

A K O R M Á N Y

rendelete

a rozsdaovezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról

[1] A kormányrendelet módosítása a Magyarország területén megvalósuló kiemelt beruházások gyorsabb, egyszerűbb és egységesebb eljárási rendben történő megvalósítását célozza a befektetésösztönzési és gazdaságfejlesztési célkitűzések, valamint a nemzetgazdaság versenyképességének növelése érdekében.

[2] A Kormány a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (2) bekezdés *a*), *c*) és *d*) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rozsdaovezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R) 4. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) Az 1. mellékletben foglalt táblázat 2. sora szerinti beruházás esetében

1. az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telek esetében, valamint azzal összefüggésben zöldfelületi tanúsítványt nem kell készíteni,
2. az érintett ingatlanra és az abból telekalakítással létrejövő ingatlanokra vonatkozóan közterület-alakítási terv készítésének és alkalmazásának nincs helye,
3. településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt nem kötelező lefolytatni,
4. az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi, üzemeltetési engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni,
5. az érintett ingatlan, valamint az abból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanok tekintetében telekalakítási, építési, valamint változtatási tilalom nem alkalmazandó,
6. az érintett ingatlan, valamint az abból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanok tekintetében a 2. § (2) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekben hirdetményi úton történő közlés esetén a döntés közlésének napja a hirdetmény kifüggesztését követő nap,
7. a környezetvédelmi eljárás során hozott elsőfokú eljárás során a fellebbezésre nyitva álló határidő nyolc nap,
8. a 2. melléklet 11., 12. és 14. pontja szerinti eljárások ügyintézési határideje nyolc nap.”

2. §

Az R. 6. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek és a § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(1) Az 1. mellékletben foglalt táblázat 2. sora szerinti beruházás esetében az 1. mellékletben foglalt táblázat D:2 mezőjében megjelölt ingatlanra és az abból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokra a beépítés és a telekalakítás egyedi szabályait, valamint az egyedi építési követelményeket a (2)–(10) bekezdés állapítja meg azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) előírásait a (2)–(10) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és
- b) ha a hatályos településrendezési terv, illetve a TÉKA a beépítés (2)–(10) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet, illetve a TÉKÁ-t nem lehet alkalmazni.

(2) Az 1. mellékletben foglalt táblázat D:2 mezőjében megjelölt ingatlanon és az abból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon az 1. mellékletben foglalt táblázat 2. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló, lakó, vegyes, konferencia, oktatási, szociális, művelődési, kereskedelmi, vendéglátó, kulturális és szórakoztató, közösségi szórakoztató, szolgáltató, rekreációs és sport, sportközpont, szálláshely rendeltetésű épületek, parkolóház, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a beépítés módja nem korlátozott,
2. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter, amely egyben az épület legmagasabb pontja is, egyben a teljes területre egységesen a 107,5 mBf magassági szintvonalától számítandó,
3. a terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
4. legalább 14 méteres közterület esetén az erkélyek, zárterkélyek benyúlása – a Váci úti épületrészről leszámítva – legfeljebb 3,0 méter lehet,
5. a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m²,
6. a kialakítható telek legkisebb szélessége 30 méter,
7. az építési hely a kialakult ingatlan teljes területe,
8. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 4,5 m²/m²,
9. a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,0 m²/m²,
10. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
11. a beruházás területén a szabályozási terven jelölt építési övezethatárokat nem kell figyelembe venni, valamint az övezethatár mentén telekhatárt nem kell kialakítani,
12. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 65%, azzal, hogy a földszint, az első és második emelet esetében 80%,
13. az új épület elhelyezése esetén egy épület homlokzati szélessége legfeljebb 180 méter lehet,
14. a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 100%,
15. a beruházási területet érintő fapótlási kötelezettséget a beruházással érintett ingatlanon létesülő épületekre vonatkozó utolsó használatbavételi engedély kiadásáig kell teljesíteni,
16. az épített szerkezet feletti minimum 15 centiméter rétegvastagságú ültetőközeget, egyszintes növényállománnyal 25 %-ban számítható be zöldfelületként,

