

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

**Zártkertek helyzetértékelése, rendezési javaslatok
Nógrád megyében**

DIPLOMATERV

Tanszéki konzulens:

Mizseiné Dr. Nyiri Judit
egyetemi docens

Prof. Emer. Dr. Szabó Gyula
ny. főiskolai tanár

Készítette:

Juhászné Tóth Éva
Levelező tagozat
Birtokrendező mérnök MSc

Székesfehérvár

2014.



Levelező Tagozat
Birtokrendező mérnök mesterszak
Diplomaterv száma: 36/2013.

JUHÁSZNÉ TÓTH ÉVA

diplomaterv feladata

A diplomaterv témája: Zártkertek helyzetértékelése, rendezési javaslatok Nógrád megyében

A feladat leírása:

- 1.) Elegendőnek vélt részletességgel ismertesse a zártkert kialakítások célrendszerét, jogszabályi háttérét, 50 év tapasztalatának fontosabb jellemzőit.
- 2.) Írja le, hogy miként jelentek meg a különféle terület-felhasználási módok a megye területén, annak sajátosságaihoz igazodóan.
- 3.) Tájékoztasson arról is, hogyan történt a funkcióváltás a gazdasági átalakulás hatására.
- 4.) Értékelje a kialakult helyzetet, majd fogalmazza meg a jövőre vonatkozó elképzeléseit.
- 5.) Összegezze munkája tapasztalatait.

Beadandó mellékletek:

- a. Korabeli dokumentumok, elemzési munkarészek;
- b. Hatáselemzési tanulmányok, javaslatok, optimális területhasználat tervrészletei;
- c. Műszaki leírás.

Tanszéki konzulens: Prof. Emer. Dr. Szabó Gyula ny. főiskolai tanár

Mizseiné Dr. Nyiri Judit egyetemi docens

A diplomaterv beadási határideje: 2014. május 21.

Székesfehérvár, 2013. október 27.

Dr. Udvardy Péter

tanszékvezető

Dr. Mélykúti Gábor

dékan

Nyilatkozat

Alulírott **Juhászné Tóth Éva** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

Zártkertek helyzetértékelése, rendezési javaslatok Nógrád megyében című

diplomaterv

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2014. május 1.

.....

Hallgató

¹ **1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1)** A mű részletét - az átvett mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék

Nyilatkozat.....	3
Bevezetés	6
1. A zártkertekre vonatkozó legfontosabb jogszabályok.....	9
1.1. Zártkertek kialakítása, az 1955 és 1960 közötti földrendezések.....	9
1.2. Földrendezés végrehajtása Hollókő községben	10
1.3. A Nógrád megyében végrehajtott földrendezések eredményei	11
1.4. Az 1967. évi IV. törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletek	12
1.5. Zártkert-rendezés végrehajtása Nógrád községben.....	14
2. A zártkertek differenciálódásának folyamatai	18
2.1. A zártkertek kompenzációs szerepe	18
2.2. A zártkertek bővítésére hozott jogszabályi intézkedések	19
2.3. A zártkertek beépítésére vonatkozó jogszabályok	22
2.4. A tartós földhasználat jogintézménye	24
2.5. A földről szóló 1987. évi I. törvény zártkertekre vonatkozó szabályai	25
2.6. Az 1987. évi I. törvény alapján történő zártkert-alakítások Nógrád megyében .	27
2.7. A zártkert, mint jogi kategória megszűnése.....	28
2.8. A zártkertek használatára vonatkozó jelenlegi szabályok.....	29
3. Nógrád megye fontosabb jellemzői	33
3.1. Nógrád megye földrajzi elhelyezkedése	33
3.2. Terület és népesség	33
3.3. Településszerkezet	34
3.4. Természeti adottságok	34
3.5. Növényzet, talaj	35
3.6. Vízrajz.....	35
3.7. Éghajlat	36
3.8. Az ipar és a gazdasági helyzet	36
3.9. A mezőgazdaság jellemzői	38
3.10. Természet és tájvédelem, természeti értékek	39
3.11. Földhasználat, művelési ágak.....	40
4. Zártkertek Nógrád megyében	42
4.1. Zártkertes területek tipikus megjelenési formái.....	45
4.2. Belterületi célra felhasználásra került volt zártkertes területek	45
4.2.1. Salgótarján, Somlyó-bánya volt zártkert	46
4.2.2. Erdőkürt – Szépkiállítás Lakókert	47

4.3.	Üdülési-pihenési funkciót betöltő zártkertek	51
4.3.1.	Horgásztanyák a Palotási zártkertben	51
4.3.2.	Hegyvidéki üdülő-jellegű zártkert a Nagymásban.....	56
4.4.	Termelési célú zártkertek	59
4.4.1.	Művelés alatt álló zártkert Berkenye községben	60
4.4.2.	A pásztói „ <i>Munkáskertben</i> ” kialakított gyümölcsös	62
4.5.	Természetvédelmi oltalom alatt álló zártkert	64
4.5.1.	Hollókői Tájvédelmi Körzet és az UNESCO világörökség területén lévő zártkert	64
4.5.2.	Natura 2000 terület Tar.....	68
4.6.	Felhagyott zártkert a tati Katruzsza-dűlőben.....	70
5.	Összegzés, rendezési javaslatok	72
	Befejezés.....	75
	Köszönetnyilvánítás.....	77
	Irodalomjegyzék	78
	Jogszabályok.....	79
	Internetes hivatkozások	80
	Mellékletek	81

Bevezetés

„Rájöttem arra, hogy a kertekben ugyan sok hasznos dolog megterem, ami jó arra, hogy könnyebben és egészségesebben éljen a nép, de a szocialista ideológia mellett megtűrt, lehetővé tett kiskerteknek a legfontosabb terméke az öröm, a siker, az ember testét és lelkét formáló élet.”

Németh László: A minőség forradalma, Magyar Élet kiadása, Budapest, 1948

A Diplomaterv témájának kiválasztásában egy korábban az Interneten olvasott cikk segített, amelynek először maga a címe keltette fel az érdeklődésemet: **„Zártkertek zárva”**. A Molnár Lajos által megírt cikk eredetileg a Szabad Föld újságban jelent meg még 2007-ben és egy Békés megyei példán keresztül taglalja a zártkertek kialakításának és az időközben végbement funkcióváltozásának körülményeit, valamint a folyamat hatására jelentkező következményeket. Az eredeti művelési funkciók megváltozása a helyben tapasztalható zártkertes területek elhanyagolásában és az egyre nagyobb számban történő felhagyásában nyilvánul meg, ami a szerző szerint nem csak ottani jelenség. (A cikket az *1. számú melléklet* tartalmazza.)

A riportban feltárt érvek jól mutatják a mai kaotikus állapotok kialakulásához elvezető folyamatot, amely a társadalmi és gazdasági változások tükrében törvényszerűnek tűnik - szerte az országban, köztük Nógrád megyében is - a zártkertek közel 60 éves **„nyitva tartása”** alatt.

Jelenleg ma Magyarországon mintegy 2.000 önállóan elkülönített fekvésben, közel 200.000 hektárra tehető a zártkertes ingatlanok összterülete, művelési águkra leginkább a vegyes területhasználat jellemző, az önálló földrészletek darabszáma meghaladja az egymillió². Nógrád megyében – elsősorban a domborzati adottságokból és a terepviszonyokból adódóan - szintén jelentős a zártkertes területek aránya, és vele együtt járóan ugyancsak magas az érintet földtulajdonosok száma.³

Az zártkertes területeken a művelési szokások megváltozása, a sokszínű hasznosítási formák megjelenése következett be. A folyamatot a különféle építmények feltűnése, majd gomba módra történő elszaporodása követte, amelynek során – nagyrészt

² Magyarország területén jelenleg 201.426 ha területnagyságú egykori zártkerti terület található, ahol továbbra is vegyes területhasználati ágak dominálnak. Ezen területnagyság 1.150.874 db ingatlant jelent. (Dr. Gyimesi Lászlótól, Városfejlesztési és Külügyi Tanácsnok, 2013. Szeged)
<https://eservices.szeged.eu/eku/letoltes.php?dokumentumID=228296>

³ A zártkertek területe Nógrád megyében 3537,9 ha, 25.928 db a földrészletek száma (2014. évi adat, NMKH Földhivatala)

az engedély nélküli építkezések, területrendezési koncepciók és a közművek hiánya miatt – felbomlott a kertszerűség egysége és az eredeti funkció, a termelés egyre inkább háttérbe szorult. Ma már alig található olyan zártkert, ahol elsődlegesen és önmagában a mezőgazdasági rendeltetés dominálna.

A zártkertek eredeti szerepének átalakulási folyamata - az országos tendenciáknak megfelelően - Nógrád megyében is hasonlóan zajlott. A földhasználatok differenciálódási folyamata jól tükrözi a megye gazdasági, valamint szociális helyzetének alakulását, az itt élő emberek igényeinek és lehetőségeinek ingadozását az 50-es évek kollektivizálódási időszakától kezdve a jelenkorig. Mint a gazdasági szektor egészén, úgy a zártkertes területek földhasználatán is érzékelhető a kezdeti fellendülés, majd a rendszerváltás utáni gazdasági recesszió hatása. A 60-70-es évek népszerű hétfégi pihenő- és szórakozó telkei, a státusszimbólumként is fenntartott „*hobbikertek*” nagy része mára a stagnálás vagy még inkább a fentebb említett „*bezárás*” állapotába kerültek.

1994-től maga a zártkerti kategória megszűnt⁴ – jelenleg már csak, mint különleges külterület⁵ szerepel az ingatlan-nyilvántartásban - de a földhasználat sajátos helyzetéből eredő problémákat önmagában csak a megszüntetéssel nem sikerült megoldani, azok a legtöbb helyen a mai napig is terhelően hatnak. A zártkertek rendezésére egyelőre nincs konkrét és általánosan alkalmazható módszer, éppen a különlegességből eredően, amelynek az időközben megjelenő funkciók sokfélesége jelenti a legfőbb akadályát.

Dolgozatomban igyekszem a jogszabályi háttereken, gyakorlati, illetve helyi példákon keresztül bemutatni a zártkertek kialakulását, a kertségek differenciálódásának folyamatát, a megjelenő típusait és a változások következményeit, amelyek a társadalmi, gazdasági átalakulások hatására napjainkra mind jobban elmélyültek, és súlyos problémaként jelennek meg a földhasználatban. A rendezetlenségből adódó problémák azonban nem csak a tulajdonosokra, földhasználókra nézve okoznak – egyelőre - megoldhatatlan anomáliákat, hanem az állami szervekre, önkormányzatokra, a különböző hatóságokra, többek között a földhivatalokra is.

⁴ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 89. §: Ahol jogszabály zártkerten vonatkozó rendelkezést tartalmaz, ott a továbbiakban zártkerten a külterületi földet kell érteni.

⁵ 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet az önálló ingatlanok helyrajzi számozásáról és az alrészletek megjelöléséről, 1. §: E rendelet alkalmazásában, b) **különleges külterület**: a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény hatálybalépéséig zártkertnek minősülő terület;

A feltárt információk, valamint a megismert eredmények alapján megpróbálom összegezni a zártkertek kialakítása óta eltelt több mint fél évszázad tapasztalatait és ezek segítségével megkeresni a választ arra kérdésre, hogy a zártkertes övezeteknek milyen létjogosultságuk lesz a jövőben a földhasználati kategóriák között, ennek érdekében mely irányvonalakat követve lehetne a legoptimálisabb megoldást megtalálni a napjainkra még mindig jelentős területi arányt és nagyszámú tulajdonost érintő ingatlanok rendezése érdekében.

1. A zártkertekre vonatkozó legfontosabb jogszabályok

1.1. Zártkertek kialakítása, az 1955 és 1960 közötti földrendezések

A zártkert, mint önálló fogalmi kategória a mezőgazdaság szocialista átszervezésével összefüggő általános tagosítások, valamint a földrendezési eljárások végrehajtására megalkotott rendeletekben jelent meg először, majd terjedt el a köztudatban. Magát a kifejezést a 14/1955. (III.3) M.T. számú rendelet 6. §-a vezette be elsőként.⁶ Az elnevezés találóan egyben utalás volt a rendeltetésére is, mivel a jogszabály szerint a település határában lévő, hagyományos módon, kertszerűen művelt kisparcellás területeket, régi szórvány szőlőskerteket, gyümölcsösöket elkülönítették – úgymond kizárták - a nagyüzemi területek közül. A kizárt földrészeket nagyüzemi használatra, táblásításra alkalmatlan területekké nyilvánították, és háztáji gazdálkodás céljára kijelölve lehatárolták a helyi Tsz-ek, Állami Gazdaságok területeiből. Ezek a korábbi kertségi területek már az adottságaikból adódóan sem illettek bele a nagyüzemi művelés feltételrendszerébe, főleg az elhelyezkedésüket meghatározó domborzati és terepviszonyok miatt, másrészt a tagoltságuk, méretük, eltérő művelési ágaik okán csak a háztáji és kisegítő gazdálkodás igényeit tudták kielégíteni.⁷

A mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról szóló 1959. évi 24. számú törvényerejű rendelet, valamint a végrehajtására kiadott 16/1959. (V.30.) FM. rendelet már külön is foglalkozott a zártkertek elhatárolásával és kijelölésével. A földrendezések végrehajtása során a helyi Földrendező Bizottságok először településenként a községi és üzemi földnyilvántartások adatai alapján elkészítették a község teljes külterületének tételes kimutatását, vagyis elvégezték a számbavételt, ami vonatkozott a háztáji gazdálkodás céljára szükségesnek tartott – és a bizottság által erre a célra kijelölt – zártkerti területekre is. A jogszabályok azonban kimondták, hogy a zártkerti területeket – a belterülethez hasonlóan – a földredezésbe bevonni nem lehet, így a zártkertek kimaradtak az akkori földrendezési eljárásból.

A jogszabály gyakorlatban történő alkalmazását Hollókő település vonatkozásában mutatom be a NMKH Földhivatala irattárában fellelhető korabeli dokumentumok alapján.

⁶ Zártkertnek minősültek a kertszerűen művelt, kisebb parcellákra tagolt olyan területek, ahol veteményeskert, konyhakert, szérűskert, kenderföld, páskom, szőlő- és gyümölcsösök találhatók, és amelyek a háztáji gazdálkodás céljára alkalmasak.

⁷ CROS KÁRPÁTI ZS-GUBICZA CS-ÓNODI G. (2004) Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés? Mezőgazda Kiadó pp.51-52.

1.2. Földrendezés végrehajtása Hollókő községben

Hollókő községben a helyi Petőfi termelőszövetkezet közgyűlési határozattal kérelmet terjesztett elő a földrendezés engedélyezésére, amit a Nógrád Megyei Tanács Végrehajtó Bizottsága 228/1959. számmal meghozott döntésével – azonnali végrehajtással és azonnali birtokbaadással – engedélyezett. A földrendezés végrehajtása 1959. augusztus 17. és 1959. szeptember 16. között zajlott.

A megalakuló Földrendező Bizottság a mellette működő földrendező brigáddal együtt a rendelkezésre álló adatok alapján – megelőző részletes előkészítést követően – elvégezte az előírt számbavételi feladatokat. A számbavétel elősegítése érdekében – szintén előzetesen - megtörténtek a műszaki előkészületek is, aminek során elhatárolták a belterületet, majd a zártkert jellegű területek megállapítása és az ott lévő földek azonosítása után elkészítették a község teljes területét ábrázoló 1: 10.000 méretarányú Elhelyezkedési vázlatot.

A Bizottság zártkertnek a község belterülethez csatlakozó 74 kataszteri hold összterületű *Lyukak*, *Pusztaszőlők*, *Nedámhegy*, *Öregszőlők*, *Oldalföldek*, *Csenterek* nevű dűlőkben lévő területeket jelölték ki.

A település határában lévő 11 kataszteri hold szőlőből 200 négyszögöl különbséggel mind a kijelölt zártkertbe esett. A háztáji gazdálkodás céljára – egyéb területek mellett – ugyancsak a zártkertet jelölték ki.

A földrendezés eredményéről - területcsoportonkénti megnevezéssel - a község egészére vonatkozó terület-elszámolást készítettek. A kimutatások alapján Hollókő területe így 888 kataszteri hold lett, ebből a zártkert 75 kataszteri holdnak adódott, ami a község területének 8, 45 %-át jelentette. A település területének fekvésenkénti megoszlását a földrendezés végrehajtása után – 1959-ben - az *I. ábra* szemlélteti.



1. ábra: *Hollókő területének fekvések szerinti alakulása 1959-ben, a földrendezés után*
(Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatalának irattári anyagából)

A Hollókő községben 1959-ben végrehajtott földrendezés egyes dokumentumainak másolatát a 2. számú melléklet tartalmazza.

1.3. A Nógrád megyében végrehajtott földrendezések eredményei

Nógrád megyében - az 1959 és 1960-ban végrehajtott földrendezések befejezése után – a megyei földhivatalban elkészítették a „*Földrendezett községek adatai*” összefoglaló kimutatását, amely járasonként és településenként tartalmazta az akkori területi adatokat, a különböző fekvések és művelési ágak szerint, köztük a zártkerteket is. A kimutatásból - a 131 település adatsoraiból – összefoglaló táblázatot készítettem, ami megmutatja, hogy 1960-ban, a földrendezést követően hogyan alakult a zártkertek száma és területük aránya a megye összterületéhez képest. A kimutatást az 1. táblázat tartalmazza.

Települések száma (db)	Zártkerttel rendelkező települések száma (db)	A zártkertek összes területe a megyében (hektár)	Nógrád megye összterülete (hektár)	A zártkerti területek aránya a teljes terület vonatkozásában (%)
131	62	4.467	254.417	1,77

1. táblázat: *A zártkertek alakulása a földrendezés végrehajtása után*
(Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatalának irattári anyagából)

1.4. Az 1967. évi IV. törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletek

A földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről az 1967. évi IV. törvény, valamint annak végrehajtási rendeletei - a 36/1967. (X.11.) Korm. rendelet és a 7/1967. (X.24.) MÉM számú rendelet - intézkedtek. A törvény (az akkori földtörvény, de gyakran földmegváltási törvénynek is nevezték) a termelőszövetkezeti földtulajdon kialakításán és a kívülállók termelőszövetkezeti használatban lévő földjeinek megváltásán kívül tartalmazta még az állampolgárokat megillető személyi földtulajdon és földhasználat mértékéről szóló rendelkezéseket, valamint a zártkerti földek rendezésének részletes szabályait is.

A magyar joggyakorlatban a földtörvény megjelenése előtt kizárólagosan a termelőszövetkezeti tagok háztáji földjei valamint a magántulajdonban álló építési telkek minősülhettek személyi földtulajdonnak. A hatályba lépő törvény ezt a rendelkezést úgy módosította, hogy minden állampolgárra kiterjesztette annak jogát, hogy személyi földtulajdont szerezhessen, fontos kitételként szerepelt azonban, hogy az csak a település belterületén vagy annak zártkertjében valósulhatott meg. A személyi földtulajdon fogalmába a mezőgazdasági ingatlanon túl beletartoztak még a házhelyek, a tanya körüli földek és a lakóépülethez tartozó kiskertek is. A személyi földtulajdon – mint létező sajátos tulajdonjogi kategória – legfőképp a rendeltetésében különbözött a magántulajdoni formától, ugyanis míg a magántulajdon a megélhetést, addig a személyi tulajdon az állampolgárok személyes szükségleteinek kielégítését szolgálta.

„A magyar jogpolitika és jogalkotás a szocialista jogelméletben úttörő szerepet töltött be, amikor a hatvanas években elismerte és kodifikálta a föld egy meghatározott részén az állampolgárok személyi tulajdonának lehetőségét.”⁸

A személyi földtulajdon mértékét a törvény úgy határozta meg, hogy belterületen legfeljebb 1600 négyszögöl (5755 m²), zártkertben ugyancsak 1600 négyszögöl, de szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén legfeljebb 800 négyszögöl (2877 m²) területnagyságig engedélyezett, de a belterületen és a zártkertben lévő területeket össze kellett számítani. A zártkert fogalmát és rendeltetését a törvény IV. fejezete a következőképpen határozta meg:

⁸ DR. NAGY L. (1982) Az új földtörvény néhány elméleti kérdéseiről. Jogász Szövetségi Értekezések, MJSZ Budapest.1982. p.13.

26. § (1) *Zártkert a község (város) külterületének nagyüzemileg nem művelhető, elkülönített része.*

(2) *A zártkertnek az a rendeltetése, hogy az állampolgárok személyi földtulajdona és földhasználata - a belterületen kívül - ott állandósuljon.*

Tekintettel arra, hogy a zártkertként kijelölt területek a korábbi földrendezési eljárásokból – védettségük folytán - kimaradtak, a tulajdoni és használati viszonyok érvényessége nem került felülvizsgálatra, így azok idejétmúlt adatokat is tartalmaztak. A rendezetlenség miatt fennálló állapot számos problémát okozott, ami főként a földnyilvántartások adatainak pontatlanságában mutatkozott meg. Az eltérések elsődleges okai a földet használó tulajdonosok mulasztásából adódott, mivel gyakran előfordult, hogy nem jelentették be a tulajdonjogi változásokat, hagyatékok maradtak letárgyalatlanul, vagy a földkiadásokat nem rögzítették írásban, ezért a földhasználati viszonyokat csak nehezen lehetett nyomon követni, ami a termelőszövetkezeti tagok földbeviteli kötelezettségét is akadályozta.⁹

A művelés terén szintén jelentkeztek hiányosságok, a szétszórt, nehezen megközelíthető, meredek lejtőkön lévő helyeket többnyire műveletlenül hagyták, de a távollakó tulajdonosok miatt is megsaporodtak a parlagterületek. Az elhanyagolt földterületek állami tulajdonba vétele sem jelentett végleges megoldást, mivel a hasznosításukra – a művelési nehézségek miatt - a nagyüzemek sem voltak képesek, így ők sem tartottak igényt a területekre.¹⁰ További problémát okozott, hogy a zártkertek kijelöléskor a Földkiadó Bizottságok sem mindig megfelelő szakértelemmel jártak el, ezért a teljes zártkerti fekvések felülvizsgálata és azok újbóli elhatárolása mielőbbi megoldást sürgetett.¹¹

A zártkert-rendezés alapszabályait a földtörvény IV. fejezetének 27-32. §-ai rögzítik, amely – a rendezés mellett – lehetőséget teremtett arra, hogy a zártkert-jellegű

⁹ DR. AZARI B. (2004) Az erdő- és zártkert-rendezésről. Geodézia és Kartográfia Budapest 2004/4 p.21.

¹⁰ E területeknek alig 20%-át lenne képes a nagyüzem a jelenlegi állapotában jelentősebb, de rendelkezésre nem álló beruházás (területrendezés, felújítás) nélkül nagyüzemi módon művelni.

DR. HÁRSFALVI R. A személyi földtulajdon és földhasználat egyes kérdéseiről. (1982) Jogász Szövetségi Értekezések, MJSZ Budapest p.86.

¹¹ DR. HÁRSFALVI R. (1982) p.86.

területeken¹² további új zártkertek kialakítására is sor kerülhessen. Új zártkertek kijelölésére a törvény 27. § (2) bekezdése adott iránymutatást:

(2) Új zártkertet ott lehet kijelölni, ahol a területi adottságok vagy a földek tulajdoni és használati viszonyai ezt szükségessé teszik.

A zártkertek felülvizsgálatának és rendezésének végrehajtását a földhivatalok feladatává tette, az ezzel járó költségeket teljes egészében az állam viselte. A zártkert-rendezés eredményét mind az állami földnyilvántartási alaptérképeken és munkarészein, mind a telekkönyvben át kellett vezetni.

További fontos szabálya volt még a törvénynek, amely kimondta, hogy:

29. §. A zártkertrendezést engedélyező határozat, valamint a zártkert határának megállapítása ellen nincs helye fellebbezésnek.

30. §. A zártkertrendezési határozat jogerőre emelkedése és a csereterületek birtokbaadása után a zártkert határát módosítani és a zártkertben földrendezést végrehajtani nem szabad.

Rendelkezett még arról is a törvény, hogy amennyiben a zártkertben földeladásra került sor, a területén gazdálkodó termelészövetkezetet elővásárlási jog illette meg. Az átruházással kapcsolatos további szabályokat a végrehajtási rendeletek részletesen tartalmazták, mint ahogyan a zártkerti földrészetek megosztására vonatkozó kérdések is ott kerültek megfogalmazásra.¹³

1.5. Zártkert-rendezés végrehajtása Nógrád községben

A zártkert-rendezések végrehajtása Nógrád megyében az 1970-1972 közötti években zajlott, aminek bemutatására Nógrád községet választottam.

Nógrád településen a helyben gazdálkodó Béke Mg. Termelészövetkezet kérelmére a Nógrád Megyei Tanács VB. Elnökének 597-4/1972. számú elrendelő határozata alapján kezdődött el a zártkert-rendezés végrehajtása. Az általános szakmai előkészítés a Rétsági Járási Földhivatal feladata volt, aki ennek keretében elvégezte a zártkertek helyszínelését, az elmaradt változások átvezetését, valamint a rendezéshez szükséges adatlapok,

¹² A területi adottságok vagy a földek tulajdoni és használati viszonyai szempontjából a zártkerttel azonos jellegű, de zártkertté nem minősített külterület. (ÚTMUTATÓ a zártkert-rendezésnek az 1967. évi IV. törvény alapján történő végrehajtásához MÉM-OFTH, Budapest 1969.)

¹³ A zártkerti földrészeteket 200 négyszögölnél (719 m²) kisebb részeszletekre megosztani nem szabad (36/1967. (X. 11). Korm.r. 47. § (1) bek.)

kimutatások összeállítását. A Járási Földhivatal feladatához tartozott még egyebek mellett a zártkert-rendező bizottság megalakítása és működtetése is.

A zártkert-rendezés végrehajtására létrehozott 5 tagú bizottság 1972. június 16-án tartotta alakuló ülését, amelyen *Feladattervet* készítettek, és abban rögzítették az előttük álló munkafolyamatokat. Már az alakuló ülésen döntés született arról, hogy a községben kifejezetten szőlő és gyümölcsös céljára külön zártkertet nem kívánnak kijelölni, valamint egy zártkert vonatkozásában a megszüntetésre tettek javaslatot, a meglévő – összesen 14 db külterületi helyrajzi számon nyilvántartott - területeken viszont a zártkertek további fenntartását javasolták.

A zártkert-rendezés előtti állapot adatai a következők szerint alakultak:

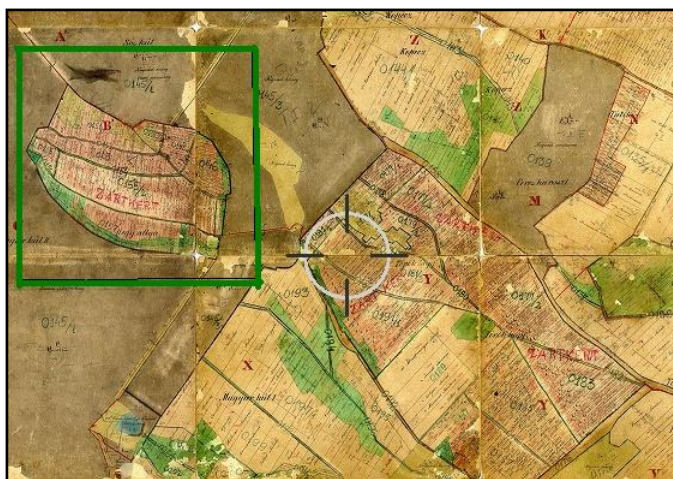
- | | |
|--|---------------------|
| ➤ A zártkertek területe: | 167 kataszteri hold |
| ➤ A zártkerti tömbök száma: | 5 db |
| ➤ A zártkerti földrészletek száma: | 1309 db |
| ➤ Az érintett termelőszövetkezetek száma: | 5 db |
| ➤ Tsz-tagok száma: | 171 fő |
| ➤ Taggal azonos jogállású személyek száma: | 96 fő |
| ➤ Egyéni földtulajdonosok száma: | 396 fő |

A bizottság tagjai a feladattervnek megfelelően végrehajtották a zártkerti földek tömbönkénti felülvizsgálatát, majd a rendezésre kerülő ingatlanok adatlapjai alapján elvégezték a számbavételt. Az adatlapok egyeztetése során összesen 51 főre vonatkozóan találtak elmaradt hagyatékot, aminek pótlólagos letárgyalásáról soron kívül intézkedtek a közjegyző felé. Továbbá 48 db földrészleten nem egyezett meg a fennálló kezelői/használói jog, amelyről szintén intézkedni kellett a járási földhivatal megkeresésével. Kimutatták a személyi tulajdon mértékét meghaladó Tsz-közös használatba adott területeket is, összesen 4 kataszteri holdat érintve. A zártkertből külterülethez csatolt földrészletekből 48 fő egyéni tulajdonos ajánlotta fel ingatlanát a területen működő Tsz-nek.

A bizottság a 0155/2 kataszteri helyrajzi számon nyilvántartott 6 ha 7308 m² területű „*Hegyalja-dűlő*” nevű zártkert külterülethez való csatolását és egyúttal ezen területekre a zártkert-jelleg megszüntetését javasolta. A megszüntetés részletes indoklása a javaslat szerint a következőket tartalmazta:

„A 0155/2 hrsz-ú 11 kh 1114 n.öl zártkerti területnek a külterületbe való csatolása indokolt, mivel a kérdéses terület a községtől kb. 5 km távolságra esik, erdő közé beékelődve, a termés 90%-a vadkáros, emiatt a parcellás művelés szőlő, gyümölcsös művelési ágban nem gazdaságos, a terület nagy része már jelenleg is elhanyagolt legelő terület. A kicsatolni javasolt terület nagyjüzemileg erdő művelési ágban gazdaságosan hasznosítható, annál is inkább, mivel ezen a területet körülvevő részeket a tsz. már az előzőekben erdősítette.”

A kicsatolandó zártkert kataszteri térkép szerinti területi elhelyezkedését a 2. ábra mutatja.



2. ábra: A kicsatolásra kerülő zártkert kataszteri térképe
(Forrás: <http://www.archivportal.arcanum.hu/kataszter/>)

A Nógrád községben végrehajtott zártkert-rendezést a bizottság, valamint az eljárásba bevont 2 fő földhivatali dolgozó alig több mint egy hónap alatt befejezte, és 1972. július 26-án a **ZÁRÓJELENTÉS**, valamint a bizottság által elkészített **Összefoglaló zártkertrendezési javaslat** jóváhagyásával ért véget a zártkerti földek felülvizsgálatának és rendezésének munkálata.

A bizottság javaslata alapján a Járási Tanács Végrehajtó Bizottságának Elnöke határozatban döntött az új birtokállapotok érvénybe léptetéséről, amit a helyi községi tanács, valamint a megyei és a járási földhivatal felé – átvezetés és az érdekeltek értesítése céljából – a szükséges mellékletekkel együtt megküldött, továbbá a jogerőre emelkedés után sor került a zártkert-rendezés végrehajtásának telekkönyvben történő átvezetésre is.

A zártkert-rendezés végrehajtása után Nógrád községben a következők szerint alakult a zártkertek száma:

1. Fenntartott zártkertek: 0177/2, 0179/2, 0181/2, 0183, 0191/1, 0232/2, 0234, 0235/2, 0237, 0239, 0242/1, 02447, 0260/1, 0262/1 kataszteri helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 90 hektár 2254 m² kiterjedésű ingatlanok.
2. Zártkertből kicsatolt: 0155/2 kataszteri helyrajzi számon nyilvántartott 6 hektár 7308 m² kiterjedésű megszűnt zártkert jellegű ingatlan.

A zártkert-rendezés után a zártkertes területek tulajdoni és használati viszonyai a 3. ábra szerint alakultak.



3. ábra: Nógrád község zártkertjének tulajdoni és használati viszonyai 1972-ben, a zártkert-rendezés után

(Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatalának irattári anyagából)

A Nógrád községben végrehajtott zártkert-rendezés egyes dokumentumainak másolatát a 3. számú melléklet tartalmazza.

2. A zártkertek differenciálódásának folyamatai

A földrendezések végrehajtása során a helyi Földkiadó Bizottságok feladata volt elkülöníteni azokat a területeket, amelyeket többféle szempontok figyelembe vételével zártkertnek minősítettek. A Bizottságok részéről azonban a kijelöléseknél szubjektív döntések is közrejátszhattak, ezért előfordulhatott, hogy az egyéni érdek, vagy a különböző megfontolások érvényesültek a szakmaisággal szemben, így néhol túlzott mértékben jelöltek ki, máshol zártkertnek nem tekinthető területeket is annak minősítettek.¹⁴

Ebből is látszik, hogy a zártkertek problematikája nem új keletű, már a kialakításától fogva ellentmondások terhelték, majd ahogy emelkedett a kialakítások száma és bővült a kialakításra jogosultak köre, úgy jelentek meg a különféle terület-felhasználási módok, amelyek azonban már nem csak gazdálkodási, hanem egyre inkább egymással keveredő terület- illetve tájrendezési problémákat eredményeztek.

2.1. A zártkertek kompenzációs szerepe

A zártkertek kialakítását és elterjedését már a kezdetektől fogva nem csak gazdasági, hanem társadalmi és politikai döntések is befolyásolták, hosszú időn keresztül mind a létrejöttük, mind a fennmaradásuk a nagy horderejű állami földpolitika központi kérdéseiként szerepeltek. Ez a megkülönböztetett figyelem abból adódott, hogy a zártkertek kialakítása, valamint a zártkert-rendezések végrehajtása jogpolitikai szempontból „kvázi” kompenzációs folyamatként jelentkezett az akkori szocialista berendezkedésű állam részéről az állam polgárai felé. Mivel a zártkertek voltak azok, amellyel az államosítással és a kollektivizálással sújtott egyéneket próbálta kárpótolni, illetve a végrehajtott földrendezéseket kísérő túlkapásokat korrigálni olyan módon, hogy lehetővé tette számukra – ha csak bizonyos mértékig is – a magántulajdon megtartását a személyi tulajdoni forma intézményesítésével, és ez az úgymond *kedvezmény* a zártkerti területeken valósulhatott meg.

A zártkertek térnyerésére hozott állami intézkedések ezzel egyidejűleg a kistermelésre is kedvezően hatottak, ami az új jogszabályok megalkotásának másik

¹⁴ ÚTMUTATÓ a zártkert-rendezésnek az 1967. évi IV. törvény alapján történő végrehajtásához MÉM-OFTH, Budapest.1969.

elérendő célkitűzését jelentette, mivel a kertgazdálkodással hasznosított területek az állampolgárok önellátását is biztosították. Első időszakban csak a termelőszövetkezetekhez kötődő rétegek, majd kibővítve az érintettek körét, az iparban és egyéb intézményekben dolgozók is lehetőséget kaptak az engedélyezett mértékű földtulajdon feletti rendelkezés jogával.¹⁵

2.2. A zártkertek bővítésére hozott jogszabályi intézkedések

Már az *1967. évi IV. törvény 25. §* - a beiktatta, hogy az állami tulajdonban, de a községi vagy városi tanácsok kezelésében lévő nagyüzemi művelésre nem alkalmas területeket – előzetesen felparcellázva - a tanács végrehajtó bizottsága kertszerű művelés céljára eladhatta, illetve bérbe adhatta. Ennek gyakorlati megvalósítására megjelent a *18/1968. (V. 23.) MÉM-ÉVM együttes rendelet*,¹⁶ amely határozott arról, hogy a felosztott parcellákat ezzel egyben zártkertté is nyilvánítsák.

Az állami földtulajdonból kialakított zártkertek elsősorban a hivatalokban, üzemekben, különféle intézményekben dolgozók személyi földtulajdonhoz jutását volt hivatott elősegíteni. Feltételként szabta azonban, hogy csak azok vehettek vagy bérelhettek a zártkertben ingatlanokat, akiknek az így megszerzett föld együttes területe nem haladta meg a személyi tulajdon vagy használat engedélyezett mértékét.¹⁷

A személyi földtulajdon ilyen módon történő kiterjesztésével egy újabb széles társadalmi réteg problémáját igyekezett valamelyest orvosolni az akkori politikai elit. Az iparosodás térnyerésének következményeként a városokba áramló, lakótelepi házgári lakásokba bezsúfolódó emberek életterének kibővítését, vagy jobbára azok elviselését jelentette, hogy a panel mellett legalább egy kis zártkerti ingatlannal rendelkezhetnek. Főleg a városlakóvá lett falusi emberekben élt tovább a földhöz való kötődés, emiatt sokan úgy érezték, hogy számukra a lakótelepi tömbház csak akkor összkomfortos, ha szabadidejükben kimenekülhetnek a bezártságból és legalább a hétvégeket természet közelben, aktív pihenéssel tölthetik a saját hobbikertjükben. Ezáltal a 70-es évektől

¹⁵ DR. HÁRSFALVI R. (1982) Jogász Szövetségi Értekezések, MJSZ Budapest 1982. p.81.

CROS KÁRPÁTI ZS-GUBICZA CS-ÓNODI G. (2004) Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés? Mezőgazda Kiadó p.53.

¹⁶ A 36/1967. (X. 11.) Korm. rendelet végrehajtására kiadott 7/1967. (X. 24.) MÉM rendeletet módosító és kiegészítő 18/1968. (V. 23.) MÉM-ÉVM együttes rendelet az egyes állami tulajdonban levő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbe adásáról.

¹⁷ CSORDÁS L (1992.) A zártkertek kialakulása és jellemzői Bács-Kiskun megyében. Juss 1992/4. pp.66-67.

kezdődően a zártkertek lettek a tömegek részére elérhető kikapcsolódási tevékenységek legnépszerűbb célterületei, amit szinte jelképes összegekért kínáltak fel számukra az akkori tanácsok tulajdonba vagy tartós használatba adás formájában.

Ennek következtében – leginkább az elsőgenerációs városlakók részéről jelentkező tömegigény kielégítésére – elkezdődött a most már főként rekreációs célokat szolgáló „városi zártkertek” kialakítási hulláma, ami nem ritkán még akkor is megvalósult, ha nem volt a városok közelében a jellegnek megfelelő földterület, mivel szinte kontroll nélkül lehetett zártkerteket kijelölni és parcellázni, ha arra igény jelentkezett. A nagy kereslet miatt először a városokhoz legközelebb eső, jó megközelítéssel és szép kilátással rendelkező külterületeken, majd az igények megnövekedésével a frekvenciált természeti környezetben lévő, immáron üdülőhelynek is alkalmas területeken – leginkább folyók, tavak mellett, vagy hegyoldalakban – alakítottak ki ilyen célból új zártkerteket, ahol a terjeszkedés hatására a tájhasználatban meglehetősen színes kép kezdett kialakulni.¹⁸ A zártkerti igénybe vételek csaknem megállíthatatlan ütemben folytatódtak, mivel a tanácsok mellett parcellázási jogokat kaptak – többek között - az erdészetek, a helyi termelőszövetkezetek, állami gazdaságok is, akik a parcellázásból származó jelentős bevételek miatt szintén érdekeltek voltak a kijelölések minél nagyobb számában.¹⁹

Ezzel a folyamattal gyakorlatilag kezdetét vette a zártkertek funkcióváltása és megjelent a két nagy domináns főcsoport, a „falusi”, hagyományosan intenzív mezőgazdasági termelést szolgáló, valamint a „városi/üdülőterületi” zártkertek külön csoportja, amelyek elsődleges rendeltetesként hétvégi kikapcsolódást, és – kiegészítve - kertgazdálkodást szolgáltak.

¹⁸ DR. CSEMEZ A. (1996) Tájtervezés – tájrendezés. Mezőgazda Kiadó pp. 163-165.

<http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tkt/tajtervezes-tajrendezés/adatok.html>

¹⁹ CROS KÁRPÁTI ZS-GUBICZA CS-ÓNODI G. (2004) Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés? Mezőgazda Kiadó p.53.

A két típus közötti legszembevetőbb különbségként adódott, hogy a falusi zártkertekben viszonylag ritkán építkeztek, ellenben a városi, üdülőterületi funkciót betöltő zártkertekkel, ahol a területet használók rövid idő alatt egyre több hétvégi háznak is beillő gazdasági épületet, „víkendházat” létesítettek, nem egyszer pénzbefektetési célból is, mivel a zártkerti ingatlanokat piaci értékükön lehetett értékesíteni.²⁰

További különbség még a két csoport között, hogy amíg a tartósan kialakulnak tekinthető falusi zártkertek leginkább a termelőszövetkezetekhez tartozók háztáji földjeit testesítették meg, addig a városi zártkertek használata általában nem kötődött sem szövetkezeti tagsági viszonyhoz, de még munkaviszonyhoz sem, valamint a városi zártkertek iránt – főleg kezdetben – jóval nagyobb igény jelentkezett, mint amelyet az adott lehetőség megengedett.

Amennyiben azonban a zártkertek keletkezésére vonatkozó jogszabályi helyeket tekintjük kiindulási alapnak, akkor – a kisüzemi termelés differenciálódási folyamata alapján – megállapíthatjuk, hogy a kialakítás üteme szerint legalább négyféle kategóriát különíthetünk el, amelyek mindegyike zártkerti besorolást kapott:

- szocialista átszervezés során, a földrendezéssel létrehozott,
- 1967. évi IV. tv. alapján kijelölt új zártkert,
- 18/1968. MÉM rendelettel létrehozott, valamint
- termelési célú tartós használatra kijelölt külterületi határrészek.

A zártkertté nyilvánítás fokozott kiterjesztése és nagy iramban történő alkalmazása elsősorban azzal magyarázható, hogy - a személyi földtulajdon jogintézményéből adódóan – a folyamatosan újraalkotott földrendezési jogszabályokkal szemben a külterületen csak a nagyüzemi tábláktól elkülönített zártkertek kaptak védeltséget, ezért a zártkerten belüli területek gazdálkodási jellegének megőrzése, valamint a tulajdonosok jogbiztonsága prioritást élvezett más egyéb földterületekkel szemben. Ennek biztosítására

²⁰ Az 1959. évi 24. tvr. hatályba lépésével a termelőszövetkezetek megalakulásától az 1994. évi LV. törvény hatályba lépéséig a termőföld hazánkban ingatlanforgalmi szempontból forgalomképtelen volt, ez alól egyedül a zártkertben és a belterületen elhelyezkedő személyi tulajdonban lévő földterületek jelentettek kivételt. A személyi tulajdon termőföldet jelentett, de valójában több volt annál, mert a zártkerti - részben szőlő- kert- és gyümölcsös - területek mellett prэшházat, pincét, illetve utóbbi időben egyre több víkendházat is magukba foglaltak, ezért a kialakult ár nem pusztán a termőföldet foglalta magába
SZÁMADÓ J. (2000) A termőföld forgalmi értékének alakulása. Geodézia és Kartográfia Budapest 2000/3 pp.11-17.

a zártkertek a külterületek más egyéb területeihez képest sajátos jogi megítéléssel, illetve szabályozással rendelkeztek.²¹

2.3. A zártkertek beépítésére vonatkozó jogszabályok

A zártkertek iránt jelentkező tömegigény egybeesett az 1970-es évek általános gazdasági fellendülésével, országszerte rendkívül sok és sokféle zártkertes jellegű terület került kialakításra. Ahogy nőtt az életszínvonal és javultak a jövedelmi viszonyok, úgy indult meg az építkezések iránti kedv is a birtokba vett területeken, amihez az akkor hatályos 18/1968. MÉM-ÉVM rendelet építési és telekalakítási előírások tekintetében nem támasztott különösebb feltételeket, csak a vonatkozó főbb elveket foglalta össze. Többek között, hogy a mezőgazdasági rendeltetésű területeken 12-30 m² nettó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas hétvégi házak, valamint „szerszámkamrák” építhetők, amihez még az építési engedély beszerzése sem volt előírás, elég volt azt csak az építési hatóság felé bejelenteni. A gyorsan szaporodó építmények visszaszorítására későbbiekben úgy változott a rendelet,²² hogy 12 m²-re korlátozta a zártkertben elhelyezhető gazdasági épületek alapterületét, és a továbbiakban már engedély kötelessé tette az építkezést. Majd ezt a szabályozást néhány év múlva a 18/1981. (VI. 29.) ÉVM rendelet váltotta fel, amiben az épületek alapterületét ismét 30 m²-ben maximalizálták.²³

A szabályozások hiánya, illetve az utólagos szabályozások eredményeként a zártkertekben rendkívül változatos épületállomány kezdett kialakulni, a lerakott lakókocsitól, a szerszámkamrákon, bódékon át a kalákában, családi összefogással emelt hétvégi házaktól az igényesen kialakított nyaralóépületekig szinte mindenféle építmény előfordulhatott. Az ekkor már készen kapható és a helyszínen összeállítható faházak, valamint az olcsón hozzáférhető építőanyagok szintén elősegítették az építkezések minél nagyobb ütemű terjedését.

Az üdülési célú zártkerteknél a problémát nem is annyira az építés ténye, sokkal inkább a kis telekméretek jelentették. Ebből adódóan gyakoriak lettek a tervezői

²¹ DR. SERES I.(1982) A földtulajdon jog fejlesztésének lehetőségei. Jogász Szövetségi Értekezések Budapest pp.52-53.

DR. HÁRSFALVI R. (1982) A személyi földtulajdon és földhasználat egyes kérdéseiről. Jogász Szövetségi Értekezések Budapest pp.90-94.

²² 5/1974 (V.24.) ÉVM rendelet írta elő az építési engedélyezési kötelezettséget.

²³ CROS KÁRPÁTI ZS-GUBICZA CS-ÓNODI G. (2004) Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés? Mezőgazda Kiadó p.55.

szempontok mellőzése, a túlépítések, valamint a jogszerűtlen bővítések miatt sokan a telekhatárokat sem vették figyelembe. Az építmények ugrásszerű megnövekedésén kívül további negatívumként jelentkezett az infrastruktúra-hálózatok kiépítésének hiánya, valamint a tájképi összhatások figyelmen kívül hagyása.

Általában régi dűlőutak, vagy esetleg gyenge minőségű, keskeny burkolattal ellátott utak biztosították a területek megközelítését. A zártkertes övezetekben a közműfejlesztések legtöbbször annak függvényében történtek, hogy az önkormányzatok tervezték-e a terület későbbi belterületbe csatolását, illetve igényeltek-e még további kiosztásokat.

Jó esetben villany és vízközmű állt rendelkezésre, de a rendszeres szemétszállításról, csatornázásról, árokrendszerről már kevés helyen gondoskodtak.²⁴

A zártkerti földrészletek megosztására vonatkozó előírásokban előbb 200 négyszögöl²⁵ (719 m²), majd 222 négyszögöl (800 m²) lett az a minimális terület, amelynél a zártkerti ingatlant kisebb földrészletekre megosztani nem lehetett. Kivételes esetekben rendezési terv, illetőleg megyei (fővárosi) tanácsrendelet ennél kevesebb területben, de legalább azonban 200 négyszögölben (720 m²) is megállapíthatta a zártkerti földrészletek legkisebb méreteit.²⁶

A zártkerti területek szabályozása kezdetben a mezőgazdasági tárca felügyelete alá tartozott, ezért hosszú ideig sem a telekmegosztási előírások betartását, sem az építési folyamatokat nem felügyelte az építési hatóság. Amikor 1981-ben az építésügy hatáskörébe utalták a zártkertek szabályozásának kérdését – az eltelt időszak kontrollálatlansága folytán kialakult és az immáron állandósult problémák miatt – a zártkertes területeket már csak, mint meglévő adottságot lehetett kezelni. Éppen azért az 1981-es ÉVM rendelet háromféle típusba kategorizálta az adott zártkerteket:

1. későbbiekben belterületi célra felhasználásra kerülő
2. rekreációs és művelési igényeket is kielégítő (kvázi üdülőként funkcionáló)
3. tisztán művelési célú területek.

²⁴ DR. CSEMEZ A. (1996) Tájtervezés – tájrendezés. Mezőgazda Kiadó pp. 163-165.

<http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tkt/tajtervezes-tajrendezes/adatok.html>

TÓTH CS. (2010) A zártkerti ingatlanok problematikája. Birtokpolitika-Földkérdés-Vidékfejlesztés konferencia összefoglaló. NYMEGEO, Székesfehérvár pp.97-99.

²⁵ A 36/1967. (X. 11.) Korm. számú rendelet 47. § (1). bekezdése alapján.

²⁶ Az építésügyi és városfejlesztési miniszter 2/1986. (II:27.) ÉVM számú rendelete az Országos Építésügyi Szabályzat közzétételéről 44. § szerint.

A besorolás alapján az 1. és 2. kategóriába tartozó zártkertekre előírták a rendezési terv készítését, továbbá azok elkészültéig építési tilalmat rendeltek el.²⁷

Az építésszakma már a 70-es évektől kezdődően felhívta a figyelmet a zártkerti területek problematikájára, de a túl általános megállapításokat tartalmazó, utólagos szabályozásokkal már nem lehetett a kertségek szerteágazó folyamatát követni, ezért a zártkertes övezetek túlnyomó részt mind terület-felhasználási mind beépítési kérdések tekintetében „öntörvény-szerűen” működtek.²⁸

Jelenleg az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelet²⁹ alapján a helyi önkormányzat határozza meg, hogy hová lehet, és hová nem lehet épületet elhelyezni, milyen terület-felhasználási kategóriába sorolja be az adott területet vagy, hogy mit von be az egykori zártkertből belterületbe és mit nem.³⁰

2.4. A tartós földhasználat jogintézménye

A következő években meghozott kormányzati intézkedések - mint a 45/1968. (XII.6.) Kormányrendelet, valamint a 44/1968. (XII.11.) MÉM rendelet a személyi földhasználattal kapcsolatos egyes kérdésekről szóló jogszabályok – tovább növelték a meglévő zártkertek arányát, mivel a személyi földhasználat céljára történő felhasználás esetén az érintett területeket zártkert jellegű földrészleteknek kellett tekinteni.

Később újabb rendeletek jelentek meg – sorrendben az 1976. évi 33. tvr., a 6/1977. (I.28.) MÉM-ÉVM-PM-IM, valamint a 27/1987. (VIII.30.) MT. számú rendeletek – amelyek a tanácsi kezelésben lévő, nagyüzemileg nem hasznosítható külterületi állami földek mezőgazdasági termelés céljára magánszemélyeknek és azok csoportjának tartós használatba adásáról szóltak. Mivel az erre a célra kijelölt, összefüggő mezőgazdasági területeket a használatba adást megelőzően zártkertté kellett nyilvánítani, így ezek az intézkedések szintén a zártkerti területek növekedését eredményezték.

²⁷ HEGEDŰS J.-MANCHIN R. AZ ÜDÜLŐTERÜLETEK EXPANZIÓJA (1965 - 1975)

<http://ebooks.gutenberg.us/Wordtheque/hu/AAACET.TXT>

²⁸ CROS KÁRPÁTI ZS-GUBICZA CS-ÓNODI G. (2004) Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés? Mezőgazda Kiadó pp.55-56.

²⁹ Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. számú rendelet (OTÉK)

³⁰ DR. CSEMEZ A. (1996) Tájtervezés – tájrendezés. Mezőgazda Kiadó pp.163-165.

<http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tkt/tajtervezes-tajrendezes/adatok.html>

A tartós földhasználat intézménye - a szocialista rendszer sajátos hozadékaként - 1977. január 1-től került bevezetésre a magyar joggyakorlatban.³¹ A tartós földhasználat – mint ahogy a neve is mutatja – azt jelentette, hogy mind a jogi- mind a magánszemélyek az állami és szövetkezeti tulajdonban lévő földeknek a tulajdonjogát nem, csak a használat jogát szerezhették meg, mivel az akkori jogszabályok erre vonatkozóan a tulajdonszerzést nem tették lehetővé. A tartós használatba adott földterületeknél³² - építés céljára szolgáló ingatlan esetében - az épület fennállásáig, de legalább ötven évre, a termelési célú ingatlan tekintetében minimum harminc évre szólt a szerződés. Az állami tulajdonú földterületeket az akkori tanácsai szervek, a termelőszövetkezet tulajdonában lévő földeket pedig a termelőszövetkezetek a tanács jóváhagyásával adták használatba. A mezőgazdasági termelés céljára szolgáló ingatlanoknál kötelező előírásként szerepelt az általános művelési kötelezettség fenntartása.

A tartós földhasználatra vonatkozó előírásokat a földről szóló 1987. évi I. törvény helyezte hatályon kívül, majd ezt követően a 27/1987. (VII. 30.) MT rendelet módosítása alapján a továbbiakban a tartós földhasználati jog már egy megítélés alá esett a tulajdonjoggal, valamint az építés céljára tartós földhasználatba adott föld a beépítéssel kerülhetett a tartós földhasználó tulajdonába.

Későbbiekben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 2005. évi módosítása³³ már úgy rendelkezett, hogy a korábban tartós földhasználatba adott ingatlanok a törvény erejénél fogva a tartós földhasználók tulajdonába kerüljenek.³⁴

2.5. A földről szóló 1987. évi I. törvény zártkertekre vonatkozó szabályai

A földről szóló 1987. évi I. törvény egyebek között az ingatlan tulajdonára, használatára, hasznosítására és forgalmára, valamint a földvédelemre vonatkozóan állapított meg új rendelkezéseket. A tulajdoni formákat, mint állami tulajdon, szövetkezeti tulajdon, illetve magánszemélyek tulajdonaként nevesítette.

A törvény kimondta, hogy bármely magánszemély a lakás, üdülő, lakótelek, üdülőtelek tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezhette meg, hogy a tulajdonában egy

³¹ A tartós földhasználatot az 1976. évi 33. tvr. vezette be a magyar jogrendszerbe.

³² Kizárólag jogszabályban meghatározott célokra építés, vagy mezőgazdasági művelésre történő felhasználás érdekében kerülhetett sor.

³³ A 2005. évi CXXII. törvény 53. § (5) bekezdése szerint 2006. március 2-ától veszttette hatályát.

³⁴ DR. BORS A. (2010) A tartós földhasználat – Jogintézmény jogi szabályozás nélkül. RES IMMOBILES, Veszprém Megyei Földhivatal 2010/1-2.

lakás vagy lakótelek és egy üdülő vagy üdülőtelek lehetett. A jogszabály továbbá ezek után is megtartotta azt a korábbihoz hozott korlátozást, miszerint magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezhette meg, hogy a tulajdonában legfeljebb hatezer négyzetméter termőföld lehetett.³⁵

A törvény a föld fekvése szerint belterületi vagy külterületi - ez utóbbin belül zártkerti - földeket különböztetett meg. A mezőgazdasági nagyüzemi táblák kialakítására az önkéntes földcserék adtak lehetőséget, de abban az esetben, ha az önkéntesség nem vezetett eredményre, akkor a földrendezés jogintézményét a törvény továbbra is fenntartotta oly módon, hogy a földrendezést az érdekelt mezőgazdasági nagyüzem kérelmére a föld fekvése szerint illetékes fővárosi, megyei földhivatal rendelhette el. A földrendezési jogszabályokkal szemben a belterület továbbra is védeltséget élvezett, a zártkert viszont már csak korlátozottan, mivel ezen túl abban az esetben nem lehetett bevonni a földrendezésbe, ha a földek több mint ötven százaléka magánszemélyek tulajdonában állt.

Új zártkertek kialakításáról, illetve bővítéséről a törvény 53. §-a rendelkezett. E szerint a nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmatlan - legalább öt hektár nagyságú - külterületi földet a helyi tanács végrehajtó bizottsága, az érdekelt mezőgazdasági nagyüzem, vagy az érdekelt magánszemély tulajdonosok kérelmére a földhivatal zártkertté minősíthette. Amennyiben a mezőgazdasági nagyüzem, vagy magánszemély kérelmére indult az eljárás, a zártkertté minősítéshez a helyi tanács végrehajtó bizottságának egyetértésére is szükség volt. Az eljárások végrehajtásának költségviselőiről a törvény 54. §-a következőképpen fogalmazott:

„Az önkéntes földcsere és a földrendezés végrehajtásának költségeit az érdekelt mezőgazdasági nagyüzem, az új zártkert kijelölésének és rendezésének költségeit pedig az érdekelt jogi személyek, illetőleg magánszemélyek viselik.”

A földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtására kiadott 26/1987. (VII.30.) MT. számú rendelet a megyei földhivatalok hatáskörébe utalta a termőföldek nagyüzemi művelésre való alkalmatlanságának megállapítását, ami a zártkertek kialakításának továbbra is elengedhetetlen feltétele volt. A rendelkezést később a 73/1989. (VII.7.) MT. számú rendelet hatályon kívül helyezte azzal, hogy a zártkert céljára történő kijelölés esetén a területileg illetékes körzeti földhivatal hatáskörébe utalta az átminősítéseket

³⁵ Az 1987. I. tv. 23. §-24. § foglalkozik a magánszemélyek tulajdonlásának kérdésével.

végrehajtását, amellyel, hogy a helyi tanács végrehajtó bizottságának egyetértését továbbra is fenntartotta.

2.6. Az 1987. évi I. törvény alapján történő zártkert-alakítások Nógrád megyében

A Nógrád Megyei Földhivatal felé 1988. évben 44 db, 1989. évben további 23 db³⁶ megkeresés érkezett a földtörvény, valamint a végrehajtási rendelete által biztosított új zártkert kialakításához, illetve bővítéséhez szükséges átminősítéssel kapcsolatban.

A kérelmezők minden esetben a földet használó helyi termelőszövetkezetek, állami gazdaságok, vagy a helyi tanácsi szervek közül kerültek ki, illetve néhány megkeresés magánszemélytől is érkezett.

Kérelmezők a területek átminősítési igényét legtöbbször azzal indokolták, hogy a szóban forgó területen veszteséges a termelés, a terület elhelyezkedése, tagoltsága, illetve a domborzati viszonyok miatt nagy munkagépekkel nem lehet biztonságosan, nagyüzemi módon művelni, de több esetben felmerült a rendszeres vadkár, valamint, hogy az átminősítés után a termőföldet értékesíteni szeretnék.

A beérkezett kérelmeket a megyei földhivatal - előzetes helyszíni bejárás és a rendelkezésre álló genetikus talajtérképek információi alapján – megvizsgálta, majd határozattal döntött a termőföld átminősítésének kérdéséről. Valamennyi beérkezett ügyben jóváhagyó döntés született, vagyis megállapították a termőföldek nagyüzemi mezőgazdasági művelésre való alkalmatlanságát, ennél fogva a területek nem csak zártkert jellegűvé, hanem egyúttal forgalomképesé is váltak.

A földhivatal részletes indoklással látta el a határozatokat, amelyben külön felhívta a figyelmet, hogy a zártkert határvonalának kijelöléséhez, illetve módosításához – a műszaki munkarészekén kívül - a helyi tanács végrehajtó bizottságának az egyetértése szükséges, továbbá termelőszövetkezet esetén még arra is utalt, hogy a föld eladásra való kijelölése a termelőszövetkezet közgyűlésének a hatáskörébe tartozik.

Mivel a módosító 73/1989. (VII.7.) MT. számú rendelet 3. §-a már a körzeti földhivatalok hatáskörébe utalta a termőföldek nagyüzemi művelésre való alkalmatlanságának megállapítását, ezért a 10.006-23/1989. szám alatt iktatott

³⁶ 1989. szeptember 18-a után – a rendeletmódosítás miatt – már nem érkezett több kérelem a megyei földhivatalhoz.

beadvánnyal lezárult a megyei földhivatalok feladatköre a zártkertek kialakításának engedélyezésével kapcsolatban.

Az Ecsegi „BÉKE” MGTSZ termőföldek nagyüzemi mezőgazdasági művelésre való alkalmatlanságának megállapítására vonatkozó kérelmét és az azt engedélyező határozat másolatait a 4. számú melléklet tartalmazza.

2.7. A zártkert, mint jogi kategória megszűnése

A rendszerváltás után megalakuló új Országgyűlés szinte elsők között foglalkozott a termőföldek kérdésével. Hamarosan sor került a hatályos földtörvény módosítására – amit az 1991. évi XX. törvénnyel fogadtak el. Ezen törvény II. fejezetének 42. §-a³⁷ kimondta, hogy a földről szóló 1987. évi I. törvény 53. §-a - ami a zártkertek kialakításáról szólt - hatályát veszítette, vagyis ettől kezdve további zártkertek kialakítására, illetve bővítésére már nem volt lehetőség. Ezt követően az Országos Építésügyi Szabályzat 1992. évi módosításából a zártkert - mint lehetséges terület-felhasználási egység – szintén kikerült a kategóriák közül.

Két évvel később az új, termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény fogalom meghatározásai sem tartalmazták a zártkert definícióját, amit a törvény 89. §-a úgy fogalmazott: „Ahol jogszabály zártkertre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, ott a továbbiakban zártkerten a külterületi földet kell érteni.”

A meglévő zártkerti földrészletek ettől kezdve „különleges külterület” megnevezéssel szerepelnek a földhivatali kimutatásokban. Valójában azonban sem a helyrajzi számok, sem a fekvés kategória átvezetése nem történt meg az ingatlan-nyilvántartásban, vagyis mint földterület jogilag nem létezik, de a gyakorlatban az elnevezés változatlan módon fennmaradt és sajátos funkciójából eredő megkülönböztetett kiváltságait a mai napig megtartotta. Több országos összesítő is tartalmazza még a korábbi megszokott 3-as kategória szerinti elhatárolást, azaz a területek belterület – külterület - zártkert alapján történő elszámolását, amiből kitűnik, hogy az ország földterületének – példának okáért 2004. évben, a zártkertek megszüntetésekor – 90,5%-a

³⁷ A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköeiről szóló - 1991. évi XX. törvény II. fejezetének 42. §-a hatálytalanítja.

külterületnek, 7,3%-a belterületnek, 2,2%-a (202.402 hektár területtel) zártkertnek minősült.³⁸

2.8. A zártkertek használatára vonatkozó jelenlegi szabályok

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2013-ban történt módosítása foglalkozik a zártkertes ingatlanok hasznosításáról, amelynek 1.§ (7) bekezdése kimondja, hogy - az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint – a korábbi zártkerti ingatlanokra a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A termőföldek - ez által a volt zártkertes ingatlanok - hasznosítási kötelezettségéről az 5. § (1) bekezdése rendelkezik. Ebben előírja a törvény, hogy a földhasználó köteles az ingatlant a művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés hasznosítása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni, továbbá az 5.§ (2) bekezdése szerint a szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani.

A törvény 5/A. §- a külön is foglalkozik a hasznosítási kötelezettség elmulasztásának szankcionálásáról, miszerint a művelés nélkül maradt – termőföldnek minősülő - zártkertes ingatlanokat szociális földprogram, illetőleg közfoglalkoztatás céljára ki lehet jelölni a helyi önkormányzat számára. A hasznosítási kötelezettség elmulasztóját az ingatlanügyi hatóság külön földvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi, és amennyiben nem tesz eleget a kötelezettségnek, a helyi önkormányzat a zártkerti ingatlant 1 évre a földprogram működtetése céljából kijelölheti.

A zártkerti földhasználat az utóbbi években jelentősen átalakult, mind a számuk, mind a területük vonatkozásában, mivel több földrészletet belterületbe vontak, illetőleg visszacsatoltak a külterülethez, a megmaradó területek művelési ágában egyre inkább a vegyes területhasználat dominál. Jelenleg az ország területéből 201.270 hektár a zártkerti terület, ami az 1980-tól kigyűjtött adatok alapján mintegy 15.895 hektáros növekedést mutat. Legnagyobb arányú a szántó és a szőlő területfoglalása, de mindkét kategóriában csökkenés tapasztalható, a kert, a gyümölcsös, a gyepek, valamint az erdő aránya viszont jelentős mértékben növekedett 1980 óta. Kert művelési ágú földterület gazdasági szervezetek tulajdonában egyáltalán nem fordul elő, a gyümölcsös és a szőlő is

³⁸ DORGAI L. (2004) A Magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása, AKI, Budapest p.32.

legnagyobb arányban az egyéni gazdaságok, valamint a saját célra történő művelés területein található.

A művelési célú zártkerteknél általában a visszaszorulás, a pihenési- üdülési funkciót is betöltő zártkerteknél esetleg némi fejlődés, de túlnyomó részt leginkább stagnálás figyelhető meg. A tendencia akárcsak országosan, úgy Nógrád megyében is hasonló irányba mutat. Éppen ezért a volt zártkertes területek jogi hovatartozásának bizonytalansága, valamint a földrészletek és az érintett tulajdonosok nagy száma a zártkertek helyzetének mielőbbi átfogó rendezését indokolja.

Az országos statisztikák alapján a zártkertek alakulását és jelenlegi, legfrissebb - FÖMI által nyilvántartott – területi adatait a következő 2.-4. táblázatok, illetve a 4. ábra mutatják.

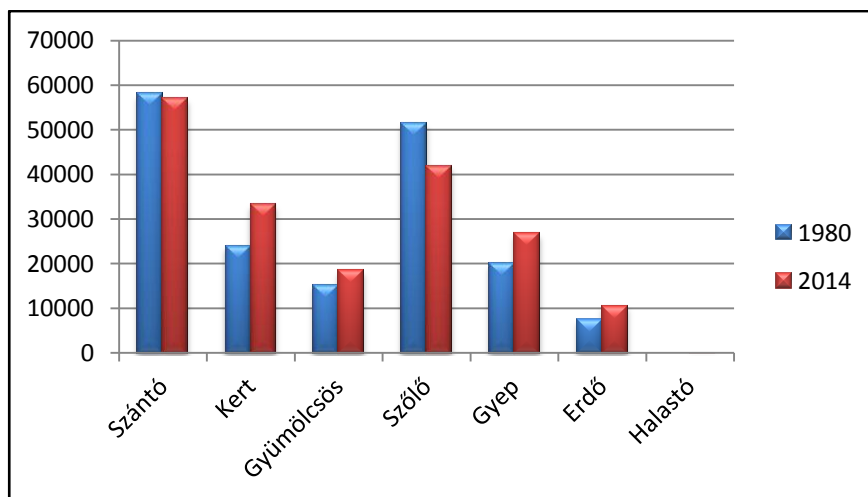
Év	Belterület (ha)	%	Külterület (ha)	%	Zártkert (ha)	%
1980	641660	6,9	8476558	91,1	185375	2,0
1985	635921	6,8	8471383	91,1	196044	2,1
1990	640171	6,9	8458521	90,9	204491	2,2
2014	694346	7,4	8407297	90,4	201270	2,2
Változás	+52686		-69261		+15895	

2. táblázat: *Az ország földterületének alakulása fekvések szerint 1980 és 2014 között*
(Forrás: saját szerkesztés a MÉM Földügyi Főosztálya (korábban MÉM OFTH) kiadványa Budapest, valamint a FÖMI legfrissebb adatai alapján)

Zártertek helyzetértékelése, rendezési javaslatok Nógrád megyében

Év	1980	1985	1990	2014	Változás
Szántó	57990	60928	60434	56969	-1021
Kert	23965	27702	33296	33338	+9373
Gyümölcsös	15227	16445	17575	18560	+3333
Szőlő	51483	49376	48082	41997	-9436
Gyep	19988	23165	24181	26811	+6823
Mezőgazda- ságiilag művelt terület	168653	177616	183568	177675	+9022
Erdő	7452	8381	9279	10527	+3075
Nádas	87	78	94	89	+2
Halastó	-	-	-	21	+21
Termőterület	176192	186075	192941	188312	+12120
Művelés alól kivett terület	9183	9969	11550	12958	+3775
Összesen	185375	196044	204491	201270	17027

3. táblázat: Az ország zárterteinek megoszlása művelési ágak szerint 1980-2014 között
(Forrás: saját szerkesztés a MÉM Földügyi Főosztálya (korábban MÉM OFTH) kiadványa Budapest, valamint a FÖMI legfrissebb adatai alapján)



4. ábra: A zártertek művelési ágainak alakulása 1980 és 2014 között
(Forrás: saját szerkesztés a MÉM Földügyi Főosztálya (korábban MÉM OFTH) kiadványa Budapest, valamint a FÖMI legfrissebb adatai alapján)

	Gazdasági szervezetek	Egyéni gazdaságok	Gazdaságra nem azonosítható terület	Összes
Szántó	1785,8	2125,5	414,3	4325,6
Kert	0,0	33,1	47,8	80,9
Gyümölcsös	20,0	63,3	9,0	92,3
Szőlő	12,6	52,8	16,2	81,6
Gyep	271,9	326,2	160,9	759,0
Mezőgazdaságilag művelt terület	2090,4	2600,9	648,3	5339,6
Erdő	1263,4	245,7	424,5	1933,6
Nádas	21,2	6,3	37,9	65,4
Halastó	23,5	6,6	6,9	37,0
Termőterület	3398,5	2859,4	1117,6	7375,5
Művelés alól kivett terület	247,8	212,0	1468,1	1927,9
Összesen	3646,3	3071,4	2585,7	9303,4

4. táblázat: Az ország földterületének megoszlása művelési ágak és gazdaságcsoportok szerint 2013.
(Forrás: saját szerkesztés a KSH adatainak felhasználásával)³⁹

³⁹ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_omf001b.html

3. Nógrád megye fontosabb jellemzői



5. ábra: Nógrád megye⁴⁰

A megye bemutatására azokat a legfontosabb jellemzőket választottam ki, amelyek kihatással lehetnek a zártkertes területek elhelyezkedésére, illetőleg befolyásolták egyrészt a kialakulásuk, másrészt a jelenleg fennálló helyzet létrejöttét.

3.1. Nógrád megye földrajzi elhelyezkedése

Nógrád megye Magyarország északi részén, az Észak-magyarországi régióban helyezkedik el. A régió három megyéje közül – Borsod-Abaúj-Zemplén és Heves mellett – Nógrád megye fekszik legközelebb a fővároshoz, székhelye Salgótarján. Északon Szlovákiával határos, ahol Ipolytarnóc és Hont között az Ipoly folyó képez mintegy 143 km hosszú természetes határt a két ország között. További szomszédjai még Pest, Heves, és Borsod-Abaúj-Zemplén megye.⁴¹

3.2. Terület és népesség

Területe 2544 km², ezáltal a második legkisebb, lélekszámát tekintve az ország legkisebb megyéje.⁴² Lakónépessége 2010-től már 200 000 fő alá is csökkent, jelenleg 200 755 fő.⁴³ Demográfiai helyzet szempontjából a legkedvezőtlenebb megyék egyike, mivel folyamatos népességcsökkenés jellemzi, aminek legfőbb oka, hogy a halálozások

⁴⁰ <http://www.terport.hu/megyek/magyarorszag-megyei/nograd-megye>

⁴¹ A két megye közös határa mindössze 10 km.

⁴² <http://www.terport.hu/megyek/magyarorszag-megyei/nograd-megye>

⁴³ KSH: 2013. jan. 1. állapot szerint.

száma a születéseket rendre meghaladja, másrészt az elköltözők száma is hosszú idő óta magasabb a beköltözőkénél.

3.3. Településszerkezet

A megye közigazgatásilag 6 járásra tagolódik, amelyek lehatárolása szinte teljes mértékben megegyezik a korábbi kistérségek területeivel.

Jelenlegi településeinek száma 131, ebből 6 rendelkezik városi ranggal,⁴⁴ valamennyi város egyben járási székhely is. Közülük a legnagyobb lélekszámú a megyeszékhely, Salgótarján (36.816 fővel), a többi városban a lakosság száma sehol nem éri el a 20.000 főt.

Nógrád megye jellegzetesen aprófalvas településszerkezetű. Legtöbb települése 500-1000 fő közötti, de mintegy 10%-ában 200 fő alatt élnek.⁴⁵ A népsűrűség több mint kétszeres eltérést mutat a legsűrűbben lakott Salgótarjáni és a legritkábban lakott Rétsági Járás között.

A megyében folyamatosan csökken a lakásépítés, 2013-ban mindössze 34 új lakásra vonatkozó használatbavételi engedélyt adtak ki. Az építések tízezer lakosra kimutatott száma a megyében mindössze 1,7, ami kevesebb, mint az országos átlag negyede (7,4).⁴⁶

3.4. Természeti adottságok

A megye természeti adottságaira jellemző, hogy területén kapcsolódik egymáshoz az Északi-középhegység láncolatához tartozó Börzsöny, a Cserhát és a Mátra, valamint negyedikként - az önálló egységként kezelendő – Karancs-Medves vidéke. A külső peremeken a hegyek általában 400-600 méter körüliek, ezek közül kiemelkedik a Mátrában lévő Pizskés-tető, ami 946 méterrel a megye legmagasabb pontja, valamint a Börzsönyben Pest megye határán a 938 méter magas Csóványos. A táj leginkább meghatározó jellegét a terület belső részét kitevő Cserhát adja, amely erős tagoltságú,

⁴⁴ A megyék közül a legkevesebb várossal Nógrád rendelkezik.

(Forrás: http://dload.oktatas.educatio.hu/megyei_fejlesztesi_tervek/Nograd_Megyei_FejlesztesiTerv_2013.pdf)

⁴⁵ Az aprófalvak elsősorban domborzati okoknál fogva Nógrád megye hegyvidéki területeire jellemzőek. Közöttük, a Cserhát völgyeiben, valamint a Karancs - Medves területén találhatók a kis területű, többnyire egyutcás apró- és törpefalvak.

<http://www.terport.hu/megyek/magyarorszag-megyei/nograd-megye>)

⁴⁶ Központi Statisztikai Hivatal Népszámlálás, 2011. 3. Területi adatok

hullámos dombvidék, vagyis az igazi mikszaíti 'Görbeország'. Legalacsonyabb pontja az Ipoly mentén, Parassapusztánál (122 m) található.

A hegy- és domboldalakban sűrűn fordulnak elő zártkertek, amelyek a régi szőlőhelyeket váltották fel, de gyakoriak az új kiosztások is, ezek elsősorban a szép kilátás és a tiszta hegyi levegő miatt⁴⁷ váltak kedvelté.

A megye területe 4 középtájat és összesen 20 kistájat foglal magába, ezek közül mezőgazdasági szempontból jelentősebbek az Ipoly-völgy, a Zagyva-völgy, a Nógrádi-medence, Cserhátja és a Medves-vidék, ahol általában a gazdálkodási célból kialakított, termelési funkciót betöltő zártkertek helyezkednek el.

3.5. Növényzet, talaj

A megye nagy részén korábban az erdő volt a természetes növénytakaró. Az egykor leginkább uralkodó – és a Cserhát-hegység névadójának is tartott cserfa eltűnőben van, helyét mára a tölgyek vették át, de mellettük megtalálhatók még a gyertyán, az éger, a magasabban fekvő helyeken a bükk.

Talajtakarója általában a hosszú ideig tartó erdővegetáció hatására kialakult barna erdőtalajok főtípusához tartozik, de a felszíni formáktól függően különböző változatai is megjelentek, mint pl. az agyagbemosódásos barna erdőtalaj, vagy a barnaföld (Ramann-féle barna erdőtalaj). A medencékben és az Ipoly mentén mezőségi jellegű vagy rozsdabarna erdei- réti és öntéstalajok is előfordulhatnak.

3.6. Vízrajz

Nógrád megye területe természetes vízfolyásokban alapvetően gazdag, főleg a kis patakok, források tekintetében, de nagyobb folyói nincsenek. Említésre méltó közülük a Szlovákiából érkező Ipoly, a Tarna és a Galga, valamint a Zagyva, amely hazánk egyetlen Magyarországon eredő folyója.

Állóvizei nem jelentősek, nagyságuk általában 2-60 hektár között változik, többnyire mesterséges kialakításúak, legtöbb helyen horgászati lehetőséggel. Szinte valamennyi nagyobb tó melletti területen⁴⁸ megtalálhatók a zártkertek, amelyek

⁴⁷ Főleg az alföldi tájakon élők körében népszerűek a hegyvidéken található zártkertek.

⁴⁸ Védett ivóvíz bázis területen nem alakultak ki zártkertek.

földrészletei általában horgásztanyaként funkcionálnak, és vegyes épületállománnyal rendelkeznek.

3.7. Éghajlat

A megye éghajlatát alapvetően a Cserhát alacsonyhegységi jellege határozza meg, amelynek klímája kiegyenlítettebb, mint a szomszédos tájaké. A domborzatból adódó magasságkülönbségeknek szintén meghatározó szerepük van az éghajlat formálásában: a Mátráé középhegységi jellegű, a Börzsöny és Karancs-Medves inkább hegyvidéki. Ennek mikroklimája határozottan hűvös: az évi középhőmérséklet mindössze 6–7°C, de télen a völgyekben a -20°C sem ritka. Ebben a kistérségben található az ország leghidegebb települése - Zabar -, ahol az év 365 napjából mintegy ötvennek a hidegrekordját jegyzik,⁴⁹ de a faluban mértek már -32 Celsius fokot is.

3.8. Az ipar és a gazdasági helyzet

Az ország különböző tájain, régióiban a társadalmi-gazdasági változások hatására jelentős különbségek alakultak ki, amit a tájegységek eltérő természeti adottságai mellett a múltból hozott sajátosságok is befolyásoltak. A területi egyenlőtlenségek főként a főváros és vidék, illetőleg az ország nyugati és keleti régiói között mutatkoznak a legélesebben, azonban a megyén belül is érzékelhetők. A különbségek leginkább a gazdaság fejlettségében, a településszerkezetben, a népesedési viszonyokban és az életkörülmények alakulásában mérhetők.

Az eltérő területi folyamatokat a rendszerváltás még élesebben felszínre hozta, ami az elmaradott térségekben tartós és mélyreható válságjelenséget idézett elő. A kilencvenes évek szerkezetátalakításának hátrányos következményei leginkább Észak-Magyarországot érintették, amelynek gazdaságában a korábbi szocialista múltból örökölt bányászat és nehézipar volt döntő jelentőségű.⁵⁰ Az iparág összeomlása nehéz helyzetbe hozta a régiót, ezen belül különösen Nógrád megye gazdaságát sújtotta, ahol az ipar mellett a térségben amúgy is kedvezőtlen termőhelyi és éghajlati adottságokkal rendelkező mezőgazdaság sem tudott teret nyerni az átalakulás során. Több tanulmány és gazdasági elemzés megállapítása szerint a megye a kilencvenes évek társadalmi-gazdasági átalakulásának

⁴⁹ Korabeli híradásokból és a helyiek elbeszéléseiből.

⁵⁰ A nógrádi ipar térvesztése már a 60-as években, a szénbányászat visszafejlesztésével megkezdődött. <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/terstat/2010/04/barathi.pdf>

nagy vesztese, amelyből mind a mai napig nem tudott kilábalni. Statisztikák sokasága jelenik meg a megyéről hasonló tartalmakkal:

- *„Az országon belüli fejlettségi különbségeket jelzi, hogy a főváros és a megyék rangsorában utolsó helyen álló Nógrád megye között – amely szinte minden mutatójában a leggyengébb teljesítményt nyújtja - ötszörös a különbség.”*
- *„Nógrád megye mutatói pedig példátlanul rossz helyzetről árulkodnak; a foglalkoztatottak aránya 2011-ben az egész országon belül csak ebben a megyében nem érte el a 40%-ot, ugyanakkor a munkanélküliségi ráta 18% feletti értéket vett fel.”*
- *„A rendszerváltozás óta százkilencvenezer fővel csökkent a régió népessége, a legnagyobb arányú fogyást Nógrád megye szenvedte el.”⁵¹*

A gazdasági teljesítmény ilyen fokú leromlása nagymértékben kihat a megye településeinek helyzetére, valamint az itt élő emberek életkörülményeire, ami megmutatkozik az infrastrukturális fejlesztések-, felújítások-, lakásépítések elmaradásában, a munkanélküliségben, az aktív korú népesség elvándorlásában és a nagyfokú elszegényedésben, ami még tovább növeli a fejlett térségektől való leszakadást.

Ugyanezt a lefelé ívelő folyamatot lehet tapasztalni a kertségek tekintetében is, mivel egyre inkább a felhagyás és a gazdátlanság tükröződik a zártkertes területek nagy részén. Csak néhány – leginkább üdülő jellegű – zártkertben látszik bizonyos fokú fejlődés, ahol a tulajdonosok nem akarják veszendőbe hagyni az értékeiket, és továbbra is kijárnak a hétvégi telkükre azt rendben tartani, esetleg az épületeket felújítani, kertészkedni, kikapcsolódni.

Az elsődlegesen gazdálkodási funkcióval bíró zártkertek azonban – a múlt évben történt földhivatali határszemle tapasztalatai alapján – kb. 60-70%-ban műveletlenül maradnak. A jelenlegi zártkertes földhasználatot nagyban befolyásolja a település földrajzi helye és az azon belüli elhelyezkedése, mivel a megye gazdaságilag jobban

⁵¹ KSH - Területi atlasz – Megyék, régiók

http://www.ksh.hu/teruleti_atlasz_megyek

MAGYARORSZÁG RÉGIÓINAK TÁRSADALMI-GAZDASÁGI PROFILJA, MKIK Gazdaság- és Vállalkozáskutató Intézet 2013/5. számú füzeté

http://www.gvi.hu/data/papers/regio_2012_tanulmany_131028_.pdf

prosperáló kistérségeiben a jó megközelítéssel rendelkező, művelési szempontból kedvező területek – ha nem is intenzív módon – de továbbra is rendben tartottak.

3.9. A mezőgazdaság jellemzői

A mezőgazdasági termelés szempontjából a megye természeti adottságai – amelyet elsősorban a terület művelhetősége, a domborzati viszonyok, a talaj- és vízbázis szerkezete, valamint az éghajlat befolyásol – kedvezőtlenebbek az országos átlagnál.⁵²

Az erdő- és gyepterületek igen magas aránya miatt kevés a gazdaságosan művelhető szántó, ami miatt Nógrádban az agrárgazdálkodás korábban sem volt meghatározó. A talajadottságok is általában kedvezőtlenek, gyenge termőképességű a területek nagy része, az erős szabdaltság és a lejtőviszonyok következtében nagy területeket veszélyeztet az erózió. A leggyengébb minőségű termőterületek Észak-Magyarország megyéiben találhatók, közülük igen rossznak mondhatók Nógrád megye földjei,⁵³ átlagosan csupán 9,6 AK értékűek (országos átlag 14-18 AK).⁵⁴

A gyenge földminőség a földárat is jelentősen befolyásolja, mivel Nógrádban lehet a legolcsóbban szántóföldet vásárolni. Egy hektár szántóterület átlagosan 300.000 forintba kerül, ami kevesebb, mint az országos átlagár (670.400 Ft) fele.⁵⁵

Az alacsony termelékenységű, környezetileg érzékeny területeken egyre inkább az extenzív gazdálkodás terjedt el. A kedvezőtlen adottságok ellenére azonban viszonylag elfogadható terméseredmények érhetőek el napraforgóból, valamint említhetők még a burgonya és kenyérgabona vetésterületei.

A korábbi években jelentős hagyományai alakultak ki a bogyós gyümölcsűek, valamint a gyógynövények termesztésének. A természeti adottságokra épülő, hagyományokkal rendelkező gyümölcs- és növénykultúrákra építve a mezőgazdaság jó

⁵² Nógrád Megye Területrendezési, Terve Előkészítő Fázis, Nógrád Megyei Önkormányzat, 2004.
http://megye.nograd.hu/ter_rend/nograd_nomap.pdf

⁵³ Átlag aranykorona értékek a megyében: Balassagyarmati járásban 9,69 Ak, Pásztói járásban 13,90 Ak, Rétsági járásban 9,41 Ak, Salgótarjáni járás területén 4,78 Ak (NMKH Földhivatala 2014.)

⁵⁴ DORGAI L. (2004) A Magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása, AKI, Budapest p.27.

⁵⁵ A mezőgazdaság területi jellemzői, 2010. KSH
<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/mezoter10.pdf>

befektetési lehetőségeket kínál a hűtőházak, valamint az élelmiszeripari és fafeldolgozó üzemek létesítésére, amelyek az érintett térségekben egyre inkább elterjedőben vannak.⁵⁶

A megye nyugati részén – elsősorban Rétság és környékén - számottevő málna, fekete ribizli- és szeder ültetvények foglaltak helyet a régi zártkertes területeken, amelyek mára mind nagyobb arányban visszaszorulóba kerültek és az ültetvények áthelyeződtek az intenzív művelést biztosító külterületi táblákba. Néhány zártkertben⁵⁷ azonban – ha csak kisebb területeken is – még felfedezhetők a bogyós gyümölcsök és a szőlők területfoglalása. A környék gyümölcsterményeinek feldolgozására Berkenye községben nagy tárolókapacitású hűtőházat létesítettek, így a saját célú fogyasztáson túli értékesítés nem jelent gondot a gazdálkodóknak.

A mezőgazdaságban foglalkoztatottak aránya a megyében 11%, ami magasabb, mint az országos átlag (4,9 %).⁵⁸

3.10. Természet és tájvédelem, természeti értékek

Nógrád megye területének közel 10,5%-a tartozik természetvédelmi oltalom alá - ebből 3,7% fokozottan védett - ami több mint 27,6 ezer hektárt jelent.⁵⁹ A megyében egy nemzeti park, négy tájvédelmi körzet és négy természetvédelmi terület áll országos védelem alatt. Itt található a világ kulturális örökségének listáján szereplő Hollókő és az Európai Diplomával kitüntetett Ipolytarnóci Ősmaradványok Természetvédelmi Terület.

A természeti értékeket a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság kezeli, kis részben tartoznak területek a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság fennhatósága alá is, ezek az Ipoly folyó mentén található vizes élőhelyeket jelentik. Az elsőfokú természetvédelmi hatósági feladatokat a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi-, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség látja el.

A megye természeti és táji értékekben való gazdagsága kárpótolja valamelyest a kedvezőtlen gazdasági folyamatok hatását és számtalan adottságot hordoz az üdülés- és idegenforgalom számára, amit az üdülési funkcióval rendelkező zártkertes területeken – főleg a hegyvidéki és horgászhelyeken – már jelenleg is kihasználnak.

⁵⁶ <http://www.nograd.net/nmk/nograd/gazdasag.html>

⁵⁷ Főleg Nógrád és Berkenye községekben jelentős az ültetvényes területek száma, amelyek a régi zártkertekből egyre inkább a külterületekre helyeződnek át.

⁵⁸ <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/mezoter10.pdf>

⁵⁹ Nógrád Megye Területfejlesztési Koncepciója 2014-2020 Helyzetfeltárás
http://www.terport.hu/webfm_send/4169

Található a megyében néhány olyan zártkertes fekvés, illetőleg annak egy-egy része, amelyek védelem alatt állnak, ezek leginkább a Natura 2000, illetve tájvédelmi körzet területeibe tartoznak. Általában felhagyott zártkertek, ahol intenzív művelést már egyáltalán nem folytatnak, a területek beerdősültek,⁶⁰ vagy felhagyott parlagterületekké váltak.

3.11. Földhasználat, művelési ágak

Magyarország megyéi közül Nógrádban a legmagasabb az erdősültség aránya. A megye erdőterülete a földhivatalban nyilvántartott művelési ág kategória szerint 2014. január 1-én 95.621 ezer hektár volt, a teljes terület 37,6 %-a (2000-ben az erdők aránya elérte a 42 %-ot), ami több mint kétszerese az országos átlagnak.⁶¹ Ezek közül is kiugróan magas a salgótarjáni járásban, ahol jelenleg 49,5% az ingatlan-nyilvántartás szerinti erdőterület. A magasabb fekvésű, nagyobb kiterjedésű hegy- és dombvidéki területeken természet-közei állapotú erdők is előfordulnak.

Ezzel szemben a mezőgazdasági területeken belül – a jelenlegi 64,2% értékével - az országos átlagtól jelentősen elmaradnak a szántóterületek, bár területnagyság alapján így is ez a földhasználati forma a meghatározó.

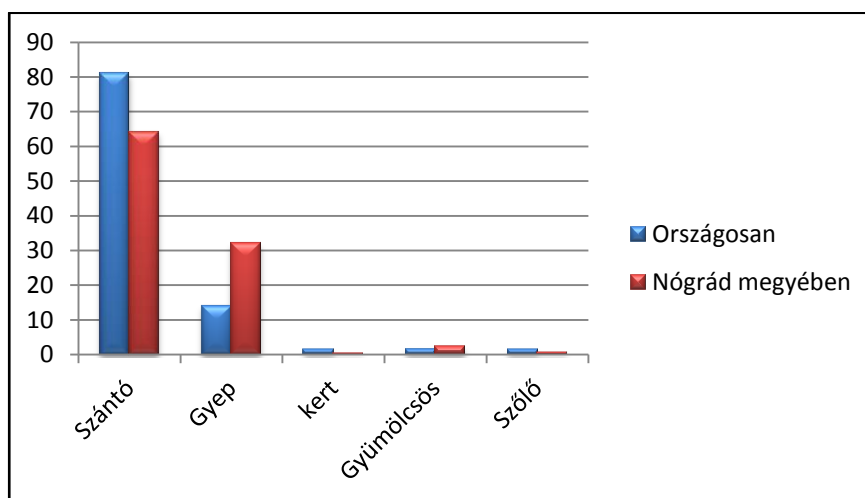
Második legnagyobb kiterjedésű mezőgazdasági földhasználat a gyep, részesedése a megye mezőgazdasági területéből 32,1%, ami ugyancsak meghaladja az országos átlagot.

A kert 0,5%, a gyümölcsös 2,4%, a szőlő aránya 0,7%, ami a mezőgazdasági területhez viszonyítva - a magas fokú erdősültség és gyepterületek végett - igen alacsony.

⁶⁰ Az önerdősüléskor Nógrádban általában a tájidegen akác a domináns fafaj

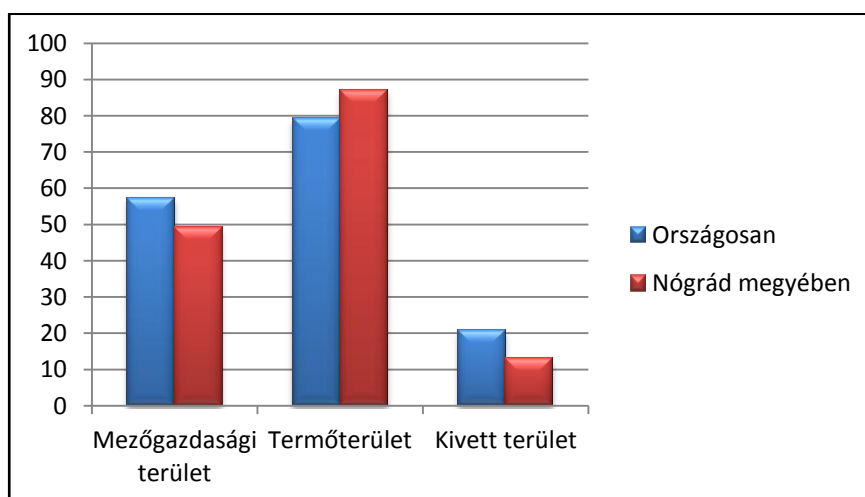
⁶¹ A NÉBIH által vezetett erdőadattár ettől eltérő adatokkal rendelkezik.

A mezőgazdasági területek földhasználati megoszlását az országos adatok összehasonlításával a 6. ábra mutatja.



6. ábra: **Mezőgazdasági területek megoszlása országosan és Nógrád megyében**
(Forrás: saját szerkesztés a KSH és a NMKH Földhivatala 2014. évi adatai alapján)

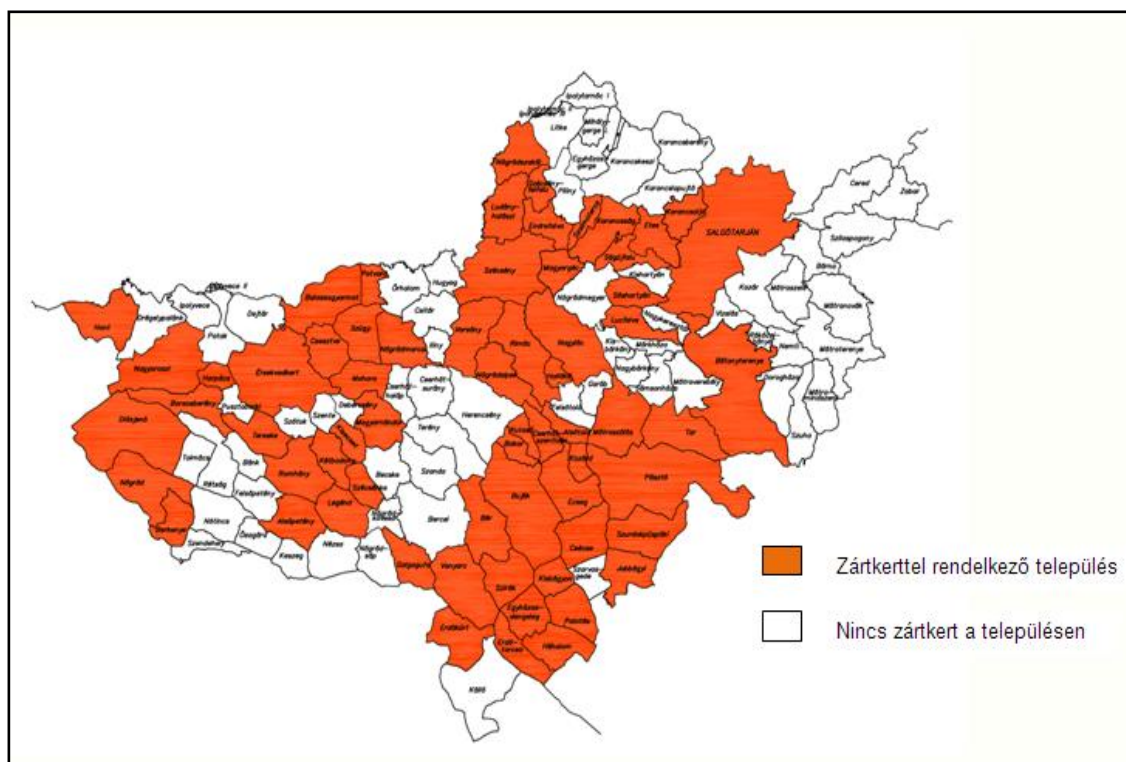
Nógrád megyében a mezőgazdasági területek aránya alacsonyabb - 49,2% - mint az országos átlag (57,4%), kevesebb a kivett területek aránya, a termőterületek 86,9%-os részesedése viszont meghaladja az országos átlagot. (7. ábra)



7. ábra: **A területhasználatok jellemzői országosan és Nógrád megyében**
Forrás: saját szerkesztés a KSH és a NMKH Földhivatala adatai alapján 2013-ban

4. Zártkertek Nógrád megyében

Nógrád megye területén a jelenlegi 131 településből 65 rendelkezik zártkerttel, elhelyezkedésüket a 8. ábra mutatja.



8. ábra: Nógrád megye zártkerttel rendelkező települései

Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatala adatai alapján

A zártkertek összterülete 3538 hektár, a megye területének 1,4%-a. A földrészletek darabszáma 28981. Átlagos aranykorona értékük 8,74 és 14,13 között van. A legnagyobb zártkertes terület és legtöbb földrészlet a pásztói járási földhivatal körzetében, legkevesebb a salgótarjáni földhivatal körzetében található.

Az 1980-tól összeállított kimutatások alapján mind a belterület, mind a zártkertek területe növekedett, a földhasználat szerint legnagyobb a gyepterületek aránya, legkevesebb a kivett terület.

Jellemző a vegyes művelési ág, 1980-tól a gyepterületek, a kert és a kivett aránya nőtt a legnagyobb mértékben, a szántó és a szőlőterület csökkent, a gyümölcsös és az erdő változása nem számottevő. A zártkertek jellemző adatait és a változások tendenciáit az 5-7. táblázatok és 9-10. ábrák mutatják.

Zártkertek helyzetértékelése, rendezési javaslatok Nógrád megyében

Év	Belterület			Külterület			Zártkert		
	fekvések száma (db)	terület (ha)	%	fekvések száma (db)	terület (ha)	%	fekvések száma (db)	terület (ha)	%
1980	130	16170	6,3	130	234843	92,3	57	3417	1,3
1985	120	16280	6,4	120	234901	92,3	57	3256	1,3
1990	121	16541	6,5	121	234414	92,1	62	3480	1,4
2014	131	17761	7,0	131	233210	91,6	65	3538	1,4
Változás		+1591			-1633			+121	

5. táblázat: *Nógrád megye földterületének fekvések szerinti megoszlása 1980 és 2014 között*

Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatala adatai alapján

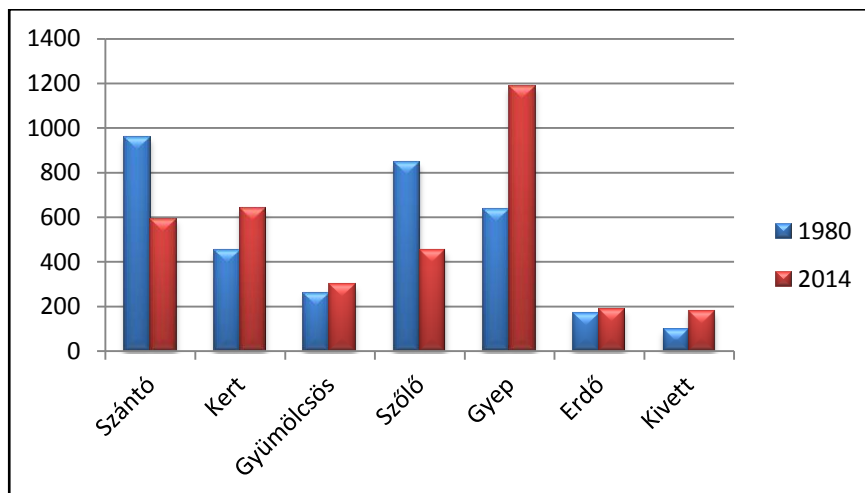
(adatok hektárban)

Év	1980	1985	1990	2014	Változás
Szántó	957	716	707	593	-364
Kert	452	432	629	640	+188
Gyümölcsös	260	269	277	300	+40
Szőlő	844	717	625	452	-392
Gyep	635	852	933	1187	+552
Mezőgazdaságilag művelt terület	3148	2986	3171	3172	+24
Erdő	171	181	173	189	+18
Nádas	-	-	-	-	-
Halastó	-	-	-	-	-
Termőterület	3319	3167	3344	3361	+42
Művelés alól kivett terület	98	89	136	177	+79
Összesen	3417	3256	3480	3538	+121

6. táblázat: *Nógrád megye zártkertjeinek művelési ágak szerinti megoszlása 1980 és 2014. között*

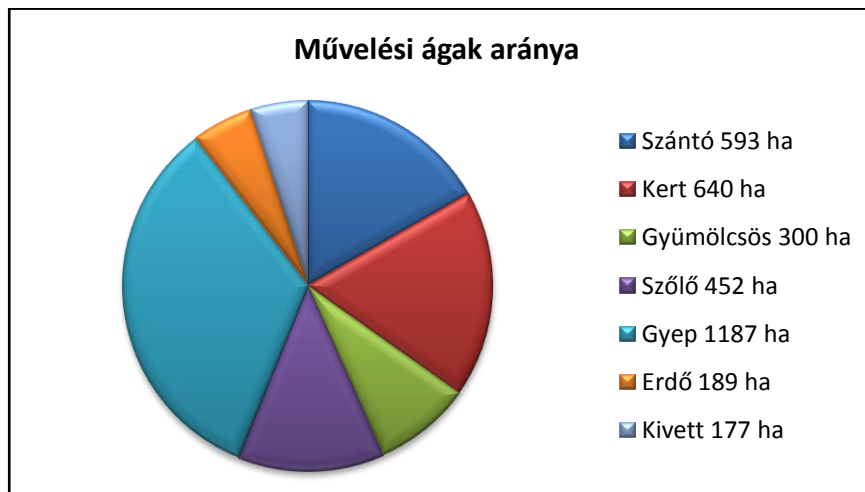
Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatala adatai alapján

Zártkertek helyzetértékelése, rendezési javaslatok Nógrád megyében



9. ábra: Nógrád megye zártkertjeinek művelési ágak szerinti alakulása 1980 és 2014 között

Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatala adatai alapján



10. ábra: Nógrád megye zártkertjeinek művelési ágak szerinti megoszlása 2014-ben

Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatala 2014. évi adatai alapján

Járási FH területe	Terület (ha)	Átlagos Ak érték	Földrészletek száma
Balassagyarmat	847	8,74	7419
Pásztó	1585	13,71	10844
Rétság	695	14,13	7371
Salgótarján	411	8,77	3347
Összesen	3538		28981

7. táblázat: Nógrád megye zártkertjeinek megoszlása járási földhivatalonként

Forrás: saját szerkesztés a NMKH Földhivatala 2014. évi adatai alapján

4.1. Zártkertes területek tipikus megjelenési formái

A Nógrád megyében lévő zártkertek rendeltetésük alapján tipikusan két nagy csoportba sorolhatók, egyik a művelési/gazdálkodási célú zártkertek sajátos csoportja, másik a pihenési, művelési igényeket is kielégítő, egyre inkább üdülő jelleget mutató területek. A kategórián belül azonban további differenciálódások is előfordulnak, mivel a megye természeti környezetéből és gazdasági helyzetéből kiindulva más-más lehetőségekkel és adottságokkal rendelkeznek az egyes kistérségek, ebből adódóan a zártkertek területhasználatára is kihatással vannak az eltérő külső körülmények.

A megyei sajátosságokból kiindulva úgy választottam ki a területeket, hogy minden térség képviselve legyen, továbbá – fentiekre figyelemmel - mindegyik terület hordozzon valami egyediséget, ami alapján kitűnnek a jellegzetes terület-felhasználási módok.

Ennek megfelelően – a megyei előfordulásokat ismerve - a kategóriákat a következők szerint csoportosítottam:

1. Belterületi célra felhasználásra került volt zártkertes területek
2. Üdülési és művelési igényeket is kielégítő zártkertek
3. Termelési, gazdálkodási célú zártkertek
4. Természetvédelmi területen lévő zártkertek

Gyakran egy-egy kategórián belül is jelentős eltérések mutatkoznak, ezért összesen kilenc különböző terület példáján keresztül mutatom be a zártkertek megyén belüli megjelenési formáit, hogy az összegyűjtött információk alapján minél átfogóbb képet kaphassunk a zártkertek megváltozott funkcióiról, valamint a terület-felhasználás jelenlegi állapotáról. A mostanra kialakult állapotot nagyban meghatározza a zártkert létrehozásának eredeti célja, valamint a körülötte lévő környezet megváltozása, ezért - a rendelkezésemre álló adatok alapján - időrendi sorrendben röviden feltérképeztem a történetüket is.

Az adatgyűjtés során a helyszíni bejárás alkalmával a területekről több jellemző fotót is készítettem, amit a dolgozat mellékletében helyeztem el.

4.2. Belterületi célra felhasználásra került volt zártkertes területek

A volt zártkertes területek belterületi célra történő átminősítésének bemutatására két települést választottam. Az első Salgótarján megyeszékhelyen, ahol már korábban történt

a belterületbe csatolás, másik a pásztói járás területén Erdőkürt községben található, amely 2005-ben lett belterület.

4.2.1. Salgótarján, Somlyó-bánya volt zártkert

A terület zártkertté történő alakítása két ütemben és két tömbben történt, először 1970-ben, majd a zártkert-rendezés során végrehajtott bővítéssel 1973-ban – folytatódott. A Salgótarjánhoz tartozó – központi területektől mintegy 7 km távolságra lévő önálló ősi belterületi egység - Somlyó-telep közvetlen szomszédságában helyezkedett el. A zártkerti földrészek a Magyar Állam tulajdonában, de a Városi Tanács kezelésében álltak, együttes területük meghaladta az 53 hektárt.

1983-ban a Városi Tanács 17/1983. (IV.21.) Th. számú határozatával elfogadta a város általános rendezési tervét, amely az érintett két zártkertet – kiegészítve kisebb szomszédos külterületi földrészekkel - belterületté nyilvánította. A belterületbe vont ingatlanokra a Városi Tanács VB. előzetesen elkészítette a telekalakítási vázrajzot, amivel összesen 545 db üdülőtelt alakítottak ki. Az érvényes rendezési terv, a megosztási vázrajz és a kiosztási földkönyv alapján – a Városi Tanács kérelmének megfelelően - az illetékes Salgótarjáni Földhivatal 313/1984. szám alatt átvezette a telekalakítást, valamint ezzel egy időben a belterületi határvonalat is ennek megfelelően módosította. A kiosztott ingatlanok területei 500-1000 m² között alakultak, a művelési ágak pedig kivett /beépítetlen területre változott.

Nem sokkal később a Városi Tanács az OTP közreműködésével az üdülőteltet tartós használatba adta, amelyeknek a használatbavételi díját 25 Ft/m² árban állapították meg. A telkek ingatlan-nyilvántartási átírásához a használatba vevőknek előzetesen nyilatkozniuk kellett arról, hogy megfelelnek-e a személyi tulajdon mértékére és a szerzési korlátozásra vonatkozó szabályoknak.⁶² Szinte valamennyi parcella gazdára talált, és az ingatlanok kb. 60-70%-át rövid időn belül be is építették, majd az épület-feltüntetési ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével ezek az ingatlanok egyúttal a

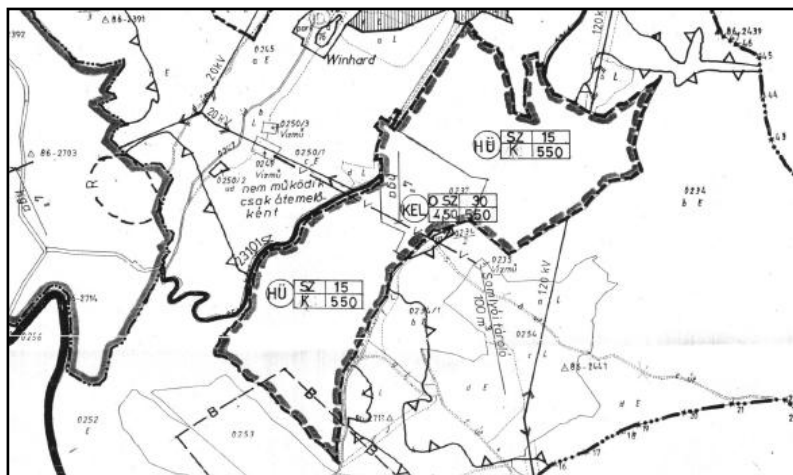
⁶² A 31/1971. (X.5.) és a 32/1971. (X.5.) Korm. számú rendeletek állapították meg a személyi tulajdon mértékére és a szerzési korlátozásokra vonatkozó szabályokat, amelyeket az egy közös háztartásban élő személyekre együttesen kellett vizsgálni.

használók tulajdonába is kerültek.⁶³ A tartós használatbavétel 22.743 helyrajzi számra vonatkozó kérelmét és a mellékleteit az 5. számú melléklet tartalmazza.

A város 1998-ban készítette el az új Településszerkezeti tervét.⁶⁴ Az Általános Rendezési Terv alapján a Somlyó-bánya volt zártkertes területeket – 15%-os beépítési lehetőséggel - üdülőterületi felhasználási kategóriába, továbbá hétvégi házas építési övezetbe tartozónak sorolták, amelynek elsődleges funkcióját a helyben lakók üdülési, pihenési igényeinek kiszolgálásában határozták meg.

A tervek szerint a területen további bővítést nem terveznek, feladatként a meglévő létesítmények jobb kihasználását és az üdülő területek megfelelő infrastruktúrával való ellátását jelölték meg. A Szabályozási terv részletét a 11. ábra mutatja.

Somlyó-bánya önálló belterület a Szabályozási terven



11. ábra

Forrás: Salgótarján Megyei Jogú Város hatályos Településszerkezeti Terve

4.2.2. Erdőkürt – Szépkiállítás Lakókert

Erdőkürt község a megye egyik legdélebbi települése, a megyeszékhelytől mintegy 70 km-re, a fővárostól 55 km-re fekszik a Cserhát hegységben. Jelenlegi lakóinak száma 486 fő.⁶⁵ A lakosság megélhetését döntően a mezőgazdaság jelentette, de a helyi termelőszövetkezet – mint egyetlen nagyüzem – nem tudott minden helyi lakosnak munkát biztosítani, ezért a 80-as évek elejétől egyre többen kényszerültek ingázásra a

⁶³ Ebben az esetben a tulajdoni lapon bejegyzés jogcímeiként a 27/1987. (VII. 30.) MT. számú rendelet § (1) bekezdésére való hivatkozás szerepelt.

⁶⁴ 174/1998.(VI. 15.) Öh. sz. határozat Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról. Módosította a 11/2013.(I.31.) Öh sz. határozat. Hatályos 2013. március 1. napjától

⁶⁵ www.erdokurt.hu

közeli nagyobb városokba, illetve a fővárosba. Munkalehetőség hiányában felgyorsult a fiatalok elvándorlása és visszaesett a lakásépítési kedv, ezzel együtt nőtt az üresen álló lakóépületek száma. A nagy kínálat és az olcsó ingatlanárak hatására ebben az időben kezdődött az a mai napig tartó folyamat, amikor a kiüresedő lakóházakat nem a helybeliek, hanem a más településen élők – a főváros közelsége miatt leggyakrabban budapestiek - vásárolták meg hétvégi tartózkodás, kikapcsolódás céljából.

A kialakuló jelenség hatására közel egyensúlyba került az elvándorlási mérleg, ezáltal nem csökkent lényegesen a falu lakóinak száma. A helyi önkormányzat – felismerve az ebből adódó lehetőségeket - a 2002-ben készülő Településrendezési Tervében prioritásként jelölte meg a népességmegtartást, ezáltal új, közművesített házhelyek és üdülőtellek kialakítására alkalmas területeket határozott meg a terület-felhasználás során.

Hétvégi házas üdülőtérületek kialakítására két helyet jelöltek ki a községben, mind a kettőt a korábbi zártkertek területén, amelyek ebben az időben már csak, mint felhagyott zártkertek funkcionáltak, mivel mezőgazdasági művelés a területeken már hosszú évek óta nem folyt.⁶⁶

A településen lévő két zártkertet – szemben egymással, a falu két oldalán – még a földrendezés során alakították ki a régi szőlő- és gyümölcsösök területén.⁶⁷ Együttes területük 41 ha volt, erősen tagolt domborzattal, szabálytalan alakú, összesen 218 db túlzottan hosszú és keskeny parcellával.⁶⁸ Az 1886-ban készült kataszteri térképrészleten a zártkert helyzetét a 12. ábra mutatja.

⁶⁶ A település 3/2004. (I.13.) Kt. számon elfogadott Rendezési Terve adatainak felhasználásával.

⁶⁷ Az 1896-ban készült eredeti kataszteri térkép már ábrázolja a zártkerteket, Pasoviska I. és Pasoviska II. néven elkülönítve, közvetlenül a belterület mellett

⁶⁸ Az 1977-es térkép-felújítás Műszaki terve adatai alapján.

A Pasoviska I. zártkerti terület a kataszteri térképen

12. ábra

<http://www.archivportal.arcanum.hu/kataszter/>

A Szabályozási Terv a kialakítandó telkek minimális méretét 900 m²-ben, a telkek szélességét 16 méterben, a beépítettség mértékét 15%-ban határozta meg. Hétvégi ház építésére – a falusias jelleg megőrzése érdekében – előírta, hogy csak hagyományos anyagok kerülhetnek felhasználásra, továbbá a használatbavételi engedély kiadását a terület teljes közművesítéssel történő ellátásához kötötte feltételként.

Rendelkezett továbbá a Szabályozási Terv arról is, hogy a terv megvalósítása esetén a területeket felhasználás előtt belterületbe kell vonni, mégpedig azon oknál fogva, hogy a zártkerti fekvés kategória nem tisztázott, ezért nem egyértelmű, hogy a terület valójában bel,- vagy külterületbe tartozik.

Majd alig több mint egy év múlva az önkormányzat módosította a Rendezési Tervet, abból a megfontolásból, hogy a volt zártkertek területén inkább lakóterület kialakítását tervezik az üdülőterület helyett, mivel arra - elsősorban az idegenből érkezők részéről - nagyobb igény mutatkozik. Ennek megfelelően a Pasoviska I. nevű dűlőben lévő ingatlanok terület-felhasználási kategóriája falusias lakóterületre változott, amivel - egyebek mellett - a telkek beépítési mértéke is 30%-ra emelkedett.

A településrendezési terv módosításával lehetőség nyílt arra, hogy a kijelölt építési övezetben lakótelkeket alakítsanak ki, amire egy fővárosi székhelyű ingatlan-befektetéssel foglalkozó kft. vállalkozott. Először a zártkerti tulajdonosoktól – a helyben kialakult és szokásos áron - megvásárolta a területeket, majd elkészíttette a telekegyesítési munkarészeket valamint a belterületbe csatolási vázrajzot, ami alapján a földhivatal

átvezette a fekvéshatár-módosítást. A belterületbe vonás összesen 14 ha 1196 m² területcsökkenést eredményezett a zártkertek területében. A belterületbe csatolási vázrajzot és mellékleteit a 6. számú melléklet tartalmazza.

További lépésként - a termőföld más célú hasznosításának engedélyezési eljárását követően – a telekalakítási munkarészek átvezetése következett, ami összesen 89 db új lakótelek kialakulását eredményezte. A közművesítéssel kapcsolatos feladatok – a Képviselő-testülettel korábban kötött megállapodás alapján – a társaságot terheltek. A közművek az út- a villany és az ivóvízhálózat kiépítését foglalták magukba, aminek a befektetők rövid időn belül eleget is tettek, mivel a telkek értékesítése csak ezután kezdődhetett meg. A terület a „**Szépkiállítás Lakókert**” elnevezést kapta.

A vevők közül senki nem helybeli, a többség általában budapesti, de van közöttük törökbálinti, fóti, szentesi, de még külföldi illetőségű is. Jelenleg egy épület készült el, amiben már laknak is azóta. Az ingatlanközvetítői ajánlatok között is gyakran lehet találkozni a telkekre vonatkozó hirdetésekkel:⁶⁹

Erdőkürtön panorámás 950 m²-es építési telek olcsón eladó

Új parcellázású gyönyörű telek Erdőkürtön Pest és Nógrád megye határán
családi okok miatt olcsón , sűrűsen eladó. A meghirdetett telek melletti
hasonló méretű telek is eladó. A falu Bp-től 55 percre van, erdős dombos környezetben,
rendezett, tiszta, nyugodt, barátságos. Iskola, óvoda, buszjárat stb van.
Mivel beépítési kötelezettség nincs, akár hosszabb távú befektetésnek is kiváló!

A telekalakításról a befektetési Kft. egyik tulajdonosa a következőket mondta el érdeklődésemre:⁷⁰

„A telekosztásra az egyik motiváció az volt, hogy amikor először Erdőkürtön jártam azt éreztem, hogy itt nekem mindenképpen szükségem van valamilyen telekre. Vettem is rögtön egy 6000 m²-es építési telket egy zsákutcában, ami azóta is megvan. Úgy gondoltam, hogy más is érezheti úgy, hogy egy ilyen szép helyen a mai kor igényeinek megfelelő telket vásárolna használati vagy befektetési céllal olcsón...

A telekosztás megkezdése előtt a zártkerti parcellák árai 10-30 Ft között voltak m²-ként. 2003-2004 környéken tehát 1000 m² ára kb. 30.000 Ft volt, ezt olcsónak találtuk, ezért úgy gondoltuk, hogy 1000 m²-t közművesítve el tudunk adni 600.000 - 1.000.000 Ft között. A közművesítés költségét telkenként kb. 500.000 Ft-ra becsültük, de tévedtünk, mert több lett, viszont

⁶⁹ <http://ingatlan.zsibvasar.hu/elado/telek-termofold/erdokurton-panoramas-950-m2-es-epitesi-telek-olcson-elado-6247765.html>

⁷⁰ Saját jegyzetből, az adatgyűjtés során szerzett információk alapján.

a telekárak is magasabbak lettek, mint gondoltuk. Befektetőként fantáziát láttunk az olcsó árakban és a profit reményében vásároltuk fel és alakítottuk át belterületi építési telkekké. Ebben az időben sokan az ingatlanban látták a befektetés irányát és a meggazdagodás lehetőségét...

Szerencsénk volt, mert az ingatlan áremelkedés csúcsán adtunk el 70 db telket. Hat éve viszont nem adtunk el egyet sem, 19 db van még, de vevő nincs...

A zártkerti parcellák régebben a háztáji kert szerves részét képezték, a falu előregedése miatt a zártkertek 80%-át nem használták, a városba dolgozni járó emberek termelési igényeit kielégítette a konyhakert...

A zártkerteket azért is volt könnyű építési telkekké alakítani, mert közel voltak a közművekhez. A zártkertek építési telkekké alakítását segítette a régi belterülethez való közelség, és a 2008-ig tartó ingatlanpiaci örület, ahol minden ingatlan a reális ára fölé emelkedett a világpiaci trendeknek megfelelően...

A telkek értékesítéskor a vevők zömmel a fővárosi illetve agglomerációs területéről jöttek. Voltak külföldi vevők is, de ők is magyar származásúak, csak külföldön élnek. Két telket vásárolt meg egy izlandi bálnavadász, akinek magyar felesége van, de vett telket egy Franciaországban dolgozó magyar, egyet egy Amerikában élő, és egyet vett életkezdési támogatásként járó összegből egy állami gondozott is...

4.3. Üdülési-pihenési funkciót betöltő zártkertek

Nógrád megyében, az elsősorban rekreációs célt szolgáló zártkerteknek - területi elhelyezkedésük és használati módjuk szerint – alapvetően két típusa jelent meg, a tóparti valamint a hegyvidéki zártkertek. Ezeken a helyeken a művelési funkciók már egyáltalán nem érvényesülnek, a területeket csak rendben tartják, általában beépültek és hétvégi, kikapcsolódásra, szórakozásra használják a tulajdonosaik.

4.3.1. Horgásztanyák a Palotási zártkertben

Palotás községben - a Szőlő-fölött és a Lucernás-dűlő valamikori apróparcellás területein, egy tömbben elhatárolva - a földrendezések során alakult ki a zártkert, amelynek kiterjedése 1960-ban mintegy 54,7 hektárt (96 kataszteri hold) tett ki.⁷¹ A jelenleg is megtalálható terület egység a település belterületének északi oldalához csatlakozott és mintegy 1,5 km hosszúságban terült el az enyhe lejtőjű domboldalon.

⁷¹ Nógrád megye földrendezett községeinek adatai.

Amikor 1970-ben a zártkert-rendezést⁷² megkezdték – a számbavétel alkalmával – 39,3 ha (69 kataszteri hold) területű, összesen 246 személy tulajdonában lévő parcella került rendezés alá, ami a befejezéskor 39,6 hektár zártkerti területet és 327 db önálló ingatlant eredményezett, legnagyobb részben szőlő, valamint néhány földrészlet szántó művelési ágban, amelyen a helyi lakosok intenzív kisgazdasági művelést folytattak.

Időközben a helyi Május 1. Termelőszövetkezet, a településen átfolyó Buják-patak felduzzasztásával – közvetlenül a zártkertek alatt - egy közel 62 hektár vízfelülettel rendelkező tározót létesített, amely 1968-ban lett üzembe helyezve. A tározó eredetileg öntözésre készült, de a berendezések gyorsan elavultak és a tavat egyre inkább halgazdasági célokra kezdték el hasznosítani. Mivel a tó az ország amúgy is vízben szegény területére esett, viszonylag nagy vízfelülete, valamint jó megközelíthetősége révén hamarosan népszerű lett a helyi horgászok körében. Miután a terület elég közel fekszik Budapesthez, hétvégeken egyre több főváros- és környéki lakos kezdte el rendszeresen látogatni a tavat és sokan a megalakult horgászegyesületnek is tagjai lettek. A településen szálláshely nem állt rendelkezésre, ezért a tó fölötti zártkert népesült be a kikapcsolódni járók egyre népesebb táborával. Többen közülük meg is vásárolták a 2-3 méter széles szőlőparcellákat a helyiektől és a hétvégi kint tartózkodásra kialakítottak maguknak különféle szálláshelynek használatos, leggyakrabban faház jellegű építményeket. Mivel a zártkertek ilyen gyors és nagyfokú átalakulására a helyi építési hatóság nem volt felkészülve, ezért az esztétikailag és építészrendészetileg is kifogásolható „*kajibák*”⁷³ elterjedése és a területfoglalások rendezetlensége ekkorra már szinte megoldhatatlan feladat elé állította a tanácsí szerveket. Rendezési terve akkor még nem volt a területnek, ezért mindenki azt csinált a földjén, amit akart. A helyiek elbeszélései szerint gyakorta megtörtént, hogy reggel még semmi nem volt a telken, estére viszont már állt a ház.

A zártkert korábbi funkcióját kezdte elveszíteni, csak néhány területen maradt meg a tisztán szőlő- és gyümölcskultúra, illetve a még beépítetlen területeken folyt kertgazdálkodás, alapvető rendeltetése egyre inkább a pihenési igények kielégítése és mellette a kertgazdálkodás irányába tevődött át.

⁷² A 219-10/1970. szám alatt végrehajtott Zártkerti földek felülvizsgálata és rendezése kimutatásai alapján.

⁷³ Többnyire sufnik, fabódék, tárolók.

1983-ban készült el a település általános rendezési terve, ami a zártkertes területek szabályozását is tartalmazta. Mivel ekkorra már közel 200 telek talált új tulajdonosra és ezeken mintegy 130 db „engedély nélküli” beépítésre került sor, a rendezési terv megpróbált elébe menni a folyamatnak és előírásokat tett az akkori OÉSZ szerint engedélyezett telekméreteket, a beépíthetőség, valamint a művelési kötelezettség tekintetében. Mindeközben a helyi tanács építési hatósága felszólította az épület-tulajdonosokat a fennmaradási engedély megszerzésére, amihez tervező által elkészített műszaki tervet is kellett csatolni. Megfelelő dokumentációk esetén az építmények ideiglenes fennmaradási engedélyt kaptak, de minden esetben építészrendészeti bírságot kellett fizetni a tulajdonosoknak. A végleges fennmaradási engedélyt csak abban az esetben adta ki a hatóság, ha a teleknagyság megfelelő volt, illetve a rendezési terv szerinti ingatlankialakítást is végrehajtották a szomszédos földrészek bevonásával.

A méreten aluli telkekre vonatkozó építési tilalom és az engedély nélkül elhelyezett épületekre kivetett bírság ellenére a zártkert területén a faházak száma tovább növekedett, 1987-re már újabb 50-60 db engedély nélküli építmény jelent meg, aminek kb. 30%-át inkább csak rossz állagú fabódénak lehetett tekinteni, mint épületnek.

Időközben a zártkert területe újabb 12 hektárral növekedett,⁷⁴ a földrészek száma így már meghaladta az ötszázat. Az ingatlanok darabszáma azonban nem a valós tulajdoni viszonyokat tükrözte, mivel egy helyrajzi számon legtöbbször két-három, de gyakran még több tulajdonos is osztozott. A parcellákat a családok, ismerősök többnyire közösen vásárolták meg, amin azután – a területi arányok alapján – megegyezés szerint, ők maguk határolták le a saját területeiket. *„Az akkori felmérések alapján találtak itt úgy egymás melletti földrészekeken elhelyezett faházakat, hogy azok között egy ember oldalazva tudott csak elmenni.”*⁷⁵

Majd a NÓGRÁDTERV tervei alapján 1987-ben elkészült a zártkert önálló rendezési terve, amely a megfelelő méretű földrészlet-határok kialakítására az ún. tömbösítést vezette be.⁷⁶ A tömbön belül - a kialakult helyzettől függően - egy-egy telek területének a 600-720 m²-t, a szélességének a 7-10 métert kellett legalább elérni.

⁷⁴ A rendezési terv alapján a zártkert és a belterület között fekvő 09/6-09/43 helyrajzi számok közötti külterületi földrészek is a zártkerthez lettek csatolva. Erről a Palotáshalom Nk.K.T .VB. 58/1985. számú határozata rendelkezett.

⁷⁵ Az 1987-ben készített zártkerti-endezési terv műleírása alapján.

⁷⁶ Egy körülhatárolt tömbön belül kell a kialakítható telekméreteket figyelembe venni.

A telkekre vonatkozó előírásokon kívül a rendezési terv kijelölte még az utak szabályozásának vonalait is. Ezek alapján 1988-ban került sor az addigi keskeny, 2-3 méteres földutak kibővítésére, amit a rendezési terv 8 méter szélességben írt elő. Az úthoz kerülő területeket a tanács kisajátította, majd a megvalósult állapotot az ingatlan-nyilvántartásban is átvezették.

A zártkert területe 1989-ben ismét bővült, mivel a földről szóló 1987. évi törvény 53. §-a alapján a helyi Május 1. Termelőszövetkezet újabb 7 hektár 8000 m² területet csatoltatott a meglévő zártkertekhez.⁷⁷ A felparcellázás után 66 db egyenként 16 * 50 méteres, szabályos kiosztású földrészlet keletkezett, amelyet a termelőszövetkezet a dolgozóinak ajánlott fel elsősorban megvételre – kedvezményes, 50%-os áron 40. 000 Ft értékben - a fennmaradó telkeket kívülállóknak értékesítették.

1989-ben a zártkerti tulajdonosok kezdeményezésére megalakult a Palotási Zártkerti Közösség Kertbarát Egyesület, ami a további területfejlesztések megvalósítását és koordinálását fogta össze a területen. Az Egyesület tevékenységének elsődleges feladata a villamosenergia-hálózat kiépítésének megszervezése és lebonyolítása volt, amelyet a tulajdonosok érdekeltségi hozzájárulás formájában önállóan finanszíroztak. A továbbiakban – ugyancsak Egyesületi kezdeményezésre – kiépítették a telefonhálózatot, majd a gyakran járhatatlan földutak állagán javítottak. A felújítás után az utcák elnevezésre kerültek és az utcanév-táblákat is kihelyezték. 2004-ben az ivóvíz-hálózat kialakítása következett, amihez a csatlakozó tulajdonosok vízi-közmű társulatot alapítottak. A zártkerti infrastruktúra-fejlesztésekhez a helyi tanács, később a helyi önkormányzat – állami pénzek hiányában – anyagilag nem járult hozzá, csak a munkálatok elvégzésében tudott segítséget nyújtani.⁷⁸

A településre jelenleg a 2003-ban elfogadott rendezési tervek⁷⁹ vannak érvényben, amelynek külön része a volt zártkert szabályozási terve is. (7. számú melléklet) Övezeti besorolása *Általános mezőgazdasági kertművelésű terület*, ahol a beépítés maximuma nem haladhatja meg a 3%-ot. Külön kiemeli a szabályzat, hogy nem engedélyezhető olyan telekalakítás, amely az ingatlanok szélességi méreteit csökkenti, és amely 720 m²-

⁷⁷ A Nógrád Megyei Földhivatal a 10.006-5/1989. számú határozatával állapította meg a becsatolandó területek nagyüzemi mezőgazdasági művelésre való alkalmatlanságát.

⁷⁸ Elsősorban a szállítás és az építés terén, közmunkások biztosításával tudott bekapcsolódni a fejlesztésekbe.

⁷⁹ Palotás község 12/2003. (XII.5.) számú rendelettel elfogadott településrendezési terve.

nél kisebb területet eredményez, továbbá, hogy a területen „*provizóriumokat*” elhelyezni nem szabad (bódék, buszkarosszériák), a meglévőket 1 éven belül le kell bontani.⁸⁰

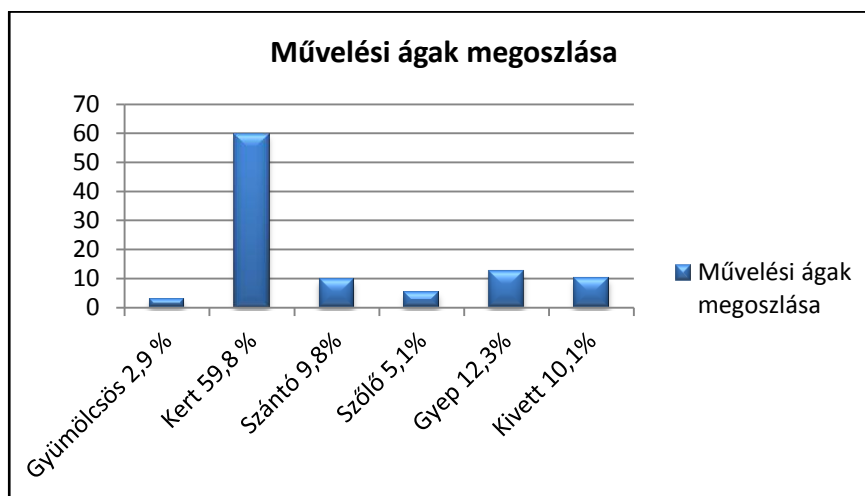
A terület jelenlegi földhasználati viszonyainak további jellemzői:

- 2012-től 3 család – mint külterületi lakott hely – állandó lakosként van bejelentkezve a területre.
- 8-10 épület falusi szálláshelyként működik.
- A képviselőtestület néhány éve építményadót határozott meg, az ebből befolyt pénzeket a rendszeres konténeres hulladékszállításra, az utak időnkénti karbantartására, hirdetőtáblák kihelyezésére fordítják, plusz bevétele így az önkormányzatnak nem származik.
- A területen észrevehetően nő az elhanyagoltság, sokan szabadulnának az ingatlanjaiktól, de pillanatnyilag több az eladó telek, mint az iránt való kereslet. Egyelőre egy személy van, aki érdeklődik a területek után, ő gyümölcsöst szeretne majd ide telepíteni.⁸¹
- Még tíz évvel korábban is előfordult, hogy hétvégeken 1500-2000 ember tartózkodott kint egyszerre a zártkertben, most kb. 20% az, aki rendszeresen használja és gondozza is az ingatlanát.
- A legutolsó adatok szerint 58 hektár 5729 m² a volt zártkert összterülete, 639 ingatlan található benne, ezeken mintegy 300 db épület található. Az építmények változó jellegűek és minőségűek, a fabódétól a lakóépületnek is beillő téliesített üdülőig minden előfordul.
- A zártkerti területek művelési águk szerint a vegyes kategóriába tartoznak, legnagyobb arányban a kert fordul elő, de van szántó, kert, gyümölcsös és gyepterülethasználat is. A kivett terület aránya 10%.

⁸⁰ A hatóság nem alkalmazza a kényszerbontás elrendelését.

⁸¹ A termőföld jó minőségű, átlagban 25-30 Ak értékűek

A zártkert jelenlegi művelési ágait a 13. ábra mutatja.



13. ábra: **Palotás község zártkert területének művelési ágak szerinti megoszlása**

Forrás: saját szerkesztés a 2014. évi ingatlan-nyilvántartási adatok alapján

Az Önkormányzatnál a terület belterületbe csatolását, illetve bővítését egyelőre nem tervezik. Mivel erre a célra fordítható állami támogatás nemigen várható, a távlati fejlesztések között egyelőre csak az szerepel, hogy a teljes földhasználati rendezettség elérése, valamint a még hiányzó közművek kiépítése esetén a területet hétvégi házas üdülőterületté minősítik.

Megjegyzés: a terület bemutatására vonatkozó szóbeli információkat, valamint a területrendezési tervek írásos és rajzi dokumentációinak nagy részét Szabó Mihály - Palotás község polgármestere - bocsátotta a rendelkezésemre.

4.3.2. Hegyvidéki üdülő-jellegű zártkert a Nagymásban

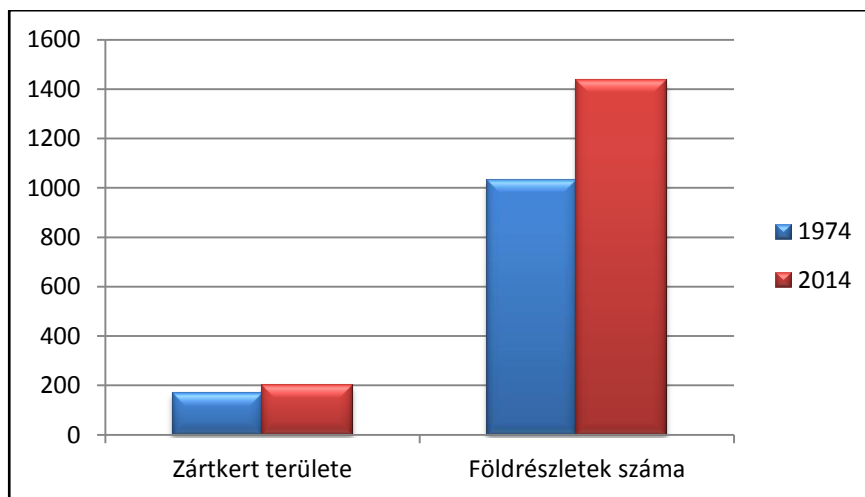
Szurdokpuspöki község a megye déli részén, rendkívül szép természeti környezetben fekszik, keletről a Mátra, nyugatról a Cserhát hegységek határolják. A település igencsak kedvező megközelítési lehetőségekkel rendelkezik mind a főváros, mind az alföldi részek irányába. Budapesttől mindössze 70 km-re, Gyöngyöstől 20 km-re található, vonattal a Hatvan-Salgótarján vasútvonalon érhető el.

A község kiterjedt, a falu fölött több km hosszan elnyúló, összesen 200,7 hektár zártkertes területtel rendelkezik, ami a teljes földterületének 7,5%-át teszi ki, a zártkertes földrészek darabszáma 1434.⁸² Ennek egy része – a Nagymás-dűlőben – közvetlenül

⁸² 2014. évi ingatlan-nyilvántartási adatok alapján.

a Mátra lábánál kapaszkodik fel a hegy oldalába, beékelődve az erdőterületek közé, mintegy 300 méteres szintkülönbséggel az alsó és felső szélei között.⁸³

A zártkertek területi alakulását az 1974-ben történt ingatlan-nyilvántartás szerkesztésétől eltelt időszak és a jelenlegi állapot között a 14. ábra szemlélteti:



14. ábra: Szurdokpuszti településen a zártkertek alakulása 1974-2014 között

Forrás: saját szerkesztés az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján

Az akkori helyi tanács – a termelőszövetkezettel kötött földcserék és a földfelajánlások eredményeként - községi tulajdonba szerezte meg a Nagymásban lévő területeket és az 1980-as évek közepén parcellázási tervet készíttetett⁸⁴ a földrészletek újraosztására. A telekalakítási tervek, mint mezőgazdasági területek készültek, az akkori építési szabályoknak megfelelő beépítési lehetőséggel, ami maximum 30 m² nagyságú tároló épület létesítését engedélyezte az ingatlanokon. A területek a helyszínen két nagy tömbben helyezkedtek el, a zártkert határának módosítását valamint a kiosztását is külön-külön időpontban végezték, 1985 és 1989 között.⁸⁵ Az első parcellázáskor 179 db szabályos méretű telek keletkezett, a feltáró utak szélessége mindenhol meghaladta a 8 métert. Az egyes telekméreteket a rendezési terv úgy határozta meg, hogy az nem lehetett kevesebb 800 m²-nél, a szélessége 14 és 16 méter között, a mélysége 60 méter, így a parcellák területei mindenhol 800-1000 m² körül alakultak. A második tömb kiosztása során újabb 164 db földrészletet alakítottak ki, hasonló rendezési elvek alapján. (A kiosztási vázrajz másolatát a 8. számú melléklet tartalmazza.)

⁸³ A zártkertes területen korábban főként szőlőművelés folyt.

⁸⁴ A zártkert rendezési tervet a NÓGRÁDKER készítette 1983-ban.

⁸⁵ A megosztási vázrajzok átvezetése a 458/1985, 3177/1987 valamint a 35.892/1989. számú földhivatali határozat alapján történtek.

A területek megközelítését a falu főutcájáról történő leágazással, mintegy 700 méter szakaszon aszfaltburkolatról, majd a parcellákat a telekosztás során kialakított földutakról lehetett megközelíteni. Ebben az időben más közmű még nem épült ki.⁸⁶

Az első parcellázáskor a telkek értékesítését megkönnyítette, hogy a vevők nagy része – a községi tanácsnak egy korábbról meglévő kapcsolata révén – a budapesti Egyesült Gyógyszertár dolgozói közül került ki, akik szinte valamennyi telket megvásároltak.

A következő szakaszban kialakított ingatlanokra már leginkább az Alföld különböző településein élő családok részéről volt nagy az érdeklődés, akik elsősorban a szép természeti környezet és a jó hegyi levegő miatt kerestek kikapcsolódásra alkalmas területet a Mátrában. Így a tulajdonosi kört nagyrészt a jászberényiek, szolnokiak és Újkígyósiak alkották. Mi sem bizonyítja jobban a telektulajdonosok hovatartozását, minthogy az egyik utcát Újkígyós utcának nevezték el.

Időközben a telkek kb. 40%-ban beépültek, de szerencsére itt nem jelentek meg a bódék és a „kajibák”, valamennyi épület engedély alapján, elfogadható kivitelben készült, többségük harmonizál a táji adottságokkal. A villanyhálózatot tulajdonosi összefogással kiépítették, a vezetékes ivóvizet a nagy szintkülönbség miatt azonban mind a mai napig nem tudták megvalósítani.

A jelenleg érvényes településrendezési terv⁸⁷ a teljes területet a *Kertes mezőgazdasági övezet* kategóriába sorolta, mivel az üdülőterületi átminősítésnek nincsenek meg a feltételei. A beépítettséget úgy határozta meg, hogy csak a 800 m²-t elérő parcellákon helyezhető el gazdasági építmény, a földrészletek 3%-a építhető be, az épület legnagyobb magassága a 3,50 métert nem lépheti túl. A tervek további telekosztásokat nem javasolnak.

A zártkert jelenlegi funkciójában inkább üdülőjelleget mutat, a domborzat- és kitettségéből adódóan hagyományos kertgazdálkodási szerepet nem tölt be. A beépített telkek nagy része gondozott, folyamatosan karbantartott, többnyire csak az üresen álló földrészletek között találni elhanyagoltat. Az épületek nagy részét saját erőből komfortosították, ezáltal többen állandó lakásként is használják, vagy a tavasztól-őszig tartó időszakra költöznek ki a hétvégi házakba. Kb. 50 család, aki rendszeresen részt vesz

⁸⁶ A közművek hiánya miatt nem lehetett a területet üdülőövezetté nyilvánítani.

⁸⁷ A településrendezési tervet a 11/2002. (X.3.) Ör. számú rendelete fogadta el.

a falu életében, látogatják a rendezvényeket, jó kapcsolatot ápolnak a helyi lakossággal, rendszeresen bejárnak a templomba misére.

A tulajdonosok Kertbarát Egyesületet alakítottak, a befizetett tagdíjakból fedezik a szemétszállítás és az útkarbantartás költségeit. A településen Polgárőrség és térfigyelő-kamerarendszer működik,⁸⁸ ezáltal a közbiztonság kielégítő, betörés, lopás a hétfégi házak környékén nem szokott előfordulni.

Az utóbbi 5-10 évben – főleg a több száz kilométer távolságban lakók – a magas benzinárak és a gazdasági válság hatására egyre inkább elmaradnak, többen 2-3 év óta nem jártak a környéken. Növekszik a hitelfelvételből adódó végrehajtások száma, ezáltal sokan vannak, akik szeretnék eladni az ingatlanjaikat. Az árak alacsonyok, egy telek már kb. 2-300.000 forintért is megvehető.

Az önkormányzat - a fejlesztési és pályázati lehetőségeinek függvényében - a közeljövőben egy 15 méter magas kilátót tervez a területen megépíteni, valamint a közelben található Almási Meleg Kút nevű hőforrást szintén tervezik felújítani. Egy 150 éves védett fűzfa is áll a területen, ami a Bükk Nemzeti Park felügyelete alá tartozik.

***Megjegyzés:** a terület bemutatására vonatkozó szóbeli információkat, valamint a területrendezési tervek írásos és rajzi dokumentációinak nagy részét Géczi László Miklósné - Szurdokpuszti község polgármestere - bocsátotta a rendelkezésemre.*

4.4. Termelési célú zártkertek

A termelési, gazdálkodási funkciót betöltő zártkertek elemzésére a megye különböző adottságú kistérségeiből választottam ki a jellemző típusokat. Mivel a művelési tevékenységek mindenhol háttérbe szorultak, így zártkerteket a kategórián belül még tovább tipizáltam a földhasználat intenzitása szerint, művelés alatt álló (leggyakrabban vegyes művelési ágat mutató), valamint a felhagyott zártkertek csoportjára. Továbbá ugyancsak külön kategóriába soroltam a természetvédelem alatt álló területeket, amelynek két leggyakoribb előfordulása a megyében a Natura 2000, valamint a Tájvédelmi Körzet védettségi besorolás, amelyek szintén befolyásolják a terület földhasználatát.

⁸⁸ A térfigyelő-rendszer egyik kamerája a zártkert felé becsatlakozó úthoz van felszerelve.

4.4.1. Művelés alatt álló zártkert Berkenye községben

Berkenye községben mindig is jelentős volt a szőlő- és gyümölcstermesztés, de különösen a bogyógyümölcsök termesztése vált hagyománnyá, amit az egyéni és háztáji gazdálkodók a kijelölt zártkertes területeken folytattak. Már az eredeti kataszteri térképen is jól látszanak a szőlőművelés parcellái, amit a földrendezés során zártkert céljára különítették el. A kataszteri térkép részletét a 15. ábra mutatja.

Berkenye község Hirschberg-dűlő kataszteri térképrészlete



15. ábra

Forrás: <http://www.archivportal.arcanum.hu/kataszter/>

A községben az 1972-ben történt zártkert-rendezéskor⁸⁹ a számbavétel során 59 hektár, összesen 158 db földrészletből álló zártkertes területet tartottak nyilván, majd a zártkert területe a földcserék és határmódosítások után 34 hektárra csökkent, amely 1 tömbben, a „Hirschberg” valamint a „Gros Neu Acker” nevű⁹⁰ dűlőkben helyezkedett el.

A későbbiekben a szőlők helyét egyre több parcellában – a jó áron értékesíthető és konzervgyárak által keresett – málna és feketeszeder foglalta el. Szinte nem volt olyan parcella, amit ne műveltek volna, először csak zömében a helybeliek foglalkoztak gyümölcstermesztéssel, majd mind gyakrabban vásárolták meg a Vác és Budapest környékiek is az eladó parcellákat, akik részben saját fogyasztásra, részben jövedelemkiegészítés céljából maguk is termesztésbe fogtak.

⁸⁹ A Nógrád Községi Közös Tanács VB. 28/1972. számú zártkert-rendezési határozata alapján.

⁹⁰ A településen nagyszámú sváb nemzetiség él, innen erednek a német elnevezésű Szarvashegy és Nagy Új Földek nevű dűlők elnevezései.

A zártkertben 1986-ban a megyei földhivatal felülvizsgálta a tulajdoni és használati viszonyokat. Az ennek során készített *Feljegyzés*⁹¹ (9. számú melléklet) azt állapította meg, hogy a területen évente csupán 2-3 egyéni műveletlen terület fordult elő, valamint:

„A terület szépen művelt, semmiféle tulajdoni és használati rendezést nem igényel.”

Az akkori jövedelmezőségi viszonyokat jól érzékelteti egy korabeli adat, ami szerint 1986-ban 1 kg málna felvásárlási áráért közel 3 liter benzint lehetett kapni. A mai árakkal összehasonlítva az eredmény igencsak megdöbbentő, mivel a málna jelenlegi termelői ára kb. 300 Ft körül van (1986-ban 1 liter benzin 13 Ft-ba került, ezzel szemben 1 kg málnáért 38 Ft-ot, 1 kg fekete szederért 27 Ft-ot adtak a felvásárlók).⁹² Mivel a mezőgazdasági termények ár- érték arányai a fenti példából is következtetve egyre rosszabbul alakultak, valamint az időjárás megváltozása miatt beköszöntött aszályos időszak miatt a terület már nem kedvezett a bogyógyümölcsök termesztésnek, sok kistermelő abbahagyta a gazdálkodást, kivágta az ültetvényeket és áttért a konyhakerti művelésre, valamint a terület hobbikertként való használatára. Ezáltal csak azokat a részeket tartották meg művelési célra, amelyek lapos, vagy enyhe lejtőjűek, a meredek, sülevényes⁹³ déli oldalak egyre inkább parlagon maradtak.

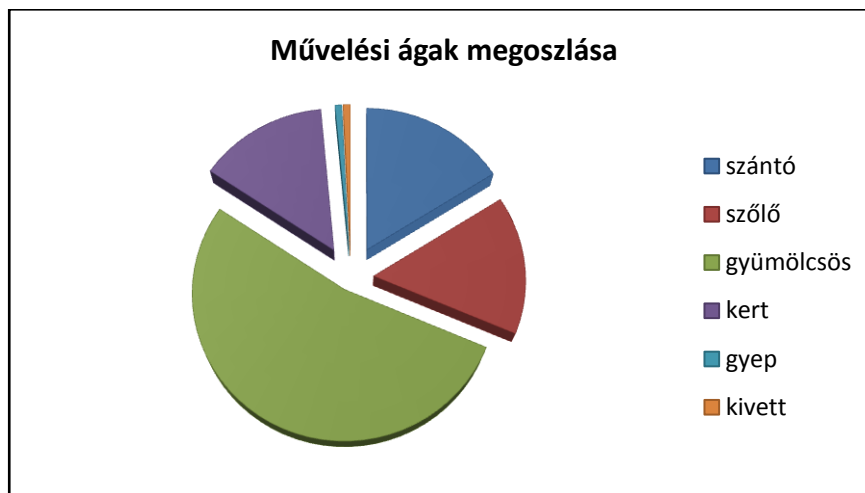
A gazdasági eredmények romlása mellett másik jelentős hatótényező a gazdálkodás visszaesésére a kedvezőtlen demográfiai helyzet alakulása, ami szintén közrejátszott a területek felhagyásában. A folyamat mind a mai napig tart, az idős korosztályhoz tartozó tulajdonosi réteg már nem képes a megművelésre, a közép és fiatalabb generáció pedig - a megyei folyamatokhoz hasonlóan - jószerével hiányzik a településről, illetve nem érdeklődik a föld iránt.

Jelenleg 33,9 hektár a zártkert területe, 152 db földrészletből áll, aminek földhasználatára leginkább a vegyes művelés jellemző, de a gyümölcsös túlsúlya továbbra is számottevően érvényesül. A kerthasználat művelési ágankénti megoszlását a 16. ábra mutatja.

⁹¹ A megyei Földhivatal 50.632/1986. számú ügyirata alapján.

⁹² Egy helyi kistermelő elmondása alapján.

⁹³ Kiszáradásra hajlamos termőtalaj



16. ábra: **Berkenye község zártkertjének művelési ágak szerinti megoszlása**

Forrás: Saját szerkesztés a 2014. évi ingatlan-nyilvántartási adatok alapján

A járási földhivatal 2013-ban végzett határszemle tapasztalatai alapján a teljes terület kb. 60-70%-a a nyilvántartott művelési ágnak megfelelően van művelve, általában csak a 12%-nál meredekebb lejtőjű részek parlagterületek. A földrészleteken elhelyezett épületek aránya kb. 30%, az építmények vegyes állagúak, inkább csak a hétvégi ideiglenes kint tartózkodásra alkalmasak. Az építési hatóság információi alapján az elmúlt öt évben senki nem kért építési engedélyt zártkertes területre.

A zártkert továbbra is megőrizte eredeti termelési célú funkcióját.

Megjegyzés: A fejezet megírásában a rétsági földhivatal mezőgazdász és az építési hatóság ügyintézője nyújtott segítséget.

4.4.2. A pásztói „Munkáskertben” kialakított gyümölcsös

Pásztó városban a külterületi terület-felhasználásból adódó hagyományos tájszerkezet alakult ki, a jó minőségű szántók és konyhakertek a síkvidéki részekben, a jellemzően szőlő- és gyümölcssterületek mind a külterületen, mind a zártkertekben a domboldalakra felhúzódva találhatók. A jó természeti és talajadottságokból adódóan kiterjedt termőterületei alakultak ki a térségben a csonthéjas gyümölcsű fajok termesztésének. Ezt kihasználva, a területek növelése és a gyümölcsstermesztés további ösztönzése érdekében a 70-es évek közepén a helyi lakosság köréből megalakult a Pásztói ÁFÉSZ keretén belül működő Munkás-Kertszövetség Mezőgazdasági Szakcsoport. Tagjai a Kövesmál dűlőben lévő zártkertes terület kibővítésével és szabályos telkekké

történő felparcellázásával⁹⁴ összesen 12,7 hektár új telepítésbe kezdtek, ahol a kiosztás után – meghatározott rendben -55 db földrészleten gyümölcsfákat, 22 földrészleten szőlőt ültettek. A gyümölcsösök területe 1600-1800, a szőlőé 800 m² nagyságban kerültek kialakításra, az utak szélességét 8 méterben határozták meg. Egy-egy telekre átlagosan 50-55 db fát ültettek, nagyobb részt meggyet és barackot, de jutott még hely a konyhakert számára is. (A kiosztási vázrajzot a 10. számú melléklet tartalmazza.)

A gyümölcsös kedvező megközelíthetőséggel rendelkezett, mivel a Muzsla-üdülőterület felé vezető aszfaltos út mellett található. A területet az egyesület körbekerítette, a bekötő és táblaközi utakat lekövezték, majd öntözőrendszert és a villanyhálózatot is kiépítették. A művelés koordinálását és a gyümölcsfelvásárlást az ÁFÉSZ biztosította. Mivel nem voltak értékesítési gondok, a termelés hamarosan jól jövedelmező kisüzemi melléktevékenységgé fejlődött a résztvevők számára. Időközben néhány tulajdonos – engedély alapján – épületet is létesített, de a területnek a beépítések ellenére sem alakult ki üdülőjellege, mivel az építmények inkább a gazdálkodási funkciót erősítették.⁹⁵

Az ÁFÉSZ megszűnéséig, egészen a 90-es évek elejéig jól működött mind a gazdálkodás, mind a felvásárlás rendszere, majd a gazdasági struktúraváltás hatására a gyümölcsösben is látványos visszaszorulás következett be. A felvásárlás abbamaradt, így az értékesítés nehézségei miatt sokan befejezték a gazdálkodást és szabadultak az ingatlanjaiktól. Időközben - a tulajdonosok elöregedésével – az idősebbek részéről is egyre több lett az eladás, a vevők nagy része viszont már nem a helyben lakók köréből kerültek ki. Az új tulajdonosok többsége – a távollakás miatt - már nem jár ki rendszeresen a területre, részükről megszűnt az intenzív gyümölcsstermesztés. Mind a tulajdonosváltás, mind a művelés intenzitásának csökkenése negatívan hatott a földhasználatra.

Jelenleg - az eredeti 55 földrészletből - 8-at művelnek változatlanul és azóta is folyamatosan, a fennmaradó ingatlanok nagyobb felét inkább csak rendben tartják, a maradék gondozatlan parlagterület, amiről a fák nagy része is kiszáradt azóta. Mivel a környéken sok az akác, újabban méheket is telepítettek ki. A múlt évben egy pásztói

⁹⁴ A zártkertbe csatolás és kiosztás munkarészeit a Nógrád Megyei Földhivatal készítette 1988-ban.

⁹⁵ Kb. 20-25 épület létesült a gyümölcsösben, ezek fele faház, másik fele kő-vagy téglapépület.

kötődésű, de Ausztriában élő család vásárolt meg egyben nagyobb területet, ahová majd építkezni szándékoznak.

A településrendezési tervben a terület besorolása *Kertészeti mezőgazdasági övet*, a beépítettségre az általános érvényű OTÉK szabályai vonatkoznak,⁹⁶ ezen kívül a kertészeti övezet területein a szántóművelésű földrészek terjedésének megakadályozása érdekében a szőlő-gyümölcs-kert művelési ág megváltoztatásának tilalmát írták elő.

Megjegyzés: *A fejezet megírásában két tulajdonos – Fábrián Imre és Szádeczki Pál helyi lakosok - nyújtott segítséget, akik megalakulásától kezdve tagjai voltak a Munkáskert Szövetkezetnek, és jelenleg is intenzív művelői a gyümölcsösnek.*

4.5. Természetvédelmi oltalom alatt álló zártkertek

A kiválasztott zártkertes területek két okból is reprezentatívak, Hollókő az ismertségével és egyediségével, a Tar községben lévő zártkert pedig a gyakoriságával, mivel a Natura 2000 védettség jelentős területet érint a megyében.

4.5.1. Hollókői Tájvédelmi Körzet és az UNESCO világörökség területén lévő zártkert

Hollókő településen a várral szembeni domboldalon a Nedám-hegy, a Pusztaszőlők, valamint az Öregszőlők-dűlőben, egy összefüggő tömböt alkotva jelentős kiterjedésben helyezkedik el a falu zártkertje. A területen már az 1700-as évek elejétől szőlőművelést folytattak, majd 1860-ban - a korabeli dokumentumok szerint - kikapcellázták az akkor 50 hektárt elfoglaló szőlődombot és 687 db lejtésirányban hosszan elnyúló szalagparcellára osztották fel a területet. Később a szőlők közé gyümölcsfákat is telepítettek, amiből néhány jellemzően őshonos körtefajta még a mai napig is megtalálható.⁹⁷

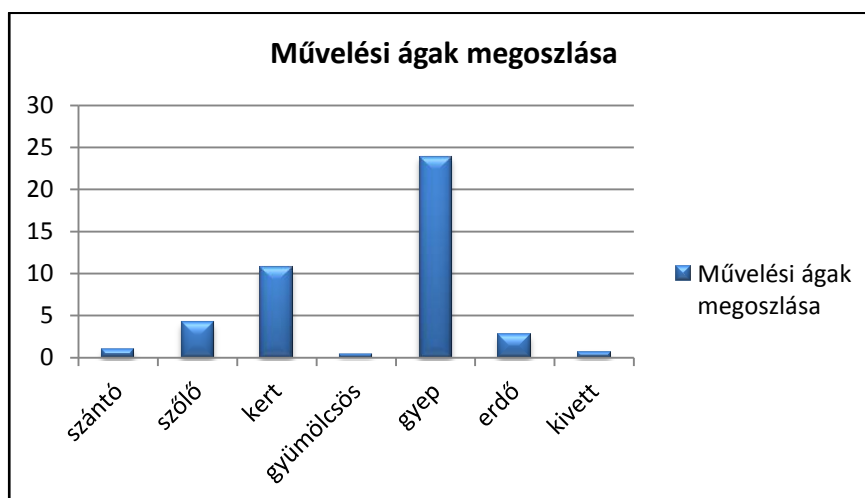
A településen 1971-ben zártkert-rendezés történt.⁹⁸ A számbevétel szerint összesen 75 kataszteri hold (43 hektár), 708 db földrészletből álló zártkerti területet határoltak el, amit a rendezés során változtatás nélkül fenntartották, így a zártkert a korábbi fekvéshatárokkal maradt érvényben.

⁹⁶ Az OTÉK 29. § szőlő, gyümölcs, kert művelési ágra vonatkozó előírásai érvényesek.

⁹⁷ Forrás: <http://bnpi.hu/oldal/hollokoi-tk-56.html>

⁹⁸ A zártkert-rendezést a Megyei Tanács VB. Elnöke a 490-9/1971. szám alatt rendelte el.

A zártkert jelenlegi területe 43,6 hektár, ami a község földterületének 8,5%-a, a földrészletek száma 721 db. A földhasználatok alakulását a 17. *ábra* mutatja:



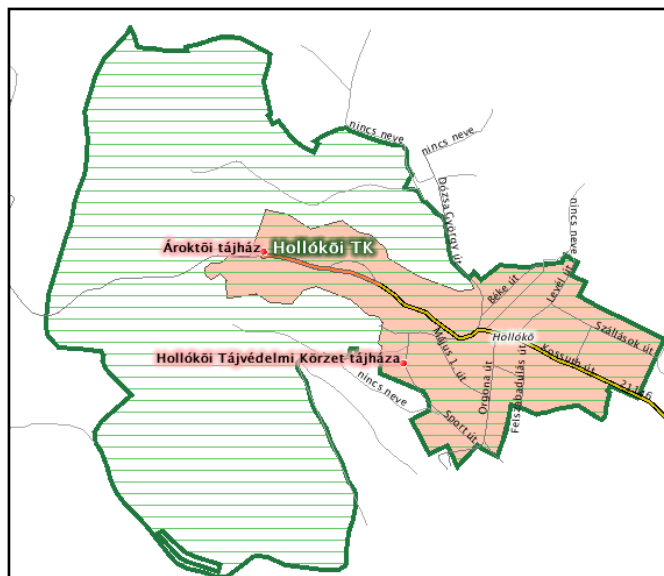
17. *ábra*

Forrás: Saját szerkesztés a 2014. évi ingatlan-nyilvántartási adatok alapján

Hollókő településen a várat és közvetlen környékét 1972-ben jelöltek ki műemléki jelentőségű területté.⁹⁹ Majd 1989-ben - az Országos Műemléki Felügyelőség módosítására - az UNESCO Világörökség listájára felkerülő „Hollókő védett faluközpont és táji környezetének” védettségi határát kibővítették a teljes ófalura és a csatlakozó területekre, aminek részét képezte a zártkert is. (11. számú melléklet) Ennek alapján a teljes zártkerti területek – 501-1187 helyrajzi számokig¹⁰⁰ – védett területté nyilvánultak és bekerültek a Hollókői Tájvédelmi Körzet 149,6 hektár területébe, amelynek kezelője a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság. A kijelölő határozatban a védettség indoka- és céljaként a község és környékének sajátos természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékeinek megőrzését jelölték meg. A tájvédelmi körzet határait a 18. *ábra* mutatja.

⁹⁹ A 14.244/1972. számú határozattal állapították meg.

¹⁰⁰ A jogi jelleg feltüntetésére került a zártkerti ingatlanok tulajdoni lapjaira is.



18. ábra: **Hollókői Tájvédelmi Körzet területe**

Forrás: <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>

A zártkert mai állapota már csak nyomokban utal az egykor hagyományos művelésre. Jelenleg egyetlen földrészletet sem használnak, a zártkert területén építmény sem létesült.

A parlagon maradt parcellák elgyomosodtak, a jellemzően direkt termő szőlőtőkék és a gyümölcsfák többsége kiszáradt, egyre több az elvadult, cserjével benőtt terület, de néhány helyen még jól kivehetők a valamikori parcellák határai. Az erdő közelsége jelentős vadállományt vonz a területre.

A 90-es évektől kezdődött a területetek felhagyása, majd 2000 óta teljesen abbamaradt a kertgazdálkodás. Az a generáció, aki korábban – a gyenge hozamok és a terepi nehézségek ellenére – még művelésben tartotta a területet mára elöregedett, a fiatalok pedig vagy elköltöztek a településről, vagy nem látnak fantáziát a hasznosításában. A községben kevés a munkaképes korú férfi, így a családokban a szőlőművelés fáradtságos, olykor kisgépek használatát is igénylő, nehezebb munkáit nincs aki elvégezze.

A tulajdonosok száma az öröklések miatt időközben megsokszorozódott, egy parcellának gyakran 4-5 tulajdonosa van, akik nagy részben már távol élnek a falutól. Az osztatlan tulajdoni forma az egyik legnagyobb gátja a művelhetőségnek.

A termőtalaj nagyon gyenge minőségű, a terület átlag aranykorona értéke mindössze 5,83 Ak, ami még a megyei átlaghoz viszonyítva is az egyik legalacsonyabb.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágak nem a valós állapotot tükrözik,¹⁰¹ mivel az egész zártkert terület inkább gyeper, illetve fás legelő kategóriába tartozik.

Az önkormányzat most dolgozik a *Világörökségi kezelési terv* elkészítésén, aminek egyik sarkalatos pontja a zártkertek kérdése, mivel a község tavaly elfogadott településrendezési terve az egykori zártkerti területeken működő szőlőtermesztés újraélesztésével számol. Több elképzelés is született a felhasználásra, de jelenleg még várják a szakértők állásfoglalását a koncepció végleges kidolgozásához.

Egyik javaslat, hogy állami támogatás formájában művelésre sarkallják a tulajdonosokat, ezzel együtt szankcionálják a művelési kötelezettség be nem tartását, a másik alternatíva, hogy az önkormányzat vegye kezelésbe a területet. A tervet hamarosan társadalmi vitára bocsátják, így a falu lakói is tehetnek majd javaslatot a zártkertes területek jövőbeni hasznosításáról.

A település általános rendezési terve 2013-ban készült el, a terület-felhasználás a zártkerteket a kertes mezőgazdasági övezetbe sorolta:

„Tájképi, tájhasználati értéke kiemelkedő annak ellenére, hogy a területen ma már sem szőlő-, sem gyümölcsstermesztés nem folyik és igen kevés az esély a művelés megújulására a jelenlegi tulajdonosok által. Úgy kell szabályozni, hogy mind az egyéni, mind a közös művelés lehetősége fennmaradjon, a telekméretek ne csökkenjenek és a szőlőművelés, gyümölcsstermesztés, valamint a borturizmus fejlődését elősegítő, ösztönző szabályozás jöjjön létre.”¹⁰²

A rendezési terv a zártkertek területén - a tájképi összhatáshatás befolyásolása miatt - az épületek elhelyezését tiltja, továbbá az 1500 m²-nél kisebb, valamint a 10 méternél keskenyebb telkek kialakítását sem engedélyezi.¹⁰³

A Bükki Nemzeti Park, mint a tájvédelmi körzet kezelője – az Önkormányzattal ellentétben - nem szorgalmazza a zártkertek művelésben tartását, mivel a természetvédelmi elképzelésekbe, mint beerdősült természetközeli táj, jobban beleillik.

Megjegyzés: A fejezet megírásában Péter Hunor, a Hollókői Polgármesteri Hivatal projekttervezője nyújtott segítséget.

¹⁰¹ Lásd: 17. számú ábra.

¹⁰² A Szabályozási terv – Mezőgazdasági területek

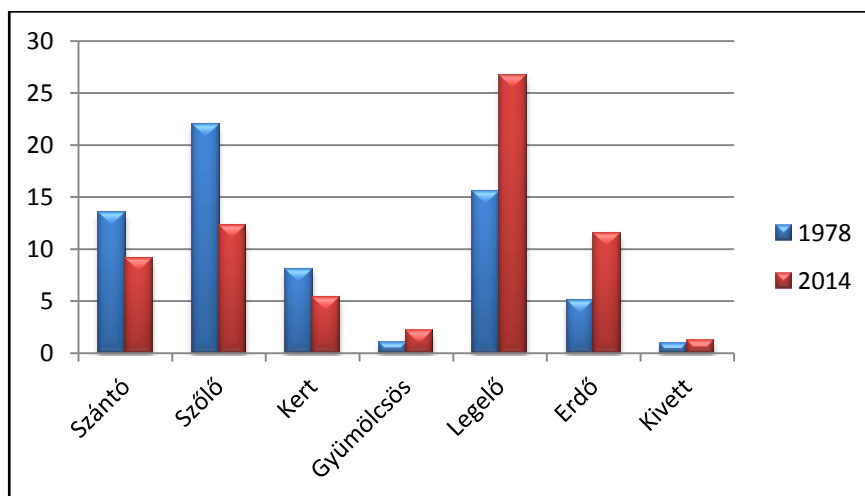
¹⁰³ Szabályozási terv 39. §.

4.5.2. Natura 2000 terület Tar

Tar község a Pásztói járás területén, a Mátra és a Cserhát találkozásánál fekszik. Külterületének nagy része, mintegy 48%-ban erdővel borított. A település két részén, a Szőlők az erdőnél, valamint a Katruzsza nevű dűlőjében, az ősi szőlős területeken alakultak ki a zártkertek. Az 1960-ban végrehajtott földrendezés során összesen 139 kataszteri hold (79 hektár) zártkertes területet határoltak el a két dűlőben.

Az 1970-ben történt zártkert-rendezés¹⁰⁴ számbavételekor 122 kataszteri hold (69,5 hektár) területet tartottak nyilván a kimutatások alapján, ami a földcserék lebonyolítása után – az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor¹⁰⁵ – 66,4 hektár területre változott, a földrészletek száma ekkor 400 db volt. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 69 hektár a két zártkert összterülete, ami a község teljes területének 2,5%-a, a földrészletek darabszáma 350, a területek átlagos aranykorona értéke 12,47 Ak.

A zártkertes területek művelési ág szerinti alakulását 1978 és 2014 között a 19. ábra mutatja:



19. ábra: A művelési ágak megoszlása 1978 és 2014 között

Forrás: saját szerkesztés

A grafikonon jól látszik, hogy az eltelt időszak alatt lényegesen átalakultak a földhasználatok, csökkent a szőlő, a szántó és a kert aránya, míg a többi művelési ágak mindegyike növekedett, legnagyobb részben a legelő és az erdő területfoglalása számottevő. Ha azonban a tényleges helyszíni állapot szerint tüntetnénk fel a művelési ágakat, mind a két zártkernél ennél jóval nagyobb különbségeket vélnénk felfedezni a

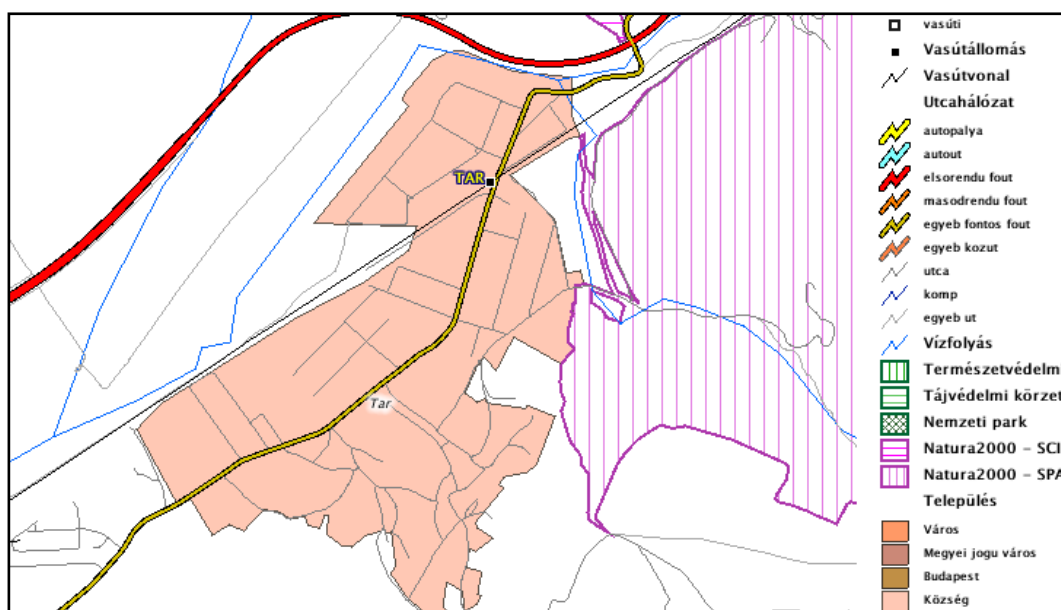
¹⁰⁴ A Pásztói Járási Tanács VB. 219-15/1970. számú zártkert-rendezési határozata alapján.

¹⁰⁵ A Pásztói Járási Földhivatal 4348/1978. számú határozata alapján.

nyilvántartási adatokkal szemben, mivel jószerével használaton kívüli felhagyott gyepek, erdő illetve fás legelő borítja a teljes terület.¹⁰⁶

A Pusztaszőlők zártkert szinte 80%-ban beerdősült, a régi szőlőterületeket elfoglalta az akác, a szélein a zártkert már hozzácsatlakozott a szomszédos külterületi erdőkhez. Néhány tulajdonos a belső részeken még 1-2 éve gyümölcsöt és konyhakerti növényeket termesztett, de a bejáró vadaktól és a feltörő akáctól már nem lehetett megvédeni a területet. A zártkert területén összesen 5 db építmény található, kisebb alapterületű, gazdasági rendeltetésű épületek, vegyes állagúak.

2007-ben a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség Natura 2000 közösségi jelentőségű természetvédelmi területre vonatkozó védettséget jegyeztetett be¹⁰⁷ a külterület Mátra-felőli területeire, amibe a Pusztaszőlők zártkert jelentős része is beletartozott, összesen 116 db földrészlet vonatkozásában. (12. számú melléklet). A Natura 2000 terület térképi elhelyezkedését a 20. ábra mutatja.



20. ábra: Natura 2000 terület térképi elhelyezkedése

Forrás: <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>

A terület a Natura 2000 hálózaton belül a Mátrát érintő, Zagyva és a Tarna folyó közötti összesen 37474 hektár Különleges Madárvédelmi Terület (SPS) része, amely:

¹⁰⁶ A dolgozat megírása kapcsán a területen helyszíni bejárást végeztem.

¹⁰⁷ A védettséget elrendelő határozat száma: KTVF: 40078-2/2007.

Erdei madárfajok jellemző élőhelye, jelentős ragadozó madár- harkály- és légykapó állománnyal. A madárvédelmi területek közé ragadozómadár-faunája alapján került, különösen fontos globális jelentőségű parlagisas-állománya.¹⁰⁸

A természetvédelmi hatóság a területet veszélyeztető tényezőként jelölte meg az intenzív erdő- és mezőgazdálkodást, az infrastruktúra-fejlesztést, a mezőgazdasági művelés felhagyását, a turizmust, valamint a túlszaporodó vadállományt, de a mértéktelen vadászatukat is.

A Natura 2000 kijelölésből adódóan a védettség alá eső területek földhasználatára a korábbinál jóval szigorúbb előírások vonatkoznak, továbbá vannak bizonyos tevékenységek, amelyek természetvédelmi engedélyhez kötöttek, ilyenek pl. a telekalakítás, a termőföld más célú hasznosítása, de még a gyümölcsfák kivágása és telepítése is. A zártkertnek ezen a részén a továbbiakban csak olyan jellegű és intenzitású gazdálkodást szabad folytatni, ami nem károsítja, és nem veszélyezteti a madarak élőhelyeit.

4.6. Felhagyott zártkert a tari Katruzsza-dűlőben

A Katruzsza-dűlőben lévő zártkert összesen 132 földrészletből áll, önálló fekvésenkénti összterülete 22 hektár, az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint vegyes művelési ágban, aminek nagy része szőlő, gyümölcsös és kert. A helyszíni bejárás során azonban kitűnik, hogy a valóságban már egyetlen földrészletet sem használnak, a művelést teljesen felhagyták, parlag, illetve akáccal borított a terület nagy része.

Az ingatlanok megközelíthetősége nehézkes, a faluból kivezető földút esős időben csak gyalog járható. Az egész terület erősen vadjárta, az erdő közelsége miatt főleg nagyvadak látogatják.

A hosszú, keskeny parcellákon korábban néhány épületet is létesítettek a tulajdonosok, ami mára mind az enyészeté lett, vandál pusztítások nyomaival. A szőlők és gyümölcsfák nagy része kiszáradt, csak pár helyen fedezhetők már fel a szőlősorok nyomai.

A tulajdonosok többsége idős helybeli, de van néhány fővárosi és alföldi illetőségű is, akik 10-15 éve vásárolták a telkeket, hétvégi kertészkedés illetve kikapcsolódás céljából és főleg a szép természeti környezet miatt, de ma már ők is teljesen elmaradtak a

¹⁰⁸ <http://www.natura.2000.hu/hu/terkepek/hubn10006>

területről. Az utolsó tulajdonos, - akinek a családja az 1920-as évektől kezdve folyamatosan termesztett itt szőlőt és konyhakerti növényeket - a tavalyi évben hagyta abba kényszerűségből a szőlőművelést, mivel sem a vadaktól, sem az illetéktelenektől nem tudta megvédeni a termést és a kis gazdasági épületében lévő értékeit. Ezért úgy gondolta, szakít a 100 éves tradícióval és inkább veszendőben hagy mindent, mintsem feleslegesen dolgozzon.

Az ingatlanok jelenleg eladhatatlanok, a sok tulajdonos és a kis apró parcellák miatt a nagyobb területek egyben történő értékesítése sem oldható meg, illetve túl nehézkes.

A község településrendezési tervében a zártkert a kertes mezőgazdasági övezet besorolásba tartozik, ahol pince, gazdasági épület, prэшáz, szerszám- és terménytároló is elhelyezhető, amennyiben az ingatlan területe meghaladja a 720 m²-t. A település vezetése fejlesztést vagy beruházást a területre nem tervez. (A Szabályozási terv részletét a 13. számú melléklet tartalmazza.)

Megjegyzés: a művelés abbahagyásának körülményeit Göröcs Ignácné helyi ingatlantulajdonos elbeszéléséből jegyeztem le.

5. Összegzés, rendezési javaslatok

Az előző fejezetben bemutatott példákból is jól látszik, hogy a zártkertes ingatlanok megjelenési formái a megyében rendkívül változatos képet mutatnak. A funkciók és a területhasználatok az eltérő rendeltetésből, valamint a területi elhelyezkedésből adódóan különbözőképpen alakultak, néhány helyen bizonyos fokú fejlődés tapasztalható, de az utóbbi évtizedben a Nógrád megye egészére jellemző gazdasági hanyatlás inkább a visszaszorulást, illetve a stagnálást eredményezte a zártkertes területek esetében is.

A két fő zártkerti megjelenési forma összehasonlítása alapján megállapítható, hogy a jó területi adottságokkal rendelkező rekreációs célú, üdülőjellegű zártkertek jóval működőképesebbek, mint a termelési funkciót ellátók, ezáltal a fennmaradásuk is hosszabb távon biztosított. Fejlettebb infrastruktúrával rendelkeznek, az ingatlanok értékesebbek, nagyobb érdeklődés övezi a területeket.

A termelési funkciót betöltő zártkertekben – amennyiben nem történik változás a körülményekben – rövid időn belül megszűnhet a hasznosítás, a tulajdonosok érdektelenségéből, illetve a kiskerti növénytermesztés gazdaságtalanságából eredően egyre több lesz a felhagyott zártkertek száma, a területek elgyomosodnak, beerdősülnek, ezáltal, mint termőföld értéktelenné válnak, nem töltenek be funkciót.

A bemutatott egyes zártkert típusok jellemzői alapján az alábbi következtetéseket lehet levonni:

1. Zártkerti területek belterületté csak ott minősíthetők át, ahol az önkormányzat hajlandóságot mutat a rendezési terv módosítására, illetve vagy ő, vagy valamilyen befektető vállalja, hogy kiépíti és fenntartja az infrastruktúrát, ezáltal lesz járható út, közmű és rendszeres kommunális ellátás. Ennek hiányában a területek nem minősíthetők át és nem tartozhatnak a beépítésre szánt övezet kategóriába.
2. Az üdülőjellegű zártkertekben az infrastruktúra fejlesztése és fenntartása, az ingatlanok megvédése csak a tulajdonosok összefogásával lehetséges, önkormányzati, állami források nem állnak rendelkezésre.
3. Ott alakul ki és marad fenn a rendezettség, ahol a földrészletek elhelyezkedését előre tervezték, a hagyományos apróparcellás régi zártkertekből természetes folyamat eredményeként átalakult területeken – főleg az engedély nélküli

- építkezések és a kis telekméretek miatt – gyakoriak a területhasználati problémák, az állandósult helyzeten a hatóság már csak nehezen tud változtatni, az utólagos szabályozás kevésnek bizonyul a rendezetlen viszonyok feloldására.
4. A termelési, pihenési célú területeken a mezőgazdasági hasznosítás mindinkább háttérbe szorul, az üdülési funkció erősödik, a területeket általában csak gondozzák, de egyre kevesebben művelik.
 5. Megváltozott a tulajdonosi réteg, az új földhasználók már nem a helyi lakosság, hanem a távolban élők köréből került ki, az üdülési jellegű területeken 80-90%-ban fővárosi, illetve az Alföld térségéből érkezők vásárolják meg az ingatlanokat.
 6. A távollakó tulajdonosok nem látogatják olyan gyakorisággal a lakóhelyüktől 200-300 km távolságban lévő ingatlanaikat, mint korábban, ezáltal több az elhanyagolt, gazdátlan épület, a „hobbitelek” veszített népszerűségéből.
 7. A termelési/művelési funkció mindenhol háttérbe szorul, nincs igény a gazdálkodásra, a fiatalok nem motiváltak a földművelésben, az idősebb generáció már nem képes az intenzív munkavégzésre, a kis keskeny parcellák az öröklések folytán még tovább aprózódnak.
 8. A tényleges művelési ágak nagyszámú eltérést mutatnak az ingatlan-nyilvántartási adatokkal szemben, nő a parlagterületek és a tájidegen fajokkal beerdősült földrészletek száma, csak a jó megközelítéssel rendelkező, jó minőségű termőterületre van igény, de azt is inkább csak részben művelik.
 9. A kieső, településektől távollévő területek művelését pár éven belül teljesen elhagyják, az ingatlanok eladhatatlanná válnak, az értékeket nem lehet megvédeni sem a vadak által okozott, sem a betolakodók károkozása ellen.
 10. Természetvédelmi területen a hatóság nem szorgalmazza az intenzív művelést, valamint egyelőre nem szankcionálja a művelési kötelezettség elmulasztóját sem.
 11. A zártkertek területhasználatában bekövetkezett hanyatlás a 90-es évektől már érzékelhetően jelen volt, de az utóbbi tíz évben vált általánossá.

A zártkertes területek jelenlegi földhasználati problémájának rendezési javaslata:

A településrendezési tervek általános – *mezőgazdasági kertes övezet* - megfogalmazásai nem elégségesek a zártkertek terület-felhasználási kategóriájának a meghatározására, ezért a zártkertes területekre önálló rendezési tervet indokolt készíteni, figyelembe véve a sajátos vonásokat. Az alapvetően két funkció szerint elkülönülő

zártkertes területeken más szabályok érvényesülnek, ha művelési célú rendeltetésűek és ugyancsak más, ahol inkább az üdülő jelleg dominál. Ennek megfelelően a településrendezési tervekben is hangsúlyosabban szét kellene választani a kétféle szerepet betöltő zártkertes övezeteket, ezáltal a mezőgazdasági hasznosításra alkalmas területeken a termőföldről szóló rendelkezéseket, a pihenési, üdülési jellegű ingatlanokon – már csak a nagyfokú beépítettség miatt is – a lakóövezeti előírásokat kellene alkalmazni.

Nógrád megye területrendezési terve is csak néhány soros ajánlást tesz a zártkertes területek jövőbeni helyzetéről, miszerint a térségi terület-felhasználási kategóriák erdőgazdálkodási térségre vonatkozó elképzelései a következőket tartalmazzák:

„Az egykori zártkertek területét, amennyiben azok termelési, vagy üdülési hasznosítása már felhagyásra került – alkalmasság esetén és amennyiben természetvédelmi szempontból nem ellenjavallt - javasolt településvédelmi célú erdőtelepítés útján hasznosítani.”

A gazdálkodási funkciót betöltő, jelenleg felhagyott zártkertes területek rendezésére jó példa lehet a Hollókői Önkormányzat, ahol sarkalatos kérdésként kezelik a terület újbóli felhasználásának és művelésbe vonásának lehetőségét. A településrendezési tervükben külön foglalkoznak az újrahasznosítással, amiben az önkormányzat is szerepet vállal, esetleg átveszi a terület kezelését, így a több száz érintett tulajdonost mentesíti a hasznosítási kötelezettség alól.

Az üdülési, pihenési célú területeken – a környezeti terhelés és a rendezetlenségből adódó környezeti károk csökkentésére – az érintett önkormányzatok részére állami finanszírozásból célszerű lenne anyagi forrást biztosítani az alapvető infrastruktúra, valamint a kommunális ellátás fejlesztésére.

A területek felhagyásának megakadályozását és a jó termőképességű területek mezőgazdasági hasznosításának ösztönzését a vidékfejlesztési támogatásból elérhető források megteremtésével kellene támogatni az arra igényt mutató tulajdonos vagy földhasználó részére, a hasznosítási kötelezettség elmulasztójával szemben viszont a jövőben szigorúbban kellene alkalmazni a törvény által is biztosított szankciókat.

Befejezés

Dolgozatomban igyekeztem a zártkertek problematikáját a különféle földhasználatok kialakulásával elemezni és a megyében előforduló tipikus megjelenési formákat egy-egy jellemző példán keresztül bemutatni, hogy az így kialakult kép segítségével megfogalmazható legyen a jövőben elengedhetetlenül szükséges birtokrendezési eljárás követelményrendszere, amelynek a zártkerti területekre is ki kell terjednie. A téma feldolgozása során a vonatkozó jogszabályok és végrehajtási intézkedések ismertetésén túl felhasználtam a témában megjelent különböző elemzéseket és tanulmányokat, valamint felkutattam azokat a korabeli és jelenlegi dokumentumokat, amelyek segítettek feltérképezni a zártkertek funkcióváltásának folyamatát.

A feldolgozás során több statisztikát és kimutatást készítettem, amihez az adatokat elsősorban földhivatali és önkormányzati adatgyűjtésből szereztem be, továbbá az ismertetett zártkertekben helyszíni területbejárást végeztem, melynek kapcsán szemléltető fényképfelvételeket is készítettem. Ezek közül a jelenlegi állapotokat leginkább tükröző fotókat mellékletként csatoltam. A helyszíneken több érintett helyi tulajdonossal találkoztam és önkormányzati vezetőt felkerestem, akiktől véleményt kértem a jelenlegi helyzetről, valamint, hogy adjanak tájékoztatást az esetleges jövőbeni elképzeléseikről. Így ezeknek az interjúknak a tartalmát – mint egy helyzetfeltáró riportot – szintén felhasználtam és az ott kapott információkat hiteles forrásként kezeltem.

A tanulmányban a különféle terület-felhasználási funkcióval rendelkező, minden egyéb földterülettől különböző – jellegzetes, legtöbbször a saját maga törvényei szerint alakuló – tájanként, településenként is eltérést mutató zártkertes területek bemutatásával foglalkoztam. Már a területek elnevezései is tükrözték e sajátos megkülönböztetést, a kialakításukkor kapott zártkert elnevezéssel kizárták a többi külterületek közül, napjainkban a „különleges” jelzővel csak elhatárolták a külterületi kategóriától.

A zártkertek napjainkra még mindig magas területi arányban vannak jelen, az érintett tulajdonosok nagy száma és a több mint egymillió különböző nagyságú földrészlet mindenképpen indokolja a területhasználat rendezésének napirendre tűzését.

A dolgozat elején feltett kérdésre nem könnyű megadni választ, hiszen a zártkerti fekvések egyedisükből adódóan sem a külterülethez, sem a belterülethez nem tartoznak egyértelműen, sajátos tulajdoni és földhasználati formájukat a mai napig megtartották, a rájuk vonatkozó szabályok sem általánosak, ebből adódóan – jelenlegi helyzetüket

tekintve - a *különleges* megkülönböztetést még egész biztosan hosszú ideig magukon viselik.

A zártkertek fennállása óta eltelt több mint ötven év alatt a rendeltetésükben alapvető változások következtek be, míg korábban a gazdálkodási funkció volt a meghatározó, mára főként a pihenési, üdülési igények érvényesülnek a területhasználatban, a termelési célok egyre inkább háttérbe szorultak.

Jelentős problémát okoznak a gazdasági és társadalmi folyamatok, a megye, a tulajdonosok elszegényedése, a föld iránti ragaszkodás folyamatos csökkenése. A hatások ismeretében egyértelmű, hogy a zártkertekben jelentkező problémákat maguk a tulajdonosok még összefogással sem lennének képesek megoldani. Az évtizedek alatt végbemenő differenciálódási folyamatok és a korábbi jogi szabályozások hiánya miatt kialakult rendezetlen állapotok megszüntetéséhez, a területhasználatok átfogó rendezéséhez szükség van az érintett önkormányzatok, de mindenekelőtt az állam mielőbbi és hatékony közreműködésére.

Tapasztalható, hogy az előzetes tervek alapján, tudatosan kialakított zártkertek esetében fenntarthatóbb a rend, ami szintén a hatósági kontroll szükségességét támasztja alá. A hatályos jogszabályok érezhetően próbálnak, ha nem is végleges és átfogó, de megoldást találni a kialakult problémákra, mint pl. önkéntes földcserék illetékmentessége, a felhagyott területek tulajdonosainak szankcionálása, zártkerteket érintő településrendezési tervek készítése stb.

Amennyiben a gazdasági mutatók javulnának a megyében, ezáltal nagyobb ütemben tudnák támogatni a vidéki térségeket, az önkormányzatok forráslehetőségeket kapnának a külterületek rendezéséhez, ami már önmagában is nagy előre lépést jelentene a zártkertek fennmaradása érdekében.

A rendkívül sok, szétaprózódott parcellák megléte mindenképpen indokolja a tulajdonosok összefogását. Ehhez a jogszabályi feltételek meglétén túl szükség lenne az emberek földhöz való ragaszkodásának, a birtoklási, művelési kedvének visszatérésére, mely során a rend és a fegyelmezett táj- és területhasználat érdekében a tulajdonosok illetve a használók összefognak, egyesületet alapítanak és közösen szervezik a fenntartást, továbbá tervezik a fejlesztés lépéseit.

Köszönetnyilvánítás

Ezúton szeretném megköszönni tanszéki konzulenseimnek, Mizseiné Dr. Nyíri Juditnak a Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar egyetemi docensének, valamint Prof. Emer. Dr. Szabó Gyula ny. főiskolai tanárának, hogy iránymutatásaikkal, javaslataikkal segítették munkámat.

Megköszönöm tanárainknak azt a tudásanyagot és ismeretet, amelyet az előadások során átadtak és a dolgozat megírásakor hasznosítani tudtam.

Továbbá köszönetet mondok a Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatala valamennyi dolgozójának, hogy az adatgyűjtésben nyújtott támogató közreműködésükkel a dolgozatom a jelenlegi formájában elkészülhetett.

Irodalomjegyzék

1. CROS KÁRPÁTI ZS-GUBICZA CS-ÓNODI G. (2004) Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés? Mezőgazda Kiadó pp. 51-52.
2. DR. NAGY L. (1982) Az új földtörvény néhány elméleti kérdéseiről. Jogász Szövetségi Értekezések, MJSZ Budapest.1982. p.13.
3. DR. AZARI B. (2004) Az erdő- és zártkert-rendezésről. Geodézia és Kartográfia Budapest 2004/4 p.21.
4. DR. HÁRSFALVI R. A személyi földtulajdon és földhasználat egyes kérdéseiről. (1982) Jogász Szövetségi Értekezések, MJSZ Budapest p.86.
5. ÚTMUTATÓ a zártkert-rendezésnek az 1967. évi IV. törvény alapján történő végrehajtásához MÉM-OFTH, Budapest 1969.
6. CSORDÁS L (1992.) A zártkertek kialakulása és jellemzői Bács-Kiskun megyében. Juss 1992/4. pp.66-67.
7. SZÁMADÓ J. (2000) A termőföld forgalmi értékének alakulása. Geodézia és Kartográfia Budapest 2000/3 pp.11-17.
8. DR. SERES I.(1982) A földtulajdonjog fejlesztésének lehetőségei. Jogász Szövetségi Értekezések Budapest pp.52-53.
9. TÓTH CS. (2010) A zártkerti ingatlanok problematikája. Birtokpolitika-Földkérdés-Vidékefejlesztés konferencia összefoglaló. NYMEGEO, Székesfehérvár pp.97-99.
10. DR. BORS A. (2010) A tartós földhasználat – Jogintézmény jogi szabályozás nélkül. RES IMMOBILES, Veszprém Megyei Földhivatal 2010/1-2.
11. DORGAI L. (2004) A Magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása, AKI, Budapest p.32.

Jogszabályok

1. 1994. évi LV. törvény a termőföldről
2. 44/2006. (VI.13.) FVM rendelet az önálló ingatlanok helyrajzi számozásáról és az alrészletek megjelöléséről
3. 14/1955. (III.3) MT rendelet a külterületi településeken történő építkezések szabályozásáról
4. 1959. évi 24. számú törvényerejű rendelet a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról
5. 16/1959.(V.30.) FM. számú rendelet a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításának végrehajtásáról
6. 1967. évi IV. törvény a földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről
7. 36/1967. (X.11.) Kormányrendelet a földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény végrehajtásáról
8. 7/1967. (X.24.) MÉM számú rendelet a földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény, valamint a 36/1967. (X.11.) Kormányrendelet végrehajtásáról
9. 18/1968. (V.23.) MÉM-ÉVM rendelet a nagyüzemi gazdálkodásra nem alkalmas állami külterületi és zártkerti földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbe adásáról
10. 18/1981. (VI.29.) ÉVM rendelet az Országos Építésügyi Szabályzat egyes rendelkezéseinek módosításáról
11. 5/1974 (V.24.) ÉVM rendelet az Országos Építésügyi Szabályzat közzétételéről
12. 2/1986. (II.27.) ÉVM számú építésügyi és városfejlesztési miniszteri rendelet az Országos Építésügyi Szabályzat közzétételéről
13. 45/1968. (XII.6.) Kormányrendelet és a 44/1968. (XII.11.) MÉM rendelet a személyi földhasználattal kapcsolatos egyes kérdésekről
14. 1976. évi 33. tvr. és a 6/1977. (I.28.) MÉM-ÉVMPM-IM, valamint a 27/1987. (VIII.30.) MT számú rendelet a tartós földhasználatról
15. 253/1997. (XII.20.) számú Kormányrendelet (OTÉK) az országos településrendezési és építési követelményekről
16. 1987. évi I. törvény a földről
17. 27/1987. (VII.30.) MT rendelet a tartós földhasználatba adott földekre vonatkozó szabályokról

18. 2005. évi CXXII. törvény az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról
19. 26/1987. (VII.30.) MT. számú rendelet a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról
20. 73/1989. (VII.7.) MT számú rendelet a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról rendelkező 26/1987. (VII.30.) MT rendelet módosításáról
21. 1991. évi XX. törvény a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről
22. 31/1971. (X.5.) és a 32/1971. (X.5.) számú Kormányrendelet a személyi tulajdon mértékére és a szerzési korlátozásokra vonatkozó szabályokról
23. 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről

Internetes hivatkozások

1. <http://www.szabadsfold.hu/szerzo?id=72>
2. <http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tkt/tajtervezes-tajrendezes/adatok.html>
3. <http://ebooks.gutenberg.us/Wordtheque/hu/AAACET.TXT>
4. http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_omf001b.html
5. <http://www.terport.hu/megyek/magyarorszag-megyei/nograd-megye>
6. http://dload.oktatas.educatio.hu/megyei_fejlesztési_tervek/Nograd_Megyei_FejlesztésiTerv_2013.pdf
7. <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/terstat/2010/04/barathi.pdf>
8. http://www.ksh.hu/teruleti_atlasz_megyek
9. http://www.gvi.hu/data/papers/regio_2012_tanulmany_131028_.pdf
10. http://megye.nograd.hu/ter_rend/nograd_nomap.pdf
11. <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/mezoter10.pdf>
12. <http://www.nograd.net/nmk/nograd/gazdasag.html>
13. http://www.terport.hu/webfm_send/4169
14. www.erdokurt.hu
15. <http://ingatlan.zsibvasar.hu/elado/telek-termofold/erdokurton-panoramas-950-m2-es-epitesi-telek-olcson-elado-6247765.html>
16. <http://bnpi.hu/oldal/hollokoi-tk-56.html>
17. <http://www.natura.2000.hu/hu/terkepek/hubn10006>

Mellékletek

- 1. számú melléklet:* „Zártkertek zárva” szerző: Molnár Lajos
- 2/1. számú melléklet:* Hollókő község földrendezés iratai - Felülvizsgálati jegyzőkönyv
- 2/2. számú melléklet:* Hollókő község földrendezés iratai - Földrendezés engedélyezése
- 2/3. számú melléklet:* Hollókő község földrendezés iratai - Földrendezett községek adatai
- 2/4. számú melléklet:* Hollókő község földrendezés iratai - Elhelyezkedési vázlat
- 3/1. számú melléklet:* Nógrád község zártkert rendezés iratai - Zártkert rendezési javaslat
- 3/2. számú melléklet:* Nógrád község zártkert rendezés iratai - Zártkert rendezés feladatterve
- 3/3. számú melléklet:* Nógrád község zártkert rendezés iratai - Zártkert rendezés zárójelentés
- 3/4. számú melléklet:* Nógrád község zártkert rendezés iratai - Zártkert rendezési eskütétel
- 3/5. számú melléklet:* Nógrád község zártkert rendezés iratai - Zártkert átnézeti térkép
- 4. számú melléklet:* Ecseg község zártkert rendezés iratai – Nagyüzemi művelésre való alkalmatlanság megállapítása
- 5. számú melléklet:* Somlyó-bánya belterület – Tartós földhasználatba vétel iratai
- 6. számú melléklet:* Erdőkürt község – Belterületbe csatolási vázrajz
- 7. számú melléklet:* Palotás község – Rendezési terv
- 8. számú melléklet:* Szurdokpüspöki község zártkert – Elvi telekalakítási engedély és vázrajz
- 9. számú melléklet:* Berkenye község – Zártkert felülvizsgálata
- 10. számú melléklet:* Pásztó – Munkáskert zártkert kitűzési vázlat
- 11. számú melléklet:* Hollókő védett faluközpont és tájkörnyezete
- 12. számú melléklet:* Tar – Natura 2000 területek kijelölése
- 13. számú melléklet:* Tar – Szabályozási terv

Fotómellékletek