

Ügyiratszám: HSZ/27021/2025

Látta:.....



Szabó László
kiemelt városfejlesztési ügyintéző



J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata
Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottságának
2025. szeptember 18. napján megtartott
nyilvános üléséről

Hajdúszoboszló, 2025. szeptember 18.

Tárgymutató
Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága

ülés helye: Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal „A” épület Gönczy Pál terem
ülés időpontja: 2025. szeptember 18. 9:00 óra
ülés típusa: nyílt

Az ülés napirendi pontjai:

Napirend elfogadása

27/2025. (IX.18.) MKB határozat

1. Előterjesztés Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezésére (képviselő-testületi ülés 2. napirend)

Előterjesztő: Hunyadi Györgyi főépítész

28/2025. (IX.18.) MKB határozat

29/2025. (IX.18.) MKB határozat

30/2025. (IX.18.) MKB határozat

31/2025. (IX.18.) MKB határozat

2. Előterjesztés a Helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről (képviselő-testületi ülés 3. napirend)

Előterjesztő: Hunyadi Györgyi főépítész

32/2025. (IX.18.) MKB határozat

33/2025. (IX.18.) MKB határozat

34/2025. (IX.18.) MKB határozat

35/2025. (IX.18.) MKB határozat

3. Előterjesztés a nem közművel összegyűjtött háztartási folyékony hulladék gyűjtése közszolgáltatás ellátására vonatkozó pályázati kiírásról (képviselő-testületi ülés 17. napirend)

Előterjesztő: Szilágyiné Pál Gyöngyi osztályvezető

36/2025. (IX.18.) MKB határozat

4. Előterjesztés önkormányzati tulajdonú ingatlanok világörökségi védőövezetté nyilvánításához (képviselő-testületi ülés 28. napirend)

Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

37/2025. (IX.18.) MKB határozat

5. Előterjesztés tulajdonosi hozzájárulásról a Rákóczi utca 44-64. szám alatti ingatlanon található fa kivágására és gallyazására (képviselő-testületi ülés 30. napirend)

Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

38/2025. (IX.18.) MKB határozat

6. Előterjesztés a 6819/1. hrsz.-ú ingatlanból cca. 23.500 m² nagyságú területrészbérbeadására (képviselő-testületi ülés 31. napirend)

Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

39/2025. (IX.18.) MKB határozat

7. Előterjesztés a Tokay utca 37. szám mögötti terület bérbeadásáról (képviselő-testületi ülés 32. napirend)

Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

40/2025. (IX.18.) MKB határozat

8. Előterjesztés a zártkertek jogi helyzetével kapcsolatosan

Előterjesztő: Szilágyiné Pál Gyöngyi osztályvezető

41/2025. (IX.18.) MKB határozat

Jegyzőkönyv

Jelen vannak a csatolt jelenléti ív szerinti bizottsági tagok: Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal részéről: dr. Morvai Gábor jegyző, Kovács Zoltán gazdasági és városfejlesztési főosztályvezető, dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető, Szabó László kiemelt városfejlesztési ügyintéző

Jegyzőkönyvvezető: Dihen Irén

Kocsis Róbert: Köszönti a Bizottság tagjait. Megállapítja, hogy a Bizottság határozatképes, az 5 bizottsági tag közül 4 bizottsági tag van jelen az ülésen.

Az ülés megkezdése előtt az előterjesztések, napirendi javaslatok sorrendjéről szavaz először a bizottság.

Kocsis Róbert: A kiküldött meghívón szereplő napirend szerint haladnánk. Aki egyetért a napirendekkel, az kérem, kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem és 0 tartózkodással elfogadta a napirendi javaslatot és a következő határozatot hozta:

„27/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága a 2025. szeptember 18- i ülésének napirendjét a következők szerint határozza meg:

NAPIRENDI PONTOK:

1. **Előterjesztés Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezésére (képviselő-testületi ülés 2. napirend)**
Előterjesztő: Hunyadi Györgyi főépítész
2. **Előterjesztés a Helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről(képviselő-testületi ülés 3. napirend)**
Előterjesztő: Hunyadi Györgyi főépítész
3. **Előterjesztés a nem közművel összegyűjtött háztartási folyékony hulladék gyűjtése közszolgáltatás ellátására vonatkozó pályázati kiírásról (képviselő-testületi ülés 17. napirend)**
Előterjesztő: Szilágyiné Pál Gyöngyi osztályvezető
4. **Előterjesztés önkormányzati tulajdonú ingatlanok világörökségi védőövezetté nyilvánításához (képviselő-testületi ülés 28. napirend)**
Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető
5. **Előterjesztés tulajdonosi hozzájárulásról a Rákóczi utca 44-64. szám alatti ingatlanon található fa kivágására és gallyazására (képviselő-testületi ülés 30. napirend)**

Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

- 6. Előterjesztés a 6819/1. hrsz.-ú ingatlanból cca. 23.500 m² nagyságú területre bérbeadására (képviselő-testületi ülés 31. napirend)**

Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

- 7. Előterjesztés a Tokay utca 37. szám mögötti terület bérbeadásáról (képviselő-testületi ülés 32. napirend)**

Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

- 8. Előterjesztés a zártkertek jogi helyzetével kapcsolatosan**

Előterjesztő: Szilágyiné Pál Gyöngyi osztályvezető

Határidő: azonnal

Felelős: MKB elnök"

Napirendek megtárgyalása:

1.

Előterjesztés Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezésére (képviselő-testületi ülés 2. napirend)

Kocsis Róbert: Előterjesztő nincs itt, kívánja-e valaki kiegészíteni?

Dr. Morvai Gábor: Ezt az előterjesztést tárgyalta a Városfejlesztési és Műszaki Bizottság és egy olyan módosított verziót fogadott, el hogy a 9218-as számú helyrajzi számig legyen csak a változtatási tilalom elrendelve és maga a temetőbővítés pedig első körben az erdő területére korlátozódjon. Felkérte a hivatalt, hogy ezen az érintett területen mérje fel, - amire most a változtatási tilalom bevezetésre kerül -, hogy hányan élnek, milyen felépítmények találhatók.

Kocsis Róbert: Az én ismereteim szerint, ha jól tudom, akkor azt az erdőt pótolni kell, és tudomásom szerint az magánterület.

