

Új szabályok alakítják át a zártkerteket: értékes zöldfelületeket emészt fel a lakóterület terjeszkedése

Éppen akkor válik könnyebbé számos zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása, amikor az Otthon Start már külterületi lakóingatlanok megvásárlására is igénybe vehető. A városok peremén fekvő egykori szőlőhegyek és zártkertek azonban nem egyszerűen beépítésre váró területek: a lakhatás mellett teret adnak a gazdálkodásnak és a rekreációnak, jelentős növényzetük pedig a városi hőség mérséklésében is szerepet játszhat. Vasárus Gábor László és Lennert József, az ELTE KRTK Regionális Kutatások Intézetének kutatói szerint ezért nem lehet minden zártkertet egyformán kezelni: mást kívánnak a már jórészt beépült területek, és mást azok, ahol a kertművelés és a zöldfelületi jelleg még megőrizhető.

Kecskemét példája látványosan mutatja, milyen léptékű átalakulás zajlik a városok peremén. Az 1780-as években a városmag alig 2 négyzetkilométert tett ki, miközben az azt körülölelő szőlőhegyek 29 négyzetkilométeren terültek el. Mára a központi belterület nőtt 29 négyzetkilométeresre, a volt szőlőhegyek pedig 15 négyzetkilométerre zsugorodtak, és megmaradt területeik eredeti funkciója is jelentősen visszaszorult.

[A Másfélékben megjelent cikkükben](#) Vasárus Gábor László és Lennert József azt mutatják be, hogyan váltak a szőlőhegyekből és zártkertekből egyszerre lakhatási tartalékterületek, gazdálkodási és rekreációs terek, valamint a városi hőség mérséklésében is fontos zöldfelületek – és miért okoz egyre több konfliktust e funkciók összeütközése.

A lakófunkcióval együtt a konfliktusok is terjednek

A zártkerteket jelentős részben korábbi szőlőhegyeken, a kiskertes gazdálkodás és a hétvégi kikapcsolódás vegyes színtereiként alakították ki. A rendszerváltás után azonban egyre inkább állandó lakóhellyé váltak: ugyanazon a területen jelenhetnek meg a zöld környezetet kereső, magasabb státuszú kiköltözők, a megfizethető lakhatás hiánya miatt külterületre szoruló háztartások, a régi kerttulajdonosok és az aktív gazdálkodók.

Közben a zártkertek klímaalkalmazkodási szerepe is felértékelődött. A környező városszövethez és szántóföldekhez képest nagyobb növényborítottságuk és gyakran idős faállományuk fontos lehet a városi hőszigetelés mérséklésében. A kertvárosiasodás viszont éppen ezt a funkciót gyengítheti: az épületek, utak és burkolt autóbeállók terjeszkedésének idős fák eshetnek áldozatul, miközben a nyírt fűves, kavicsos vagy térkövezett udvarok nem pótolják a korábbi növényzet klímavédelmi szerepét.

A társadalmi konfliktusok is erősödnek. Ami az új lakóknak zaj, por vagy zavaró gépforgalom, az a gazdálkodók számára a művelés természetes része. Egyes, a kutatók által vizsgált mintaterületeken ráadásul a házak több mint fele teljesen illegálisan épült vagy informálisan bővített; a felhagyott telkeken pedig inváziós növényfajok terjedhetnek, illetve illegális hulladéklerakók alakulhatnak ki.

Az eleve kusza szabályozás mellé most az Otthon Start is új ösztönzést ad a zártkertek beépüléséhez

A funkcióváltást a kutatók szerint a nehezen áttekinthető és változó szabályozási környezet is segítette. A zártkertet mint önálló jogi-nyilvántartási kategóriát 1994-ben kivezették, miközben a

későbbi szabályok továbbra is hivatkoztak a korábbi zártkerti jogállásra. Akár három egymás melletti telekre is 3, 10 és 40 százalékos beépíthetőség vonatkozhat az eltérő jogi jelleg miatt, amit a helyi előírások tovább bonyolíthatnak.

A szabályok megsértése ráadásul sok esetben érdemi következmény nélkül maradt. Több önkormányzatnak sem forrása, sem eszköze nem volt az informális folyamatok kezelésére, máshol adóbevételt vagy munkaerőt reméltek a beköltözéstől. A nagyvárosi lakhatási válság közben arra ösztönözte az önkormányzatokat, hogy lakhatási tartalékterületként tekintsenek a volt zártkertekre. Erre rakódik rá az Otthon Start külterületi lakóingatlanokra való kiterjesztése.

Új helyzetet teremt az is, hogy a 332/2025. (X. 30.) kormányrendelet önkormányzati hatáskörbe utalta a volt zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségét. Ez segíthet a már kialakult lakófunkció rendezésében, de a belterületbe vonás új közmű-, útfenntartási, közlekedési és közszolgáltatási igényeket is teremt. A szerzők szerint akár egyetlen zártkerti utca rendezése is százmillióst jelenthet.

Külföldi példák mutatják: alakulhat jól is a zártkertek sorsa

A kutatók szerint nem lehet minden zártkertet ugyanazzal a szabállyal kezelni. Ahol az állandó lakófunkció már összefüggővé vált, és a mezőgazdasági vagy rekreációs használat alig maradt fenn, indokolt lehet a hosszú távra tervezett, ütemezett belterületbe vonás vagy az üdülőterületté nyilvánítás. Ehhez azonban együtt kell vizsgálni a közlekedést, a közműkapacitást, a csapadékvíz-kezelést, az alapellátásokat és a megőrzendő zöldfelületeket.

Más megoldás kell ott, ahol még él a kiskertes gazdálkodás és megmaradt a terület zöldfelületi karaktere. A kutatás cseh és lengyel példái azt mutatják, hogy kertségsszövetségekkel, közösségi szerveződéssel és a rekreációs kertművelés támogatásával ezek a területek a beépítési nyomás ellenére is életképesek maradhatnak.

A szerzők szerint a differenciált szabályozást segítené egy önálló, sajátos rekreációs-lakóhelyi területhasználati kategória létrehozása is. Ez lehetőséget adna arra, hogy a zártkerteket ne kelljen sem teljes értékű lakóterületként, sem kizárólag mezőgazdasági térségként kezelni. A táji és klímavédelmi funkció megőrzése érdekében pedig 60 százalék feletti zöldfelületi minimum szigorú betartását tartják szükségesnek.

A zártkertekre nehezedő nyomás végső soron nem választható el a városi szétterjedés egészétől. A barnamezős területek újrahazsnosítása, a meglévő lakásállomány megújítása és a megfizethető lakáskínálat bővítése mellett a szerzők egy, az osztrák Gemeindebau mintájára működő olcsó bérlakásprogramot is fontosnak tartanak. A zártkertek jövője így nem egyszerűen külterületi szabályozási kérdés: egyszerre szól lakhatásról, társadalmi egyenlőtlenségekről, gazdálkodásról és a klímaváltozáshoz való alkalmazkodásról.

Sajtókapcsolat:

- Vasárus Gábor László kutató
- ELTE KRTK Regionális Kutatások Intézet
- vasarus.gabor@krtk.elte.hu

Eredeti tartalom: Másfél fok

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=33587>