

## TÁJÉKOZTATÁS

2024. október 1-jétől hatályos jogszabályi rendelkezések alapján a birtokközpont és birtoktest megállapítására vonatkozó hatósági eljárással kapcsolatban

**Az országos területrendezési és építési követelményekről szóló 253/2017 (XII.20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: OTÉK) 29. § (5)-(7) bekezdései és 1. melléklet 87. pontja alapján a mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki.

A mezőgazdasági birtokközpontoz tartozó – a közigazgatási egységtől függetlenül – és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége alkotja a mezőgazdasági birtoktestet.

A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

A birtokközpont telkén az OTÉK 29. § (1) és (4) bekezdésében foglaltakon túl – a területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, valamint feltételekkel lakás rendeltetés helyezhető el – a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

A (7) bekezdés értelmében indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a birtoktest telkeinek beépítettségét a helyi építési szabályzat 2024. szeptember 30-ig az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (2) bekezdés b) pontja, 2024. október 1-től a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (4) bekezdés c) pontja szerint a beépítettség mértékét az OTÉK-ban meghatározottól eltérő mértékben megállapíthatja.

**A főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: R.) 7. § c) pontjának alapján az állami főépítész kérelemre határozatban megállapítja a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó önálló telkek körét, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerint a birtokközpontot és a – birtokközpont beépítettségének meghatározásakor – beszámításra került telek vonatkozásában az építési tilalmat, a birtoktest és a birtokközpont módosítását, megszüntetését, majd kezdeményezi az építési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy törlését.

### **Az eljárással kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:**

Az eljárás kérelemre indul, a kérelmet Vas vármegyei fekvésű birtokközpont esetében a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészéhez kell benyújtani

- postai úton Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 9700 Szombathely, Bercsenyi tér 1.
- elektronikusan a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda hivatali kapuján keresztül KRID azonosító: 768876923

A R. 7/A. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos hatósági eljárás megindításához szükséges **kérelem tartalmazza**

- a) a tervezett birtokközpont telekadatait és annak a birtokközpont kialakítása előtti övezeti besorolását,
- b) a birtoktestbe bevonásra kerülő telkek adatait és azok övezeti besorolását,
- c) a mezőgazdasági birtoktest átnézeti térképét, és
- d) ha a birtoktest valamely ingatlana nem a kérelmező tulajdonában van, erre a birtoktestbe bevont telekre vonatkozó építési tilalom bejegyzéséhez a tulajdonos hozzájárulását.

A (2) bekezdés alapján az eljárásban az eljárás szünetelésének nincs helye.

A (3) bekezdés szerint pedig a birtoktest és a birtokközpont megszüntetése akkor engedélyezhető, ha a megszüntetést követően a telkek beépítettsége megfelel az övezeti előírásoknak.

Az eljárás ügyintézési határideje **az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény** (Ákr.) 50. § (2) bekezdés c) pontja alapján 60 nap.

Az állami főépítész a birtoktest és a birtokközpont megállapításának véglegessé válását követően gondoskodik a birtokközpont beépíttségénél figyelembe veendő telkekre vonatkozóan az építési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének kezdeményezéséről a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX.30.) NFGM rendeletben foglaltaknak megfelelően.

Az állami főépítész döntése ellen az Ákr. 114. §-a alapján közigazgatási pert lehet indítani.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a birtokközpontra vonatkozó építésügyi engedélyezési eljárás és egyszerű bejelentés megindításának továbbra is előfeltétele az állami főépítész fenti hatósági eljárásának lefolytatása és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés megtörténte.

Szombathely, 2024. október 1.