Dr. Morvai Gábor: Igen, mindenképp pótolni kell és ráadásul többet kell bevonni.

Kocsis Róbert: Kérdések, hozzászólások következnek.

Radics Péter: Az erdővel kapcsolatban csak annyi lenne a kérdésem, hogy az egy közvetlen kapcsolat lesz, tehát meg fog szűnni az a bekötőút, vagy valami áthidaló megoldás lesz?

Dr. Morvai Gábor: Egy új út kerülne kiszabályozásra.

Harmati János: A tegnapi ülésen is elmondtam, hogy én csak az erdőterület igénybevételeével történő bővítéssel tudok egyetérteni. Első körben csak és kizárólag a 2,9 tized hektáros erdőterület igénybevételeével történő bővítést szorgalmaznám. Ha figyelembe veszem a városgazda eredeti számításait, miszerint a 10 hektár 50 évre lenne elegendő, akkor nagyságrendileg a 2,9 tized hektár erdőterülettel nyernénk 14-15 évet, és akkor nem kellene változtatási tilalmat elrendelni egyetlen egy ingatlanra sem, és majd 2038-40 körül vissza lehetne térni újra a temetőbővítésre.

Kocsis Róbert: Amennyiben nincs több hozzászólás, a szavazás következik. Aki egyetért a módosító indítvánnyal, kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 2 igen szavazattal (Deilinger Ádám, Harmati János), 0 nem szavazattal és 2 tartózkodással (Kocsis Róbert, Radics Péter) nem fogadta el az előterjesztés határozati javaslatának módosítását.

„28/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja elfogadásra Harmati János módosító indítványát, miszerint csak az erdőterület képezze első ütemben a temetőbővítés területét.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

Kocsis Róbert: Aki egyetért a módosított a) változattal, kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 2 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Radics Péter) 0 nem szavazattal és 2 tartózkodással (Deilinger Ádám, Harmati János) nem fogadta el az előterjesztés határozati javaslatához az a) verziójú mellékletet.

„29/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja elfogadásra az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet 1.sz. melléklete a) változatát.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

Kocsis Róbert: Aki egyetért a b) változattal, kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 0 igen, 4 nem szavazattal (Kocsis Róbert, Radics Péter, Deilinger Ádám, Harmati János) és 0 tartózkodással nem fogadta el az előterjesztés határozat mellékletének b) változatát..

„30/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja elfogadásra az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet 1.sz. melléklete b) változatát.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

Kocsis Róbert: Aki egyetért a c) változattal, kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 0 igen, 4 nem szavazattal (Kocsis Róbert, Radics Péter, Deilinger Ádám, Harmati János) és 0 tartózkodással nem fogadta el az előterjesztés határozat mellékletének c) változatát.

„31/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja elfogadásra az előterjesztés melléletét képező rendelet-tervezet 1.sz. melléklete c) változatát.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

2.

Előterjesztés a Helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről (képviselő-testületi ülés 3. napirend)

Kocsis Róbert: Előterjesztő nincs itt, kívánja-e valaki kiegészíteni?

Dr. Morvai Gábor: Szintén a Városfejlesztési és Műszaki Bizottságon elhangzottakat tudom elmondani. Kiegészítés nem volt. 4 darab határozati javaslat volt, mind a négyet egyhangúlag elfogadta a bizottság.

Kocsis Róbert: Van-e kérdés, hozzászólás? Amennyiben nincs, kérem, szavazzunk! Az első B. Tóth Ferenc tulajdonában lévő Hajdúszoboszló belterületén fekvő 2667/38, 2667/39, 2667/55, 2667/65 és 2669 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a Kérelmező 2025. január 20-án beadványt nyújtott be, melyben a terület övezeti besorolásának módosítását és az utca vonalának a megváltoztatását kezdeményezte. Aki támogatja, kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással elfogadta az előterjesztés 1. számú határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete is fogadja el.

„32/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja Hajdúszoboszló Város 83/2016. (VI.26.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének 2024. évi M12 sz. módosítását, valamint területi mérlegének változását, a határozat 2. melléklete szerint. A településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező településszerkezeti tervlapon helyére, jelen határozat 1. melléklete, „T-1/m12”-jelű településszerkezeti tervlap lép.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

Kocsis Róbert: A második határozati javaslatban a Hajdúszoboszló, 0226/6 hrsz. alatti ingatlan „Gip-2” ipari gazdasági övezete kereskedelmi, szolgáltató gazdasági Gksz-1 övezeti besorolásáról kell szavazzunk. Kérem, aki egyetért, kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 0 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 1 nem szavazattal (Radics Péter) és 3 tartózkodással (Kocsis Róbert, Deinlinger Ádám, Harmati János) nem fogadta el az előterjesztés 2. számú határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete se fogadja el.

„33/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem támogatja, hogy a Hajdúszoboszló, 0226/6 hrsz. alatti ingatlan „Gip-2” ipari gazdasági övezete kereskedelmi, szolgáltató gazdasági Gksz-1 övezeti besorolást kapjon és nem támogatja a Főépítész felkérését a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

Kocsis Róbert: A harmadik határozati javaslat a Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának tulajdonában álló, 0229/3 helyrajzi számú, 30.588 m² nagyságú temető területe. Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása „Gip-2” – ipari gazdasági terület, amely jellemzően ipari tevékenységek, gazdasági célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

A temető jelenlegi közúti megközelítése nem biztosított, ami a terület funkciójából eredő közszolgáltatási és közhasználati szempontból is jelentős problémát jelent. A temető közlekedési kapcsolatának hiánya nem felel meg sem a településszerkezeti elvárásoknak, sem a temető rendeltetészerű használatához szükséges alapvető infrastrukturális feltételeknek.

A közlekedési kapcsolat biztosítása érdekében szükséges a temetőhöz vezető út kialakításának településtervezési átgondolása, amelyet a közvetlenül szomszédos ingatlanok, területhasználatok és tulajdonviszonyok figyelembevételével kell megoldani. Ennek érdekében a helyi építési szabályzat, valamint indokolt esetben a településszerkezeti terv módosítása is szükségessé válhat. Kérem, aki ezzel egyetért, kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 0 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 4 tartózkodással (Kocsis Róbert, Deinlinger Ádám, Harmati János, Radics Péter) nem fogadta el az előterjesztés 3. számú határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete se fogadja el.

