

# A ZÁRTKERTRENDEZÉS ÉS ANNAK HATÁSA A MAGYARORSZÁGI ÜDÜLŐÉPÍTÉSRE

## THE CLOSED GARDEN PLANNING AND ITS IMPACT ON HOLIDAY CONSTRUCTION IN HUNGARY

Dr. Csordás László CSc <sup>1\*</sup> <https://orcid.org/0000-0002-2985-4494>

<sup>1</sup>Nemzetközi Gazdaságtan Tanszék, Gazdaságtudományi Kar, Neumann János Egyetem, Kecskemét,  
Magyarország

<https://doi.org/10.47833/2022.2.ECO.008>

---

### **Kulcsszavak:**

jogszabályok (törvények,  
rendeletek),  
üdülő-összeírás  
szocializmus  
üdülőépítés  
zártkert

### **Keywords:**

legislation (laws, regulations),  
resort census  
socialism  
holiday building  
enclosed garden

### **Cikktörténet:**

Beérkezett 2022. október 31.  
Átdolgozva 2022. november 5.  
Elfogadva 2022. november 10.

---

### **Összefoglalás**

Az 1950-es évek végétől 1994-ig legalább 10 olyan jogszabály volt, amely hozzájárult a zártkerti területek bővüléséhez. Ennek következtében Magyarországon a zártkertek területe 1965-1990 között 32,3 ezer hektárral (18,8%-kal), a zártkerttel rendelkező települések száma 260-nal (15,7%-kal) növekedett. A zártkertek területi bővülésének több mint 1/3-a az országterület kevesebb mint 8%-ára – Pest megyére és Budapestre – esett, miközben a települések száma Pest, Heves és Bács-Kiskun megyében kétszeresére nőtt.

A 2001. évi üdülő-összeírásban szereplő több mint negyedmillió üdülőből mintegy 130 ezer épület – amelyre nem üdülőként kértek építési, majd használatba vételi engedélyt – döntő részben a zártkertekben található.

Debrecenben az „üdülőként összeírt” üdülőegységek többsége a zártkertekben található: ezek kis alapterületűek, jobbára egyszobásak, sokszor komfort nélküliek.

### **Abstract**

From the end of the 1950s to 1994, there were at least 10 pieces of legislation that contributed to the expansion of private garden areas. As a result, the area of enclosed gardens in Hungary increased by 32.3 thousand hectares (18.8%) between 1965 and 1990, and the number of settlements with enclosed gardens increased by 260 (15.7%). More than 1/3 of the territorial expansion of closed gardens fell on less than 8% of the country's territory – Pest county and Budapest – while the number of settlements in Pest, Heves and Bács-Kiskun counties doubled.

Of the more than a quarter of a million holiday homes listed in the 2001 holiday census, about 130,000 buildings – for which permission to build and then put into use as a non-holiday residence was requested – are mostly located in closed gardens.

---

\* Kapcsolattartó szerző: [csordasl@gmail.com](mailto:csordasl@gmail.com)

---

*In Debrecen, the majority of holiday units "registered as resorts" are located in closed gardens: they have a small floor area, mostly one room, and often lack comfort.*

---

## 1. Bevezetés, a témaválasztás oka, célkitűzések

Beluszky Pál a kertsegekről megjegyzi, hogy "... Ezek azok, amelyek a várostesttől távolabb feküdtek, s így hosszú időn keresztül nem épültek be, vagy amelyeket a beépült belső kertövezet helyett alakítottak ki. E kertsegek szerepe eredetileg az volt, amit a 'kert' a hétköznapi szóhasználatban jelent: a szőlő-, gyümölcs- és zöldségtermesztés színtere; vagyis ún. zártkertek szerepét töltötték be. Csakhogy állandóan 'ki voltak téve' a betelepedésnek, a lakóövezetté válásnak..." ([2] pp. 325-326). Megállapítja azt is, hogy "...Majd mindegyik nagyobb lélekszámú alföldi településünk közelében fellelhetőek ma is azok a kertek, kertsegek, amelyek sajátos települési elemet képeznek." Később így folytatta: "...Az évtizedek-évszázadok óta beépült kertsegek a belterület szerves részeivé váltak; az újabban benépesülő kertsegek a lakóövezetté válás különböző fokozatait képviselik. Újabb fejlődés eredményeként a kertsegek egy része a települések rekreációs övezetének részévé válik." ([2] pp. 325-326).

A tiszazugi üdülőtérületi kutatásaim során így találkoztam már nagyon korán, 1988-ban a zártkertekkel és az ott felépített hétvégi házakkal Tiszaugon és Csépan, valamint a szolnoki agglomerációban 1992-ben [3]. Az ott felhúzott nyaralók egy része – csakúgy, mint az 1989-ben vizsgált, a Tisza jobb parti településein, Tiszakécskén és Tiszaalpáron a zártkertekben és a Tisza mentén kialakított kicsiny parcellákon álló nyaralók a közeli megyeszékhelyek, Szolnok, illetve Kecskemét rekreációs szuburbanizációs zónájában találhatóak ([10], [4], [5], [6], [7], [8], [9]).

