



MAGYAR AGRÁR- ÉS ÉLETTUDOMÁNYI EGYETEM

DOKTORI ÉRTEKEZÉS TÉZISEI

ZÁRTKERTI TERÜLETEK TÁJVÉDELMI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

ALBICZ KINGA

**BUDAPEST
2025**

A doktori iskola

megnevezése: Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Tájépítészeti és Tájökológiai Doktori Iskola

Tudományága: Agrárműszaki

Vezetője: Dr. Bozó László
Meteorológus, egyetemi tanár, CSc

Témavezető: Hubayné Dr. Horváth Nóra Krisztina
Táj- és kertépítész, egyetemi docens, PhD
MATE, Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszék

.....
Az iskolavezető jóváhagyása

.....
A témavezető jóváhagyása

*Zártkertnek hívják, pedig nincs kerítés
A ház körül. ...
A dzsenti, aki voltam, aki voltál,
A déli lomb alatt heverve nézte,
A művelt földből hogy lesz műveletlen, ...
A maggal együtt tűnt el a tudás
A mély barázdák emlékezetéből, ...
Azóta nincs szüret a homokon, ...
Itt összeér az Erdő és a Puszta:
Egyik sem tudja, mit kezdjen magával; ...Béke
van.*

(Térey János: Zártkert)

1. A MUNKA ELŐZMÉNYEI, KITŰZÖTT CÉLOK

A kutatási téma aktualitását egyfelől a zártkerti területek napjainkban észlelhető, fokozódó problematikája indokolja. A szakirodalmi elemzés során fellelt zártkertekkel kapcsolatos kutatások (BAZSÓNÉ 2018, CSIRSZKI 2018, 2019, CSORDÁS 1993, 2021, CSURGÓ 2013, ILLYÉS ET AL. 2022, ÓNODI ET AL. 2004, PÓCSI 2009, 2012, 2014, VASÁRUS 2016, 2018, VIGVÁRI 2022, 2023) mindeddig nem, vagy csak részben (pl. LAPOSA 1982, 1988, 2020 és TÖRŐ 2017 kutatásai) érintették ezen területek tájvédelemben betöltött szerepét, és értékközpontú megközelítését. Az egykori zártkertek természet- és tájvédelmi, illetve kultúrtörténeti szerepét és jelentőségét átfogó kutatásom ezt a hiányt kívánja pótolni térinformatikai, statisztikai módszerek alkalmazásával. A zártkertek részletes – és a kutatás szempontjából releváns – problémakörét alább részletezem.

1. *Lakhatási, társadalmi probléma:* A nyolcvanas-, kilencvenes évek gazdasági és társadalmi változásainak hatására a zártkerti övezetekben megjelent és – elsősorban a nagyvárosok közelében – fokozatosan elterjedt az életvitelszerű helyben lakás. (VIGVÁRI 2022)

Terepi tapasztalataim alapján eklatáns példák erre Biatorbágy, Solymár és Pilisvörösvár külterületei. Mindez annak ellenére történt meg, hogy mind a zártkertekre vonatkozó építési előírások, mind a rendelkezésre álló infrastruktúra ezt kontraindikálta. A kiköltözési folyamatot a 2000-es évek óta kialakult és egyre mélyülő lakhatási válság, és az ingatlanárak területi differenciálódása tovább erősítette. Nagyon sok családnak még most is a zártkerti ingatlan vásárlása, toldozgatása-foltozgatása az egyetlen reális lehetőség, hogy saját ingatlanhoz jussanak.

2. *Funkcióvesztés problematikája:* A zártkertek a kialakításuk óta eltelt időszakban erőteljes funkció változáson mentek keresztül; egy részükön fennmaradt a hagyományos kiskerti gazdálkodás, más részük települési belterületté, gyepekké, vagy felhagyott, erdősödő területekké váltak. Az utóbbi években egyre fokozódó folyamatként megjelenik a felhagyás, mely során az addig művelt mezőgazdasági területek helyét átmeneti cserjés területek, természetes gyepek foglalják el.

Mindezen változások többek között számos tájvédelmi és tájképi problémához vezetnek.

3. *Tájkép megváltozásának problematikája:* A zártkertek nyaraló- és lakövezetté alakulása, az eredeti konyhakerti és gyümölcstermesztő funkció megszűnése maradandó és/vagy hosszútávú változást okoz a tájban, tájképben, táj karakterében. A korábban

művelt szőlős-, gyümölcsösök helyén beépítések, belterületként funkcionáló üdülő- vagy lakóövezetek jöttek létre. A balaton-felvidéki szőlőhegyeken már évtizedek óta fennáll a tájkép degradációjának folyamata a szükségesnél nagyobb mértékű beépítések és a szőlőhegyre való tartós költözési hullám eredményeként (LAPOSA 1982, 1988). A tájképi jelentőségű területek vonzerejük okán fokozottan vannak kitéve a belterületbe vonás és beépítés veszélyének, így a legérzékenyebbek a szőlőterületek csökkenése és tájképi értékvesztés tekintetében. (pl. Esztergom szőlőterületei esetében is)

Az értékvesztés másik oka lehet a kiskertes szőlőművelésről a nagytáblás monokultúrára történő átállás, amikor több kisebb földrészlet összevonásakor sérül a táj hagyományos karaktere, tájértékek tűnnek el (pl. idős faegyedek, gyümölcsfák, népi prэшázak, támfalak). Hasonló problémát okoznak a karácsonyfa célú fenyőtelepítések a zártkerti művelés helyett.

A művelés nélküli, magukra hagyott szőlőhegyek is értékvesztésen mehetnek keresztül. Az ember formálta kultúrtáj "visszavadul", a felhagyott kertek, gyümölcsök helyét (gyakran degradált) erdők vagy cserjések veszik át. A hegylábi részek erdősülnek, gyakori az inváziós növényfajok térnyerése.