„34/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem támogatja elvi hozzájárulás megadását a 0229/3 hrsz.-ú temető közúti megközelíthetőségének biztosítása érdekében és nem támogatja a Helyi Építési Szabályzat és szükség esetén a Településszerkezeti Terv módosításának érdekében eljárás megindítását. Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem támogatja a Főépítész felkérését a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

Kocsis Róbert: Végül pedig a főépítési feljegyzésről kérem, hogy szavazzunk!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással elfogadta az előterjesztés 4. számú határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete is fogadja el.

„35/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján a Hajdúszoboszló Város Településrendezési eszközök 2025. évi M17 számú módosításának megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslatához készült feljegyzést jóváhagyását, egyetért a határozat 1. sz. mellékletében (Főépítési feljegyzés) meghatározott, településrendezési tervmódosítást megalapozó vizsgálatok, valamint alátámasztó munkarészek tartalmi követelményével.

Határidő: 2025.09.18.
Felelős: MKB elnök”

3.

Előterjesztés a nem közművel összegyűjtött háztartási folyékony hulladék gyűjtése közszolgáltatás ellátására vonatkozó pályázati kiírásról (képviselő-testületi ülés 17. napirend)

Kocsis Róbert: Előterjesztő Szilágyiné Pál Gyöngyi helyett, Szabó Lászlót kérdezem, van-e kiegészítése?

Szabó László: A Városfejlesztési és Műszaki Bizottság tegnapi napon tartott ülésén hozott döntését szeretném ismertetni, miszerint egyhangúlag támogatták az előterjesztést..

Kocsis Róbert: Amennyiben nincs több vélemény, a szavazás következik. Aki támogatja az előterjesztés határozati javaslatát, az kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással elfogadta az előterjesztés határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete is fogadja el:

„36/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a nem közművel összegyűjtött háztartási folyékony hulladék gyűjtésére és szállítására irányuló közszolgáltatás ellátására vonatkozó pályázat kiírását az előterjesztésben foglaltak szerint.

Határidő: 2025.09.18.
Felelős: MKB elnök”

4.

Előterjesztés önkormányzati tulajdonú ingatlanok világörökségi védőövezetté nyilvánításához (képviselő-testületi ülés 28. napirend)

Kocsis Róbert: Előterjesztőnek van-e kiegészítése?

Dr. Biró Anett: Köszönöm, kiegészítésem nincs. Bizottsági véleményt szeretnék mondani. A Városfejlesztési és Műszaki, illetve a Pénzügyi és Gazdasági bizottságok egyhangúlag támogatták az előterjesztést.

Kocsis Róbert: Kérdések, hozzászólások következnek.

Radics Péter: Csak egy véleményem van, hogy gondolkozzunk el, akarunk-e világörökségi védett területen kamionokat parkoltatni.

Kocsis Róbert: Nekem lenne egy kérdésem. Ha elfogadjuk ezt az előterjesztést, akkor a magántulajdonú ingatlanokra is vonatkozni fog ez?

Dr. Biró Anett: Én úgy gondolom a magánra is.

Kocsis Róbert: Nincs több hozzászólás, a szavazás következik. Aki támogatja az előterjesztés határozati javaslatát, az kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással elfogadta az előterjesztés határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete is fogadja el:

„37/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a Hortobágyi Nemzeti Park védőövezetének kijelöléséről szóló 45/2020. (IX. 21.) AM rendelet 1. mellékletében kihirdetett nemzeti parki védőövezet világörökségi védőövezetté történő nyilvánítását azzal a feltétellel, hogy ott bármilyen, a fenti rendelet 2. és 3. számú mellékleteiben foglaltakon túlmenő, további tilalom és korlátozás csak Hajdúszoboszló város önkormányzatával történő előzetes egyeztetés alapján és annak hozzájárulásával vezethető be.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a Polgármester felhatalmazását a határozatnak megfelelő, előterjesztés 3. mellékletét képező nyilatkozat aláírására.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

5.

Előterjesztés tulajdonosi hozzájárulásról a Rákóczi utca 44-64. szám alatti ingatlanon található fa kivágására és gallyazására (képviselő-testületi ülés 30. napirend)

Kocsis Róbert: Kérdezem van-e kiegészítés?

Dr. Biró Anett: Köszönöm, csak annyi, hogy az előterjesztést két bizottság is tárgyalta, a Városfejlesztési és Műszaki és a Pénzügyi és Gazdasági bizottság, mindkét bizottság elfogadta az eredeti határozati javaslatot, illetve kiegészítették azzal, hogy a kivágott fákat pótolni szükséges.

Kocsis Róbert: Kérdezem, hogy van szándék a fák pótlására?

Dr. Biró Anett: A kérelmező nem jelzett ilyen szándékot, de a bizottság úgy gondolom kérheti.

Kocsis Róbert: Akkor én javasolom, hogy a bizottság azzal a feltétellel támogassa az előterjesztést, hogy a kivágott fákat pótolják. Aki támogatja az előterjesztés határozati javaslatát az elhangzott kiegészítéssel, az kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással elfogadta az előterjesztés módosított határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete is fogadja el:

„38 /2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 44-64. szám alatti ingatlanon a Hógyes Endre Gimnázium és a HGSZI a kiszáradt fákat kivágja és a letört veszélyes ágakat levágja. Az intézményeknek a munkálatokat saját költségen kell elvégeztetniük, a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. munkatársa, a Kertészeti Üzemvezető Asszony iránymutatásai alapján. Kérelmezők kötelesek a fa kivágása és gallyazása során betartani a balesetvédelmi és munkavédelmi szabályokat, az esetlegesen bekövetkező bármilyen kárért Hajdúszoboszló Város Önkormányzata nem vállal felelősséget.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága azzal a feltétellel támogatja a fák kivágását, ha azok pótlása is megtörténik.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága a Polgármester felhatalmazását a hozzájárulás aláírására.

Határidő: 2025.09.18.

Felelős: MKB elnök”

6.