Azért foglalkozom a "második lakások", illetve a szabadidő-lakások kutatása keretében a zártkertekkel is, mert az ország területének több mint 2 %-át alkotják; a zártkertekben nagyon sok hétvégi ház épült fel; az elmúlt évek/évtizedek megfigyelései azt mutatják, hogy éppen a korábbi zártkertnek nevezett területrészekben folytatódott tovább a hétvégi házak építése. A törvényi szabályozás megengedte a különböző zártkerti formák egymás melletti, egymással keveredő szövevényes kialakítását (termelő, termelő-pihenő, belterületbe vonható), ezért az önkormányzatok, de a tervezők számára is áttekinthetetlen, konfliktusforrást jelentő területek jöttek létre ([5], [12], [8]). Néhány városkörnyéken, elsősorban a főváros és a nagyobb városok szuburbán területein a zártkerti épületek annyira kiépültek, hogy téli tartózkodásra is alkalmassá váltak, és tulajdonosaik azt várták/várják, hogy a helyi önkormányzat(ok) nyilvánítsák ezen területeket egyéb belterületté, vagy a belterülettel azonos helyzetű területté ([10], [11], [12]). Az ingatlan-nyilvántartásban a földek fekvése szerinti elnevezés megszűnt, de a korábban kialakított zártkerti területek megmaradtak, s a jövő településtervezőinek még igen sok gondot okozhatnak; amit az ezredforduló óta eltelt időszak, különösen az elmúlt évtized zártkerti földekkel kapcsolatos szabályozási feladatai ékesen bizonyítanak [8].

A kutatás célja, hogy

- röviden áttekintse a zártkertek jelentősebb területi bővülését eredményező legfontosabb jogszabályokat, valamint azok hatásait 1959-1994 között,
- néhány mutatón keresztül országos és megyei szinten szemléltesse azt a változást, ami a zártkertek területén Magyarországon 1965-ről 1990-re bekövetkezett,
- bemutassa azt, hogy a fenti időszakra (1960-2001) vonatkozó népszámláláskori üdülőállományok és a felépített üdülők száma közötti különbségben szerepet játszhattak-e a zártkertek,
- valamint konkrét példán – az Alföld legnépesebb városának, Debrecennek a példáján – keresztül megvizsgálja, hogy mi jellemzi a debreceni üdülőépületeket, ahol az összeírt üdülők döntő többsége zártkertben van.

## 2. Módszer

A kutatómunka során a szakirodalom és a földhivatali statisztikai kiadványok áttekintésén kívül elsősorban a zártkertekkel kapcsolatos jogszabályok (törvények és rendeletek) áttekintését, tartalomelemzését végeztem el az 1959-1995 közötti időszakra. Emellett vizsgáltam az üdülőépítés évenkénti alakulását a KSH megyei évkönyvei, valamint az üdülő-összeírást a 2001. évi Népszámlálás 15. (Az üdülők adatai) kötete alapján [1].

## 3. Eredmények

### 3.1. A zártkert fogalmának változása, valamint a szabadidő-lakás (üdülő) definíciója

Korábbi írásomban részletesen áttekintettem a zártkert fogalmát, előzményeit, kialakulásuk társadalmi okait a 2. Világháború után, a zártkertrendezés okait, valamint a zártkertek területi változását eredményező legfontosabb jogszabályokat (törvényeket, rendeleteket) és azok hatásait [8 pp. 90-91].

Amennyiben feltesszük a kérdést, hogy mi a zártkert, akkor Beluszky Pál már idézett megfogalmazása szerint zártkert az, amit „...a 'kert' a hétköznapi szóhasználatban jelent: a szőlő-, gyümölcs- és zöldségtermesztés színtere” ([2] pp. 325-326). A földügyi jogszabályok közül a 16/1959. (V. 30.) FM rendelet 17.§ szerint. A „zártkertnek kell tekinteni a kertszerűen művelt, kisebb parcellákra tagolt olyan területet (veteményes kert, kenderföld, szőlős- gyümölcsöskert stb.), amely háztáji gazdaság céljára alkalmas.” ([18] 17§ 1. bekezdés). Az 1967. évi IV. törvény 4. fejezetében – amely a zártkertrendezésről intézkedik – a 26.§ 1. és 2. bekezdése szerint „A zártkert a község (város) külterületének nagyjuzemileg nem művelhető, elkülönített része. A zártkertnek az a rendeltetése, hogy az állampolgárok személyi földtulajdona és földhasználata - a belterületen kívül - ott állandósuljon.” ([14], [8]).

Szabadidő-lakásnak a második otthonok közül azok nevezhetők, amelyeket túlnyomóan szabadidőben, és csak átmenetileg (hétköznapokon a munkaidő után, hétvégén vagy a szabadság ideje alatt), elsősorban szabadidős célokra használnak [9].

### 3.2. A népszámláláskori üdülő-összeírásba került épületek típusai

Az egyes népszámlálási években mindazokat az üdülőket összeírták, amelyek az előírt műszaki felszereltségnek megfeleltek.

„Ennek alapján összeírásra kerültek:

- az építési, használatbavételi engedélyben üdülő rendeltetésű, illetve a bennük lévő üdülőegységek (az üdülők, nyaralók, hétvégi házak, a társasüdülőházak üdülőegységei),
- az üdülővé átminősített lakóházak, illetve azok lakóegységei,
- az át nem minősített, de ténylegesen csak pihenésre, nyaralásra használt lakóházak, illetve azok lakásai (pl. a pihenésre használt tanyák, falusi lakóházak),

azok a nem üdülőnek épült, de a felsorolt feltételeknek megfelelő egyéb építmények, amelyeket pihenésre, nyaralásra használnak (a hobbikertek, a volt zártkerti területek 'átalakított' gyümölcstárolói, a szőlőhegyek ún. 'kanapés prészáz'-ai, egyéb gazdasági épületek stb.).” [1 p.138].