4. *Épített örökség pusztulása, természeti-kulturális táji értékek megszűnése:* A 3-as pontban taglalt folyamattal összefüggésben az épített örökségeink (népi/paraszti gazdálkodás épített öröksége, prэшázak, pincék) pusztulása, eltűnése fokozott veszélyeztető tényező. A szőlőhegyi zártkertek tulajdonosai gyakran a prэшázak elbontásával alakítják ki a szükséges teret a modern nyaralókhoz, vagy a felhagyott zártkertek gazdátlan épületei, sorsukra hagyva tönkremennek.
5. *Természetvédelmi, tájvédelmi problematika:* Az emberi beavatkozás mértékével párhuzamosan (üdülő- vagy lakó funkcióval rendelkező kertek számának növekedése) csökken a biodiverzitás. A hagyományos gyümölcsösök felszámolásával pusztul a genetikai örökség, tájfajta tűnnek el.
A településrendezési eszközök által korlátozott beépítésekre vonatkozó szabályozás ellenére is a zöldfelületek folyamatos csökkenése tapasztalható és zártkertek elvesztik átmeneti tér/puffer szerepüket a települések és a természetközeli területek között. A szőlő helyett gyakran idegenhonos dísznövényeket telepítenek a kertekbe, mely megzavarja a szőlőhegy sajátos ökológiai egyensúlyát.
6. *Jogi, szabályozási problematika:* A zártkertekre vonatkozó korábbi jogszabályok kikapukat hagytak a terület beépíthetőségének szabályozásában. A kutatás lezárásakor hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.

(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2016. VI. 13-i módosítása 10%-os beépíthetőséget tesz lehetővé a mezőgazdasági területeken, mely a korábban megengedett beépíthetőség háromszorosa. A zártkerti övezetek az OTÉK-ban foglaltak szerint megszűntek, helyette *kertes mezőgazdasági (Mk)* terület besorolást kapnak, így a mezőgazdasági területre (mely beépítésre nem szánt területfelhasználási egység) vonatkozó szabályozás érvényes rájuk. A fenti rendelet lehetővé tette, hogy mezőgazdasági területen is megjelenhessenek nagy alapterületű lakóépületek. Az OTÉK 2024.12.31-től hatályát veszti, helyette *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)* lép életbe.

Kutatásom céljai között szerepel a zártkertekben a földhasználati átalakulás tendenciáinak és azok okainak feltárása a kialakításuk (az 1960-as évek) óta eltelt időszaktól napjainkig, valamint a zártkertek tájvédelmi jelentőségének az alátámasztása számadatokkal.

A kutatás további célja megállapítani, hogy a megismert földhasználati átalakulási irányok és tendenciák mentén a zártkerti területek funkcionális és területi változásai összefüggésbe hozhatók-e a zártkertekben található értékek jelenlétével, típusával, illetve, milyen összefüggés, kapcsolat van köztük. Keresem a választ arra, hogy zártkerti értékek (pl. kedvező tájképi adottságok) jelenléte az átalakulást segítő, vagy gátló tulajdonság-e.

Disszertációmban a zártkerti területek tájvédelmi szempontú elemzésével a zártkerti értékek megőrzésének fontosságára és veszélyeztettségére, valamint a felhagyott, visszagyepesedő zártkertek értékességére kívánom felhívni a figyelmet, eredményeimmel hozzájárulva a zártkertek sorsával kapcsolatos stratégiai, szakmapolitikai, valamint településrendezési döntések szakmai megalapozásához.

Az 1. táblázatban foglaltam össze azon kutatói kérdéseket, amelyekre országos és/vagy mintaterületi szinten végzett elemzésekkel keresem a választ.

1. táblázat: Kutatói kérdések témák szerint a vizsgálati szintek jelölésével

KUTATÓI KÉRDÉSEK	vizsgálati szint	
	Országos	Minta-területi
Zártkerti területek földhasználati átalakulása		
1. Hogyan változtak a mintaterület zártkertjei területhasználati funkciójukban és területi kiterjedésükben a kialakulásuktól napjainkig? A területhasználati átalakulás milyen irányú?	X	X
2. Milyen tényezők vezettek a területhasználat átalakulásához?		X
Jogszáabályi keretek, mint az átalakulás mozgatórugói		
3. Milyen településrendezési szabályozási környezet figyelhető meg a mintaterület zártkertekjein? Mennyire befolyásolják a jogszáabályi keretek a zártkerti területek átalakulását, fennmaradását?		X
Zártkertek földhasználati átalakulását befolyásoló adottságok, tényezők		
4. Milyen lejtőkategória jellemző a mintaterület zártkerti foltjain? Hogyan befolyásolja a zártkerti területek meredeksége azok átalakulási folyamatait?		X
5. A zártkerti területek milyen jellemző távolságra helyezkednek el a településmagtól ? Hogyan alakítja ez a tulajdonság a területhasználati funkciók átalakulását?		X
6. A zártkerti területek települési belterülethez való kapcsolódásának milyen hatása van a zártkerti funkciók átalakulásában?		X
7. Miként befolyásolja a zártkertek átalakulási folyamatait esetleges agglomerációs helyzetük/elhelyezkedésük ?		X
Zártkerti területek tájvédelmi szempontú elemzése		
8. Hol vannak jelen a zártkerti területeken hagyományos szőlő- és gyümölcsstermesztő történeti tájhasználatok? Befolyásolja-e a szőlős- és gyümölcsöskerti eredet a zártkertek értékességét és átalakulási folyamatait?		X
9. A zártkertek mekkora hányada élvez oltalmat tájvédelmi vagy természetvédelmi jelentőségű területként ? Hogyan oszlik meg a védett zártkertek kiterjedése és darabszáma az egyes védettségi kategóriák között?	X	X
10. Milyen védett állat- és növényfajok előfordulása jellemzi a zártkerti területeket?		X
11. Milyen mértékben jellemző az egyedi tájértékek jelenléte a zártkerti területeken? Milyen típusú egyedi tájértékek vannak jelen a zártkerti területeken?	X	X
12. Milyen mértékben érintik tájképvédelmi területek a zártkerteket?	X	X
13. Jellemző-e az ökoturisztikai vonzerő a zártkerti területek esetében? Tükrözik-e a zártkerteket érintő turista útvonalak a zártkertek tájképi jelentőségét és ökoturisztikai vonzerejét?	X	X

2. ANYAG ÉS MÓDSZER

A zártkertekkel és a földhasználati tendenciák alakulásával kapcsolatos irodalmak elemzésén túlmenően a vizsgálatok elvégzéséhez, mint alapadatokat felhasználtam különböző országos léptékű térinformatikai adatállományokat. A zártkerti foltok fedvényeként a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. által előállított országos zártkerti térinformatikai adatállományt használtam (Adatgazda: LECHNER TUDÁSKÖZPONT, 2011), mely az ingatlan nyilvántartásból származó 3-as fekvésből származtatott adatállomány.

A zártkertek természetvédelmi és tájban betöltött szerepének elemzése az Agrárminisztérium, mint adatgazda természetvédelmi térinformatikai adatbázisának a feldolgozásával készült.

