

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete

8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.

Tel: 592 660. Pf.: 76. fax: 592 676

e-mail: varpalota@varpalota.hu**Előterjesztés**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2025. szeptember 25-i ülésére

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Tárgy: Várpalota közigazgatási területén meglévő, zártkert művelési ágú ingatlanokkal kapcsolatos rendelet-tervezet előkészítésére vonatkozó tájékoztatás

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Lamos Péter főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:
Gazdasági Bizottság

A határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. június 17-én a magyar országgyűlés elfogadta a „Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról” szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely lényeges változást vezetett be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában. A törvény rendelkezései alapján, amennyiben a helyi önkormányzat rendeletben szabályozza a kivonással kapcsolatos területi lehatárolást, a tulajdonosok az illetékes földhivatalnál kezdeményezhetik a zártkerti művelési ág megváltoztatását, művelés alól kivett területté.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Törvény) 91. § (5) bekezdése szerint felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő testülete, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy **rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.**

A Törvény 72/E. § (1) bekezdése szerint, 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.

A fentiek alapján Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének novemberi ülésére **rendeletalkotási javaslattal fogok élni, annak érdekében, hogy településünkön meghatározzuk azon területeket, ahol lehetővé tesszük majd a zártkerti ingatlanok művelési ágának megváltoztatását.**

Tárgyi tájékoztatót annak érdekében terjesztettem a Tisztelt Képviselő-testület elé, hogy a rendelet alkotás előkészítési munkái megkezdődhessenek, mely előkészítési munkákat az alábbiak szerint tervezzük végrehajtani:

- Földhivatali adatszolgáltatás kérése a zártkertként nyilvántartott ingatlanok területi elhatárolásáról.
- Rendelet tervezet előkészítése.
- Településszerkezeti vizsgálat, területi egységek – szükség szerinti – lehatárolása.
- Lakossági tájékoztató előkészítése.

A rendelet tervezet megalkotását, annak tárgyalását követően, annak elfogadása esetén Várpalota közigazgatási területén – amennyiben azt a rendelet területi lehatárolása lehetővé teszi – lehetővé válik a zártkerti művelési ág megváltoztatása, művelés alól kivett területté.

Ezt követően a zártkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivaltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A hatáskörrel és illetékességgel rendelkező földhivatal a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya.

A zártkert művelés alól kivonása a jövőben nem minősül majd a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni. **Amennyiben egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, azonban még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz!**

A beépíthetőség feltétele, az alábbi feltételek vizsgálata, kielégítése:

1. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti övezeti besorolás (pl.: mezőgazdasági övezet, kertvárosias lakóövezet, falusias lakóövezet stb.). Az övezeti besorolás megadja – többek között - az építhető funkciót, maximális beépíthetőséget, minimális zöldfelületet.
2. Településképi előírások. Az építmények építészeti minőségének, az illeszkedés feltételeinek történő megfelelés.
3. Megfelelő közműellátottság. A közműellátottság szükséges mértékét és feltételeit a helyi építési szabályzat tartalmazza.
4. Útkapcsolat. A helyi úthálózathoz, közúthoz, közterülethez, közforgalom számára nyitott magánúthoz történő kapcsolódás.

A rendelet megalkotása, önkormányzati oldalról költségviseléssel nem jár majd.

Várpalota Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2011. (II. 28.) önkormányzati rendelet 12. alcíme a Rendeletalkotás szabályairól az alábbiak szerint rendelkezik:

„12. Rendeletalkotás

24. § (1) Az önkormányzati rendelet megalkotása tekintetében a Szervezeti és Működési Szabályzatot e címben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Rendelet alkotását a 13. § (2) bekezdésében megjelöltek kezdeményezhetik.

(3) A rendelettervezet előkészítésének jogi és szakmai koordinációja a jegyző feladata. A rendelet-tervezet előkészítése során:

a) törvény felhatalmazása alapján készülő rendelet-tervezet esetén meg kell vizsgálni:

- 1) a szabályozási javaslat összhangban van-e a felhatalmazást adó törvénnyel, és más kapcsolódó jogszabályokkal,
- 2) a rendelet alkotási kötelezettség esetén a szabályozási javaslat kiterjed-e valamennyi, a törvényben megjelölt szabályozandó kérdésre,
- 3) a szabályozási javaslat nem terjeszkedik-e túl a törvény szerinti felhatalmazás keretein,
- 4) a szabályozási javaslat nem ellentétes-e bármely magasabb szintű jogszabály rendelkezésével.

b) törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyokkal kapcsolatos rendeletalkotás esetén meg kell vizsgálni:

- 1) a szabályozási javaslat nem ellentétes-e bármely magasabb szintű jogszabály rendelkezéseivel,
- 2) a szabályozási javaslat nem érint-e olyan kérdéskört, amelyre az Európai Uniónak kizárólagos jogalkotási hatásköre van,
- 3) a szabályozási javaslat nem akadályozza-e az Európai Unió közösségi jogának érvényesülését.
- 4) a szabályozási javaslat megfelel-e az Európai Közösségek Bírósága ítélkezési gyakorlata során kialakult jogelveknek.

c) a belső jogi normákat a közösségi jog elsőbbségére való tekintettel kell értelmezni.

(4) A képviselő-testület a Jogi és Ügyrendi Bizottság, vagy az előterjesztő javaslatára elhatározhatja a rendelet-tervezet kétfordulós tárgyalását.

(5) A (3) bekezdés b) pontjában meghatározott rendeletalkotás előtt a Képviselő-testület határozattal állapítja meg az előkészítés során figyelembe veendő szempontokat, elveket, kijelöli azokat a szerveket, szervezeteket, amelyekkel előzetesen egyeztetni kell a rendelet-tervezet szövegét és előírja a lefolytatandó egyeztetés módját.

(6) Az előkészítés után a rendelet-tervezetet indokolásával együtt az illetékes szakbizottság általi megtárgyalását követően a Képviselő-testület elé kell terjeszteni.

(7) A rendelet-tervezet módosítására vonatkozó javaslatokról minősített többséggel dönt a képviselő-testület.

(8) A rendelettervezetét a Jogi és Ügyrendi Bizottság köteles megtárgyalni.

(9) A képviselő-testület a rendeletalkotásra vonatkozó előírásoktól az alakuló ülésen – az Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló rendelet módosításának esetében – eltérhet.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat, és a rendelet tervezet előkészítését támogassák munkájukkal!

Várpalota, 2025. szeptember 16.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2025. szeptember 25-i ülésén a következő határozatot hozta:

.../2025. (IX. 25.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t:

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota közigazgatási területén meglévő, zártkert művelési ágú ingatlanokkal kapcsolatos rendelet-tervezet előkészítésére vonatkozó tájékoztatást megtárgyalta, az abban foglaltakat elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a rendelet-tervezetet előkészítéséről – Várpalota Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2011. (II. 28.) önkormányzati rendelet 24. §-ban foglalt rendelkezések figyelembe vételével -, valamint a Képviselő-testület 2025. november havi ülése elé terjesztéséről gondoskodjon.

Határidő: 2025. november havi képviselő-testületi ülés

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Lamos Péter főépítész

V á r p a l o t a, 2025. szeptember 25.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző