



ELTE
EÖTVÖS LORÁND
TUDOMÁNYEGYETEM

IKR
TK
Közgazdaság- és Regionális
Tudományi Kutatóközpont

SZAKPOLITIKAI
ELEMZÉS

N°8

Zártkertek funkcióváltása és szabályozási kihívásai Magyarországon

- Vasárus Gábor László • Lennert József
- Kovács András Donát
- Szalai Ádám

2026. május

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



A speciális, vegyes funkciójú mezőgazdasági területek századok óta a hazai kultúrtáj részei. A magyarországi zártkertek megszervezése részben e területekre támaszkodva történt meg az 1960-as években, amikor a nagyüzemi mezőgazdaság számára kevésbé értékes területeket kiskerti művelésre és rekreációs célból parcellázták fel. Mára ez a területhasználati forma a települések 66 százalékában jelen van, hazánk területének 2,1 százalékát fedi le, népessége igen dinamikus nő. Így külterületi elhelyezkedésük ellenére immár a településszerkezet megkerülhetetlen elemei.

Az elmúlt évtizedekben a zártkertek a szuburbanizáció és a lakhatási válság „szürkezónájává” váltak, ahol a mezőgazdasági-rekreációs funkciót fokozatosan felváltotta az állandó lakóhelyként történő használat. A 2022-es népszámlálási adatok visszaigazolják a népességszám növekedését olyan övezetekben is, ahol a telekszerkezet, a szűk úthálózat és a hiányos közműellátottság alapvető biztonsági és közszolgáltatási korlátokat jelent.

A jövőbeni fenntarthatóság záloga lehet az idevágó szabályozás – a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) – hatékony alkalmazása, azonban nem megfelelő lépések esetén az új normaanyag ronthat a természetbeni helyzeten. A legfontosabb, hogy a rendelet – bár igen szűk keretek között – lehetőséget ad a funkcionális differenciálásra. A megoldás kulcsa a ténylegesen lakott övezetek integrált fejlesztése, valamint a megmaradt ökológiai és tájképi értékek szigorú védelme, elkerülve mind a differenciálatlan belterületbe vonás, mind a jelenlegi szürkezónás állapot hosszú távú kockázatait.

FŐ SZAKPOLITIKAI ÜZENETEK

Funkcionális kettősség: A zártkertek egy részének állandóan lakott helyé válása visszafordíthatatlan folyamat, amellyel a szabályozásnak lépést kell tartania, miközben védeni kell a még meglévő ökológiai, kultúrtáji értékeket.

Infrastrukturális deficit: A rendezetlen telekszerkezet és a szűk úthálózat akadályozza a modern közszolgáltatásokhoz való hozzáférést és a biztonságos közlekedést.

Jogi keretrendszer: A TÉKA és az új építészeti törvény (Méptv.) lehetőséget ad az átláthatóbb tervezésre, de a helyi sajátosságok figyelembevétele, illetve hosszú távon a normák újragondolása elkerülhetetlen.

MIÉRT MOST? – A KÉRDÉS AKTUALITÁSA

A zártkertek – az 1967. évi IV. törvény alapján – főként mezőgazdasági művelésre alkalmatlan területek felparcellázásával, az önellátó termelés és a rekreáció céljával jöttek létre. Mára, a települések több mint kétharmadát érintve, mintegy 200 ezer hektárt foglalnak el, és a 300 ezer fős külterületi népesség jelentős részének lakóhelyéül szolgálnak.

Funkciójuk 1990 után jelentősen átalakult, a szuburbanizáció miatt sok helyen lakóterületté váltak, ami egyszerre eredményezett fejlődő, üdülő- vagy kertvárosi övezeteket, valamint leszakadó, bizonytalan jogállású „szürkezónákat”. A helyzetet súlyosbítja, hogy 1987 óta hiányos a szabályozás, így a jelenlegi feladat a valós viszonyokhoz igazodó rendezés, az infrastrukturális hiányok kezelése, a rendezetlen telekszerkezetből fakadó problémák megoldása, valamint az ellenőrizetlen beépítés korlátozása és az ökológiai puffer szerep megőrzése.

A vizsgálati kérdés aktualitását három egymást erősítő tényező adja:

1. Az átfogó jogszabályi környezet változása. A 2023. évi C. törvény a magyar építészetről és a hozzá kapcsolódó TÉKA bevezetése kritikus döntési pont elé állítja az önkormányzatokat a külterületek szabályozása terén. Egyrészt lehetővé teszi számukra a zártkerti ingatlanok ingyenes művelés alól történő kivonásának támogatását, másrészt kötelezi őket a jogalkotó új helyi építészeti szabályok megalkotására.

2. A friss népszámlálási adatok üzenete. A 2022-es népszámlálás most publikált eredményei számszerűsíthető bizonyítékot szolgáltatnak a zártkertek funkcióváltásának mértékéről, rávilágítva a spontán urbanizáció társadalmi és infrastrukturális kockázataira.

3. Fokozódó lakhatási nyomás. Az ingatlanpiaci árak emelkedése és a vidéki életmód iránti megugrott kereslet olyan beépítési nyomást generál, amely azonnali szakpolitikai válaszokat sürget a tájvédelem és a fenntartható településfejlesztés egyensúlyának megőrzése érdekében.

A problematika aktualitására reflektál 2024 és 2027 között futó, NKFIH támogatott kutatási projektünk is (FK 146486: Örökös tartalékterületek? Volt zártkertek, szőlőhegyek és üdülőtelepek a városfejlődés szorításában). Szakpolitikai ajánlásaink elsősorban ezen kutatás során megvalósuló szakirodalmi áttekintésekre, statisztikai és GIS elemzésre, valamint terepi adatfelvételekre támaszkodnak, kiegészülve a több önkormányzattal külterületek témájában folytatott együttműködés tapasztalataival.

HÁTTÉR ÉS PROBLÉMAFELVETÉS – FŐBB MEGÁLLAPÍTÁSOK

1. Népeségdinamika

- A 2022-es népszámlálási adatok megerősítik, hogy a zártkertek lakónépesége folyamatosan nő.
- Ez a növekedés azonban magas szociális sérülékenységgel párosul, mivel a kiköltözők jelentős része kényszerből, a belterületi lakásárak elől menekülve választja ezt a formálisan nem lakóövezeti formát.

2. A szabályozási enyhítések mellékhatásai

- A korábbi években bevezetett, szelektív beépíthetőségi növelések (3-ról 10 százalékra) anélkül ösztönözték a sűrűbb beépítést, hogy az önkormányzatoknak eszközük lett volna a kapcsolódó közművek és utak kötelező fejlesztésére.
- Ennek következtében belterületi sűrűségű lakóterületek jöttek létre külterületi ellátottság mellett.

3. Infrastrukturális és közlekedési örökség

- A parcellázáskor kialakított, gyakran mindössze 3-4 méter széles úthálózat ma már alkalmatlan a modern gépjárműforgalom, a hulladékszállítás és a sürgősségi járművek (mentő, tűzoltó) befogadására.
- Ez állandó közbiztonsági kockázatot jelent a lakottá vált övezetekben, különösen a szőlőhegyi eredetű zártkertek esetében.

4. Környezeti degradáció és tájsebek

- A hagyományos művelés feladása és a lakófunkció térnyerése miatt helyenként kritikus mértékűvé vált a burkolt felületek aránya, ami rontja a csapadékvíz elvezetését és fokozza a belvízveszélyt.
- Emellett az illegális hulladéklerakás és a tájidegen építészeti megoldások súlyosan károsítják a természetes élőhelyeket és a történeti borvidékek látványát.
- E területek egyben az inváziós növényfajok terjedését is felgyorsítják.

