

A K O R M Á N Y

rendelete

az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet módosításáról

[1] A Kormány célja az Otthon Start program feltételeit teljesítő építési beruházások megvalósításának elősegítése az ilyen építési beruházás kiemelt beruházássá és az ezzel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításával. A Kormány ezen intézkedése jelentősen hozzájárul a fiatalok első lakáshoz jutását elősegítő kormányzati célkitűzés megvalósításához.

[2] A Kormány a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (2) bekezdés a)-d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló törvény kiemelt beruházások körét meghatározó rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 257/2025. (VIII. 11.) Korm. rendelet 1. §-ára figyelemmel, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3 % hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A 2. mellékletben foglalt táblázat 8-11. sora szerinti beruházás tekintetében az építési tevékenységgel érintett ingatlanok közvetlen környezetét és az építési tevékenység költséghatékony elvégzéséhez szükséges közterület használatának feltétlenül szükséges időtartamát a 3. melléklet szerint határozza meg.”

2. §

Az R. a következő 2/A-2/G. §-sal egészül ki:

„2/A. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 5. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:5 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy
a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:5 mezőjében megjelölt ingatlan területén

a) a terepszint felett megépülő szintterület minden megkezdett 90 m²-e után egy lakás helyezhető el,

b) a 250 fölötti lakórendeltetés után a gépjármű-várakozóhelyek telken kívül is elhelyezhetők,

c) a lakásokhoz tartozó gépjárműtároló új épület építése esetén a főépülettől különállóan, illetve terepszint felett is megvalósítható.

2/B. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 6. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:6 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 6. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:6 mezőjében megjelölt telken meghatározott sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

a) a beépítés módja zárt sorú,

b) a telken lakó rendeltetésű épület mellett a TÉKA szerinti településközponti vegyes területen elhelyezhető rendeltetésű épület elhelyezhető,

c) a telken összesen legfeljebb 270 lakó rendeltetési egység helyezhető el,

d) a telek megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítésének mértéke 45%,

e) a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítésének mértéke 100%,

f) a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója 3,5 m²/m²,

g) az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 24 m,

h) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 25%,

i) a telekre a TÉKA-nak a nagyvárosias lakóterület építési övezetre irányadó megengedett legkisebb teljes értékű zöldfelületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

2/C. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi, szórakoztató, szállás, igazgatási, iroda és sport rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el azzal, hogy az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 28 méter.

2/D. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 8. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:8 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)-(4) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2)-(4) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:8 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 8. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás, igazgatási, irodai, továbbá a fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a beépítési mód szabadonálló,
2. kialakítható telek legkisebb mérete 1500 m²,
3. a terepszint feletti beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 35%,
4. a terepszint alatti beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
5. az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke 35 méter,
6. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m²,
7. a parkolási szintterületi mutató értéke 1,5 m²/m²,
8. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%, amely zöldfelület nem egybefüggően is kialakítható,
9. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,
10. az építési hely az ingatlan teljes területe,
11. az elő-, oldal-, hátsókert mérete 0 méter,
12. telekosztás az övezeti paraméterekre tekintet nélkül megengedett,
13. az egy telken belüli egymással átfedésben lévő épülethomlokzatok között az országos tűzvédelmi szabályzatban meghatározott legkisebb távolságot kell biztosítani,
14. a telken összesen legfeljebb 1270 lakó rendeltetési egység helyezhető el,
15. a beruházással érintett ingatlanokon a földszinten kívül legfeljebb tízszintes épület helyezhető el azzal, hogy a magassági tagolás nem korlátozott,
16. magánút, vízelvezető árok, közlekedési létesítmény korlátozás nélkül létesíthető,
17. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 50%-a biztosítandó,

18. a parkolási kötelezettség szerinti parkoló férőhelyeket új épület létesítésénél a lakás rendeltetési egységhez tartozóan 50 %-ban a főépületben kell biztosítani,
19. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhelyet épületen belül nem kell kialakítani,
20. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár várakozóhely 50%-a biztosítandó,
21. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés takartan elhelyezhető,
22. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető,
23. az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 2,00 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 db 0,80 m² nyíló felületű ablaka lehet,
24. az egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,50/5,00 méter nagyságú lehet,
25. a beruházás keretében létesülő épületekben központi hűtő berendezést vagy központi klímaberendezést nem kell beépíteni, azzal, hogy egyedi klímaberendezés csak takartan, közterületről nem látható módon helyezhető el,
26. a több mint 20 lakásnál nagyobb lakásszámot tartalmazó, új épület létesítése esetén, valamint 1000 négyzetméter szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi fűtőberendezést nem kell beépíteni,
27. a beruházás során létesülő épületekben a lépcsőházakat - a TÉKA 87. § (6) bekezdésének figyelembevételével - a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell méretezni,
28. a szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár mentén telekhatárt nem kell kialakítani,
29. nyúlványos telek korlátozás nélkül kialakítható,
30. zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza nem korlátozott,
31. a hátsókertben valamennyi melléképítmény, gépkocsi- és egyéb tároló épület elhelyezhető,
32. az új beépítés esetén jogszabály szerint gyűjtött és kezelt többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz befogadóba,
33. szervízút nélküli közterületi parkoló közösségi közlekedés figyelembevételével korlátozás nélkül, párhuzamosan, merőlegesen, 45 fokban is kialakítható,
34. engedély, bejelentés és pótlási kötelezettség nélkül kivágható a magánterületen álló 10 centiméternél kisebb törzsmérőjű fa, valamint a 10 centiméter törzsmérő alatti sarjról, magról kelt újulat,
35. a fapótlási kötelezettséget a beruházáshoz kapcsolódóan kiadott utolsó használatbavételi engedély kiadásáig kell teljesíteni.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 8. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat 8. sorában megjelölt telkeket rendezettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:8 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 8. sora szerinti beruházás esetében

