GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat felterjesztési jog gyakorlására a zártkerti fekvésű ingatlanokra vonatkozó önálló övezeti szabályozás létrehozása céljából

2026. október 15.

Előterjesztő: **Pintér Bence**
polgármester

Az előterjesztést véleményezte: Ideiglenes Bizottság

Az előterjesztést látta: Kósa Roland
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette: Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat felterjesztési jog gyakorlására a zártkerti fekvésű ingatlanokra vonatkozó önálló övezeti szabályozás létrehozása céljából

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) a mezőgazdasági területekre vonatkozó rendelkezései között tartalmaz előírásokat a zártkerti fekvésű ingatlanokra vonatkozóan. A TÉKA eltérő övezeti előírások meghatározását teszi lehetővé attól függően, hogy az ingatlan művelésben lévő zártkerti ingatlannak minősül, vagy zártkerti művelés alól kivonásra került. Ez amiatt aggályos, mivel a településrendezési szempontból releváns tényezővé tett a TÉKA egy alapvetően nem településrendezési, hanem ingatlan-nyilvántartási, illetve földvédelmi szempontból releváns tényezőt.

Az Önkormányzatnak azon kívül, hogy rendeletben jogosult meghatározni a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető, nincs reális ráhatása arra, hogy az ingatlan tulajdonosa kéri-e a kedvezményes művelés alóli kivonást. Ez viszont azt eredményezi, hogy egy telektömbön belül, ahol egyaránt elfordulnak zártkerti művelés alatt álló és zártkerti művelés alól kivett ingatlanok is, az önkormányzat szabályozási jogköre eltérő tartalmú lesz.

A TÉKA 7. § (4) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre – azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján – a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint telekalakítási szabályok.

A TÉKA fenti rendelkezése alapján egyes övezetekben található ingatlanok fekvése alapján nem határozhatóak meg sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint telekalakítási szabályok. Erre tekintettel kizárólag a fekvési ágra figyelemmel nem határozható meg eltérő beépítési intenzitás a helyi építési szabályzatban.

A TÉKA 34. § (3)-(5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:
A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.

A fentiek alapján a TÉKA alapján a mezőgazdasági területek mindhárom alkategóriájában követelmény, hogy az ilyen övezetben lévő ingatlanok jellemzően – tehát többségében – valamilyen a TÉKA-ban tételesen megjelölt művelés alatt álljanak.

A TÉKA fenti rendelkezése alapján tehát, ha egy mezőgazdasági övezetben korábban kijelölt területen az ingatlanok többsége kivonásra kerül a művelésből, úgy az Önkormányzatnak jogalkotási kötelezettsége fog keletkezni, mivel az övezeti szabályozás már nem fog megfelelni a TÉKA 34. § (3)-(5) bekezdésében foglalt követelménynek.
Erre tekintettel, az Önkormányzat nem tudja egyik mezőgazdasági övezeti besorolásban sem szabályozni a többségében zártkerti művelés alól kivett ingatlanok csoportját, illetve nem tudja jogszerűen meghatározni a TÉKA által a zártkerti művelés alól kivett ingatlanokra vonatkozó előírásoknak megfelelően az övezeti előírásait.
Tovább nehezíti az önkormányzatok helyzetét az a körülmény is, hogy az E-TÉR adatszolgáltatás keretében a Lechner Tudásközpont nem adja át azokat az ingatlan-nyilvántartási adatokat, amelyekből megállapítható volna az, hogy az ingatlan zártkerti művelés alatt áll vagy zártkerti művelés alól kivonásra került. Ilyen adatot az önkormányzat csak úgynevezett adat-földkönyv iránti kérelem keretében kérheti ki ingatlanonként 240 Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetése ellenében.