Előterjesztés a 6819/1. hrsz.-ú ingatlanból cca. 23.500 m² nagyságú terület rész bérbeadására (képviselő-testületi ülés 31. napirend)

Kocsis Róbert: Előterjesztőnek kiegészítése nincs, kérdések, hozzászólások következnek. Nincsenek hozzászólások, a szavazás következik. Aki támogatja az előterjesztés határozati javaslatát, az kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással elfogadta az előterjesztés határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete is fogadja el:

„39/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja, hogy a Hajdúszoboszló, 6819/1. hrsz.-ú, 2 ha 9045 m² nagyságú, erdő megnevezésű ingatlanból cca. 23.500 m² nagyságú terület haszonbérbeadására vonatkozóan a Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya nyilvános árverést írjon ki az alábbiak szerint:

- A haszonbérleti díj licitálási alapjára 212.750,-Ft/ év. 2026. évtől a haszonbérleti díj összege a KSH által előző évre közzétett fogyasztói árindex + 3 % mértékkel emelkedik.

- Használati idő hossza határozatlan 60 napos felmondási határidő kikötése mellett.
- Bérelő az ingatlant kaszálás és legeltetés céljára hasznosíthatja, az ingatlanon található védőerdő faállománya nem képezi a bérleti szerződés részét, a fa állományának kezelésére, kivágására nem volt jogosult.
- Használatba vevő jogosult a bérelt területet körbe keríteni. A használati idő lejártával a kerítést köteles saját költségen elbontani és az eredeti állapotot helyreállítani.
- Az ingatlant a haszonbérelő a Helyi Építési Szabályzatban rögzített EV építési övezetben meghatározott feltételek szerint hasznosítja.
- Használatba vevő a területre semmilyen épületet, építményt nem helyezhet el.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a Polgármester felhatalmazását az árverést követően a területhasználati szerződés aláírására.

Határidő: 2025.09.18.
Felelős: MKB elnök”

7.

Előterjesztés a Tokay utca 37. szám mögötti terület bérbeadásáról (képviselő-testületi ülés 32. napirend)

Kocsis Róbert: Előterjesztőnek kiegészítése nincs, kérdések, hozzászólások következnek.

Radics Péter: Azt szeretném kérdezni, hogy az emelt összeget elfogadták a kérelmezők?

Dr. Morvai Gábor: Nem tudjuk, még pedig azért, mert egy kérelmező jelent meg, aki igazán sérelmezte az összeget. Ő meghatalmazást nem hozott arról, hogy a többi kérelmező nevében eljárjon, nyilatkozzon.

Radics Péter: Én nagyon örülök, hogy a sokadik nekifutásra nyugvó pontra jut ez a történet. Szerintem nagyon jó ötlet az áremelés a hivatal részéről, már csak azért is, mert úgy tűnik nagyon értékes az a terület a kérelmezők számára.

Kocsis Róbert: Amennyiben nincs több hozzászólás, a szavazás következik. Aki támogatja az előterjesztés határozati javaslatát, az kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással elfogadta az előterjesztés határozati javaslatát és javasolja, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete is fogadja el:

„40/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a Hajdúszoboszló, 6819/8. hrsz-ú ingatlan, valamint a 6819/1. hrsz-ú ingatlannak a HÉSZ szerint Lk-5, Köu-9 építési övezetbe sorolt területének használatba adását a szomszédos 6815/8., 6815/9., 6815/10., 6815/11., 6815/12. hrsz-ú ingatlan-tulajdonosok részére az alábbiak szerint:

Kérelmező ingatlanának hrsz-a	bérelt terület nagysága (m ²)	éves bérleti díj 2025 évben (Ft/év)
6815/12.	525	63.000
6815/11.	1604	192.480
6815/10.	878	105.360
6815/9.	1035	124.200
6815/8.	1385	166.200
összesen	5427	651.240

- Használati idő hossza határozatlan, 60 napos felmondási határidő kikötése mellett,
- Haszonbérbe vevő az ingatlant kaszálás és legeltetés céljára használhatja, köteles a területet karbantartani, a fűvet rendszeresen kaszálni. A területen lévő fa-állomány nem része a haszonkölcsön szerződésnek, a fákat a Haszonbérbe vevő nem vághatja ki, újakat nem telepíthet (kivéve a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulásával), valamint tudomásul veszi, hogy a fa-állomány a későbbiekben sem fogja a Bérlet tulajdonát képezni.
- Haszonbérbe adó az ingatlan használatáért évi 120,-Ft/m² bérleti díjat fizet, mely bérleti díj a 2025. évre vonatkozik. 2026. évtől a bérleti díj megemelkedik a KSH által közzétett előző évre vonatkozó fogyasztási árindex + 3 % mértékkel.
- Haszonbérbe vevő az ingatlant tovább albérletbe nem adhatja, illetve harmadik személy részére nem hasznosíthatja.
- Haszonbérbe vevő az ingatlanon a kerítésen kívül semmilyen felépítményt nem helyezhet el.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a Polgármester felhatalmazását a bérleti szerződések aláírására.

Határidő: 2025.09.18.
Felelős: MKB elnök”

8.

Előterjesztés a zártkertek jogi helyzetével kapcsolatosan

Kocsis Róbert: Van-e kiegészítés?

Szabó László: Kiegészítésem nincs, köszönöm. A Városfejlesztési és Műszaki Bizottság tárgyalta az előterjesztést, egyik határozati javaslatot sem fogadta el, csak tudomásul vette az előterjesztést.

Kocsis Róbert: Ez a tudomásul vétel azt jelenti, hogy a bizottság azt javasolja, hogy ne tegyünk ez ügyben semmit?