17. a telek terepszint alatt nem beépített minden teljes 120 négyzetméterére számítva, melynél a közművek védőtávolsága miatt nem beépíthető rész figyelmen kívül hagyandó, 1 darab legalább közepes lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 9 cm törzsátmérőjű fát kell ültetni,
18. a zöld homlokzat 100%-ban számítható be zöldfelületként,
19. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületépészeti berendezés takartan helyezhető el,
20. az egyes erkélyek között nem kell vízszintesen távolságot tartani,
21. a szintterület számítása során az épület bruttó alapterületébe nem kell beszámítani a rendeltetési egységekhez tartozó erkélyek és loggiák bruttó alapterületét,
22. a TÉKA 9. § (6) bekezdése szerinti párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok fölé 5 méterrel nyúlhat épületrész,
23. az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 2 méteren belül álló és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség legalább 1,80 méteres parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 darab 0,80 m² nyíló felületű ablaka lehet,
24. a lakóépületek közlekedőiben közös használatú teresedést nem kötelező kialakítani,
25. a TÉKA 121. §-a szerinti közösségi tér a lépcsőházak főbejárati előtere, valamint az újonnan létesülő lakóépületekben a lépcsőházak főbejárati előtere biztosíthatja a közösségi eseményeknek szolgáló közösségi teret, azzal, hogy huzamos emberi tartózkodást nem kell biztosítani, akadálymentes illemhelyet nem kötelező biztosítani,
26. a lakóingatlanhoz kapcsolódó szabadtéri tartózkodásra, pihenésre szolgáló szabadtéri területekhez kapcsolódóan külön megfelelő illemhelyhasználati és tisztálkodási lehetőséget nem kell kialakítani,
27. egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,50/5 méter nagyságú lehet, kivéve a csökkentett méretű tárolóhelyeket, melyek minimum 2,20/4,80 méter nagyságúak lehetnek,
28. a teremgarázs terepszint feletti szinten is létesíthető,
29. a mélygarázs megközelítésére szolgáló terepszint alatti magánút – annak kialakítása esetén – a levezető rámpa helybiztosításával együtt – a közlekedésbiztonság figyelembevétele mellett – minimum 6 méter lehet,
30. a lakások kialakítása során a TÉKA 126. § (5)-(9) bekezdésében rögzített kikötéseket a lakások hasznos területétől függetlenül eltérésekkel kell figyelembe venni azzal, hogy a lakószoba minimális hasznos alapterülete 8 m², a lakás legalább egy lakószobájának minimális hasznos alapterülete 16 m², tároló- és háztartási helyiség kialakítása nem kötelező, valamint a legfeljebb 30 m² hasznos alapterületű lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 0,60 × 0,45 méter alaprajzi méretű, 2,20 méter magas szekrény elhelyezhető,
31. az ötven vagy több lakást tartalmazó lakóépületben legalább egy darab lakást adaptálható lakásként kell kialakítani,
32. nettó 26 m² alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető,
33. kereskedelmi rendeltetés esetén a bruttó kereskedelmi szintterület az épület pinceszintjén, földszintjén és első és második emeletén összesen legfeljebb 15 000 m² lehet,
34. az épület helyiségeinek átlagos belmagassága huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség esetén minimum 2,65 méter, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség esetén 2,20 méter, tároló esetén 1,9 méter,

