



ASZÓFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE

8241 Aszófő, Árpád u. 2.

Tel / fax: 87/445-081

e-mail: aszof@aszof.hu

Hivatali kapu (KRID) azonosító: 401035915

Szám: 02/.....-..... / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. április 20-i soron következő nyílt ülésére

Tárgy: Állásfoglalás a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásáról

Előterjesztő: Keller Vendel polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző nevében és megbízásából:

Dr. Varga András aljegyző

Előterjesztést készítette: Szabó Bence főépítész

Tárgyalás:	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Elfogadás:	egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) 2025. nyarán történő módosítása lehetővé tette a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonását (72/E. §), valamint felhatalmazást kapott a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait, továbbá felhatalmazást kaptak az önkormányzatok, hogy rendeletben meghatározzák a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A Kormány időközben meg is alkotta a részletszabályokat (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvtv.vhr) 17/A. §, 17/B. § és 17/C. §).

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén a zártkertek nagy részét érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 84. § szerinti kertés mezőgazdasági terület övezete. A 84. § (2) c) értelmében az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.

A balatoni zártkertek nagy részét érinti továbbá a MaTrT. 87. § szerinti borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete. A 87. § rögzíti, az építés feltétele, hogy legalább 80%-os arányban művelt legyen a telek (I. osztályú területek esetében szőlő, II. osztályú területek esetében szőlő, gyümölcsös vagy kert, mindkét esetben a művelési ág és a tényleges művelés megléte is szükséges).

Fenti előírások alapján a balatoni zártkerti területek esetében kis túlzással kijelenthető, hogy a jelenlegi jogszabályi környezetben az építési jogáról mond le az, aki művelés alól kivonatja telkét.

Fontos tényező továbbá, hogy a szőlőkataszteri területeken a művelésnek köszönhetően felépült épületeket a MaTrT. 87. § (5) értelmében a tényleges művelés megszűnése esetén el kell bontani. A művelés alóli kivonás így tömeges bontási helyzeteket okozhat.

A zártkerti területek esetében fontos lehet a tényleges intenzív művelés fenntartása (pl erózió, tájkarakter megőrzése), viszont ezt jelenleg leghatékonyabban az építési jogok meglétével tudjuk ösztönözni, amennyiben tömegesen jelennek meg művelés alól kivett területek, a tájkarakter megőrzése veszélybe kerülhet.

Általánosságban elmondható, hogy a zártkertek esetében hiányosak az alapvető infrastrukturális elemek: erősen hiányos a közműhálózat, ezáltal többnyire megoldatlan a szennyvízkezelés, rendkívül szűk keresztmetszetűek az utak.

A művelés alóli kivonás ugyanakkor fellendítheti az adásvételt, hiszen a kivett terület már nem termőföld (az adásvétel nem kifüggesztés köteles, szélesedik a potenciális tulajdonosok köre).

A települési főépítész álláspontja szerint a fentieket figyelembe véve a tájkarakter megőrzése érdekében a település közigazgatási területén belül nem javasolt lehetővé tenni a zártkerti művelés alól történő kivonást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

HATÁROZATI JAVASLAT
Aszófő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (IV. 20.) határozata

Aszófő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a tájkarakter megőrzése érdekében a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását nem kívánja lehetővé tenni.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző, főépítész
Kapja: Hivatal

Aszófő, 2026. április 14.

Az előterjesztés törvényes:
Jurics Tamás jegyző megbízásából


dr. Varga András
aljegyző



Keller Vendel
polgármester