- a) a beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a közmű és közlekedési infrastrukturális feltételek biztosítása, az infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása,
- b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni,
- c) a lakófunkcióhoz kapcsolódóan kialakítandó akadálymentes elektromosgépjármű-töltőállomás létesítése nem feltétele a lakófunkciót tartalmazó épületre vonatkozó építési, illetve használatbavételi engedélynek.

2/E. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 9. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:9 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) és (3) bekezdése állapítja meg, azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2) és (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
- b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2) és (3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 9. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:9 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási és iroda, sport valamint munkásszálló rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a beépítési mód szabadonálló,
2. a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²,
3. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 65%,
4. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 70%,
5. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,5 m²/m²,
6. a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,5 m²/m²,
7. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 33 méter,
8. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
9. e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
10. a terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett ingatlan teljes területe,
11. a fő rendeltetést magában foglaló épületek száma az előírt telekmérethez nem kötött,
12. kialakítható épületek száma nem korlátozott,
13. magánút, közterületi út, vízelvezető árok, közlekedési létesítmény megtartható, illetve korlátozás nélkül kialakítható,
14. a telken belül csak a bővítésből, az átalakításból, a funkcióváltásból, az új rendeltetésből, vagy a rendeltetésmódosításból eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő férőhelyek megtartása mellett,
15. a bővítésből, az átalakításból, a funkcióváltásból, az új rendeltetésből, vagy a rendeltetésmódosításból eredő többlet gépjármű elhelyezéséhez szükséges parkolószám

megállapítása során a meglévő szállás jellegű épület minden önálló rendeltetési egysége után egy darab parkolót kell figyelembe venni,

16. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 50%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak,
17. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek - üzlet és kereskedelmi egységek - rendeltetésszerű használatához személygépkocsi-várakozóhely épületen kívül is kialakítható,
18. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár-várakozóhely 50%-a biztosítandó,
19. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés és elektromos berendezés takartan elhelyezhető,
20. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető,
21. a beruházás során létesülő épületekben a lépcsőházakat – a TÉKA 87. § (6) bekezdésének figyelembevétele nélkül – a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell méretezni,
22. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:9 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 9. sora szerinti beruházás esetében

- a) a beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a közmű és közlekedési infrastrukturális feltételek biztosítása, az infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása,
- b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni.

2/F. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 10. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:10 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) és (3) bekezdése állapítja meg, azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2) és (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
- b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2) és (3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 10. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:10 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, szállás jellegű, diákszállás, kollégium, munkásszállás, igazgatási, iroda, kereskedelmi és szolgáltató, valamint hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport és a közösségi szórakoztatási rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

1. a beépítési mód szabadonálló,
2. összesen legfeljebb 300 darab lakó rendeltetési egység helyezhető el,
3. a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²,
4. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 65%,

5. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
6. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
7. a parkolási szintterületi mutató értéke $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
8. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
9. az épület megengedett legmagasabb pontja 65 méter,
10. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
11. a terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett ingatlan teljes területe,
12. magánút, közterületi út, vízelvezető árok, közlekedési létesítmény megtartható, illetve korlátozás nélkül kialakítható,
13. a telken belül csak a bővítésből, az átalakításból, a funkcióváltásból, az új rendeltetésből, vagy a rendeltetismódosításból eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő férőhelyek megtartása mellett,
14. a bővítésből, az átalakításból, a funkcióváltásból, az új rendeltetésből, vagy a rendeltetismódosításból eredő többlet gépjármű elhelyezéséhez szükséges parkolószám megállapítása során a meglévő szállás jellegű épület minden önálló rendeltetési egysége után egy darab parkolót kell figyelembe venni,
15. a szabályozási terv által előírt P+R és B+R parkolót nem kell biztosítani,
16. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 50%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak,
17. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek - üzlet és kereskedelmi egységek - rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhely épületen kívül is kialakítható,
18. a lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár várakozóhely 50%-a biztosítandó,
19. e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
20. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés takartan elhelyezhető,
21. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető,
22. a beruházás során létesülő épületekben a lépcsőházakat – a TÉKA 87. § (6) bekezdésének figyelembevételével – a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell méretezni,
23. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:10 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 10. sora szerinti beruházás esetében

- a) a beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a közmű és közlekedési infrastrukturális feltételek biztosítása, az infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása,
- b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni.