### 3.3. A zártkertek területi változását eredményező legfontosabb jogszabályok (törvények, rendeletek) és azok hatásai

Jelen tanulmány keretében – a zártkert már ismertetett fogalmán túl – csak a legfontosabb jogszabályok bemutatására szorítkozom, amelyek e területek bővülése és gyakran rekreációs, üdülési, pihenési jellegű későbbi használata szempontjából a legjelentősebbek voltak, valamint amelyek a (mező)gazdasági és társadalmi elvárásokkal ellentétes folyamatok megakadályozását,

korrigálását mutatták. A zártkerti témakört bemutató jogszabályokat (törvényeket, rendeleteket) az irodalomjegyzékből a 3.3. fejezetbe áttett [14-27] közötti tételek tartalmazzák az 1. táblázatban.

1. Az 1967. évi IV. törvény 3. fejezete a személyi földtulajdonról és földhasználatról, míg a 4. fejezete a zártkerti földek használatáról és tulajdonáról rendelkezik, amely elsősorban a termelészövetkezetek dolgozóinak személyi földhasználatát rendezi [14]. Meghatározták a zártkert fogalmát (lásd 3.1. alfejezet). A zártkertek rendeltetése az volt, hogy az állampolgárok személyi földtulajdona és földhasználatát – a belterületen kívül – ott állandósuljon. Emellett kitért arra, hogy – művelési ágaktól függően – kinek hány négyszögöl lehet a tulajdonában (általában 1600 négyszögöl, de szőlőből, gyümölcsből csak 800 négyszögöl). A zártkert minimális nagyságát 200 négyszögölben állapították meg [14].

### 1. táblázat: Törvények és rendeletek a zártkertekről

Tétel száma	A jogszabály neve
[14]	1967. évi IV. törvény, a földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről
[15]	1987. évi I. törvény, a földről
[16]	1991. évi XX. törvény, a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről
[17]	14/1955.MT rendelet A külterületi településeken történő építkezések szabályozásáról
[18]	16/1959. (V. 30.) FM rendelet a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításának végrehajtásáról
[19]	az 1965. évi 21. számú törvényerejű rendelet Az 1960. évi 22. törvényerejű rendelet kiegészítéséről
[20]	18/1968. MÉM-ÉVM együttes rendelet Az egyes állami tulajdonban lévő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbe adásáról
[21]	45/1968. PM rendelet, Az illetékekre vonatkozó jogszabályok módosításáról és kiegészítéséről
[22]	32/1971. Korm. rendelet, Az állampolgárok lakás- és üdültulajdonának egyes kérdéseiről
[23]	33/1974. MT rendelet. Az állampolgárok lakás- és üdültulajdonának egyes kérdéseiről szóló 32/1971. Korm. rendelet kiegészítéséről
[24]	6/1977. MÉM-ÉVM-PM-IM számú együttes rendelet A nagyüzemileg nem hasznosítható földek tartós használatba adásáról
[25]	7/1977. ÉVM-IM együttes rendelet Az állampolgárok telektulajdonának egyes kérdéseiről
[26]	23/1980. MÉM-ÉVM együttes rendelet Az egyes állami tulajdonban lévő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbeadásáról szóló 18/1968. MÉM-ÉVM számú együttes rendeletet hatályon kívül helyezéséről
[27]	26/1994. FM rendelet Az ingatlannyilvántartás átalakításáról

*Forrás: Saját gyűjtés az 1955-1995 közötti zártkerttel kapcsolatos jogszabályokból*

2. A 18/1968. ÉVM-MÉM együttes rendelet egyes állami tulajdonban lévő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbe adásáról rendelkezik, amelynek értelmében az értékesített földeket zártkertté kellett nyilvánítani [20]. Ez elsősorban a nem mezőgazdasági munkahelyek – hivatalok, üzemek, intézmények – dolgozóinak személyi földtulajdonhoz jutását segítette elő. E rendelet alapján állami földet azok vásárolhattak, vagy bérelhettek, akiknek a tulajdonában lévő föld a megvásárolni, illetőleg bérelni kívánt földdel együtt a 719-1439 m<sup>2</sup>-t nem haladta meg. Meghatározták a zártkerti telkeken felépíthető épületek legfontosabb jellemzőit (a szerszámkamra alapterülete a 12 m<sup>2</sup>-t, a hétvégi ház alapterülete a 30 m<sup>2</sup>-t, a párkány magassága pedig a 3 métert nem haladhatja meg), hogy mikor kell, ill. nem kell építési engedély, és azt is, hogy a telkeket megosztani nem szabad. A zártkerteket elhelyezkedésük, természeti adottságaik, használati módjuk, valamint a rendezési tervek figyelembevételével három csoportba sorolták: belterületi célra felhasználásra kerülő zártkertek; a művelés és a pihenés iránti igényeket egyaránt kielégítő zártkertek; művelési igényt kielégítő zártkertek [20]. Gyakorlatilag tehát az a 3 használati mód (funkció) már ekkor kialakult, ami egészen a rendszerváltoztatásig, sőt sok helyen napjainkig nyomon is követhető.

3. A 32/1971. Korm. rendelet az állampolgárok lakás- és üdültulajdonának egyes kérdéseiről intézkedett, ami a zártkertekben – a részben pihenési igényeket is kielégítő – üdülőépítés jelentőségének növekedését mutatja [22]. E rendelet kisebb módosításokkal, kiegészítésekkel egészen 1987. szeptember 1-ig, azaz az 1987. évi I. törvényig (a Földtörvény bevezetéséig) volt hatályban [15].