5. Gazdasági fenntarthatatlanság az önkormányzati szinten

- A zártkertek belterületbe vonása vagy a szükséges infrastruktúra-fejlesztés olyan mértékű költségeket róna a településekre, amelyeket a jelenlegi adóbevételek nem fedeznek.
- Ez állandó érdekfeszültséget generál az önkormányzatok és a külterületi fejlesztéseket követelő lakosok között.

6. Differenciáltság

- A zártkertek rendszerváltás utáni fejlődési pályáját nagyban meghatározza településük sikere a városversenyben.
- **A vidéki nagyvárosok** zártkertjei drasztikus átalakuláson mentek át, adottságaiktól függ, hogy elsősorban a jómódú kiköltözőket, vagy a központi belterületből kiszoruló deprivált lakosságot vonzzák.
- **Az agglomerációs gyűrű településeinek** zártkertjeit gyakran a központi településről kiköltöző ingázók vásárolják fel, a zártkert és települése közötti korábbi kapcsolat megszakad.
- **A periférikus települések** zártkertjei esetében nem az új beköltözők nyomása, hanem a demográfiai hanyatlás, illetve a korábban művelt kertek felhagyását követő környezeti degradáció okoz kihívást.

SZAKPOLITIKAI AJÁNLÁSOK

I. AJÁNLÁSOK AZ ÖNKORMÁNYZATOK SZÁMÁRA

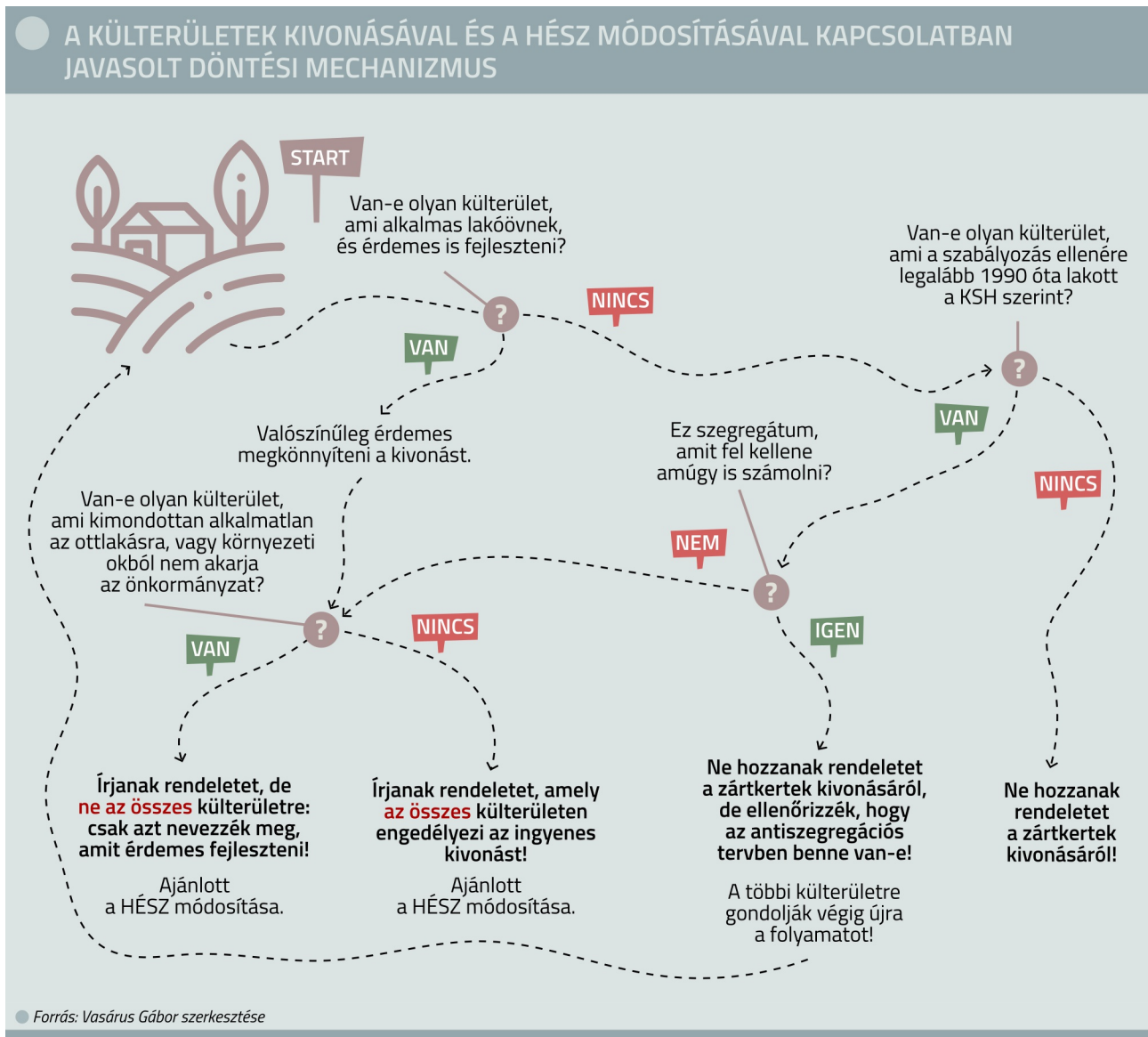
1. Kommunikáció és jogbiztonság megteremtése