Dr. Morvai Gábor: Azért gondoltam fontosnak, hogy kerüljön első körben a bizottságok elé ez a kérdés, mert a lakosság részéről már érezhető az ezzel kapcsolatos érdeklődés. Itt arról van szó, nagyon röviden összefoglalva, hogy ezek a zártkerti ingatlanok korábban azt a célt szolgálták, hogy egy ilyen kertes, mezőgazdasági művelési lehetőség biztosítanak a lakosság számára, és nem pedig arra lett kitalálva, hogy lakóterületek alakuljanak ki. Ehhez képest az elmúlt 30-40 évben megjelentek ott a hétvégi házak, és egyre inkább az látszik, hogy már nem egyfajta kertes- és mezőgazdasági jelleget ölt, hanem sokan inkább úgy tekintenek erre a

területre, mint egy ilyen második, vagy első lakó lehetőség. A jogalkotó észlelte, hogy megjelent az a társadalmi igény, hogy ezen területek ne mezőgazdasági területként működjenek jogi értelemben, amikor az adás-vételükről van szó. Jelenleg azért egy viszonylag nehéz folyamaton kell keresztül menni annak, aki a zártkertjét értékesíteni akarja, vagy használatba akarja adni. Az elfogadott törvény ezt egyszerűsíteni: mégpedig úgy, hogy a helyi önkormányzat rendeletet alkothat, hogy mely ilyen zártkerti ingatlanok esetén teszi lehetővé a művelés alóli kivonást. Nem kell megfizetni a kivonásért a jelentős összeget, és azt követően, hogyha megtörténik a rendeltetés módosítása, akkor könnyen, egyszerűen lehet adni-venni ezeket a területeket. Mit fog ez eredményezni? Azt, hogy az önkormányzat rendeletében megjelölt területen ezek az ingatlanok forgalma fellendül. Ez oda is vezethet akár, hogy ott egy számosabb lakóközösség megjelenik, hiszen látjuk azt, hogy az ingatlan árak emelkedése magával hozza azt, hogy az emberek az ilyen és ehhez hasonló alternatív lehetőségeket keresik. Hangsúlyozom, maga a művelés alóli kivonás semmit nem tesz hozzá, vagy vesz el a beépíthetőség kérdéséhez, az jogszabályban rögzített, a HÉSZ tartalmazza. Néhány százalék ezeknek a területeknek a beépíthetősége. Többnyire kis épületek vannak rajta, de az ellenőrzés, illetve a különböző szankciógyakorlásnak a hiánya elvezetett oda, hogy vannak már elég nagy épületek is. Szóval egy szó, mint száz, érkezik az önkormányzat felé a nyomás arra vonatkozóan, hogy legyenek területek kivonva. Komoly megfontolást kíván az önkormányzat részéről, hogy ha ezt lehetővé teszi, akkor mely területet, vagy területrészt vonatkozzon: út, csapadékvízvezetés, közvilágítás, járda, kerékpárút, és még lehetne sorolni. Azért látjuk, hogy ezek a területek nem erre lettek kitalálva. Nem olyan a telekosztás, nem olyan az utca szélessége, lehetne még sorolni. Tehát ez egy hosszútávú városfejlesztési kérdés is. Mi úgy gondoltunk a kollégákkal, hogy tudnia kell az illetékes bizottságoknak arról, hogy ez a törvénymódosítás megjelent. Azt is el kell mondanom, hogy én tegnap néztem a közlőnyt, de még nem láttam, hogy megjelent volna az a kormányrendelet, amely az önkormányzat által megalkotható helyi rendelet részletszabályait tartalmazza, mert ezt a törvény egy kormányrendeletre bízta. Tehát most még, ha akarnánk se tudnánk ebben rendeletet alkotni, de el fog jönni ez az idő, és lesz ezzel kapcsolatban a lakosságtól egy nyomás is. Úgy gondolom, hogy ezt tudnia kell az önkormányzatnak, ezzel kapcsolatban valamilyen állásfoglalásának lennie kell. Én azért mondtam a Városfejlesztési és Műszaki Bizottsági ülésen is, hogy a részemről az is elfogadható, ha azt mondja a bizottság, hogy nincs most ezzel kapcsolatban szilárd koncepció, de tudomásul veszi a bizottság, hogy ez a jogalkotási lehetőség a közeljövőben jelen lesz és készülünk arra, hogyha megjelenik a kormányrendelet, akkor abban az esetben újra kerüljön az anyag a bizottságok és a képviselő-testület elé. Akkor majd ezeket a szempontokat kell mérlegelni, de én abban bízom, hogy akkor már ez nem egy meglepetésszerű dolog lesz, mert a bizottságok ezt már ismerték, tárgyalták, van egyfajta tudás ezzel kapcsolatban.

Kocsis Róbert: Kérdések, hozzászólások következnek.

Harmati János: Egy kérdésem lenne igazából, hogyha elutasítanák, mert az első határozati javaslat konkrétan azt mondja, hogy nem támogatják a bizottságok és a testület az adott kérdést, akkor ha kijelentenénk, hogy nem, akkor ez hosszú távon azt is jelentené, hogy megakadályoznánk azt, hogy ezek a zártkerti területek, dűlők, ezek valamilyen szinten fejlődhessenek?

Dr. Morvai Gábor: Nyilván az a lakossággal szemben is egy hivatkozási alap lehet, amikor azt mondja az önkormányzat, hogy egy belterületi utcát aszfaltoz le és ott meg miért nem. Azt el lehet mondani azért, mert az nem egy lakóövezet, hanem az egy kertes mezőgazdasági ingatlan, amit én amikor megvásároltam, akkor ennek a tudatában tettem. Ezért azt gondolom, hogy ilyen

szempontból nagyon fontos a tudatosság, mert azért egy érvelési alap az önkormányzat részére és bocsánat, de az önkormányzatnak nem volt sohasem célja azzal, hogy itt lakótömb alakuljon ki. Kezeli az önkormányzat, mert pénzt ad arra, hogy az utak gréderezve legyenek, rakosgatja kifelé a napelemes kandelábereket, de a tisztelt lakosságnak azt meg kell érteni, hogy az, hogy ide kiköltöztek anyagi szükségszerűségből, az nem egyenlő azzal, hogy ez alkalmas lehet arra, hogy egy lakóövezetté váljon.

