



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

A TANYA JOGI JELLEG BEJEGYZÉSI ELJÁRÁSOKBAN VIZSGÁLANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKKÉRDÉS VIZSGÁLATA

TISZTELT ÜGYFELÜNK!

Az Agrárminisztérium új, KAP-RD42-1-25 – Vidéki infrastruktúra fejlesztések támogatása tanyákon elnevezésű, 15 milliárd forint keretösszegű, vissza nem térítendő támogatásra irányuló pályázattal támogatja a tanyák infrastrukturális - az ivóvíz, a megbízható villamos energia és a hatékony egyedi szennyvízkezelés biztosítása - fejlesztését.

A benyújtási időszak szakaszai az alábbiak:

2026. március 5. – 2026. március 18., illetve

2026. március 19. – 2026. április 1.

I.

Támogatási kérelmet olyan magánszemélyek nyújthatnak be, akik a benyújtást megelőző legalább hat hónapban életvitelszerűen a fejlesztéssel érintett tanyán éltek és lakóhelyük vagy tartózkodási helyük is oda volt bejelentve. Az ingatlan ingatlannyilvántartási bejegyzése „tanya” vagy „tanya jogi” jelleg.

A „tanya” jogi jelleg bejegyzését a Békés Vármegyei Kormányhivatal területileg illetékes Földhivatali Osztályánál (a továbbiakban: Földhivatal) szükséges kezdeményezni.

A Földhivatal vizsgálata során az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 2. § (6) bekezdésben foglalt feltételeknek szükséges megfelelni a „tanya jogi jelleg” bejegyzéshez.

Az Inytv. vhr. 2. § (1) bekezdés 11. pontja szerinti „tanya” jogi jelleg bejegyzéséhez a (6) bekezdésben felsorolt feltételeknek együttesen kell teljesülniük:

„a) az érintett földrészlet

aa) külterületi vagy zártkerti fekvésű,

ab) területe nem haladja meg az 1 hektárt,

ac) művelési ága vagy a földrészleten belül valamely alrészlet művelési ága szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő vagy fásított terület;

b) a földrészleten a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve épületcsoport áll;

c) a település helyi építési szabályzata szerint a földrészlet tanya céljára fenntartott tanyás sajátos használatú mezőgazdasági területen található.”

Az Állami Főépítési Iroda a Földhivatal megkeresésére a fenti jogszabályhely c) pontját vizsgálja.

Az ingatlannyilvántartás bejegyzéséhez az ingatlan fekvése szerinti település Helyi Építési Szabályzatában (a továbbiakban: Hész), az ingatlanra vonatkozó szabályok kerülnek vizsgálat alá:

- **A Hész szerint megállapítható, hogy az ingatlan milyen, beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt övezetben fekszik; továbbá**
- **Mezőgazdasági övezeten belül is a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként került megjelölésre.**

A szakkérdés vizsgálatánál a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) rendelkezései is irányadóak:**

„36. § (1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet”

II.

További, a tanyával összefüggő telekalakítási és építés hatósági engedélyezés során a TÉKA ide vonatkozó szakaszai közül a legfontosabb a következő:

35. A tanya

36. § (1) bekezdése alapján „Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m²,
- b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,
- c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,
- d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és

e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.

(2) Tanyának minősül a Trtv. hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha

- a) a tanya erdőterületen található, vagy
- b) az (1) bekezdés a)–d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.

(4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és

b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épületcsoport létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.

(5) A tanyán

- a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45 százalékát,
ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35 százalékát,
ac) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25 százalékát
nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60 százalékának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.”

Kérelmek összeállításánál és benyújtásánál kérem a fentiek szíves tudomásul vételét.

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Gömöri Beatrix
állami főépítész