

**A K O R M Á N Y**

-----  
**rendelete**

**az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet, valamint 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 üggyé 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 üggyé nyilvánításával. A Kormány ezen intézkedése jelentősen hozzájárul a fiatalok első lakáshoz jutását elősegítő kormányzati célkitűzés megvalósításához.

[2] A Kormány az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 139. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 2. alcím tekintetében a magyar építészetéről 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 egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet módosítása**

**1. §**

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 1/H. §-sal egészül ki:

„1/H. § A Kormány 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 üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R4.) 2. mellékletében foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházással összefüggő és az R4. 1. melléklet 3., 4. és 22. pontja, valamint az 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sora szerinti közigazgatási

hatósági eljárásban kizárólagos szakhatóságként a Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki.”

## 2. §

Az R. a következő 12/D. §-sal egészül ki:

„12/D. § E rendeletnek az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet, valamint 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 üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet módosításáról szóló .../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr9.) módosított 1. § (1) bekezdését és megállapított 1/H. §-át a Módr9. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

## 3. §

Az R. 1. § (1) bekezdésében az „1/A-1/G. §-ban” szövegrész helyébe az „1/A-1/H. §-ban” szöveg lép.

**2. 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 üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet módosítása**

## 4. §

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 üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R1.) 1. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A Kormány a 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházással összefüggő, az 1. melléklet 3., 4. és 22. pontja szerinti közigazgatási hatósági ügyekben eljáró hatóságként a Pest Vármegyei Kormányhivatalt jelöli ki.”

## 5. §

Az R1. 1. §-a a következő (7)-(11) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházás esetében az (1) bekezdés szerinti közigazgatási hatósági ügyekre vonatkozó ügyintézési határidő – a környezetvédelmi, valamint a természetvédelmi eljárások kivételével, illetve ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg – tizenöt nap.

(8) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházással érintett ingatlanok tekintetében az 1. melléklet 11., 12. és 14. pontja szerinti eljárások ügyintézési határideje – a (7) bekezdésben foglaltaktól eltérően – nyolc nap.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházás esetében az (1) bekezdés szerinti közigazgatási hatósági ügyekben a szakhatósági eljárásra vonatkozó ügyintézési határidő – a környezetvédelmi és természetvédelmi szakhatóság eljárása kivételével, illetve ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg – nyolc nap.

(10) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházás esetében az (1) bekezdés szerinti közigazgatási hatósági ügyekben hirdetményi úton történő közlés esetén a döntés közlésének napja a hirdetmény kifüggesztését követő nap.

(11) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházás esetében az építési engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg az építészeti tervtanács szakmai véleményének meglétét nem szükséges igazolni azzal, hogy az építési engedély kiadásának a feltétele az Országos Építészeti Tervtanács támogató véleményének megléte.”

## 6. §

Az R1. a következő 2/H. §-sal egészül ki:

„2/H. § (1) A 2. melléklet 12. sora szerint beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:12 mezőjében megjelölt ingatlanokra és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokra a beépítés és a telekalakítás egyedi szabályait, valamint az egyedi építési követelményeket a (2)–(5) bekezdés állapítja meg azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv, az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)–(5) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és
- b) ha a hatályos településrendezési terv, az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2)–(5) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet, az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:12 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló lakó, szociális, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a beépítés módja nem korlátozott,
2. a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 65%,
3. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 80%,
4. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
5. a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
6. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 30 méter,
7. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 35 métert,
8. a párkánymagasság, valamint az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke 30 méter azzal, hogy az utcai légtérarányra vonatkozó rendelkezéseket nem kell figyelembe venni,
9. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
10. 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,
11. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási

terven jelölt, országos vagy fővárosi célt szolgáló, a településterv alapján jelölt közlekedési és zöldinfrastruktúra területigényét biztosító szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,