Szabó László: Pontosan erre szeretnénk volna felhívni a figyelmet, hogy ez nem feltétlenül arról szól ez a művelés alóli kivonás, hogy itt könnyítsünk a lakosságnak a beépíthetőségen, az eladhatóságon, hanem ez egy, felelős döntés az önkormányzat részéről. Mert nyilván aki ezeket az ingatlanokat ki akarja vonni mezőgazdasági művelés alól, az nem mezőgazdasági tevékenységet szeretne itt végezni. Az építkezni akar, céget akar kitelepíteni, mint ahogy vannak is már, és innentől kezdve még inkább megnő az igény az infrastruktúra iránt. Ezt egy rendezési terv-módosítással tulajdonképpen szerintem együtt kellene elfogadni, úgy, hogy már ki van szabályozva egy normális útszélesség, és akkor abban már van lehetősége majd később az önkormányzatnak, akár a közműveket bevinni az utcákba. De jelenleg 8 métereken, a védő távolságok miatt, az összes közmű el sem fér, mert van ahol már van a gáz, meg a villany, de a védőtávolságok miatt nincs lehetőség további közművek építésére.

Kocsis Róbert: Én a magam részéről, azon a véleményen vagyok, hogy ne tegyük meg még ezt az első lépést sem, mert az a hangsúlyos itt ebben az anyagban, hogy igazából az várható, és azt várják egyébként az ott lakók, hogy ezeket a kerteségeket elkezdjük lakóövezetté alakítani. Aminek azért sincs létjogosultsága önkormányzati szempontból, mert egy komoly infrastrukturális beruházási kényszerszerűen veszünk a nyakunkba. Másrészt pedig a város belső részein, ahol még azért szép számban vannak eladatlan, felújításra váró ingatlanok, amely állapotot pedig konzerválunk ezzel, ami nem biztos, hogy kedvező.

Radics Péter: Nagyon örülök ennek a szerencsés együtt állásnak, hogy kivételesen most a városfejlesztési, a mezőgazdasági és környezetvédelmi szempontok is teljesen egy irányba mutatnak. Tehát valóban a városfejlesztési szempontból sem előnyös ez a dolog, és hát a környezetvédelmi szempontok eddig nem hangoztak el. Én ugye megértem a jogalkotó jelenlegi szándékát, mert nyilván a realitásból indul ki, hogy most ezeket a zártkerteket nem zártkertekként használják az emberek. Teljesen logikus és ilyen szempontból érthető. Csak én meg ezzel egy kicsit úgy vagyok, hogy azért a közkultúra meg a kultúra változóban van. Mint ahogy 40 éve általános volt, ahogy ezek a kis kertek működnek, és egyébként mint kis ökológiai szigetek működnek. Van, aki gyümölcsfát telepített benne, van aki káposztát termelt benne, van aki hagymát, mindenki mást. Tehát ennek ezer, meg egyféle pozitív hozadéka volt, ami most nem divatos, meg most nem erre szánják elsősorban az emberek a szabadidejüket, de ha adott esetben a kultúra változik, vagy ne adj Isten olyan éghajlati dolgok jönnek, hogy a kényszer ráviszi az embereket újra, hogy ezeket zártkertekként, gyümölcsösként, zöldségesként kezdjék el használni, akkor ne vegyük el ezektől a potenciális jövőbeni lehetőséget; ha amúgy is ez volt az eredeti funkciója ezeknek a területeknek. Itt jutunk el egy másik területhez, ami miatt nem támogatom én sem ezt a változtatást, az pedig a beépíthetőség. Ahogy már szóba került, hogy az önkormányzat jótékonyan szemel huny a beépíthetőség felett, mert én ott azért látok olyan dolgokat, ahol szerintem közelebb van a 90 százalékhöz a beépíthetőség, mint a 10-hez, úgyhogy ahol meg már térkő van, meg beton van, ott már káposzta nem lesz, úgyhogy ez szintén egy olyan szempont, ami miatt én támogatni fogom az első határozati javaslatot.

Kocsis Róbert: Amennyiben nincs több hozzászólás, a szavazás következik. Az első határozati javaslat támogatását javaslom, aki támogatja, az kézfeltartással jelezze!

Az MKB (döntéshozatalban 4 fő vesz részt) 4 igen szavazattal (Kocsis Róbert, Deilinger Ádám, Harmati János, Radics Péter), 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással elfogadta az előterjesztés 1. számú határozati javaslatát:

„41/2025. (IX.18.) MKB határozat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem támogatja a zártkertek jogi helyzetéből adódó változás okán helyi rendelet módosítás előkészítését.

Felelős: Jegyző

Határidő: azonnal”

Kocsis Róbert: Amennyiben további közérdekű bejelentés nincs, az ülést 10:05 órákor bezárom.


Kocsis Róbert
MKB elnök

k.m.f.


Dihen Irén
jegyzőkönyvvezető


Deilinger Ádám
MKB tag

Ügyiratszám: HSZ/27021/2025

MEGHÍVÓ

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága
ülését

2025. szeptember 18-án (csütörtök) 09:00 órától tartja.

Az ülés helyszíne: a Városháza Gönczy terme, melyre tisztelettel meghívom.

NAPIRENDI JAVASLAT:

A Képviselő-testület 2025. szeptember 18.-ai ülés anyagának véleményezése:

1. Előterjesztés Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezésére (képviselő-testületi ülés 2. napirend)
Előterjesztő: Hunyadi Györgyi főépítész
2. Előterjesztés a Helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről(képviselő-testületi ülés 3. napirend)
Előterjesztő: Hunyadi Györgyi főépítész
3. Előterjesztés a nem közművel összegyűjtött háztartási folyékony hulladék gyűjtése közszolgáltatás ellátására vonatkozó pályázati kiírásról (képviselő-testületi ülés 17. napirend)
Előterjesztő: Szilágyiné Pál Gyöngyi osztályvezető
4. Előterjesztés önkormányzati tulajdonú ingatlanok világörökségi védőövezetté nyilvánításához (képviselő-testületi ülés 28. napirend)
Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető
5. Előterjesztés tulajdonosi hozzájárulásról a Rákóczi utca 44-64. szám alatti ingatlanon található fa kivágására és gallyazására (képviselő-testületi ülés 30. napirend)
Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető
6. Előterjesztés a 6819/1. hrsz.-ú ingatlanból cca. 23.500 m² nagyságú területrész bérbeadására (képviselő-testületi ülés 31. napirend)
Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

7. Előterjesztés a Tokay utca 37. szám mögötti terület bérbeadásáról (képviselő-testületi ülés 32. napirend)

Előterjesztő: dr. Biró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

Csak bizottság tárgyalja:

8. Előterjesztés a zártkertek jogi helyzetével kapcsolatosan

Előterjesztő: Szilágyiné Pál Gyöngyi osztályvezető

Bejelentések, tájékoztatások.