- Az önkormányzatok elsődleges feladata a lakosság tájékoztatása a jogszabályi változások valódi tartalmáról. A 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet által biztosított művelés alóli kivonás nem jelent automatikus belterületbe vonást vagy beépíthetőséget. A lakosság felé világosan kommunikálni kell, hogy a kivonás kizárólag a földforgalmi akadályok enyhítését szolgálja, és a beépítés továbbra is a TÉKA és a helyi építési szabályzatok módosításához kötött.
- Ez csökkenti a jogbizonytalanságot és megelőzi az irreális lakossági elvárásokat, valamint az ingatlanspekulációt, amely a településföldrajzi kockázatokat tovább súlyosbíthatja.
- A TÉKA rendelet szigorú beépítési korlátjai (például 720 m² alatti telkek beépítési tilalma) továbbra is érvényesek, ezért a HÉSZ módosítását és annak közérthető kommunikációját kiemelt feladatként kell kezelni.
- Javasoljuk a külterületeken rendszeresen frisstett tartalommal ellátott információs táblák kihelyezését, melyen a valóban releváns hírek, pályázatok és önkormányzati rendeleti és törvényi változások is szerepelnek.

2. Településmorfológiai alapú differenciált szabályozás

- A fragmentáció és a kaotikus térhasználat elkerülése érdekében az önkormányzatoknak kerülniük kell a fűnyíró elv-szerű szabályozást. A rendeletalkotás során célszerű utca-, dűlő- vagy tömbszintű differenciálást alkalmazni, figyelembe véve az elérhetőségi viszonyokat, a közműellátottságát és a környezeti érzékenységet.
- Erre megoldás lehet az ingyenes kivonás lehetőségével segíteni a rendezést a már 1990-ben is lakott kertek esetében. Kivéve, ahol környezeti kockázatok – például belvíz vagy árvízveszély – ezt nem teszik lehetővé, vagy ahol ökológiai hálózatok sérülésével járna a kivonás.
- A fejlesztési támogatás elsősorban azon zártkertekre irányuljon, amelyek már a rendszerváltás előtt lakottak voltak, és településszerkezeti szempontból integrálhatók. Ezzel szemben a rosszul megközelíthető, árvízveszélyes vagy ökológiailag sérülékeny területeken a kivonás támogatása kerülendő.

- Ez a megközelítés összhangban van a korábban tárgyalt jogelméleti elvvel, miszerint a nyilvántartás és a valós állapot közötti egyezőség helyreállítása normatív feladat, de nem ösztönözheti a rendezetlen beépülést.