A földhasználati változások elemzéséhez egyaránt felhasználtam a Copernicus CORINE Land Cover felszínborítás adatbázisát (1990, 2000, 2006, 2012, 2018 évekre vonatkoztatva), illetve a CORINE földhasználati változások térképi rétegeit (CLC1990-2000, CLC2000-2006, CLC2006-2012, CLC2010-2018), melyek a földhasználatban és felszínborításban bekövetkezett változásokat foglalják magukba. A CORINE Land Cover adatok mellett a Magyarország Ökoszisztéma Alaptérképének (NÖSZTÉP) térképi adatállományát is felhasználtam a zártkerti területek jelenlegi földhasználatának elemzése során, mely részletesebb képet ad a területhasználatok arányairól. A mintaterület földhasználati változásainak elemzéséhez mindezek mellett a Hadtörténeti Múzeum és Intézet térképtárából beszerzett 1959. évi 1:25 000 méretarányú katonai topográfiai térképeket is feldolgoztam, mely a zártkertesítés kezdetének időszakában készült.

A zártkerteken előforduló egyedi tájértékek elemzéséhez országos szinten a TÉKA országos tájértéktár (Adatgazda: KOLLÁNYI, 2020) offline adatbázisát, a mintaterületi elemzéshez a TÉKA mellett a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása alapján a nyilvántartásukban szereplő egyedi tájérték adatokat használtam a helyszíni bejárások tapasztalataival kiegészítve. A mintaterület zártkertjein élő védett és fokozottan védett fajokról szóló fejezet a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (továbbiakban DINPI) által szolgáltatott biotikai adatok feldolgozásával készült. A mintaterület helyi jelentőségű természetvédelmi területeinek feldolgozásához is a DINPI szolgáltatott adatot. A zártkertek tájképvédelmi övezettel való összevetése a MaTRT országos tájképvédelmi övezete alapján történt. A lejtőkategória elemzéshez SRTM digitális domborzatmodellt használtam. Egyes elemzésekhez térképi alaprétégként a Nemzeti Ökoszisztéma Szolgáltatás Alaptérkép és a Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép WMTS hozzáférésű rétegeit használtam.

A szakirodalmi áttekintésről szóló fejezetben bemutatom a témával kapcsolatos korábbi hazai kutatások és publikációk eredményeit, valamint nemzetközi kitekintést végzek, melyben nyugat- (Anglia, Franciaország, Németország, Ausztria) és kelet-európai országok (Csehország, Lengyelország) területén lévő kiskertes területek sorsát és jellemzőit állítom

párhuzamba a magyarországi zártkertekkel. A nemzetközi analógiák jellemzőinek összevetéséhez táblázatos összehasonlító elemzést készíték. Áttekintem a jogszabályi keretek időbeli változását a zártkert fogalom bevezetésétől (1959) kezdődően napjainkig, mivel ezek jelentősen meghatározzák a zártkertek alakulását. A *“Jogszabályi keretek, mint az átalakulás mozgatórugói”* című fejezetben a mintaterület településeinek érvényben lévő településrendezési eszközöket és a megyei tervek vonatkozó övezeteit tekintem át.

A történeti területhasználatok, illetve az egykori szőlőskerti eredet meghatározásához a Magyar Királyság Második Katonai Felméréséből származó térképszelvényeket (Adatgazda: ARCANUM) vetem össze a zártkerti területekkel négy kategóriába (szőlőhegyi eredetű, nagyrészt szőlőhegyi eredetű, kisrészt szőlőhegyi eredetű, nem szőlőhegyi eredetű) sorolva a zártkerti foltokat.

Térinformatikai elemzések

A kutatás országos és mintaterületi szinten is főként térinformatikai elemzéseken alapul. Az adatállományok feldolgozása, valamint az eredménytérképek az Esri ArcGIS/ArcMap 10.4.1, illetve 10.6 szoftver verziójának segítségével készültek. Az elemzések során különböző térinformatikai műveleteket alkalmaztam az országos és a mintaterületi adatállományok zártkerti területeire vonatkozóan, mint például a kivágás és metszés (clip és intersect), lekérdezések (select by attributes, select by location), puffer készítés (creating buffer), georeferenciálás, digitalizálás, sűrűsödési helyek meghatározása rácsháló létrehozásával (creating fishnet), lejtőkategória elemzés SRTM (Shuttle Radar Topography Mission) digitális domborzatmodellből. A térinformatikai elemzésekhez alkalmazott módszereket az egyes eredményekről szóló fejezetekben tárgyalom részletesen.

Statisztikai elemzés

A térinformatikai elemzések eredményeül kapott számadatok (többek között a földhasználat változások és a lejtés, a településtől való távolság, illetve a zártkerti értékek/védettségek jelenléte) közötti összefüggéseket kereszttáblás statisztikai elemzésekkel értékeltem ki az SPSS (Statistical Package for Social Sciences) szoftver alkalmazásával.

A kereszttábla-elemzés során a zártkerti foltok földhasználat változásának mértéke tekinthető függő változónak. A változás mértéke kis, közepes és nagymértékű. A zártkerti foltok tulajdonságai (lejtés, településhez kapcsolódás) tekinthetők független változónak. A kereszttábla mutatja meg, hogy a független és függő változók kategóriáinak lehetséges metszeteiben hány darab található a zártkerti foltok közül. A kereszttáblák legalsó sorai mutatják, hogy az összes zártkert foltnak mekkora hányada tartozik a függő változó (azaz a

földhasználat-változás) egyes kategóriáiba. Minél „eltérőbbek” ezek a fajta belső arányok az egyes kategóriákon belül ahhoz képest, amit a teljes sokaság esetében látunk, annál valószínűbb, hogy a vizsgált független változó a függő változóval matematikailag összefügg.

A kereszttáblákban szereplő paraméterek közötti összefüggések megállapítása részint szemrevételezéssel történt, részint a Pearson-féle khí-négyzet statisztikai mutató kiszámításával.

Helyszíni bejárások, terepi felmérések

A mintaterület zártkertjeiben a földhasznosítás, beépítési módok, tájképi adottságok, egyedi tájértékek stb. megismeréséhez terepi felméréseket végeztem, a látottakat fényképekkel dokumentáltam. A terepi felmérések 2018-tól 2024-ig főként a tavaszi-nyári, őszi hónapokban történtek, de egyes térségekben (Budapesti agglomeráció, Esztergom Város) a téli időszakban is látogattam a zártkerti területeket. Emellett az esettanulmányok helyszínein (Sopron-Virágölgy, Győr-Moson-Sopron vármegye, Csörnyeföld-Vörcsök-hegy, Zala vármegye, Balatonakali-szőlőhegy, Veszprém vármegye, Lendva - szőlőhegy, Szlovénia, Bécs - Meidling, Ausztria) is végeztem bejárásokat.