Hajdúszoboszló, 2025. szeptember 12..

Kocsis Róbert sk.
MKB elnök

JELENLÉTI ÍV**a Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság 2025 szeptember 18-i üléséről****Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság tagjai:**

Kocsis Róbert/elnök

Deilinger Ádám

Harmati János

Varga Gábor

Radics Péter

Meghívottak:

Czeplédi Gyula polgármester

Majoros Petronella alpolgármester

Dr. Kovács Gergely alpolgármester

Dr. Morvai Gábor jegyző

Dr. Sléder Tamás aljegyző

Bíró Anita

Jónás Kálmán

Kanizsay György Béla

Mester József

Kovács Zoltán
gazdasági és városfejlesztési főosztályvezetőSzilágyiné Pál Gyöngyi
városfejlesztési és városüzemeltetési osztályvezető

Bárdos Ilona pénzügyi osztályvezető

Dr. Bíró Anett vagyongazdálkodási osztályvezető

Dede Erika egészségügyi, szociális osztályvezető

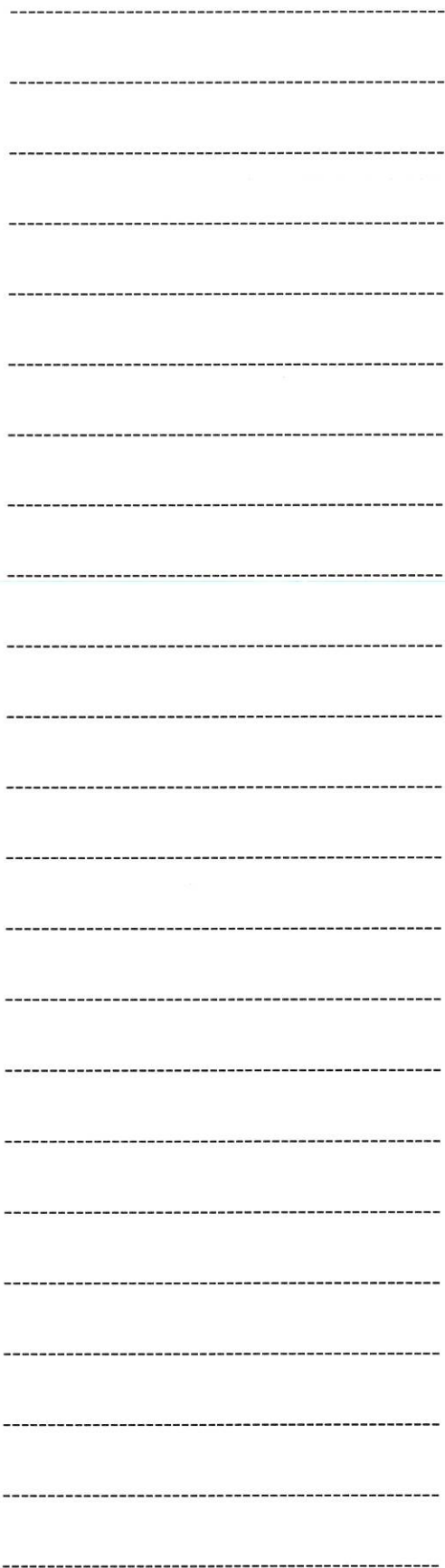
Matyasovszki Dávid kabinetvezető

Hunyadi Györgyi főépítész

Nyéki István VGNZRT vezérigazgató

SZABÓ LAJOS

LA



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
 Gazdasági és Városfejlesztési Főosztály
 Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály
 4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
 www.hajdusoboszló.eu

.....
 sorszám

Ügyiratszám: HSZ/27020/2025. A 2025. szeptember hó 16.-i városfejlesztési és műszaki bizottsági ülés jegyzőkönyvének melléklete	ügyintéző:	aláíró
	Törvényességi ellenőrzést végezte (jegyző/aljegyző kézjegye):	
	Megtárgyalja (bizottságok megnevezése):	Városfejlesztési és Műszaki Bizottság Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság
	Döntés jellege:	
	döntés(ek) típusa, darabszáma:	1 db határozat

E L Ő T E R J E S Z T É S

a zártkertek jogi helyzetével kapcsolatosan

Tisztelt Bizottságok!

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában jelentős újítást hozott: a jogszabály hatályba lépését követően (2025. június 28. után) **a helyi önkormányzat rendeletben dönthet úgy, hogy a zártkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivaltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.**

Sok ilyen terület már nem mezőgazdasági célt szolgál, a jelenlegi szabályozás továbbra is szigorú forgalmi és használati korlátozásokat ír elő. Ez sok zártkert beépítését és értékesítését is akadályozza, különösen azokban a térségekben, ahol a zártkerti ingatlanok valójában üdülési, lakhatási vagy vegyes célokat szolgálnak.

Mivel **a művelés alól kivett zártkertek értéke jelentősen meghaladja a mezőgazdasági művelés alatt állókét**, várható, hogy megnövekedik a kereslet az ilyen ingatlanok iránt, különösen, ha azok nyaraló-üdülő övezetben fekszenek.

A jogszabálymódosítás lényege, hogy a zártkert művelés alól kivonása a jövőben nem minősül majd a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni.

1. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény új rendelkezéssel - a 9. § (1a) bekezdés - egészül ki, amely kimondja: Nem minősül más célú hasznosításnak a zártkerti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerinti eljárásban történő művelésből való kivonása. Ez kizárja azt az értelmezést, hogy az ilyen kivonás automatikusan termőföldvédelmi bírsághoz, vagy engedélyhez kötött más célú hasznosításnak minősülne.

2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) egy komplett, új alcímmel egészül ki: „40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása.”

A 72/E. § tartalmazza az új szabályokat, miszerint a tulajdonos kérheti zártkerti ingatlana „művelés alól kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, **ha azt az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi**. A kivonás a zártkert meghatározott részére is kérhető, ebben az esetben azonban kötelező a telek megosztása, hogy a nyilvántartás pontos maradjon.