Győrben a zártkerti fekvésű ingatlanok döntő többsége kertes mezőgazdasági övezetbe került besorolásra a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: GYÉSZ). Annak ellenére, hogy a GYÉSZ alapján kizárólag egy 45 m2 alapterületű, mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó gazdasági épület, illetve a területet használók ellátását szolgáló, egy legfeljebb 250 m^2 alapterületű vendéglátó vagy kiskereskedelmi rendeltetésű épület helyezhető el, a fizikai valóságban több ezer ember él a területeken. Ennek okán a győri kertes mezőgazdasági területeket olyan átalakuló területként lehet jellemezni, amelyeken a lakhatási vagy üdülő célú hasznosítás igénye már felmerült. Ezen igények kielégítésére a hatályos országos jogszabályok alapján nem, illetve csak korlátozottan van lehetőség.

Az önkormányzatok számára a kialakult helyzet komoly, megoldandó, ám önkormányzati eszközökkel megoldhatatlannak tűnő problémát okoz. Az emberek ugyanis anélkül költöztek ki ezekre a területekre, hogy az alapvető ott élés feltételét jelentő egészséges ivóvíz, közlekedésbiztonsági és más közlekedésszakmai szempontnak megfelelő lakóutca rendelkezésre állna. Ezen területek jelentős része hiányosan közművesített. A teljes vagy akár csak a részleges közművesítettség feltételeinek a megteremtése olyan jelentős anyagi terhet róna az önkormányzatokra, amelynek fedezete az önkormányzatok költségvetési mozgásterét jelentősen meghaladná. Arról nem is beszélve, hogy az Önkormányzatoknak, mint ellátásra kötelezetteknek a meglévő fogyasztók ellátásbiztonságát kell elsődlegesen szem előtt tartaniuk, amely a források szűkössége miatt rendkívül nagy kihívás elé állítja az önkormányzatokat.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése alapján zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Győrben jelentős térmértékű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt zártkerti fekvésű ingatlan található. Arra vonatkozóan jelenleg nem rendelkezik információval az Önkormányzat, hogy ezen ingatlanok közül melyek tekintetében kérték már a művelés alóli kivonást. Abban az esetben, ha valamely telektömbön belül a művelés alól kivont ingatlanok száma meghaladja a művelésben lévő ingatlanok számát, úgy az Önkormányzatnak jelenleg csupán arra lenne lehetősége, hogy létrehozzon egy különleges beépítésre nem szán területfelhasználási kategóriát vagy beépítésre szánt területbe sorolja át a telektömbben lévő ingatlanokat. Az Önkormányzat bármelyiket is választaná csereterület-adási kötelezettsége keletkezne a Méptv. fent idézett rendelkezése alapján annak ellenére, hogy az Önkormányzat nem tudna eleget tenni a csereterület-adási kötelezettségének, vagyis a jogsértő állapotot nem tudná orvosolni. A TÉKA által szabályozott beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák közül ugyanis egyik sem alkalmas a zártkerti művelés alól kivett ingatlanok szabályozásának a kezelésére.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzatoknak a jelenleg hatályos országos jogszabályi előírások alapján nincs lehetőségük olyan szabályt alkotni, amely alkalmas lenne a kialakult társadalmi helyzet rendezésére ezért az országos jogszabályok kiegészítése szükség az alábbiak szerint:

Ezeknek a területeknek az általános jellemzője, hogy a közműellátás hiányos vagy semmilyen formában nem áll rendelkezésre. Az úthálózat jellemzően nem alkalmas az intenzívebb igénybevételre, jobbára két gépjármű sem fér el rajt egymás mellett. Az utak helyi építési szabályzatban kijelölt területét számos esetben elépülték. A kialakult helyzetet csak jogi eszközökkel lehet normalizálni.