Interjúkészítés

Az interjúkészítést azért tartottam fontos módszertani elemnek a kutatásom során, mert korábbi tapasztalataim azt mutatják, hogy a beszélgetések alkalmával lehetőség nyílik egy élő, aktuális és egyben hiteles kép megformálására a felvetett témák mentén. A kutatás megalapozásához ezért iktattam be ezt a primér kutatási módszert is. A felvett interjúkat kielemeztem és táblázatos formába szerkesztettem. Az interjú az egyik legnépszerűbb és legelterjedtebb kvalitatív adatgyűjtési módszer, melynek egyik előnye, hogy viszonylag gyorsan, pontos információkat szolgáltat (NÉMETH, 2020), illetve a korábbi, kutatás során megismert adatokat egészíti ki hiteles és személyes (az interjú alany által) újabb, mélyebb tartalommal. A személyes találkozás során általam rögzített beszélgetések előre összeállított 16-25 darab, az interjúalanyok szakterületi kompetenciáihoz igazított kérdésből álló, vezetett interjúk voltak.

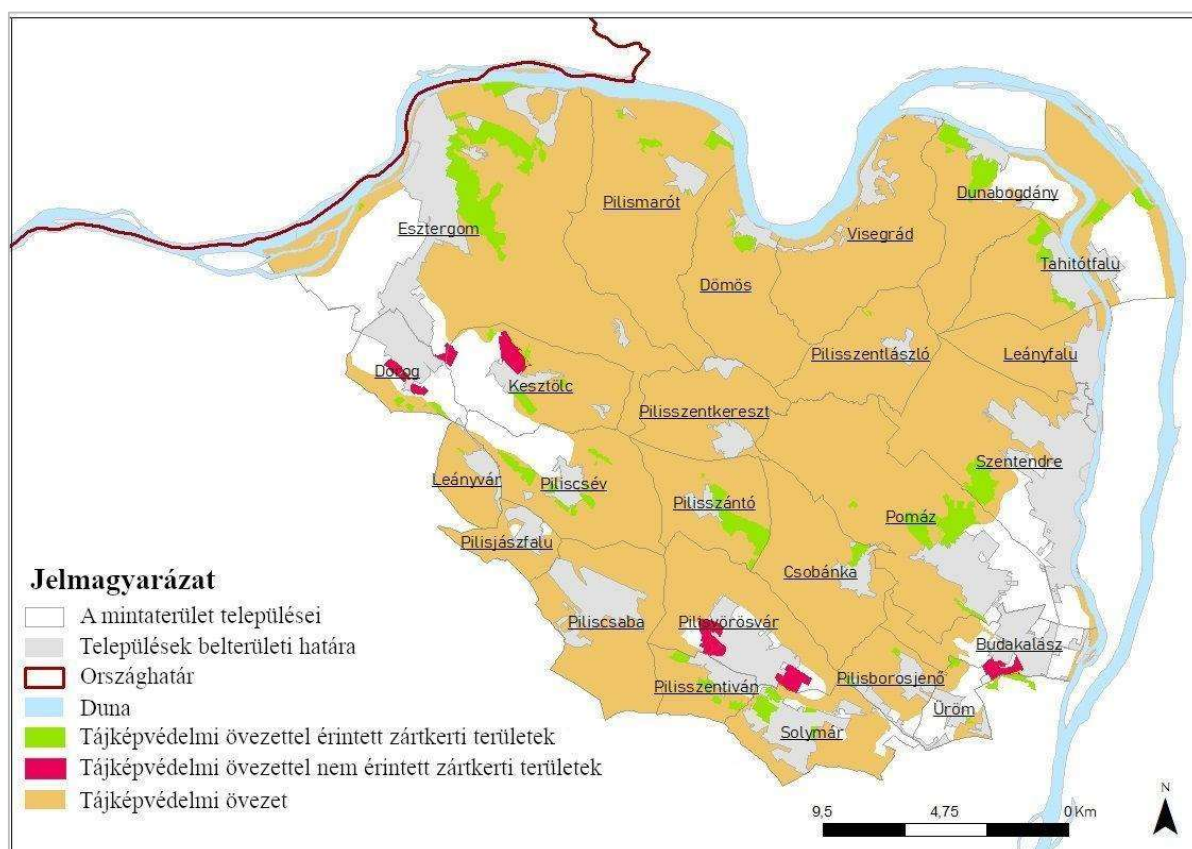
Az interjúkat igyekeztem strukturált formában, de félig nyitottan felvenni, mivel feltételezésem szerint a kérdéseimre adott válaszok függenek attól, hogy az alany mely tudományterületen végzett kutatásokat a témában, hol szerzett tapasztalatokat. Ezek alapján fogalmaztam meg kérdéseimet, melyeket a beszélgetés során nyitottam ki.

Az interjúkat 2021-2024 között készítettem, a Covid19-pandémia mérséklődése után 2021. októbertől decemberig négy személlyel, 2022-ben egy, illetve 2024-ben két (összesen hét)

személlyel vettem fel beszélgetéseket. A hét interjúalany (Laposa József, Ónodi Gábor, Cros Kárpáti Zsuzsa, Jávor Károly, Pető Piroska, Törő Balázs, Vígvári András) kiválasztása a kutatás során vizsgált tématerületeim szerint történt.

A kutatási mintaterület

Mintaterületem a Pilis-Visegrádi-hegység 25 településére terjed ki. Az érintett településekhez 100 darab zártkerti folt tartozik, összkiterjedésük 2739 hektár, a mintaterület összterületének 5,2%-a. A mintaterület kiválasztását többek között az indokolta, hogy területén egyaránt vannak a Budapesti Agglomerációban és azon kívül elhelyezkedő települések, valamint változatos táji, illetve domborzati adottságokkal rendelkezik, melyben a Duna-völgyében, medence helyzetben, valamint hegyvidéken elhelyezkedő zártkerti foltok egyaránt megtalálhatóak. Emellett a zártkerti foltjai nagy változatosságot mutatnak “sorsuk”, átalakulásuk mértéke tekintetében is.