A jogszabálmódosítás felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a művelés alóli kivonás lehetőségéről. Ez a szabály biztosítja a helyi adottságokhoz és a fejlesztési elképzelésekhez való igazodást. A jogszabály nem határozza meg tételesen, pontosan milyen tartalommal kell elkészíteni a rendeletet, de az alábbi elemek várhatóak:

- A művelés alóli kivonás lehetőségének kimondása
- Területi korlátozások:
Az önkormányzat dönthet úgy, hogy csak bizonyos városrészekben vagy körzetekben engedélyezi a kivonást (pl. belterülethez közeli zártkerti övezetekben) és megjelölheti, ha vannak olyan zártkerti övezetek, ahol a művelés alóli kivonás továbbra sem engedélyezett (pl. ökológiai védett területeken).
- Településfejlesztési szempontok:
Indokolt, ha a rendelet utal a helyi településszerkezeti tervre, szabályozási tervre, vagy fejlesztési koncepcióra, ezzel biztosítva az illeszkedést a hosszú távú elképzelésekhez.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 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 művelés alól kivett zártkertek beépíthetősége **NEM VÁLTOZIK**. **Önmagában az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz.** A zártkerti ingatlan beépíthetőségére továbbra is az építési szabályok vonatkoznak. A város jelenleg hatályos HÉSZ a következőket tartalmazza ezen területekre vonatkozóan:

Kertes mezőgazdasági területek (Mk-1, Mk-2) övezetek

66. § (1) *Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Az övezetbe azok a területek tartoznak, melyek **az ingatlan-nyilvántartás szerint zártkertek, illetve ilyen céllal lettek parcellázva.***

(2) *Az övezetben a telkek beépítése az OTÉK szabályozása szerint történhet, az alábbi kiegészítéssel. Épületet elhelyezni csak 10 m telekszélesség fölött lehet. 12 m telekszélesség fölött szabadon állóan (legalább 3,0 m oldalkertekkel), az alatt oldalhatáron állóan, de az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m csurgó távolságra lehet. Az oldalkert legalább 3,0 m, az előkert legalább 5,0 m. A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,5 m. max. 3 %-os beépítettségével helyezhető el 1 db gazdasági épület.*

(3) *A lakóépület elhelyezése az „Mk-1”-jelű övezetben 6000 m² telekterület fölött, az „Mk2”-jelű övezetben (amennyiben a földterület hasznosítása gyümölcsös) 3000 m² telekterület fölött lehetséges, úgy, hogy a beépített alapterülete a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Gazdasági épület nélkül lakóépület nem létesíthető.*

(4) Az „Mk-2” –jelű (gyümölcsös -előnyben részesített felhasználással) szabályozott övezetben, amennyiben a földterület országos mellékúttal határos „tanya” birtokközpont alakítható, amennyiben a birtokközponthoz tartozó birtoktest a zártkerti terület egységben található és a birtoktestnek földhivatalnál nyilvántartott művelési ága gyümölcsös. Birtokközpont alakítás esetén, az ingatlan körül kerítési kötelezettsége mellett, az utcavonaltól számított 20 méternél távolabb, állattartó épület is elhelyezhető.

(5) Az övezetben 6 000 m² telekterület alatt, állattartó épületek (kivéve a (4) pont szerinti „tanya” birtokközpontot) nem helyezhetők el.

(6) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház – a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával – bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

(7) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

Összegzésként elmondható, hogy a jogszabály-módosítás jogi elismerést ad annak a ténynek, hogy a zártkerti ingatlanok jelentős része ma már nem mezőgazdasági funkciót tölt be, hanem pl. mobilházak nyaralóként szolgálja a tulajdonosa pihenését. Az új szabályozás a tulajdonosok számára valódi mozgásteret biztosít, miközben fenntartja az önkormányzatok szerepét a helyi szabályozásban. Az eljárás részletszabályai kormányrendeletben jelennek meg.

Alapos átgondolást igényel a helyi szabályozás módosítása, hiszen a változás első sorban az ingatlanok forgalmát könnyíti, de ezzel együtt értéknövelő hatása is van. Nem kötelező univerzálisan szabályozni, lehet különbséget tenni az egyes tömbök között. Temető mellett csak akkor javasolt, ha már ismert, hogy merre fog terjeszkedni.

Amennyiben a zártkertekben található ingatlanok forgalmát könnyíteni akarja az önkormányzat - ezzel segítve e területek fejlődését -, főleg ott célszerű, ahol eleve nem kertes mezőgazdasági jellegű a használat.

Ugyanakkor a jogszabály módosítás következményeivel is számolnia kell az önkormányzatnak, hiszen e területeken fokozódni fog az ingatlantulajdonosok részéről az infrastruktúra fejlesztése iránti igény.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat, az előterjesztést megtárgyalni, álláspontjukat kialakítani szíveskedjenek.

Határozati javaslat 1:

**„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Városfejlesztési és Műszaki Bizottság/Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság
.../2025. (VI. 10.) határozata**

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Műszaki Bizottsága/Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága nem támogatja a zártkertek jogi helyzetéből adódó változás okán helyi rendelet módosítás előkészítését.

Felelős: Jegyző

Határidő: azonnal

Határozati javaslat 2:

***„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Városfejlesztési és Műszaki Bizottság/Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság
.../2025. (VI. 10.) határozata***

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Műszaki Bizottsága/Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a zártkertek jogi helyzetéből adódó változás okán helyi rendelet módosítás előkészítését az alábbi területeket/városrészeket/dűlőket érintően:

.....
.....
.....

Felelős: Jegyző

Határidő: azonnal

Határozati javaslat 3:

***„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Városfejlesztési és Műszaki Bizottság/Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság
.../2025. (VI. 10.) határozata***

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Műszaki Bizottsága/Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a zártkertek jogi helyzetéből adódó változás okán helyi rendelet módosítás előkészítését valamennyi a HÉSZ által Mk-1 és Mk2 övezetbe sorolt területeket érintően.

Felelős: Jegyző

Határidő: azonnal

Hajdúszoboszló, 2025. június 5.

Szilágyiné Pál Gyöngyi
városfejlesztési és városüzemeltetési
osztályvezető