3. Infrastruktúra-fejlesztés és szabályozási koherencia

- A lakófunkció jogi rendezése önmagában nem elegendő: a fenntartható településfejlődés érdekében az önkormányzatoknak párhuzamosan gondoskodniuk kell az alapvető infrastruktúra (közút, vízellátás, szennyvízkezelés, hulladékgyűjtés) fejlesztéséről.

- A hazai és nemzetközi sikeres beavatkozások közös pontja a lakosok bevonása. Egyrészt, ha az infrastruktúra fejlesztésében részt tud venni a lakosság akár fizikai munkával (sóder terítése, padok festése stb.), akár pénzzel (például útfejlesztésbe befizetett jelképes önrész), akkor a sajátjuknak fogják érezni, jobban figyelnek az állag megőrzésére.
- A lakókat a tervezésben is érdemes bevonni a „közösségi településtervezés” elve mentén, mert sok esetben a lakosság elégedettségét kisebb, de jól elhelyezett beavatkozások is jelentősen tudják javítani (például stratégiai ponton elhelyezett világítótest a teljes közvilágítás helyett).
- Kiemelendő továbbá, hogy az itt élők számára sokszor nehézség eljutni a településközpontba, így célszerű, ha évente párszor az önkormányzat néhány fő ügyintézővel kitelepül a külterületekre tájékoztatni, az önkormányzati képviselők pedig fogadóórát tartanak a külterületeken.

4. Kontroll az ingatlanspekuláció és környezeti kockázatok ellen

- Az önkormányzatoknak proaktív módon kell fellépniük az ingatlanspekuláció ellen, amely a kivonási lehetőség félreértelmezéséből fakad.
- Célszerű elővásárlási jogot biztosítani a települési önkormányzat számára a stratégiai jelentőségű területeken, különösen vízközeli és ökológiailag érzékeny térségekben.
- Megfontolandó korlátozott idejű bérleti konstrukciók alkalmazása újonnan kialakítandó kiskertes övezetekben, hogy mérséklődjön a spekulatív telekfelvásárlás és a rendezetlen beépülés kockázata. Ez a megoldás összhangban áll a fenntarthatósági és településszerkezeti koherenciát célzó állami és önkormányzati érdekekkel.

5. A HÉSZ módosítása

- A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a kapcsolódó rendeletek értelmében a helyi építési szabályzatokat (HÉSZ) és a településrendezési eszközöket az új szabályokhoz kell igazítani. A HÉSZ felülvizsgálatakor a külterületi lakóhelyeket differenciálni szükséges. A sűrűn lakott külterületeket el kell különíteni a tényleges mezőgazdasági termelés területeitől.
- Második lépésként az integrált településfejlesztési stratégiákban biztosítani kell a zöldinfrastruktúra és a lakófunkció egyensúlyát e helyeken is, és ezt az építési szabályokban, valamint a településszerkezeti tervben érvényesíteni szükséges.

- A jelenlegi szabályozás nem tudja kezelni maradéktalanul a mikroléptéken is differenciált dinamikus változásokat. A TÉKA keretei lehetőséget adnak a HÉSZ módosítására, hogy előre meghatározzuk a lakófunkcióra alkalmas területeket, megőrizve a tájkaraktert és a klímaadaptációs funkciókat, olyan jövőbeni állapotra, amikor ezek fejlesztésére lesz forrás.
- Fontos kiemelni, hogy a zártkerteket külterületként kell fejleszteni; a sikeres tanyás dűlők jó példákkal szolgálhatnak erre.

