



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

J E G Y Z Ő J E

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 706179366

Iktatószám: 8612-1 /2025.

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület

2025. december 15-én tartandó rendes ülésére

Tárgy: Rendeletalkotás a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának elősegítése érdekében

Mellékletek: rendelet tervezet és indokolás (1. melléklet)

Előterjesztő: Tenki Péter jegyző

Előterjesztést készítette: Tadic Attila aljegyző

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2025. december 1. jegyző / helyettes tölti ki!)

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző / helyettes

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója) -

Tárgyalja: TKB, PB

A Képviselő-testület ülése* ¹ :			
- <u>nyilvános</u>			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Rendeletalkotás:	egyszerű / <u>minősített többség</u> *		

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 2025. június 26. napjától hatályos módosítása lehetőséget teremtett és felhatalmazást adott a települési önkormányzatok képviselő-testületei részére, hogy rendeletben szabályozzák a közigazgatási területükön azon zártkerti ingatlanok körét, illetve azokkal érintett településrészeket, melyek művelés alól történő kivételét az ingatlantulajdonos kedvezőbb feltételek teljesítésével kérelmezheti.

A törvényi indokolás szerint, 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 megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

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.” (...)

„Továbbá a javaslat felhatalmazást ad a Kormány számára a részletszabályok megalkotására. Emellett a javaslat felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a művelés alóli kivonás lehetőségéről. Ez a szabály biztosítja a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást.”

A Kormány az Inyvtv. felhatalmazása szerinti részletszabályokat a családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról szóló 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelettel emelte be az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletbe.

A jogszabályok az önkormányzatokra közvetlenül többlet terhet nem irányoznak elő, de a települések fejlesztési irányait hosszú távon befolyásolhatja, hogy hol engedik a könnyített eljárást.

Mogyoród Nagyközség közigazgatási területén zártkerti fekvésű területek elsősorban a Tölgyes, a Szántó-Glóbusz, a Pisokmáj, a Ródidűlő és a Kukukkhegy településrészekén, valamint a Gödöllői út, Középső Homoki utca, Homoktövis utca és Derecske dűlő közterületekhez kapcsolódóan találhatóak.

Tekintettel arra, hogy a zártkerti fekvésű ingatlanok funkciója az évtizedek alatt megváltozott, használatuk átformálódott, a jogalkotási felhatalmazás lehetőséget teremt a települési önkormányzatok képviselő-testületei számára, hogy segítse ezen ingatlanok művelésből történő kivonását, ezáltal az ingatlanok tulajdonosait terhelő kötelezettségeket csökkentse.

Egy ilyen művelésből történő kivonás nem egyenlő a belterületbe vonással, kizárólag a kötelező mezőgazdasági hasznosítás elmulasztásának, valamint az engedély nélküli más célú hasznosítás (pl. épület, építmény engedély nélküli építése) esetleges földhivatali szankciói alól mentesíti a tulajdonosokat. Az építési engedély megszerzésének vagy már meglévő építmény fennmaradási engedélyének megszerzése továbbra is kötelezettsége lesz az építtetőnek.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Településszerkezeti Tervről szóló 410/2017. (IX.13.) határozat módosításokkal egységes változata alapján, a kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetbe tartozó Kukukkhegy kivételével, ezt a könnyített eljárási lehetőséget minden zártkerti besorolásban lévő ingatlan vonatkozásában külön vizsgálat nélkül indokolt biztosítani a TSZT és a HÉSZ végrehajtása érdekében.

Ugyanakkor a beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területen megfontolni javaslom Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) számára a zártkerti ingatlanok feltételek nélküli könnyített művelésből való kivonásának lehetővé tételét, mivel a TSZT és HÉSZ szabályaival ellentétes, a természetben már több ingatlanon meglévő, közműszolgáltatással ellátatlan épületekkel beépített és „gazdasági” épületekkel beépítést tervező, a természetben lakófunkcióra szolgáló építmények számának növekedésének ad teret. Egy ilyen szabályozás végül a TSZT-ben előírt területfoglalás helyett, a lakóövezeti besorolás iránti igényt növelné. Ez a jelenlegi szabályok és a jövőbeli elképzelések alapján nem kívánt állapot, Mogyoród Nagyközség Önkormányzat számára a jelen gazdasági körülmények között finanszírozhatatlan feladatmennyiséget teremtene (például csak az ivóvíz bevezetése a területre 1 millárd forint feletti költséget jelent a ma ismert értéken). Az agglomerációban lévő ingatlanárhoz képest alacsonyabb ingatlanárak miatt ide kényszerből kiköltözők számának növekedéséből eredően a szociális ellátórendszer, a közbiztonság, a közvilágítás, a közútfejlesztés iránti igények növekedés,

hiszen már ma is jelentős számban vannak jelen az ilyen övezeti besorolással rendelkező településrészen a társadalom gazdaságilag aktív szereplői.