2/G. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 11. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:11 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) és (3) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2) és (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2) és (3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 11. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:11 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, szállás jellegű, diákszállás, kollégium, munkásszállás, igazgatási, iroda, kereskedelmi és szolgáltató, valamint hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport és a közösségi szórakoztatási rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

1. a beépítés módja nem korlátozott, megengedett a szabadonálló és a zárt sorú beépítési mód,
2. összesen legfeljebb 1100 darab lakó rendeltetési egység helyezhető el,
3. a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²,
4. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 65%,
5. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
6. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,5 m²/m²,
7. a parkolási szintterületi mutató értéke 1,0 m²/m²,
8. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 45 méter,
9. az épület megengedett legmagasabb pontja 65 méter,
10. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
11. e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
12. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,
13. a terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely – az előkertek kivételével - az érintett ingatlan teljes területe,
14. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 50%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak,
15. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek - üzlet és kereskedelmi egységek - rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhely épületen kívül is kialakítható,
16. a lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár várakozóhely 50%-a biztosítandó,
17. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés takartan elhelyezhető,
18. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető,
19. a beruházás során létesülő épületekben a lépcsőházakat – a TÉKA 87. § (6) bekezdésének figyelembevétele nélkül – a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell méretezni.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:11 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 11. sora szerinti beruházás esetében

a) a beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a közmű és közlekedési infrastrukturális feltételek biztosítása, az infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása,

b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni.”

3. §

Az R. a következő 7. §-sal egészül ki:

„7. § E rendeletnek az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3 % hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet módosításáról szóló .../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr1.) megállapított 2/A-2/G. §-át, 2. mellékletében foglalt táblázat 5-11. sorát és 3. mellékletét a Módr1. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

4. §

(1) Az R. 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az R. a 2. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Orbán Viktor s.k.
miniszterelnök

Az R. 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 5-11. sorral egészül ki:

	(A	B	C
1.	<i>A beruházás megnevezése</i>	<i>A beruházás megvalósításának helyszíne</i>	<i>Koordinációra kijelölt főispán)</i>
5.	Új, vegyes rendeltetésű épületekből álló lakófejlesztés Budapest XVIII. kerületében	Budapest XVIII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XVIII. kerület belterület 155424/4 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
6.	Társasházi fejlesztés megvalósítása Budaörs város területén	Budaörs közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 4153/124 helyrajzi számú ingatlan	Pest Vármegyei Kormányhivatalát vezető főispán
7.	Korábbi kereskedelmi szolgáltató gazdasági jellegű, használaton kívüli barnamezős terület megújítása nagyléptékű lakóingatlan fejlesztés keretében Debrecen város területén	Debrecen közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2919/23 helyrajzi számú ingatlan	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalát vezető főispán
8.	Egykori ipari funkciójú területen kereskedelmi, szolgáltató valamint közösségi funkciókkal kiegészített lakóterület létrehozása Budapest XV. kerületében	Budapest XV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XV. kerület belterület 88258/2, 88258/5, 88258/8 és 89765 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
9.	Kereskedelmi- és szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest XI. kerületében	Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XI. kerület belterület 3047/2 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

10.	Nagyléptékű lakófejlesztés kereskedelmi- és szolgáltató funkciókkal történő kiegészítéssel Budapest XI. kerületében	Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XI. kerület belterület 43573/2 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
11.	Egykori ipari funkciójú területen kereskedelmi, szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület létrehozása Budapest XI. kerületében	Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XI. kerület belterület 3830/10 és 3830/11 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

”

2. melléklet a .../2025. (...) Korm. rendelethez

„3. melléklet a 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelethez

A Beruházások megvalósításához szükséges közterület-használat időtartamának meghatározása

	A	B	C
1.	<i>A beruházás megnevezése</i>	<i>A beruházás megvalósításának helyszíne és közvetlen környezete</i>	<i>A beruházás megvalósításához szükséges közterület-használat időtartama</i>
2.	Egykori ipari funkciójú területen kereskedelmi, szolgáltató, valamint közösségi funkciókkal kiegészített lakóterület létrehozása Budapest XV. kerületében	Budapest XV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XV. kerület belterület 88258/2, 88258/5, 88258/8 és 89765 helyrajzi számú ingatlanok	a kivitelezés megkezdésétől – annak befejezéséig, de legfeljebb 2035. december 31.
3.	Kereskedelmi- és szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest XI. kerületében	Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XI. kerület belterület 3047/2 helyrajzi számú ingatlan	a kivitelezés megkezdésétől – annak befejezéséig, de legfeljebb 2035. december 31.
4.	Nagyléptékű lakófejlesztés kereskedelmi- és szolgáltató funkciókkal történő kiegészítéssel Budapest XI. kerületében	Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XI. kerület belterület 43573/2 helyrajzi számú ingatlan	a kivitelezés megkezdésétől – annak befejezéséig, de legfeljebb 2035. december 31.
5.	Egykori ipari funkciójú területen kereskedelmi, szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület létrehozása Budapest XI. kerületében	Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XI. kerület belterület 3830/10 és 3830/11 helyrajzi számú ingatlanok	a kivitelezés megkezdésétől – annak befejezéséig, de legfeljebb 2035. december 31.