II. AJÁNLÁSOK AZ JOGALKOTÓ SZÁMÁRA

1. Az építési szabályok módosítása

- Hosszútávon, országos szinten, az Méptv. és a TÉKA módosítását szükségesnek látjuk, első sorban a TÉKA 34. § részletesebb tagolásával. Az új 34/A. §-ban olyan szabályozást kell kialakítani a tartósan lakott zártkertekre, amely harmonizálja a külterületi lakhatást és a mezőgazdasági érdekeket, fenntartható földhasználati struktúrát eredményezve, melyre megfelelő alapot nyújt a 36. §.
- Fontos a szabályok olvashatóságának javítása világos mondatokkal és a számuk csökkentésével. A normáknak keretként kell szolgálniuk.
- Általános és absztrakt szabályok szükségesek, nem részletekbe menő előírások, mert a túlzott specifikáció csökkenti a helyi alkalmazkodóképességet és a rendszer rugalmasságát.

2. A termőföldről szóló törvények módosítása

- A zártkertek a természetben a hobbi célú termelés, a pihenés és ma már jelentős részben a lakhatás célját szolgálják. Eladási célú jelentősebb őstermelői munka csak igen elvétve történik területükön már két évtizede.
- Ezért javasoljuk, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterben szereplő, szőlőhegyi eredetű területek kivételével a zártkertek mentesüljenek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1.§. (7). alól.
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 2. § kiegészítését javasoljuk úgy, hogy a törvény hatálya alá csak a borszőlő termőhelyi kataszterben szereplő zártkertek essenek, a 2. § (6) bekezdéssel összhangban.



ÖSSZEGZÉS

A zártkertek jövője nem csupán ingatlanpiaci vagy agrárkérdés, hanem országos jelentőségű stratégiai ügy.

A sikeres szakpolitika kulcsa a lakhatási igények, az ökológiai értékek és a fenntartható infrastruktúra közötti kényes egyensúly megteremtése.

SZAKIRODALOM

- Csatári B., Farkas J. Z., & Lennert J. (2013). Land use changes in the rural-urban fringe of Kecskemét after the economic transition. *Journal of Settlements & Spatial Planning*, 4(2), 153–162. > [Link](#)
- Csirszki M. M. (2019): Megállapítások és javaslatok a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása kapcsán, különös tekintettel a hegyközségi érdekekre. *Advocat*, 2019(1), 36–39.
- Farkas T., Barna R., Koncz G. (2025). Reconstruction and Revitalization of the Allotment Gardens Network in Hungary. *European Countryside*, 17 (3), 522-534. > [Link](#)
- Kotsis I., Illyés Zs., Varga D., Földi Zs., Hubayné Horváth N., Albicz K., Báthoryné Nagy I. R., Körmendy I. (2022). *Zártkerti területek fejlesztése: Oktatási és tervezési segédlet*. Ormos Imre Alapítvány. > [Link](#)
- Vasárus G., Boros T. (2023). A lakott külterületek és a városi szétterülés: egy jogi és fejlesztéspolitikai árnyék terület. *Földrajzi Közlemények*, 147(4), 372–385. > [Link](#)
- Vasárus G., Lennert J. (2024). A városi szétterülés környezeti következményeinek néhány sajátossága a kül- és egyéb belterületeken. *Területi Statisztika*, 64(1), 1–29. > [Link](#)
- Vasárus G., Farkas J. Zs., Hoyk E., Kovács A. D. (2024). The impact of urban sprawl on the urban-rural fringe of post-socialist cities in Central and Eastern Europe – Case study from Hungary. *Journal of Urban Management*, 13(4), 800–812. > [Link](#)
- Vigvári, A. (2023): *Zártkert-Magyarország. Átmeneti terek a nagyvárosok peremén*. Napvilág Kiadó, Budapest.



ELTE
EÖTVÖS LORÁND
TUDOMÁNYEGYETEM



Az ELTE Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpontot három intézmény, a Közgazdaságtudományi Intézet, a Regionális Kutatások Intézete és a Világgazdasági Intézet alkotja.

- Cím: 1097 Budapest Tóth Kálmán u. 4.
- Postacím: 1097 Budapest Tóth Kálmán u. 4.
- Telefon: (+36-1) 224 6700
- E-mail: titkarsag@krtk.elte.hu
- Web: www.krtk.elte.hu