A fentiek okán javasolt egy új területfelhasználási kategória létrehozása kifejezetten a zártkerti fekvésű ingatlanokra a TÉKA beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriái között, mivel ezeken a területeken a mezőgazdasági célú hasznosítással döntő többségben már felhagytak, vagy az ilyen típusú hasznosítás másodlagossá vált, és megjelent a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló építmények elhelyezésének az igénye. Az épületek jelentős részében ténylegesen lakó-, hétvégi vagy rekreációs célú használat jelent meg.
Az új területfelhasználási kategória tulajdonképpen egy „köztes kategória" lenne a mezőgazdasági terület és a lakó-/üdülőterület között reagálva a kialakult állapotokra. A cél a kialakult állapot hosszú távú rendezése jogi eszközökkel, azzal, hogy a települési zöldinfrastruktúra-hálózatnak továbbra is fontos részét kell, hogy képeznék ezek a területek, így azok továbbra is beépítésre nem szánt területként lennének szabályozva.

A területeken a lakó célú hasznosítás lehetővé tétele nem lehet automatikus, azt kizárólag akkor szabad lehetővé tenni, ha az ott élés alapvető feltételei teljesülnek, vagyis

1. az adott útkategóriára irányadó szakmai és jogszabályi előírásoknak megfelelő szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított legyen,
2. legalább részleges közművesítettség biztosított legyen,
3. az óvodai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a lakó célra is hasznosítható terület legfeljebb 5 km-es környezetében biztosított vagy legkésőbb 3 éven belül biztosított legyen.

Az Önkormányzati költségvetési források szűkösségére figyelemmel meg kell teremteni annak a jogszabályi lehetőségeit, hogy a fenti minimumkövetelmények megvalósításának költségeit az önkormányzat jogosult legyen áthárítani az ingatlanok tulajdonosaira.

Célul kitűzött a huzamos ott tartózkodás feltételeinek a megteremtése és a valódi zöldfelület megtartása megköveteli az elaprózott, zárványtelkekkel teli telekszerkezet rendezését a jobb kihasználhatóság érdekében. Erre tekintettel szükséges meghatározni a minimális telekméretet legalább 1500 m2-ben. Ahhoz, hogy ezek az ingatlanok továbbra is a települési zöldinfrastruktúra részei maradjanak a zöldfelületi mutató minimális értékét legalább 80%-ban kell meghatározni. A

beépíthetőség maximális mértéke a beépítésre nem szánt területekre irányadó legfeljebb 10%, így marad 10% olyan terület, amely egyéb burkolt felülettel lefedhető, pl. a telken belüli gépjármű parkolás érdekében. Az ingatlanon elhelyezhető rendeltetés tekintetében annak érdekében, hogy ne alakulhasson ki ezeken a területeken a tisztán lakó célú használat, illetve, hogy a telek nagy részét ténylegesen érdemben is zöldterületként hasznosítsák szükséges egy olyan korlátot meghatározni, hogy lakó rendeltetést is tartalmazó épület csak úgy helyezhető el, hogy a lakó rendeltetésű épületrész az épület bruttó alapterületének a felét nem haladhatja meg.

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés j) pontja alapján a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között a feladat- és hatáskörrel rendelkező szervtől tájékoztatást kérhet, döntést kezdeményezhet, véleményt nyilváníthat.

A fentiekre tekintettel indokolt, hogy Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felterjesztési jogával éljen, és kérje a TÉKA kiegészítését egy olyan beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriával, amely a zártkerti fekvésű ingatlanok tekintetében országos szinten egységes keretrendszert ad az önkormányzatok számára a zártkerti fekvésű ingatlanok építésjogi szabályozásának a megalkotása tekintetében.

Fentiek alapján kérem, a Tisztelt Közgyűlés fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés j) pontjában biztosított felterjesztési jogával élve kezdeményezi Magyarország Kormányánál, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben hozzon létre egy új beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriát a zártkerti fekvésű ingatlanokra vonatkozóan.

2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a jelen előterjesztésben foglaltak alapján a felterjesztő levelet készítse el és küldje meg Magyarország Kormánya részére.

3. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a megtett intézkedésekről, a felterjesztésre érkezett válaszokról és az esetleges szakmai egyeztetések eredményéről a Közgyűlést 90 napon belül tájékoztassa.

Felelős: polgármester
Határidő: haladéktalanul

2026. október 15.

Pintér Bence
polgármester