4. A 33/1974. MT rendelet az állampolgárok lakás- és üdültulajdonának egyes kérdéseiről szóló 32/1971. Korm. rendelet kiegészítéséről intézkedett [23]. Ennek a zártkerteket érintő legfontosabb rendelkezése, hogy módosítja a 18/1968. ÉVM-MÉM együttes rendelet bizonyos paragrafusait is. Ez a következőkben foglalható össze: ha infrastrukturális fejlesztés szükséges, akkor azt a tanácsnak meg kellett tervezni; akik hétvégi házra 1974 előtt kaptak építési engedélyt, azok felépíthették üdülőjüket; a zártkertté kialakított földterület értéke a belterületen lévő hasonló nagyságú földterületnél 30-50 %-kal lehetett csak kevesebb, amit – kevés kivételtől eltekintve – egy összegben kellett befizetni; a zártkertet kötelesek megművelni a bérlők, illetve a tulajdonosok [23]. Fél évtized alatt már jelentkeztek bizonyos problémák, amelyek részben a burjánzó üdülőépítésekkel, részben pedig azzal kapcsolatosak, hogy az újonnan kialakított zártkerti területek egy részét nem művelték meg, holott a törvényalkotónak ez volt az egyik fő szándéka ezen területek kialakításával.

5. A 23/1980. MÉM-ÉVM számú együttes rendelete az egyes állami tulajdonban lévő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbeadásáról szóló 18/1968. MÉM-ÉVM számú együttes rendeletet hatályon kívül helyezte [26]. Eddigre (10-12 év alatt) megjelentek a 18/1968. rendelet következtében fellépő kedvezőtlen tendenciák és hatásaik is: elsősorban a nem mezőgazdasági hasznosítás, valamint a hétvégi házak építésének elburjánzása.

6. A zártkerteket érintő fontos szabályozás volt az 1991. évi XX. törvény, II. fejezet 42. §, amely az 1987. évi Földtörvény zártkertekre vonatkozó 53. paragrafusát hatálytalanítja [16]. Ezzel gyakorlatilag az új zártkerti osztások, zártkertté minősítések befejeződtek, a zártkertek területe tovább nem növekedhetett. A zártkertek betöltötték történelmi szerepüket. Mivel szabaddá vált a földszerezés, ezért a korábbi bővítésre és korrigálásra vonatkozó újabb jogszabályokra már nem volt szükség

A zártkertrendezés után – éppen a nagy kereslet miatt – először a városokhoz legközelebb eső, jól megközelíthető külterületi földeken, majd a szép természeti környezetben lévő folyó- vagy tóparti, illetve hegy- és dombvidéki területeken (Balaton, Mátra-Bükk, Duna, Tisza, Körösök, Tiszató) alakítottak ki új zártkerteket [5].

A zártkert, mint ingatlan-nyilvántartási és területhasználati kategória állandóan változott. Zártkertté át lehetett, ill. át kellett minősíteni külterületi földeket (pl. a nagyüzemi mezőgazdasági termelés céljára alkalmatlan, a személyi használatba/tulajdonba és a tartós használatba adott földeket stb.). Ezek a földek azonban nem maradtak véglegesen zártkerti fekvésben, mivel gyakran váltak belterületté (lakó- és/vagy üdülőterületté). Néha kifejezetten ezzel a céllal alakították ki őket pl. a nagyobb települések (belterületének) közvetlen környékén.

### **3.4. A zártkertek területének, a zártkerttel rendelkező települések számának változása 1965-1990 között**

Magyarország területéből 1965-ben 1721 km<sup>2</sup>-t tettek ki a zártkertek. Az akkori 3196 településből 1651 rendelkezett zártkerttel. A rendszerváltozás idejére (1990) 323 km<sup>2</sup>-rel, azaz 18,8 %-kal összesen 2045 km<sup>2</sup>-re nőtt a zártkerti területek nagysága, ami az ország teljes területének 2,2 %-át tette ki. A magyarországi települések összes száma 1990-re 3069-re csökkent, míg a zártkerttel rendelkező településeké 260-nal, 15,7 %-kal emelkedett, és elérte az 1911-et [13]. Ez azt jelenti, hogy 1965-ben a magyar települések 52 %-a, 1990-ben pedig 62 %-a rendelkezett zártkerti területekkel (2. táblázat). A táblázatban az országos és a földhivatali nagyrégiók mellett elsősorban azokat a megyéket választottam ki, amelyekben az országos átlagot jelentős mértékben meghaladóan emelkedett a zártkerttel rendelkező települések száma, amely többnyire együtt járt az adott megyében a zártkertek területének számottevő növekedésével is az általam vizsgált időszakban. A dunántúli régióból Zala megyét azért szerepeltetem, mert az ország összes zártkerti

területének 14,78, illetve 13.54%-a ebben a megyében helyezkedett el, tehát részesedése az egész időszakban minden más megyét meghaladóan a legnagyobb volt.

2. táblázat: Magyarország zártkertjeinek néhány jelzőszáma néhány kiemelt megyében, régióban, 1965, 1990

Magyarország zártkertjeinek néhány jelzőszáma néhány kiemelt megyében, régióban, 1965, 1990