1. ábra: Tájképvédelmi övezettel érintett zártkertek elhelyezkedése a mintaterületen

3. EREDMÉNYEK (TÉZISEK)

Kutatásom eredményei alapján az alábbi téziseket fogalmaztam meg:

1. Meghatároztam a zártkert fogalmát a tájban, tájképben betöltött szerepe és természetvédelmi jelentősége szempontjából.

A zártkert fogalma a szocializmus alatt, az 1960-as évek elején jött létre Magyarországon, ma azonban már jogilag nem létező fogalom. Eredetileg azokat a magántulajdonban lévő, kisparcellás, hagyományosan szőlő, gyümölcsös és kert hasznosítású földrészleteket jelölte, melyek a háztáji gazdálkodás lehetősége mellett hétvégi pihenést biztosítottak tulajdonosaik számára. A zártkertek a kialakításuk óta erőteljes funkció-változáson mentek keresztül; egy részükön fennmaradt a hagyományos kiskerti gazdálkodás, más részük települési belterületté (lakóterületekké), gyepekké, vagy felhagyott, erdősödő területekké váltak. Ezen körülmények indokoltá teszik egy új, tájépítészeti megközelítésű, korszerű definíció megalkotását.

A zártkertek a települések leginkább átalakuló területei közé tartoznak, melyek a lakóövezettől-jellegzetes parcella szerkezetükkel és méretükkel - jól felismerhető és elkülönülő tájképi szegmenst alkotnak. Nagy részüket hajdani szőlőhegyek, szőlőskertek területén alakították ki, ezért őrzik a hagyományos kiskerti vagy szőlőhegyi tájhasználat hagyatékait, táji értékeit, kultúrtörténeti és genetikai örökségét és egyaránt jelentős szerepük van a tájképvédelmi és természetvédelmi tekintetben. Az ellentétes irányú területhasználat-változásai ellenére elmondható, hogy a zártkertek jelentős ökológiai-természeti, táji-tájképi, társadalmi-gazdasági értéket képviselnek.

2. Meghatároztam, hogy milyen eltérések és hasonlóságok mutathatók ki a magyarországi zártkerteket a nemzetközi kiskertes területekkel összevetve.

A nemzetközi analógiák alapján megállapítottam, hogy a kiskert-telepek létesítésének célja minden elemzett európai országban a városokban élő lakosság számára a rekreációs terület létesítése volt. A kertekben önellátó gazdálkodást/növénytermesztést folytattak, aminek inséges idószakban gazdasági szerepe is volt. A külföldi kiskertegyüttesek sajátossága a hazaival ellentétben, hogy többnyire nem magántulajdonú ingatlanok, hanem közösségi művelés alatt álltak, illetve állnak, vagy tartósbérletben. Míg hazánkban a zártkert többnyire külterületi elhelyezkedésű, addig külföldön gyakran a városokon belül létesültek.

A kiskertes gazdálkodás iránti társadalmi igény az 1990-es évek óta csaknem minden elemzett európai országban lecsökkent. Ennek hatására a kiskertek Európa szerte hanyatlanak, kétirányú átalakulási/funkcióváltási folyamatok figyelhetők meg, ugyanúgy, mint Magyarországon: egyrészt a beépülnek, másrészt a felhagyják művelésüket. Hosszútávú fennmaradásukat szigorú

szabályozás (beépítési és használati korlátozások) és ezzel egyidejűleg a közösség megtartó ereje (társadalmi igény) biztosíthatja csak (pl. Németországban és Franciaországban).

3. Meghatároztam, milyen fő földhasználat-változások történtek a magyarországi zártkertek területén, illetve az átalakulásuk irányait és mozgatórugóit a kialakulásuktól napjainkig tartó időszak alatt.

A mintaterület zártkertjeinek 1959 és 2018 között bekövetkezett földhasználat változásairól megállapítottam, hogy a jellemzően nagy kiterjedésű szőlőterületek pl. Dunabogdány, Keszthely, Esztergom térségében 1990-re szinte teljesen eltűntek (-31,2%). Erőteljesen csökkent és csaknem teljesen eltűnt a rét/legelő művelés (-24%) és a gyümölcsösök területe (-9,0%). Az 1990-es évektől a lakó- és üdülőterületté/települési területté átalakult zártkertek kiterjedése többszörösére (+21,1%) nőtt, jelenleg a zártkerti területek közel negyedét teszik ki a mintaterületen. Jelentős és fokozatos növekedést mutat az “elsődlegesen mezőgazdasági jellegű földhasználat jelentős természetes formációval” kategória kiterjedése (+10,2%), és az erdőcserjés területek növekedése (+13,6%). E két kategória együttesen a zártkertek harmadát teszi ki. A szántóként művelt zártkertek aránya elhanyagolható. A komplex művelési szerkezetű zártkertek aránya +7,6%-kal, 34,6%-ra nőtt.

Az elemzés adatai igazolják, hogy a mintaterület zártkertjei a kialakulásuk óta eltelt 65 év alatt jelentős földhasználat-változáson mentek keresztül, mely a kialakuláskori területhasználati funkciók megváltozását, a kiskertes, szőlő- és gyümölcsstermesztő művelés fokozatos visszaszorulását hozta magával.

4. Meghatároztam a zártkerti területek átalakulásához vezető, azt befolyásoló tényezőket a Pilis-Visegrádi mintaterületen.

A mintaterületen végzett térinformatikai változás elemzések és keresztábrák statisztikai elemzések alapján adataikkal támasztottam alá, hogy a zártkertek földhasználati átalakulása összefüggést mutat a zártkerti folt meredekségével, településhez való kapcsolódásával/távolságával, valamint agglomerációs helyzetével.

A *lejtőkategória* befolyásolja a zártkert-átalakulási folyamatokat. A 12% alatti lejtésű területek veszélyeztetettebbek, dinamikusabban átalakulók, míg a 12% feletti meredekségű zártkertek stabilabbak, jobban őrzik eredeti földhasználatukat, a kiskertes művelést.

A *belterülettel határos*, településhatár mentén fekvő zártkerti foltok egyértelműen nagyobb átalakulási hajlamot mutatnak.

Az *agglomerációs településen való fekvés* nagyobb mértékű, dinamikusabb zártkert-átalakulásokat idéz elő a területi kiterjedéssel súlyozott keresztábra-elemzés eredményei szerint.

A településmagtól való távolság tekintetében bizonyítottam, hogy a településtközponttól távolabb eső zártkerteket kevésbé veszélyezteti az átalakulás.

