



NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-500
FAX: +36 42 524-501
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: FŐÉP/192-2/2026.

Ügyintéző: Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

- a Közgyűléséhez -

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotására

.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

.....
Kovács Rita
városi főépítész

.....
Éva Péter
főépítészeti osztályvezető

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottság:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Gazdasági és Jogi Bizottság

Tisztelt Közgyűlés!

2025. júliusától Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) és a XI. Fejezete a következő 40/E. alcímmel egészült ki:

„40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

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.”

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 jelenlegi szabályozás a zártkerti ingatlanokat – függetlenül attól, hogy azok sok esetben ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használatban vannak – szigorú forgalmi és használati korlátozások alá vonja, amely a tulajdonosok joggyakorlását elnehezíti. A módosítás ezért lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását, illetve, hogy meghatározzák azon területeket, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

2025 októberének végén a Kormány az Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvhr.) módosításával szabályozta a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályokat, azaz módosította az Inyvhr.-t és kiegészítette a 14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása alcímmel a 17/A. § alatt.

A fenti változással összhangban módosították a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényt is. A módosítás szerint nem minősül más célú hasznosításnak, ha a zártkert művelés alóli kivonása az ingatlan-nyilvántartási törvényben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik. Ez azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járadék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz. A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. Ha egy zártkerti ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alól kikerül.

A fentiek alapján a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (kifüggesztéssel járó eljárás) ezután a kivett zártkerteket nem érinti.

Azonban fontos kiemelni, hogy a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól történő kivonása kizárólag az ingatlan-nyilvántartási besorolást érinti, és nem jelenti automatikusan azt, hogy belterületbe vonásra kerül, illetve nem jelenti azt, hogy lakóházzal vagy egyéb más

épülettel beépíthető lesz! A kivonás nem ad építési jogot, nem helyettesíti az építésügyi és egyéb hatósági engedélyeket és nem módosítja a helyi építési szabályzatot vagy a szabályozási tervet. Az ingatlan további hasznosítása – különösen építési célú felhasználása – továbbra is a hatályos településrendezési eszközök és építési jogszabályok keretei között lehetséges.

Nyíregyházán 15 tömbben mintegy 4200 darab zártkerti ingatlan található cirka 557 ha területen. A zártkerti ingatlanoknak kb. 50%-a részben vagy egészben kivonásra került. Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeiben a zártkerti ingatlanok területének 26%-a beépítésre szánt terület (kertvárosias lakózóna, falusias lakózóna, különleges közhasználatú építményi zóna, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna, üdülőházas és hétvégi házas üdülőzóna építési övezetekben), 74%-a beépítésre nem szánt terület (mezőgazdasági kertes vagy mezőgazdasági általános zóna, védelmi rendeltetésű vagy gazdasági rendeltetésű erdőzóna övezetekben). A város hatályos szabályozási tervében 81 db zártkerti ingatlant érint ökológiai hálózat.

2025 októberétől már számos település - a jogalkotási gyakorlat rugalmasságát kihasználva - saját igényeikhez igazítva élt a jogalkotási lehetőséggel. A megyei jogú városok közül 11 alkotta meg a rendeletét. Ebből három település (Győr, Salgótarján, Békéscsaba) tett kivételt, a többi város (Kaposvár, Zalaegerszeg, Nagykanizsa, Szolnok, Hódmezővásárhely, Szeged, Pécs, Kecskemét) a teljes közigazgatási területre kiterjesztette a zártkertek művelésből történő kivonásának engedélyezését.

Az Inyvtv. 91. § (5) bekezdése által kapott felhatalmazás alapján szükségesnek tartjuk a tervezett rendelet megalkotását, úgy, hogy **Nyíregyháza teljes közigazgatási területén elhelyezkedő zártkerti ingatlanok vonatkozásában megengedett legyen a kivonás, kivéve az ökológiai hálózattal érintett ingatlanokat.** Az ökológiai hálózattal történő érintettség esetén a 2018. évi CXXXIX. törvény (Magyarország területrendezési terve) alapján főszabály, hogy a területet nem lehet építési célból kivonni a művelés alól. Ökológiai hálózat esetén termőföld más célú (nem mezőgazdasági) hasznosítása csak akkor engedélyezhető, ha az a hagyományos tájhasználatnak megfelel, vagy közérdekű beruházást (pl. út, közmű) szolgál.