MEGYENÉV, RÉGIÓ NEVE	1965 zártkerttel rendelkező települések száma	1965 a zártkert területe (ha)	1965 a zártkerti terület részesedése Magyarországból, %	1990 zártkerttel rendelkező települések száma	1990 a zártkert területe (ha)	1990 a zártkerti terület részesedése Magyarországból, %	zártkerti települések száma 1965-höz képest, 1965=100%	zártkertek területe 1965- höz képest, 1965=100%
<b>BÁCS-KISKUN</b>	26	3687	2,14	57	8430	4,12	<u>219,2</u>	<b>228,6</b>
CSONGRÁD	21	2425	1,41	34	5009	2,45	161,9	<b>206,6</b>
<b>PEST</b>	<b>58</b>	<b>6314</b>	<b>3,67</b>	<b>116</b>	<b>16777</b>	<b>8,20</b>	<b>200,0</b>	<b>265,7</b>
<b>BUDAPEST</b>	1	651	0,38	1	1249	0,61	100,0	191,9
ALFÖLD ÖSSZESEN	377	41932	24,35	508	62577	30,60	134,7	149,2
<b>GYŐR-SOPRON</b>	46	1674	0,97	61	4032	1,97	132,6	<b>240,9</b>
ZALA	185	25459	<b>14,78</b>	188	27682	<b>13,54</b>	101,6	108,7
DUNÁNTÚL ÖSSZESEN	939	94644	54,96	1034	106584	52,12	110,1	112,6
<b>HEVES</b>	20	1604	0,93	50	3384	1,65	<u>250,0</u>	211,0
ÉSZAK ÖSSZESEN	335	35619	20,69	369	35330	17,28	110,1	99,2
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>1651</b>	<b>172195</b>	<b>100,00</b>	<b>1911</b>	<b>204491</b>	<b>100,00</b>	<b>115,7</b>	<b>118,8</b>

*Forrás: Saját szerkesztés a Magyar Népköztársaság földterülete (1965, 1990) tárgyevi adatai alapján*

Az ország összes megyéjét – tehát nem csak a táblázatban szereplő megyéket – vizsgálva megállapítható, hogy a zártkertek területe Pest megyében nőtt a legnagyobb mértékben (165 %-kal) 1965-1990 között, amit rendre Győr-Sopron, Bács-Kiskun, Heves és Csongrád megye követ, amelyekben szintén több mint kétszeres volt a bővülés mértéke a fenti időszakban.

A zártkerttel rendelkező települések száma Heves megyében a 2,5-szeresére, Bács-Kiskunban közel 2,2-szeresére, míg Pest megyében a kétszeresére nőtt. E három megyében eltérő természeti tényezők álltak a bővülés háttérében: Hevesben a nagyüzemi művelésre nem alkalmas, és ezért zártkertté minősített területek növekedéséhez elsősorban az orográfiai okok, Bács-Kiskunban a rossz talajadottságok, valamint a folyók, holtágak és a már kialakult üdülőtelepek környékének bővítési szándékai, míg Pest megyében e két tényező együttes hatásai járultak hozzá leginkább.

Pest megye és a főváros zártkertjei együttesen 11.061 hektárral bővültek 1965-1990 között. Ez azt jelenti, hogy az országos növekedés több mint 1/3-a (!) esik az ország területének kevesebb, mint 8 %-ára. Pest megyében a zártkertes települések száma 58-ról 116-ra, azaz a kétszeresére

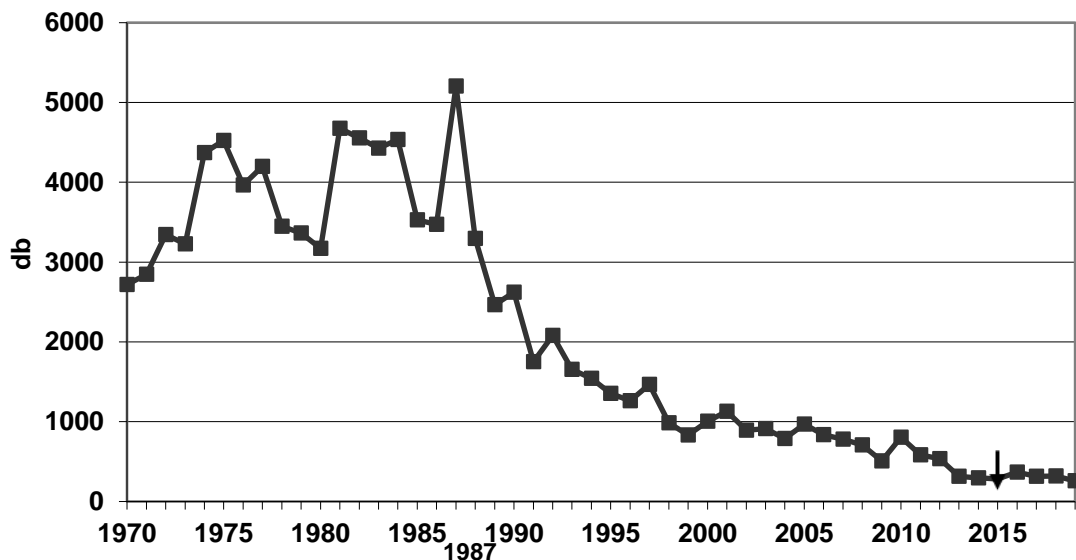
emelkedett, ami hozzájárult ahhoz, hogy a zártkertek területe 6-ról 16 ezer hektár fölé nőtt (2. táblázat).

Ez ismételten arra utal, hogy itt volt a legnagyobb igény rá (városi, nagyvárosi népesség), másrészt a természeti és művi körülmények mind pozitív, mind negatív értelemben elősegítették a zártkertek kialakítását (nagyüzemileg nehezen művelhető folyópartok, tavak környéke, domb- és hegyoldalak, tartós használatba adott telkek; vasutak, utak mente). Annál is inkább jelentős ez a növekedés, mert Pest megyében a belterület is nőtt, részben a korábbi zártkerti területek lakó- és üdülőterületté való átminősítésével.

### 3.5. A zártkertekben felépített üdülést szolgáló épületek (hétvégi házak, nyaralók) a statisztikákban

Az 1970-2019 között kialakított nyaralókat nyomon követhetjük az évente felépített üdülők számában (1. ábra). A nyaralóépítések száma a zártkertrendezés (1967. évi IV. törvény), majd az 18/1968 MÉM-ÉVM együttes rendeletet követő parcellázások időszakában, az 1970-es és az 1980-as években futott fel jelentősen, amelyben szerepe lehetett a zártkertekben kialakított üdülési, pihenési célt szolgáló épületeknek is.