12. a beruházással összefüggésben megvalósuló épületek közötti telepítési távolság nem lehet kevesebb, mint 15 méter,
13. zöldfelület a telkeken belül korlátozás nélkül bárhol kialakítható,
14. zöldtetőt nem kell kialakítani, teljesértékű zöldfelületet nem kell létrehozni,
15. a beruházással érintett ingatlanon a zöldfelületi arány legkisebb mértéke 25%,
16. a szabályozási terven jelölt előkert sávot nem kötelező kialakítani,
17. magánút korlátozás nélkül létesíthető,
18. az ingatlanok megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom elől elzárt magánútként is kialakítható,
19. mélygarázs megközelítésére szolgáló terepszint alatti magánút kialakítása esetén a levezető rámpa szélessége helybiztosításával együtt – a közlekedésbiztonság figyelembevétele mellett – minimum 6 méter lehet,
20. a magánút műszaki kialakítása során nem kötelező egyoldali fasornak helyet biztosítani,
21. az újonnan létesülő lakások esetén nettó 25 m<sup>2</sup> alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető,
22. egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 45 m<sup>2</sup>,
23. telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan létesíthető,
24. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete, illetve a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 60%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is elhelyezhetők,
25. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhelyet nem kell biztosítani,
26. a lakásonként a rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 7. számú melléklete, illetve a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár várakozóhely 60%-a biztosítandó,
27. kereskedelmi szolgáltató önálló rendeltetési egységnek – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 7. számú melléklete, illetve a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár várakozóhely elhelyezését nem kell biztosítani,
28. az ingatlanokon lakás kialakítása esetén a lakószobák benapozottságára vonatkozó előírásokat a létrejövő lakások 75%-ánál elegendő biztosítani,
29. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés takartan elhelyezhető,
30. egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,50/5,00 méter nagyságú lehet, kivéve a csökkentett méretű tárolóhelyeket, melyek legalább 2,20/4,10 méter nagyságúak lehetnek,
31. építési helyen belül az épület korlátozás nélkül elhelyezhető,
32. az erkély, a terasz, a tetőterasz járható felülete zárt sorú csatlakozás esetén oldalhatárra is elhelyezhető,
33. a telek terepszint felett nem beépített minden teljes 400 m<sup>2</sup>-ére számítva 1 darab, legalább közepes lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 9 centiméter törzsátmérőjű faegyedet kell ültetni azzal, hogy a telepítésre kerülő fák a beruházáshoz kapcsolódó fapótlási kötelezettségbe beszámíthatók,
34. a lakáson belül WC és vizelde szerelvénnnyel felszerelt helyiség korlátozás nélkül kialakítható,

35. telek oldalhatárán álló meglévő szomszédos épülethez új épület csatlakozása – a tűzvédelmi előírások betartása mellett - szabadon kialakítható,
36. az új építésű, 75 m<sup>2</sup>-t meghaladó nettó alapterületű lakás után szükséges a tároló kialakítása,
37. 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,
38. az érintett beruházás esetében esőkeret nem szükséges kialakítani.

(3) Az épületgépészeti berendezések, szerelvények és egyéb technikai berendezések lapostető épület esetében az épület tetősíkja felett – a legfeljebb 6,0 méter magas antennaoszlop és a napelempanel kivételével – csak az épület anyaghasználatához illeszkedő anyaghasználatú épületszerkezettel teljesen takartan, az épület legfelső, fő funkciót szolgáló szintjének zárófödémének teherhordó szerkezetének síkjától számított, legfeljebb 3,5 méter magassággal és a tetőfelület legfeljebb egyharmadán helyezhetők el.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:12 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházás esetében

- a) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni,
- b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozóan a telekalakítást legkésőbb a használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás megindulásáig az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetni.

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sorában megjelölt telkeket rendezettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.”

## 7. §

Az R1. 4. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:4 mezőjében megjelölt ingatlan vonatkozásában 167 kerékpár várakozóhely elhelyezését kell biztosítani.”

## 8. §

Az R1. a következő 8. §-sal egészül ki:

„8. § (1) E rendeletnek az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet, valamint 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 szóló .../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr2.) megállapított 1. § (3a) és (7)-(11) bekezdését, 2/H. §-át, 4. § (3) bekezdését, 2. mellékletében foglalt táblázat 12. és 13. sorát, valamint 3. mellékletében foglalt táblázat 6. sorát

a Módr2. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházás esetében a 2025. július 1. napját megelőzően indult építési engedélyezési eljárások (e § alkalmazásában a továbbiakban: alapeljárások) alapján 2025. június 30. napját követően kiadott és véglegessé vált építési engedély módosítására irányuló kérelemre induló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az alapeljárásokra vonatkozó, azokban alkalmazandó településrendezési és építési követelmények – az 1. § (11) bekezdésében és a 2/H. §-ban foglalt eltérésekkel – az irányadóak.”

## **9. §**

Az R1. 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

## **10. §**

Az R1. 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

## **3. Záró rendelkezések**

## **11. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Orbán Viktor s.k.  
miniszterelnök

Az R1. 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 12. és 13. sorral egészül ki:

	<i>(A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>1.</i>	<i>A beruházás megnevezése</i>	<i>A beruházás megvalósításának helyszíne</i>	<i>Koordinációra kijelölt főispán)</i>
<b>12.</b>	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest XIII. kerületében	Budapest XIII. kerületében elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 27286, 27278, 27277, 27283/11, 27283/6, 27283/5, 27283/4, 27283/3 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
<b>13.</b>	Többlakásos lakóingatlanfejlesztés Budapest XVIII. kerületében	Budapest XVIII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XVIII. kerület belterület 157656 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

”

Az R1. 3. mellékletében foglalt táblázat a következő 6. sorral egészül ki:

	<i>(A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>1.</i>	<i>A beruházás megnevezése</i>	<i>A beruházás megvalósításának helyszíne és közvetlen környezete</i>	<i>A beruházás megvalósításához szükséges közterület- használat időtartama)</i>

”

<b>6.</b>	Társasházi fejlesztés kereskedelmi funkciókkal Budapest IX. kerületében	Budapest IX. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IX. kerület belterület 37969/1 helyrajzi számú ingatlan	2026.01.01.-2028.12.31.
-----------	--	--	-------------------------

”