

TÁJÉKOZTATÁS – birtokközpont kialakításának 2025. július 1-től hatályos szabályairól

I. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024 (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) birtokközpont kialakítására vonatkozó rendelkezései:

35. § (1) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az övezetre megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára, beépíthetőségére nincs korlátozó hatással. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet.

5. § 97. mezőgazdasági birtoktest: a mezőgazdasági birtokközpontoz tartozó – a közigazgatási egységtől függetlenül – és attól légvonalban mérve legfeljebb 20 kilométeres távolságon belüli, az ingatlan- nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége;

(2) A birtokközpont telkének beépítettsége – ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg – legfeljebb 45 százalék lehet.

(3) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken egy kiegészítő központ alakítható ki, ha a birtokközpont beépítettsége a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. A kiegészítő központ beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(4) A birtokközpont, illetve a kiegészítő központ telkén a 34. § (7) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

34. § (7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

- a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,
- b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) hitéleti,
- e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.

(5) A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos hatósági eljárás különös szabályait a főépítési tevékenységről szóló kormányrendelet határozza meg.

(6) Birtokközpont és kiegészítő birtokközpont tájgazdálkodási mezőgazdasági területen nem alakítható ki.

II. 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 telkek vonatkozásában az építési tilalmat, a birtoktest és a birtokközpont módosítását, megszüntetését, majd kezdeményezi az építési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy törlését.

Fentiek alapján 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.

Az eljárással kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom: az eljárás kérelemre indul, a kérelmet Vas vármegyei fekvésű birtokközpont esetében a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítéséhez kell benyújtani

- postai úton Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 9700 Szombathely, Berzsényi tér 1.
- elektronikusan a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda hivatali kapuján keresztül KRID azonosító: 768876923
- E-papír szolgáltatással Vas Vármegyei Kormányhivatalon belül az állami főépítési feladatok megjelölésével

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

Az eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 28. § (1) bekezdése, 1. és 2. melléklete alapján illetékmentes.

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

- a) a tervezett birtokközpont telekadatát 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 telkekre vonatkozó építési tilalom bejegyzéséhez a tulajdonos hozzájárulását.

A R. (2) bekezdés alapján az eljárásban az Ákr. 49. § szerinti eljárás szünetelésének nincs helye.

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

Az állami főépítész a birtoktest és a birtokközpont megállapításának véglegessé válását követően gondoskodik

- a birtokközpont telkére vonatkozó a beépítési százalék, mint építési jog, valamint
- a birtoktest birtokközpont beépítettségénél figyelembe vett telkeire vonatkozóan az építési tilalom

ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének kezdeményezéséről.

Az állami főépítész döntése ellen jogorvoslatként az Ákr. 114. §-a alapján közigazgatási pert indítható.