**Az üdülőépítés évenkénti alakulása Magyarországon, 1970-2019**



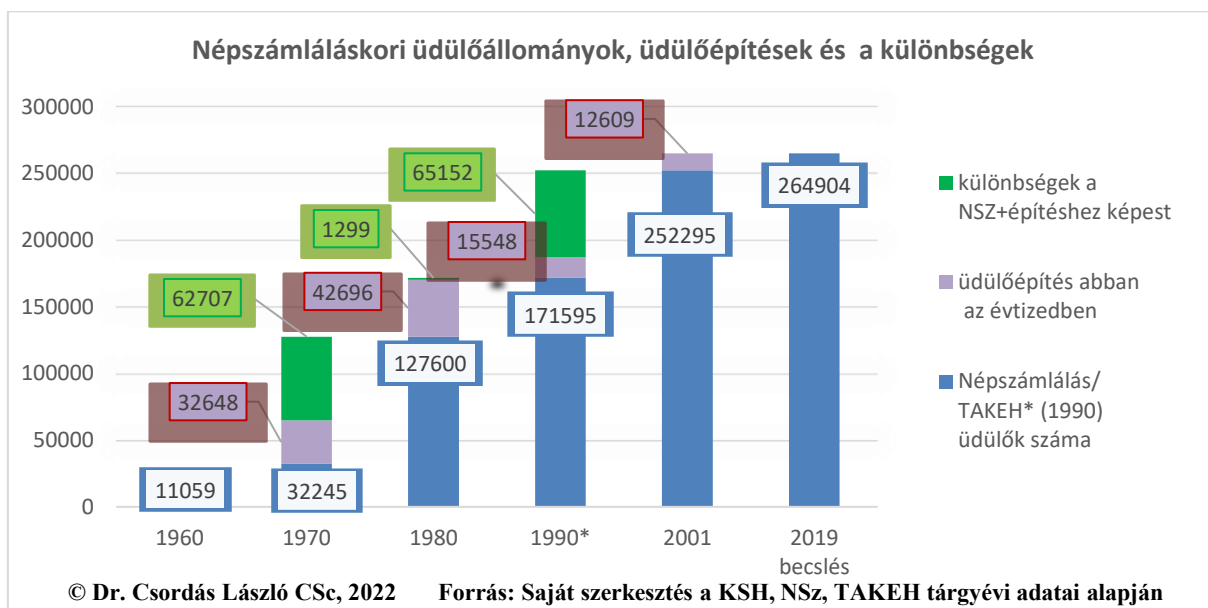
© Dr. Csordás László CSc, 2022 Forrás: Saját szerkesztés a KSH tárgyévi adatai alapján

1. ábra: Az évente épített üdülők száma Magyarországon, 1970-2019  
Forrás: Saját szerkesztés a KSH tárgyévi adatai alapján, 2022

A zártkertekben felépített üdülési célt is szolgáló épületek (hétvégi házak, szerszámos kamrák) a népszámláláskori üdülőösszeírások adataiban is megjelentek (2. ábra).

A 2. ábra elkészítéséhez azt a módszert választottam, hogy az egymás fölött elhelyezkedő oszlopokban az adott évtized elején összeszámolt üdülőket a kék színű, az abban az évtizedben felépített nyaralókat a lila színű oszlopok jelentik. Ezek együttes magasságát egészítettem ki ugyanabban az évtizedben a zöld színű oszloppal egészen addig a szintig, ami

megegyezne/megegyezik a következő oszlopban álló következő évtized eleji üdülő-összeírás/beclsés (ugyancsak kék színű oszlopának) értékével. A kettő közötti különbséget mutatja a zöld oszlop. Az 1970-es években az évtized eleji összeírásakor, azaz 1970-ben 32,2 ezer nyaraló volt hazánkban, abban az évtizedben 32,6 ezer épült fel a KSH szerint Magyarországon, így elvileg közel 64,9 ezer üdülőépületnek kellett volna lennie a következő évtized elején, 1980-ban az újabb népszámlálaskori üdülő-összeírás idején. Mivel nem annyi, hanem 127,6 ezer üdülőt írtak össze, ezért ez azt mutathatja, hogy e két érték (127,6 ezer - 64,9 ezer) közötti különbség 62,7 ezer üdülő. Ezek olyan épületeket jelentenek, amelyekre az 1970-es években nem kértek/kaptak üdülőépítési engedélyt, illetve azt a tanácsok az év végi statisztika készítésekor nem küldték meg a KSH felé, így annak nyilvántartásába „felépített üdülők száma” kategóriaként nem kerültek be.



2. ábra: Népszámlálaskori üdülőállományok, üdülőépítések és a különbségek  
Forrás: Saját szerkesztés a KSH, NSZ, TAKEH tárgyévi adatai alapján, 2022

Az 1980-as éveket bemutató oszlopban azért nincs nagy különbség, mivel a következő évtized elején, 1990-ben – politikai okokból – nem volt üdülő-összeírás, így csak a TAKEH adózási alapú adatbázisát tudtam figyelembe venni.

A különbség az elmúlt 4 évtizedben igen tetemes, közel 130 ezernyi, ami a 2001. évi összeírási állomány több mint felét teszi ki. Ezért döntő részben a vonzó természeti környezetben és a városok közelében lévő zártkertekben kialakított üdülési célt (is) szolgáló épületek (hétvégi házak, szerszámos kamrák) a „felelősek”, különösen az 1960-es és az 1980-as években.

