



BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tájékoztatás mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont megállapítására vonatkozó eljárásról

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Kormányrendelet (továbbiakban Kr.) 7.§ c) pontja értelmében az állami főépítési hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal kérelemre határozatban megállapítja a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó önálló telkek körét, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerint a birtokközpontot és a - birtokközpont beépítettségének meghatározásakor - beszámításra került telkek vonatkozásában az építési tilalmat, majd kezdeményezi az építési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Vonatkozó jogszabályok alapján a kérelem és a hozzá tartozó dokumentáció összeállításakor az alábbiakat szükséges figyelembe venni:

1. Az illetékekről szóló törvény 29.§ (1) bekezdése alapján az általános tételű eljárási illeték 3000 Ft, melyet a Magyar Allamkincstár által vezetett 10032000-01012107 számú Eljárási illetékbevételei számlára kell befizetni illetve átutalni. A közleményben kerüljön feltüntetésre a mezőgazdasági birtoktest kialakítására való utalás, a tervezett birtokközpont hrsz-a, az ingatlan tulajdonosának neve (pl. Mezőgazdasági birtoktest kialakítása; Széplak 0632/2 hrsz; Példa Lajos). Az eljárási illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni.
2. A kérelmező a tulajdonos legyen, ő írja alá a dokumentációt kísérő levelet, melyben megjelölésre kerül, hogy mire vonatkozik a kérelem.
3. A kérelemhez csatolt dokumentációnak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben (továbbiakban: OTÉK) szereplő előírásoknak való megfelelést kell tartalmaznia. Ezen eljárásban az OTÉK-nak kettő időállapota van hatályban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (3) bekezdése alapján:
 - 3.1. Amennyiben a település helyi építési szabályzata az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota szerint készült, úgy az OTÉK akkori időállapota szerinti településrendezési követelményeit (II. és III. fejezet) és jelmagyarázatát, valamint az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni. (A 2013. január 1. előtt elfogadott alap helyi építési szabályzatok a régi OTÉK alapján készültek.) Ez annyit jelent, hogy
 - 3.1.1. az OTÉK 29.§-a tartalmazza a mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályokat, ezen belül a mezőgazdasági birtoktest kialakítására érvényes előírásokat is. Az OTÉK 29.§ (5) bekezdése értelmében „a mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 68. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-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 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek

rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.”

3.1.2. Az OTÉK 1. melléklet 68. sora definiálja a mezőgazdasági birtoktest fogalmát, mely szerint „egy mezőgazdasági birtokközpontoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.”

3.1.3. Tehát a dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) szöveges bemutatása annak, hogy a település helyi építési szabályzata és szabályozási terve mely OTÉK szerint készült;
- b) szöveges bemutatása annak, hogy a település szabályozási terve az érintett ingatlanokat mezőgazdasági területbe sorolja-e (mellékelve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv vonatkozó részeit);
- c) szöveges bemutatása annak, hogy az érintett ingatlanok önálló helyrajzi számon kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba (mellékelve az érintett ingatlanok tulajdoni lapjait);
- d) szöveges bemutatása annak, hogy az érintett ingatlanok termőföldterületek (a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2.§ 19. termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül) vagy kivett területek (mellékelve az érintett ingatlanok tulajdoni lapjait);
- e) szöveges bemutatása annak, hogy azonos mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában állnak (mellékelve a családi gazdaságról szóló határozatot);
- f) szöveges bemutatása annak, hogy a birtokközpont telke legalább 10.000 m² területű (mellékelve az érintett ingatlan tulajdoni lapját);
- g) szöveges bemutatása annak, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti;
- h) szöveges bemutatása annak, hogy a birtokközpont telkétől a birtoktesthez tartozó többi ingatlan maximum 20 km-es távolságban helyezkedik el (átnézeti térkép, mely rögzíti az ingatlanok közötti távolságokat);

3.2. Amennyiben a település helyi építési szabályzata a jelenleg hatályos OTÉK szerint készült, úgy az OTÉK jelenlegi időállapota szerinti településrendezési követelményeit (II. és III. fejezet) és jelmagyarázatát, valamint az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni (A 2013. január 1. után elfogadott alap helyi építési szabályzatok valószínűleg az új OTÉK alapján készültek) Ez annyit jelent, hogy:

3.2.1. az OTÉK 29.§-a tartalmazza a mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályokat, ezen belül a mezőgazdasági birtoktest kialakítására érvényes előírásokat is. Az OTÉK 29.§ (5) bekezdése értelmében „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 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű 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.”

3.2.2. Az OTÉK 1. melléklet 87. sora definiálja a mezőgazdasági birtoktest fogalmát, mely szerint „a mezőgazdasági birtokközpontozóhoz 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.”

3.2.3. Tehát a dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) szöveges bemutatása annak, hogy a település helyi építési szabályzata és szabályozási terve mely OTÉK szerint készült;
 - b) szöveges bemutatása annak, hogy a település szabályozási terve az érintett ingatlanokat mezőgazdasági területbe sorolja-e (mellékelve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv vonatkozó részeit);
 - c) szöveges bemutatása annak, hogy az érintett ingatlanok önálló helyrajzi számon kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba (mellékelve az érintett ingatlanok tulajdoni lapjait);
 - d) szöveges bemutatása annak, hogy az érintett ingatlanok termőföldterületek (a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2.§ 19. termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül) vagy kivett területek (mellékelve az érintett ingatlanok tulajdoni lapjait);
 - e) szöveges bemutatása annak, hogy a birtokközpont telke legalább 10.000 m² területű (mellékelve az érintett ingatlan tulajdoni lapját);
 - f) szöveges bemutatása annak, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti;
 - g) szöveges bemutatása annak, hogy a birtokközpont telkétől a birtoktesthez tartozó többi ingatlan maximum 20 km-es távolságban helyezkedik el (átnézeti térkép, mely rögzíti az ingatlanok közötti távolságokat);
4. A fentieknek maradéktalanul megfelelő kérelmet a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítéséhez kell benyújtani postai (6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.) vagy elektronikus úton (hivatali kapu: BKMKG).
5. Annak érdekében, hogy az eljárás folyamata zökkenőmentes legyen kérjük, hogy az összeállított dokumentációt előzetes áttekintésre szíveskedjenek megküldeni a foepitesz@bacs.gov.hu címre.

Kecskemét, 2020. április 1.