Az Inytv. lehetővé teszi a zártkerti ingatlan meghatározott részére is a művelés alóli kivétel kérelmezését, de erre az esetre a zártkerti ingatlan kötelező megosztását írja elő.

A telekmegosztást a HÉSZ jelenleg nem korlátozza csak közvetett módon azáltal, hogy a HÉSZ 1. mellékletében a beépíthető telek legkisebb méretét (ez az Mk övezetben 750 m²) megállapítja, ami által érdektelenné teszi a tulajdonosokat ennél kisebb telek kialakítására, mégis a telkek elaprózódásához vezetne, amely ellen a Képviselő-testület a lakóövezetekben is több esetben fel kívánt lépni az utóbbi években.

A jogalkotási felhatalmazás csak a település azon részének kijelölésére ad felhatalmazást, ahol megtalálható zártkerti ingatlanok esetében a könnyített eljárást lehetővé teszi a képviselő-testület, így külön előírás, feltétel megállapítására nincs lehetőség.

A fent leírt szempontok szerint elkészült az előterjesztés melléklete szerinti önkormányzati rendelet-tervezet a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának segítéséről.

Az előterjesztésben foglaltak tárgyalását követően kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy alkossa meg önkormányzati rendeletét.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (...) önkormányzati rendeletet.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges
Felelős: Főépítész útján Polgármester, jegyző

Mogyoród, 2025. december 1.

Tenki Péter
jegyző



1. melléklet a ... számú előterjesztéshez

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a művelés alól kivett területként történő bejegyzésre kérelmezhető zártkerti területek kijelöléséről

[1] Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a még belterületbe nem vont zártkerti ingatlanok tulajdonosainak költségei csökkentése érdekében biztosítani kívánja az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. §-a szerinti egyszerűbb, művelés alól kivett területként történő bejegyeztetését, ezért

[2] az ingatlan-nyilvántartásról szóló a 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Mogyoród Nagyközség közigazgatási területén található valamennyi, az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvésűként nyilvántartott ingatlanra.

2. §

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete lehetővé teszi, hogy az ingatlan tulajdonosa kérelmezze a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet szerint építési övezetben található zártkerti ingatlanának művelés alól kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

A rendelet célja, hogy lehetőséget teremtsen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 75/E. § szerinti, olcsóbb művelésből való kivonásra.

Az ingatlan-nyilvántartásba zártkerti fekvésűként bejegyzett ingatlanok, egyszerűbb művelés alóli kivonásának szabályozására az ingatlan-nyilvántartásról szóló a 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdése biztosít felhatalmazást.

Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján, az önkormányzati rendelet tervezetét előkészítő jegyző megbízásából a Mogyoródi Polgármesteri Hivatal érintett szervezeti egysége előzetes hatásvizsgálatot végzett, melyben felmérte a szabályozás várható, jelentősnek ítélt következményeit.

Társadalmi, gazdasági, hatások

A rendelettervezet elfogadásának közvetlen társadalmi hatása, hogy korlátot szab a kiskerti övezetben, vagyis nem beépítésre szánt övezetbe tartozó és ezáltal olcsóbb, de közszolgáltatásokkal kevésbé ellátott területek funkcióváltozásának. Az agglomerációban jellemző ingatlanárokhoz képest alacsonyabb értékű mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanokra történő beköltözés feltételeinek megőrzésével nem növekszik meg ugrásszerűen a közszolgáltatásokra vonatkozó jelenleg is meglévő igény, mint például az ivóvízellátás, közútfejlesztés, közvilágítás vagy akár a szociális ellátás.

Ugyanakkor a már építési övezetbe sorolt, de belterületbe még nem vont zártkerti ingatlanok esetében olcsóbb lesz az építési övezeti funkció kialakítása, így az Önkormányzat által valóban lakófunkció elhelyezésére kijelölt terület fejlesztése kap hangsúlyt, megkönnyítve az itt élők vagy itt ingatlant vásárolni szándékozók számára a rendezett jogi helyzetű ingatlan kialakítását.

Környezeti és egészségügyi következmények

A rendelettervezetben foglaltaknak közvetlen környezetre gyakorolt, és egészségi következményei nincsenek. Közvetve a kiskertes övezetekben a zöldterületek megőrzését segíti a beépítés jelenlegi feltételeinek megőrzésével.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Adminisztratív hatása nincs.

A jogszabályok megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Jogalkotási kötelezettség alapvetően nincs. A rendeletalkotás elmaradásának következménye, hogy az érintett ingatlanok tulajdonosai továbbra is kötelesek lesznek járulékot fizetni az Államnak, ha művelésből való kivonást kezdeményeznek.

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

Az önkormányzati rendelet végrehajtásához a személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak, de érdeemben nem szükségesek.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet tárgyi hatályát határozza meg.

A 2. §-hoz

Rendelkezik az egyszerűbb művelés alóli kivonás lehetőségének biztosításáról, de csak azon ingatlanok vonatkozásában, amelyek a helyi építési szabályzat szerint belterületbe vonható, építési övezetbe tartozik.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.