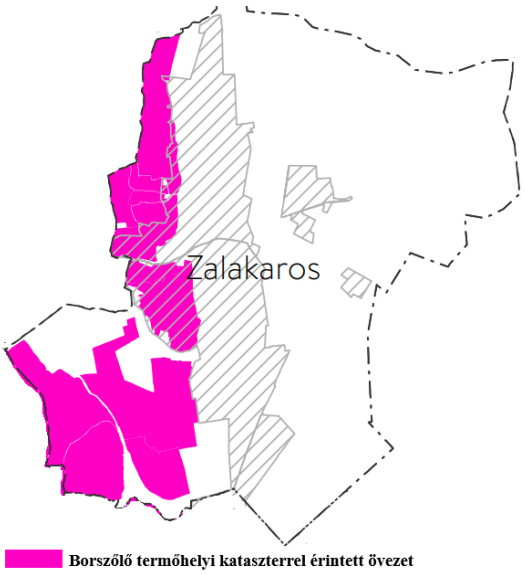
<u>Tájékoztatás zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásával kapcsolatban</u>

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a zártkertek művelés alóli kivonása lehetőségéről.

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. szeptemberi ülésén majd 2026. októberi ülésén is tárgyalta a témát. A 320/2026. (X. 29.) KT. határozattal úgy döntött, hogy **a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségére szolgáló önkormányzati rendelet megalkotását jelenleg nem tartja időszerűnek.** A döntés hátterében a borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett zártkertekre vonatkozó, beépíthetőséget korlátozó előírások változatlan fennállása, illetve az ezzel összefüggésben indított és jelenleg is folyamatban lévő eljárás áll, mely a zártkerti ingatlanok borszőlő termőhelyi kataszteri övezeti besorolásának módosítására irányul. A Képviselő-testület az eljárás lezárását követően tud megalapozott döntést hozni a rendelet megalkotásáról.

A Képviselő-testület egyúttal **felkérte a Polgármestert, hogy kezdeményezzen egyeztetést** az illetékes országgyűlési képviselővel a vonatkozó törvényi rendelkezések felülvizsgálatáról, valamint az esetleges **törvénymódosítás lehetőségéről,** figyelemmel **a szabályozás Zalakarost érintő kedvezőtlen hatásaira.**

<u>A Képviselő-testület döntésének hátterében álló jogszabályi és helyi szabályozási környezet:</u>



- Zalakaros parti és partközelinek nem minősülő településként a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetéhez tartozik, továbbá **a település zártkertjeinek több mint 80%-a borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett.** A MatTrt. 87. §-a szigorú előírásokat tartalmaz a borszőlő termőhelyi kataszteri övezettel érintett területekre. 87. § (1) bekezdés cb) pontja alapján az **I. osztályú borszőlő övezettel érintett területen építmény csak abban az esetben építhető vagy bővíthető,** ha az épület rendeltetése szőlőműveléssel, feldolgozással, bortárolással, vagy borturizmussal függ össze és az adott ingatlan **legalább 80 %-ban szőlő művelés alatt áll, és az ingatlan-nyilvántartásban is ekként van nyilvántartva. A II. osztályú borszőlő övezettel érintett területen** annyival megengedőbb az előírás, hogy elegendő, hogy az ingatlan **mezőgazdaságilag művelt legyen, és akként is legyen nyilvántartva.**

- A zalakarosi zártkerti ingatlanok Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**.) és annak mellékletét képező szabályozási terve alapján **kertes mezőgazdasági övezeti besorolásba tartoznak**. A HÉSZ. 36. §-a rendelkezik a kertes mezőgazdasági területekről, melyeken belül Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4, Mk-5 és Mk-6 jelű övezeteket kerültek kijelölésre.

- A hatályos jogszabályok alapján, **amennyiben** a Zalakaros közigazgatási területéhez tartozó **Mk-1 – Mk-6** jelű kertes mezőgazdasági területi övezetben található **zártkerti ingatlanokat művelés alól kivonják**, úgy **az ingatlanok beépíthetőségi feltétele megszűnik,** mivel a művelés alól kivett területként történő nyilvántartás nem felel meg a HÉSZ. és a MaTrt. 87. (1) bekezdés cb) pontjában a zártkerti ingatlanok **beépítésére vonatkozóan meghatározott** – művelésre vonatkozó – **követelményeknek**. Ez azt jelenti, hogy a későbbiekben a még nem beépített ingatlanon jogszerűen nem lehet épületet létesíteni, illetve a meglévő épületet nem lehet jogszerűen bővíteni, továbbá a nem feltüntetett építményt nem lehet majd legalizálni.

Tájékoztatom a lakosságot, hogy a fenti jogszabályi előírások figyelembevétele mellett, a vonatozó helyi rendelet hiányában is **van lehetőségük az ingatlanok művelés alóli kivonására a termőföld végleges más célú hasznosítására irányuló eljárás keretében.** A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a termőföld más célú hasznosítását **az ingatlanügyi hatóság engedélyezheti**, amely eljárás során – a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén – **egyszeri földvédelmi járulék megfizetése szükséges.**

A fenti eljárás megindításának lehetőségeiről, annak részletes feltételeiről, a benyújtandó dokumentumokról, valamint a fizetendő földvédelmi járulék pontos összegéről az illetékes ingatlanügyi hatóságnál (Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya) kérhető további tájékoztatás.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Zalakaros, 2026. november 3.

Czirákiné Pakulár Judit s.k.
polgármester