35. egy épületen belül két magasházrész, vagy két magasházrésszel rendelkező épületrész egymástól mért legkisebb távolságát a hatályos tűzvédelmi előírások szerint kell teljesíteni,
36. a telken, a lakás rendeltetési egység esetén, az újonnan létesülő lakások esetén az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 45 m²,
37. a tároló kialakítása lakásokhoz nem szükséges,
38. az új épületek szintjeinek szintmagassága két egymás feletti építményszint padlósíntje között függőlegesen mért távolsága a földszinten legalább 4 méter, kivételt képez a földszinti lakószint, földszinti parkoló,
39. a közforgalmú magánút számára kijelölt terület alatt parkoló létesíthető,
40. a telekalakítás során létrejött ingatlanokon magánút korlátozás nélkül kialakítható, kivéve a Forgách utca vonalában kialakítandó magánút tengelyt,
41. a közforgalom elől el nem zárt magánutak esetén fasor telepítési kötelezettséget nem kell teljesíteni,
42. a telken belüli, építési helyként meghatározott területen fasor telepítési kötelezettséget nem kell teljesíteni,
43. a TÉKA 53. §-át és 54. §-át, valamint a TÉKA 4. melléklet 3. pontját lakó rendeltetésű épületek esetén nem kell alkalmazni,
44. lapostető létesítése esetén zöldtetőt nem kötelező kialakítani,
45. az épületgépészeti berendezések, szerelvények és egyéb technikai berendezések lapostetős épület esetében az épület tetősíkja felett legfeljebb 4 méter magassággal helyezhetők el,
46. amennyiben az új iroda vagy kereskedelmi épület egy homlokzatának függőleges, vagy közel függőleges falfelületének mérete 500–1000 m² közötti, akkor annak legalább 2%-án, vagy ha 1000 m²-t meghaladó, akkor annak legalább 20 m²-es felületén zöldhomlokzatot kell létesíteni,
47. a 46. pont szerint számított összesített zöldhomlokzat felület az épület egy vagy több homlokzatán is kialakítható, a gépészeti takarófalán létesített felülete ebbe beleszámítható,
48. új épület elhelyezése esetén, az épületen a tetőfelépítmények alapterülete és a gépészeti berendezések által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épület első emelet feletti építményszint beépített bruttó alapterületének 80%-át,
49. huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség légcserét biztosító szellőztető rendszere páratartalom-szabályozás nélkül is kiépíthető,
50. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely és kerékpártároló legalább 25%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az előírt parkolási kötelezettség az építéssel vagy rendeltetésmódosítással érintett telek közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül teljesíthető,
51. autóbusz-várakozóhelyet nem kell biztosítani,
52. élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szerelvénnel felszerelt és mesterséges szellőzéssel ellátott helyiség korlátozás nélkül kialakítható,
53. a lakófunkcióhoz kapcsolódóan kialakítandó akadálymentes elektromosgépjármű-töltőállomás létesítése nem feltétele a lakófunkciót tartalmazó épületre vonatkozó építési, illetve használatbavételi engedélynek,
54. a beruházás során létesülő épületekben a lépcsőházakat – a TÉKA 87. § (6) bekezdése figyelembevételével – a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell méretezni.

(2a) Az 1. melléklet 2. sora szerinti beruházás esetében az 1. mellékletben foglalt táblázat D:2 mezőjében megjelölt ingatlanok a telekalakítás után létrejövő, a 3. melléklet szerinti, az Egységes Országos Vétületi Rendszerben (a továbbiakban: EOVR) megadott koordinátákkal lehatárolt részében kialakításra kerülő telekre a beépítés és a telekalakítás egyedi szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés – a (2) bekezdés 2. pontjának kivételével – állapítja meg, azzal, hogy

- a) az ingatlanon vegyes, szociális, konferencia, művelődési és kulturális, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, rekreációs és sport, sportközpont, valamint szálláshely rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el,
- b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter helyett 40 méter, amely egyben az épület legmagasabb pontja is, egyben a 3. melléklet szerinti teljes területre egységesen a 107,5 mBf magassági szintvonalától számítandó.”

3. §

Az R. az 1. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

4. §

Az R. 6/A. § (1) bekezdés a) pontjában az „az OTÉK” szövegrész helyébe az „az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)” szöveg lép.

5. §

Hatályát veszti az R. 6. § (4)-(7) bekezdése.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Orbán Viktor s.k.
miniszterelnök

„3. melléklet a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelethez

A 3. mellékletben foglalt táblázat az 1. melléklet D:2 mezőjében szereplő, Budapest 25896/2 helyrajzi számú ingatlan területén található, a 6. § (2a) bekezdése szerinti ingatlanrész területi lehatárolása a terület határpontjainak Egységes Országos Vetületi Rendszerben megadott koordinátaival.

	A	B	C
1.	Pontszám	EOV X	EOV Y
2.	5 101	651500.63	243845.62
3.	5 102	651525.22	243927.75
4.	5 012	651533.19	243925.36
5.	5 013	651623.53	243900.92
6.	13-45_62	651628.26	243899.47
7.	13-45_63	651629.15	243899.20
8.	13-45_64	651629.07	243898.69
9.	13-45_65	651634.82	243897.21
10.	13-45_66	651633.00	243890.93
11.	13-45_67	651632.64	243890.55
12.	13-45_68	651629.62	243880.10
13.	13-45_69	651630.54	243879.84
14.	13-45_70	651628.77	243873.92
15.	13-45_71	651617.95	243839.98
16.	13-45_38	651610.08	243812.85
17.	13-45_39	651603.63	243814.78

”