Fontos szerepük volt ezeknek a kis alapterületű hétvégi házaknak az üdülőstatisztikákban is, hiszen 1981-től 1998-ig a KSH településsoros adatainál az évente „felépített üdülők száma” mellett szerepelt az „ebből 20-32 m<sup>2</sup>-es üdülő” kategória is, ami jellemzően a zártkertben felépíthető hétvégi házak maximális területét jelenti.

### 3.6. A debreceni üdülőépítés és az üdülőállomány jellemzői

A KSH Hajdú-Bihar megyére vonatkozó évenkénti települési adatokat tartalmazó statisztikai évkönyvek szerint Debrecenben egyetlen üdülőt sem építettek 1980-2001 között. A 2001. évi Népszámlálás 15. – az üdülők adatait tartalmazó – kötetének a kistérségekre és a megyei jogú városokra vonatkozó adatai szerint viszont a Debrecenben lévő 2.821 üdülőépületből 1.269 épült 1980-1989, további 383 darab pedig 1990-2001 között, tehát 1980-2001 között összesen 1.652 darab készült el [1 p. 105].



Megállapítható tehát, hogy funkciójukat, rendeltetésüket tekintve üdülést szolgáló épületet írtak össze, amelyek jelentős része ezeken a helyeken a zártkertekben kialakított hétvégi házakat jelenti. A Debrecenben lévő összeírt 2.821 üdülő közül 1.117-nek az építési ideje az 1960-1979 közötti időszakra, a zártkerti parcellázások idejére esett, amit néhány éven belül követett az épületek felhúzása is. Az akkoriban épült üdülők 86%-a egyszobás, a később épülteknél ezek aránya kisebb: az 1980-89 között építettekénél 78%, az 1990-2001 közöttiekénél már csak 38%.

Ez nagy vonalakban összevethető a tanácsi (TAKEH), valamint a földhivatali nyilvántartás települési földkönyveinek összesítőjében megtalálható adataival. A TAKEH szerint Debrecenben 1989-ben 2112, míg 1990-ben 2213 nyaraló után fizettek adót, amelyből 2171-nek az adózási alapterülete nem érte el a 40 m<sup>2</sup>-t. A települési földkönyvből az derült ki, hogy Debrecenben a zártkertek teljes területe 1333,9 hektárt tett ki. Ezeket a – Debrecen város külterületének különböző helyszínein fekvő – földdarabokon összesen 10594 zártkerti földrészletet alakítottak ki [13]. A városhoz tartozó bel-, kül- és zártkerti területeken akkor 365, a földhivatal által hivatalosan is üdülőépületként nyilvántartott épület, valamint 6 üdülőtelek volt. Ennél sokkal több (kb. 1800) olyan üdülési célra is használt épület lehetett már akkor is, amelyekre nem kértek, mert nem is kap(hat)tak volna üdülőként építési engedélyt, ugyanis a lakás/üdülő kialakításakor bizonyos műszaki, infrastrukturális feltételeket előírtak, de a zártkertekben lévő épületek többsége ennek nyilván nem felelt/felel meg. Az már az 1989. évi TAKEH, majd a 2001. évi népszámlálást megelőző üdülő-összeírásakor kiderült, hogy a tízezer zártkerti földrészlet/telek több mint egyötödén-egynegyedén üdülési célt (is) szolgáló épület állt, amelyek – a termelési funkció mellett – tulajdonosaik pihenéséhez, kikapcsolódásához is hozzájárultak.

A Debrecenben 2001-ben összeírt „üdülők” teljes állományának döntő többsége, 75%-a egyszobás, további 17% kétszobás [1 p. 84]. Az üdülők átlagos területe kb. 30 négyzetméter, amit már a TAKEH 1990. évi adatbázisának hasznos, adózási alapterületi értékei is mutattak. A zártkertben a 18/1968 ÉVM-MÉM közös rendelet szerint egyébként sem lehetett nagy hétvégi házakat felépíteni, azt 32 m<sup>2</sup>-ben maximálták [20]. Minél kisebb az átlagos alapterület, annál kevésbé komfortosak ezek az üdülők: a komfort nélküliek 27, míg az egyéb üdülőegységek 22 négyzetmétereseek, de az állománynak csak a 11,8%-át kitevő komfortosak és összkomfortosak átlagos nagysága nevezhető elfogadható méretűnek, azaz 45 m<sup>2</sup> felettinek (3. táblázat).

3. táblázat: A Debrecenben összeírt üdülők megoszlása komfortfokozat és átlagos alapterület alapján

az üdülők komfortfokozata	száma (db)	átlagos alapterülete (m <sup>2</sup> )
összkomfortos	96	52
komfortos	239	45
félkomfortos	120	32
komfort nélküli	779	27
egyéb üdülőegység	1577	22

*Forrás: Saját szerkesztés Baár & Gratzl, 2004, pp. 94-95 adatai alapján*

Jellemző a zártkerti kialakításra az is, hogy a 2.821 épületből 1577 egyéb üdülőegység (ami az összes üdülő közel 55%-a) nem klasszikus üdülőnek épült, hiszen még a komfort nélküli kategóriát sem érik el, jellemzően szerszámoskamrák, átlagos alapterületük is csak 22 m<sup>2</sup>.

#### 4. Következtetések

Az 1960-as évek elejétől 1995-ig legalább 10 olyan jogszabály volt, amely hozzájárult a zártkerttel kapcsolatos szabályozáshoz, e területek növekedéséhez, a zártkerttel rendelkezők (tulajdonosok/bérlők) számának bővüléséhez, valamint bizonyos korlátozásokhoz is, amikor a nyaralóépítések „burjánzása” miatt a mezőgazdasági termeléssel felhagytak. A zártkertek

betöltötték "történelmi szerepüket", valamelyest kielégítették az emberek termőföld iránti igényeit, valamint sokak üdülési-pihenési szükségleteit is.