5. Adatokkal támasztottam alá a zártkertek kultúrtörténeti jelentőségét, az egyedi tájértékek jelenlétét országosan és mintaterületi léptékben egyaránt. Meghatároztam a zártkerti területek történeti, szőlőskerti, gyümölcsöskerti eredetét a Pilis-Visegrádi mintaterületen.

A mintaterületi vizsgálatok alapján megállapítottam, hogy a szőlőhegyi múlt, mint történeti előzmény a zártkerti területek összterületének jelentős részén kimutatható, a zártkerti foltok tehát nagyrészt az egykori kisparcellás szőlő- és gyümölcsstermesztő területek helyén alakultak ki. A többszáz éve stabil, szőlőskerti, gyümölcsöskerti, kisparcellás kertművelés hagyományos tájhasználatnak tekinthető és jellegzetes tájszerkezete, valamint többszáz éves tájelemei táji értékek hordozói, ezért megőrzésre érdemesek.

A szőlőhegyi múltnak köszönhetően a zártkerti területeken az egyedi tájértékek az országos átlagot csaknem ötszörösen meghaladó sűrűsödéssel fordulnak elő. Az ország szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó egyedi tájértékeinek harmada a zártkerti területeken koncentrálódik.

TÉKA egyedi tájérték térinformatikai adatbázisban nyilvántartott közel 120 000 db egyedi tájérték közül 12 231 db, az országos összmenyiség 10,2%-a található zártkerti területen, noha a zártkertek összkiterjedésének aránya az ország összterületéhez képest mindössze 2,1%.

A zártkerti területeken az egyedi tájértékek egy négyzetkilométerre eső mennyisége többszöröse az országos értéknek. Míg a Magyarország területén nyilvántartott egyedi tájértékek összdarabszáma az ország teljes területéhez viszonyítva csak 1,27 db/km², a zártkerteken ez az érték 5,99 db négyzetkilométerenként. E két eredmény azt támasztja alá, hogy a zártkertek területén jelentős mennyiségű egyedi tájérték koncentrálódik és a zártkertek területén sűrűbben fordulnak elő az egyedi tájértékek az országos átlaghoz képest.

A zártkerti területeken található egyedi tájértékek közel harmada (31,8%) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez köthető, ez az országos érték (9,6%) háromszorosa. Kiemelkedő a zártkerteken a vízzel és vízgazdálkodással kapcsolatos egyedi tájértékek aránya (44,1%, az országos referenciaérték kétszerese), valamint magas (12,5 %) a szakrális értékek aránya is.

6. Meghatároztam, milyen szerepet töltenek be a zártkerti területek természetvédelmi és tájvédelmi szempontból országosan és a Pilis-Visegrádi mintaterületen, illetve a mintaterületi zártkerteken található természeti értékeket.

Országos és mintaterületi elemzésekkel megállapítottam, hogy a zártkertek kiterjedésének közel harmada országos jelentőségű védett természeti területként, vagy egyéb táji és természeti örökségünk megőrzését elősegítő (területi) kategória oltalma alatt áll Magyarországon. Gyakori a többféle védettségi kategória egymásra halmozódása a zártkerti foltokon. Az országos védettségi referenciaadatokhoz viszonyítva azonban a védett zártkertek területi aránya a legtöbb védettségi kategóriában alacsonyabb értékeket mutat, ami mezőgazdasági jellegüknek, az antropogén hatásoknak, valamint a felhagyott zártkerteken megjelenő invazív növényfajok jelenlétének az következménye. Az országosnál alacsonyabb védettségi arányok ellenére a zártkertek a tájvédelmi és természetvédelmi jelentőségű területek, illetve az ökológiai hálózat fontos, puffer szerepet betöltő átmeneti zónái. Biotikai adatok mintaterületen elvégzett elemzésével alátámasztottam, hogy a zártkertek területén a még művelt, illetve felhagyott régi fajtájú, extenzív, hagyományos gyümölcsösök, szőlőtermesztő területek számos védett faj értékes, ritka élőhelyei. 24 településből álló mintaterületemen 165 védett és 10 fokozottan védett növény- és állatfaj előfordulását regisztrálták a biotikai adatok a zártkerti foltok területén.

7. Megállapítottam, hogy a zártkertek országos összkiterjedésének 59,83%-a tájképvédelmi terület övezetével érintett, azaz tájképi szempontból megőrzendő tájképi adottságokkal rendelkezik.

A zártkerti területek tájképvédelmi jelentőségét támasztja alá, hogy a tájképvédelmi övezetbe eső zártkerti foltok területi aránya is közel másfélszerese a tájképvédelmi területek országos területi arányának. Az övezettel érintett zártkertek Pilis-Visegrádi hegységben, a Bükkben, Tokaj környékén, a Balaton-felvidéken, a Zalai dombság és a Mecsek területén sűrűsödnek. A mintaterületi elemzés eredményei alapján megállapítható, hogy a Pilis-Visegrádi-hegység területén ez az arány jóval magasabb az országosnál, az ott elhelyezkedő zártkerti foltok területének 80%-át érinti tájképvédelmi övezet.

4. KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

A disszertációban áttekintettem a zártkertek kialakulásától napjainkig tartó *területhasználatának változását és tendenciáját* (3) szakirodalmi kutatás, térinformatikai elemzés, statisztikai keresztábra elemzés és interjúkészítés módszereivel. Ezen elemzések eredményeképpen kirajzolódtak a zártkerti területek kiterjedését és funkcióit befolyásoló tényezők, melyek az elmúlt 65 évben a területhasználatok változásához vezettek. A tényezők nem egyenlő mértékű, de együttes hatása révén az eredetileg kisparcellás, szőlő- és gyümölcsös-zöldeges kiskerti művelés fokozódó mértékben tűnik el, alakul át. Az országos és mintaterületi elemzések alapján az átalakulás iránya kettős, egyrészt a lakófunkció irányába mutat, másrészt a felhagyás következtében a visszagyepesedés, erdősülés és/vagy inváziós növényfajok elterjedésének színhelyeiként jelenik meg. A mintaterületi elemzések ugyanakkor arra is rámutattak, hogy az agglomerációs helyzet ellenére a hagyományos kiskertes területhasználat a zártkertek csaknem felében még mindig jelen van.

