét a Móri Borvidék Hegyközsége választmánya a 2025.08.04-i ülésén a hegybíró közbenjárásával megtárgyalta, és az alábbi megállapításokat teszi:

- A kivonás a HK tagsági jogviszonyt nem érinti, az a valós művelés alapján történik.
- A telepítési, vágási engedélyek kiadását nem befolyásolja
- Az adásvételeket a kivonás a földforgalmi törvény hatálya alól való kikerüléssel jelentősen felgyorsítja, leegyszerűsíti, a földhivatali és agrárkamaraí leterheltséget csökkenti.
- Nagy negatívum, hogy az elővásárlási jogok így nem érvényesíthetők, a termelői birtokkoncentrációt negatívan befolyásolja
- Negatívum, hogy elősegíti a szőlő kultúrtáj jelentős csökkenését a hétvégi házias, adott esetben illegális lakóövezeti használatával szemben, sok esetben konfrontációt okozva a még megmaradt termelők és a lakók között.
- Javasolnánk a hozzájárulást övezetekre bontva megadni, egyes területeken, ahol már elenyésző a szőlőtermesztés, nem látjuk a hozzájárulás megadásának jelentős akadályát, de ahol még túlnyomórészt szőlőművelés/mezőgazdasági művelés zajlik, támogatjuk a jelenlegi állapot fenntartását.

Mór, 2025.08.04.



Varga Máté
elnök – Móri Borvidék HK