Ennek következtében Magyarországon a zártkertek területe 1965-1990 között 18,8%-kal, 323 km<sup>2</sup>-rel, a zártkerttel rendelkező települések száma 15,7%-kal növekedett. A zártkertrendezés előtt, 1965-ben a magyar települések 52 %-ának, míg a zártkerti osztások végén, 1990-ben már az akkori településállomány 62 %-ának voltak zártkerti kategóriába sorolt területei. A zártkerti fekvés a rendszerváltoztatás évében 2045 km<sup>2</sup>-t tett ki, ami az ország területének 2,2 %-át érte el.

A zártkertek területi bővülésének több mint 1/3-a az ország területének kevesebb mint 8%-ára – Pest megyére és Budapestre – esett, miközben a zártkerttel rendelkező települések száma Pest, Heves és Bács-Kiskun megyében nőtt a legjobban.

A 2001. évi üdülő-összeírásban szereplő több mint negyedmillió üdülőből mintegy 130 ezer épület – amelyre nem üdülőként kértek építési, majd használatba vételi engedélyt – döntő részben a zártkertekben található.

Debrecenben a KSH adatai szerint 1980-2000 között nem épült üdülő, de a 2001. évi népszámláláskor „üdülőként összeírt” üdülőegységek több mint felénél ezt az időszakot adták meg építési évként. Ezek többsége a zártkertekben található: jellemzően kis alapterületűek, jobbra egyszerűsítések, sokszor komfort nélküliek.

A zártkerti területek egy részének fejlődése területrendezési és településfejlesztési szempontból az elmúlt 3 évtizedben is problematikus volt, így nem véletlenek az elmúlt évek ezen területekkel kapcsolatos intézkedései.

## Irodalomjegyzék

- [1] Baár, L-né & Gratzl, F., 2004. *A 2001. évi népszámlálás: 15. Az üdülők adatai*. Budapest: KSH.
- [2] Beluszky, P., 1982. Egy alig ismert településszerkezeti elem - a kertség. *Földrajzi Értesítő*, 31(2-3), pp. 325–328.
- [3] Csordás, L., 1993. Zártkertek és magánüdülők a Szolnoki Agglomerációban. In: Tóth, J. (szerk.): *A szolnoki agglomeráció*. Pécs: MTA RKK. pp. 254–264.
- [4] Csordás, L. 1993. Szabadidő-lakások az Alföldön. *Tér és Társadalom*, 7(3-4), pp. 77–103.  
<https://doi.org/10.17649/TET.7.3-4.284>
- [5] Csordás L., 1995. *Szabadidő-lakások az Alföldön*. Kecskemét: MTA RKK. Kandidátusi értekezés. Kézirat. p. 154. + p. 260 melléklet + 275 térkép
- [6] Csordás, L., 2020. *Magánüdülők építése Magyarországon, különös tekintettel az Alföldre*. GRADUS, 7(2), pp. 283–296. ISSN 2064-8014 DOI: [10.47833/2020.2.ECO.005](https://doi.org/10.47833/2020.2.ECO.005)
- [7] Csordás, L., 2020. *A második otthonok kialakításának okai, fázisai, helyszínei az ipari forradalom korától napjainkig*. GRADUS, 7(2), pp. 297–303. ISSN 2064-8014 DOI: [10.47833/2020.2.ECO.006](https://doi.org/10.47833/2020.2.ECO.006)
- [8] Csordás, L., 2021. *A zártkertek kialakulása, a térbeli terjedésüket eredményező legfontosabb jogszabályok és azok hatásai Magyarországon 1959-1994 között*. GRADUS, 8(3), pp. 88–96. ISSN 2064-8014 DOI: [10.47833/2021.3.ECO.001](https://doi.org/10.47833/2021.3.ECO.001)
- [9] Csordás, L., 2021. *Magyarország üdülőállományának alakulása (1960-2019)*. GRADUS, 8(3), pp. 111–117. ISSN 2064-8014 DOI: [10.47833/2021.3.ECO.004](https://doi.org/10.47833/2021.3.ECO.004)
- [10] Timár, J., 1992. The main features of suburbanization in the Great Hungarian Plain. *LANDSCAPE AND URBAN PLANNING*, 22(2-4), pp. 177–187. DOI: [10.1016/0169-2046\(92\)90021-Q](https://doi.org/10.1016/0169-2046(92)90021-Q)
- [11] Timár, J. & Váradi, M.M., 2001. The uneven development of suburbanization during transition in Hungary. *EUROPEAN URBAN AND REGIONAL STUDIES* 8(4), pp. 349–360. DOI: [10.1177/096977640100800407](https://doi.org/10.1177/096977640100800407)
- [12] Vasárus, G. 2019. *A lakossági szuburbanizáció szerepe a hazai vidéki agglomerációk külterületeinek átalakulásában*. [egyetemi doktori disszertáció]. Szeged: Földtudományok Doktori Iskola, Szegedi Tudományegyetem, 128 p. Elérhető: [http://doktori.bibl.u-szeged.hu/id/eprint/9870/1/vasarus\\_gabor\\_disszertacio.pdf](http://doktori.bibl.u-szeged.hu/id/eprint/9870/1/vasarus_gabor_disszertacio.pdf) [Hozzáférés dátuma: 2021.09.25.]. <https://doi.org/10.14232/phd.9870>
- [13] A Magyar Népköztársaság földterülete. 1965, 1979, 1985, 1990. MÉM, Budapest.