A zártkertek táji, tájképi értékeit, illetve védett természeti területek rendszerében betöltött szerepét vizsgálva az eredmények azt bizonyították, hogy a hajdani zártkertek kiterjedésének közel harmada védettség, vagy kiemelt oltalom alatt álló természeti terület. Számos helyen többféle védettségi kategória egymásra fedése, halmozódása is megfigyelhető. Az országos védettségi átlagokhoz viszonyítva azonban a védett zártkertek területi aránya a legtöbb védettségi kategóriában alacsonyabb értékeket mutat. A kultúrtörténeti értékek jelentős száma összefüggésbe hozható azzal, hogy a zártkertek, már a zártkerté minősítést megelőzően is szőlőkerti művelés alatt álltak túlnyomó részük (összkiterjedésük háromnegyede) kisebb-nagyobb mértékben, vagy akár teljes kiterjedésében történeti előzményekkel rendelkezik.

Elemzéseim eredményei alapján megállapítható, hogy az átalakulási, illetve pusztulási folyamat ellenére a zártkerti területek jelentős része még napjainkban is táji értékek hordozói: többé-kevésbé őrzik az ember tudatos tájformáló tevékenységéből fakadó jellemvonásokat, a tájszerkezetet, a természeti és tájképi értékeket, valamint sok esetben a történeti tájhasználat hagyatékát, a kiskertes gazdálkodás fennmaradt nyomait. Mint ilyenek megőrzésre érdemesek. Táji értékeit főként a történeti tájhasználatból adódó építészeti és kultúrtörténeti (volt szőlőhegyek pincéi, kápolnái, útmenti keresztek, képesfák stb.) alkotások adják, táji megjelenésükben pedig jól elkülöníthető, karakterisztikus egységként vannak jelen. Arculatuk,

területi, és földhasználati átalakulásuk tendenciái az ország különböző régióiban eltérő módon változnak.

A zártkerti területek ellentmondásos jogi helyzete és átmeneti tér jellege alapján többirányú átalakulási tendencia várható a jövőben.

A Nemzeti Tájstratégia 2017-2026 zártkertekre vonatkozó prognózisa szerint a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetése, valamint a beruházási célterületek mennyiségének emelkedése miatt a termőföldterületek további csökkenése várható. A Tájstratégia stratégiai céljai között nem szerepel a zártkerti területek problémáinak megoldása, ugyanakkor megfogalmazza, hogy *“a környezet- és tájtudatosabb támogatáspolitikának vannak már meglévő alappillérei és részleges eredményei, mint pl. ... Zártkerti revitalizációs Programok ...”* A városok szétterülésével és a lakóhely-munkahely között meginduló ingázás, mobilizáció következtében újabb infrastrukturális fejlesztések váltak szükségessé, melyek fragmentáló hatása a jövőben további károkat okozhat. A zártkerti területek fennmaradását, illetve a zártkerti területek használatának módját alapvetően a települési szándékok és a lakossági szándékok határozzák meg, így a településrendezés ezt a folyamatot csak lekötveni tudja. (TÁJSTRATÉGIA 2017-2026)

A területrendezési tervek csak a Budapesti Agglomeráció területén korlátozzák az új települési térségek (közvetve új beépítésre szánt területek) kijelölésének lehetőségét, az ország más térségeiben csak a védelmi övezetekben tiltják, vagy kötik feltételhez települési térség területét, mennyiségi korlátot nem tartalmaznak.

A kutatás gyakorlati és társadalmi hasznosíthatóságát az alábbi témacsoportok szerint részletezem.

A kutatás egyik hozadéka a **figyelemfelhívás és szemléletformálás**, szakmai körök és döntéshozók figyelmének ráirányítása az eredményekre. A zártkerti területek, különösen a szőlőhegyi pincék eltűnése, hagyományos gyümölcsösök és egyéb kultúrtáji elemek eltűnése komoly táji és ökológiai veszteséget jelent. A zártkertek és a hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében fontos a lakosság, a települési önkormányzatok figyelmét felhívni ezen területek megóvására. **A helyi közösségek és döntéshozók bevonásával** fórumok, konferenciák és interaktív műhelymunkák szervezhetők a települési döntéshozók és a helyi kertművelők számára. A szemléletformálás keretében különböző **oktatási anyagok** kiadványok, ismeretterjesztő füzetek is készülhetnek, a természet- és tájvédelemben betöltött szerepükről és jelentőségükről, történetükről és fenntartható használatukról, akár nemzetközi

példák beemelésével. Az egyes településekhez kapcsolódó – különösen a nagy történeti múlttal rendelkező – zártkertek tájértékeinek felmérésével tájérték térképek készítése által, bemutatható a kultúrtörténeti és természeti értékek jelenléte.

Az önkormányzatok kulcsszereplők a zártkertek fenntartható hasznosításának elősegítésében. A kutatás eredményei a területfejlesztési stratégiák és a településrendezési tervek megalapozásához, alátámasztásához is hasznosíthatóak. Javasolt a **zártkerti területek övezeti besorolásának, illetve szabályozási előírásainak felülvizsgálata**, a művelés fenntartását, gyümölcsfaállomány megőrzését, illegális beépítések, tájkaraktert romboló hasznosítási módok (pl. karácsonyfaültetvények) megakadályozását célzó településrendezési eszközökkel. Fontos lehet az **önkormányzatok támogatása**, esetleg tanácsadói programok indításával, amelyek segítené az önkormányzatokat a helyi szabályozások kidolgozásában.

A Zártkerti Revitalizációs Programok mintájára **mintaprojektek/gazdaságok** alakíthatók ki, mint „Fenntartható zártkerti településrész” koncepció kidolgozásával, amely bemutatja a jó gyakorlatokat települési, akár országos léptékben. A Zártkerti Revitalizációs Programhoz kapcsolódó **pályázati lehetőségek kibővítése** (pl. a gyümölcsösök, szőlők visszatelepítésének pályázati támogatása) és hatékonyságuk növelése, elérése, nemcsak önkormányzatok, de magánszemélyek számára is hasznos lenne.

A nemzeti park igazgatóságok által végzett **egyedi tájérték felmérések** gyakran hiányosak vagy a zártkerti területeken található egyedi tájértékeket hézagosan tartja nyilván. Szükséges lehet a **zártkerti területek részletes felmérése** és az egyedi tájérték-nyilvántartások bővítése, amely tartalmazza a történeti építészeti értékeket, természeti területeket és tájszerkezeti sajátosságokat. Mindehhez társulhat egy **térinformatikai alapú monitoring rendszer** kialakítása, melynek keretében digitális térképezési és adatelemzési módszerekkel követhető nyomon a zártkertek átalakulási folyamata, a tájértékek megléte, aktuális állapota.