Amennyiben jelen rendelet megalkotása Nyíregyháza teljes közigazgatási területére vonatkozóan történik meg, az önkormányzat részére egyszerű, átlátható szabályozást tesz lehetővé, az érintett ingatlanok tulajdonosainak a kifüggesztés nélküli értékesítés, az egyszerűbb beépítési lehetőség szélesebb körben csökkentheti az adminisztrációs és anyagi terheket.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2026. február 09.

dr. Kovács Ferenc
polgármester



1. melléklet a FŐÉP/192-2/2026. számú előterjesztéshez

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

1. A rendelet célja

A vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően új rendelet megalkotása vált szükségessé.

2. Társadalmi, gazdasági hatásai

Jelen rendelet megalkotásával Nyíregyháza közigazgatási területén lehetővé válik az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott és eddig művelés alól ki nem vont ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonása a mezőgazdasági művelés alól, az önkormányzat részére egyszerű, átlátható szabályozást tesz lehetővé. Gazdasági, költségvetési kihatása az Önkormányzat tekintetében nincs.

3. Költségvetési hatásai

Nincsenek azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadások.

4. Környezeti és egészségügyi következményei

A rendelet megalkotása környezeti és egészségügyi következményekkel nem jár.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek nem változnak, azok rendelkezésre állnak.

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

...../2026. (.....)

önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése azért, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását, Nyíregyháza Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére vonatkozóan az ökológiai hálózattal nem érintett zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének engedélyezése céljából e rendeletet alkotja.

[2] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában, valamint ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. §-ában biztosított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Nyíregyháza Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területén valamennyi olyan, az ingatlan-nyilvántartásban zártkert fekvéssel meghatározott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető, amely a rendelet mellékletét képező ökológiai hálózattal érintett zártkerti ingatlanok jegyzékében nem szerepel.

2. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

Ökológiai hálózattal érintett zártkerti ingatlanok jegyzéke		
	Zártkert neve	Érintett helyrajzi számok*
1.	Kemecsei úti zk.	-
2.	Sátor utcai zk.	17621, 17622, 17623, 17628/7, 17628/8, 17628/9, 17629/1, 17629/2, 17630, 17631/1, 17631/2, 17632/1, 17632/2, 17642/1, 17642/3, 17642/4, 17643, 17644/1, 17644/2, 17648/1, 17648/2, 17649, 17650, 17651, 17652, 17653/1, 17653/2, 17654, 17660/1, 17666/1, 17666/2, 17667/1, 17667/2, 17668/1, 17668/2, 17672/1, 17679/1, 17679/2, 17680/1, 17680/2
3.	Köszmétés zk. (Kőlapos)	-
4.	Kismezőtanya	-
5.	Malomkert zk. (Forgácstanya)	19702/1, 19766
6.	Benkőbokor zk.	-
7.	Gerhátbokori zk.	-
8.	Kertváros (Alkotás u. környéke)	-
9.	Moha utcai zk. (Oros)	-
10.	Pitvarkerti zk. (Lászlócsere-dűlő)	-
11.	Csárda u. környéke (Borbánya)	-
12.	Nagyszállási zk.	19936, 19940, 19941, 19942, 19943
13.	Lócibokor zk. (Lomb u. környéke)	-
14.	Alsóbadurbokor	-
15.	Császárszállás zk.	18114, 18181, 18182, 18183/1, 18184/2, 18511, 18512, 18513, 18534, 18572, 18573, 18575, 18576, 18577, 18578, 18579, 18580, 18581, 18582, 18583, 18584, 18585, 18586, 18587, 18588, 18589, 18590, 18591, 18592, 18593, 18594, 18595, 18596, 18597
* Megjegyzés: az ökológiai hálózattal történő érintettség a felsorolt ingatlanokra és az ezekből telekalakítási eljárás során kialakult ingatlanokra is vonatkozik.		

A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló/2026. (.....) rendelet – tervezet

i n d o k o l á s a

Általános indokolás

Jelen rendelet megalkotásával Nyíregyháza teljes közigazgatási területén lehetővé válik az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott és eddig művelés alól ki nem vont, ökológiai hálózattal nem érintett ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonása a mezőgazdasági művelés alól.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Az ökológiai hálózattal nem érintett, ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését engedélyezi Nyíregyháza Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területén.

2. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

3. melléklet a FŐÉP/192-2/2026. számú előterjesztéshez

NYÍREGYHÁZA MJV - ZÁRTKERTEK -

 belterület

 zártkert - beépítésre szánt

 zártkert - ökológiai hálózattal érintett