Szükséges lehet jogi és gazdasági ösztönzők kidolgozása, illetve a **zártkertek védelmére irányuló támogatási rendszerek fejlesztése**. Pl. adókedvezmények fenntartható művelés esetén, pályázati lehetőségek a kisléptékű agrárgazdálkodásra. Különösen hangsúlyos lenne a **folyamatos egyeztetések kezdeményezése a jogalkotókkal** annak érdekében, hogy a zártkertek átmeneti státusza egyértelműbb legyen, és hosszú távon a védett státuszuk megerősödjön.

A Nemzeti Tájstratégiában (2017-2026) nem szerepel a zártkertek védelmének kiemelt kezelése, ezért indokolt javaslatot tenni a problémakör beépítésére. **A tájstratégia kiegészítése és módosítási javaslatok megfogalmazása** a felhagyás irányába változó zártkertek megfelelő

tárgyozására, például különböző **pilot projektek létrehozásával a tájstratégiai szempontok gyakorlati alkalmazására mutathat példát.**

A kutatásom adatszolgáltatás hiányában nem terjedt ki a zártkerti területeken található műemlékek elemzésére, noha számos műemléki védelem alatt álló épület (pl. pincék, kápolnák, szőlőhegyi keresztek stb.) található zártkerti területeken. A **zártkerti műemlékek országos elemzése** tovább árnyalhatja a zártkertek értékességéről kirajzolódott képet.

A zártkertek nem csupán az egykori tájhasználat és a szocialista kor maradványait őrzik, hanem a jövő fenntartható tájhasználatának kulcselemei is lehetnek. A megfelelő szabályozás, tudatos tájhasználat-tárgyozás és közösségi elhivatottság segítségével biztosítható a zártkertek hosszútávú fennmaradása és fenntartható hasznosítása.

5. A SZERZŐ ÉRTEKEZÉS TÉMAKÖRÉHEZ KAPCSOLÓDÓ PUBLIKÁCIÓI

Tudományos folyóiratban megjelent publikációk

1. MOLNÁRNÉ ALBICZ K., VASZÓCSIK V. (2019): Esztergom zártkertjeinek történeti területhasználati vizsgálata a 19. századtól napjainkig. In: Tájökológiai Lapok/ Journal of Landscape Ecology 17(1) pp. 107-120. 14 p. <https://doi.org/10.56617/tl.3470>
2. ALBICZ K., HUBAYNÉ HORVÁTH N. (2023): Az egykori zártkertek tájértékei és tájképvédelmi jelentősége/Unique landscape features and significance of former allotment gardens in the protection of the visual landscape. In: 4D Tájépítészeti és Kertművészeti Folyóirat. 69. sz. pp. 42-53. 12 p. <https://doi.org/10.36249/4d.69.4437>
3. MOLNÁRNÉ ALBICZ K. (2020): Zártkertek földhasználati változásának vizsgálata a Dunakanyar pilisi településein / Analysis of Land-Use Changes in the Settlements of the Pilis Sample Area on the Danube Bend Section pp. 35-45. In: *Acta Scientiarum Transylvanica (Múzeumi Füzetek) Chimica* 28(3) 68p. 10p ISSN 1842–5070 <https://eda.eme.ro/items/ee723407-50d1-49a9-8bc6-6886405e8829>

Konferencia kiadványban megjelent publikációk

4. ALBICZ K., HUBAYNÉ HORVÁTH N. (2024): Hajdani zártkertek, a tájértékek hordozói Magyarországon. In: Fodor Marietta, Bodor-Pesti Péter, Deák Tamás (szerk.): *A 2023. évi Lippay János – Ormos Imre – Vas Károly (LOV) Tudományos Ülésszak tanulmányai*. Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem, Budai Campus, Budapest. 334 p. pp. 15-22. 8 p. <https://press.mater.uni-mate.hu/234/>
5. ALBICZ K. (2022): Zártkertek átalakulása a településrendezési és területrendezési tervek tükrében a pilis és visegrádi-hegység egyes településein In: Kiss, Emőke; Balla, Dániel (szerk.) Tájökológiai kihívások, adaptációs lehetőségek. MTA DTB Földtudományi Szakbizottság, Debrecen 212 p. pp. 113-119, 7 p. ISBN: 9789637064432 https://geo.unideb.hu/sites/default/files/file_uploads/kiss_emoke_-_balla_daniel_-_tajokologia_kotet_formazott.pdf
6. ALBICZ K., HUBAYNÉ HORVÁTH N. (2022): Former enclosed gardens as a part of greenways in Hungary: Correlation between protected natural areas and slow tourism. In: Keszthelyi Á. B., Jombach S., Valánszki I., Filepné Kovács, K., Kollányi L., Ryan

R. L., Ahern J., Eisenman T., Lindhult M. S., Fábos J. Gy. (szerk.): *Moving Towards Health and Resilience in the Public Realm, 7th Fábos Conference on Landscape and Greenway Planning*. Hungarian University of Agriculture and Life Sciences, Institution of Landscape Architecture, Urban Planning and Garden Art, Budapest. Volume 7 • Issue 1 Paper 31. 13 p. DOI <https://doi.org/10.7275/v436-wh34>

7. ALBICZ K., VASZÓCSIK V. (2019): Historical Study of the garden plots in the Danube Bend from the 19th century to the present, In: Fábos, Julius Gy. – Ahern, Jack - Breger, Benjamin – Eisenmann, Theodore S. - Jombach Sándor - Kollányi László – Lindhult, Mark S. – Ryan, Robert L. – Valánszki István (ed.) *Proceedings of the Fábos Conference on Landscape and Greenway Planning*: [online] 6th Fábos Conference on Landscape and Greenway Planning, adapting to Expanding and Contracting Cities, Amherst, MA. USA March 28-30, Vol. 6 , Article 8. 14 p. DOI: <https://doi.org/10.7275/de1w-2j46>

Könyv, könyvrészlet

8. KOTSIS I., ILLYÉS ZS., VARGA D., FÖLDI ZS., HUBAYNÉ H. N., ALBICZ K., BÁTHORYNÉ NAGY I. R., KÖRMENDY I. (2022): *Zártkerti területek fejlesztése - Oktatási és tervezési segédlet*. Ormos Imre Alapítvány, Budapest. ISBN: 9786158162869. 51 p.