

A K O R M Á N Y

rendelete

**egyes Otthon Start program keretében megvalósuló projektek kiemelt beruházással
nyilvánításáról, valamint egyes közlekedésfejlesztési projektek megvalósításának
elősegítéséről**

[1] A Kormány intézkedése elősegíti a Győr, északnyugati elkerülő úttal összefüggő közlekedésfejlesztési beruházás megvalósítását eltérő településrendezési követelmények, valamint ehhez kapcsolódó eljárási szabályok megállapításával.

[2] A Kormány célja az Otthon Start program feltételeit teljesítő építési beruházások megvalósításának elősegítése az ilyen építési beruházások 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.

[3] A Kormány
a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (2) bekezdés a) és d) pontjában kapott felhatalmazás alapján,
a 2. alcím tekintetében 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. Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek
nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró
hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosítása**

1. §

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet] a következő 5/H. §-sal egészül ki:

„5/H. § (1) Az 1. melléklet 1.2.85. pontjában meghatározott beruházással összefüggésben Vámoszabadi település új településtervének egyszerűsített eljárásban történő egyeztetése során a záró véleményezési szakaszt az országos főépítész folytatja le.

(2) A záró szakmai véleményt az országos főépítész adja ki azzal, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban külön országos főépítész véleményét nem kell beszerezni.

(3) Az általános településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontja által biztosított állami főépítési eltérés tekintetében az új településterv készítése során az országos főépítész véleményezi az eltérési igényt.

(4) Az új településterv egyeztetése az E-TÉR felületen kívül is lefolytatható.

(5) Az új településterv készítésekor a szabályozási terven kijelölt különleges beépítésre nem szánt bányaterület tekintetében csereterületet nem kell biztosítani.

(6) Az 1. melléklet 1.2.85. pontjában meghatározott beruházással összefüggésben a település közigazgatási határától mért 250 méteres körzetén belül új beépítésre szánt terület kijelölhető.”

2. §

A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 2. melléklet 20. pontjában a „területrendezési” szövegrész helyébe a „településrendezési, területrendezési” 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

3. §

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: 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet] a következő 3/A-3/J. §-sal egészül ki:

„3/A. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 23. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:23 mezőjében megjelölt ingatlanokra 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 23. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:23 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, sport rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a beépítés módja szabadonálló,

b) a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m²,

c) a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45%,

- d) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45%,
- e) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%,
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter,
- h) az oldalkert és a hátsókert mérete 7,5 méter,
- i) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
- j) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
- k) a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 23. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat 23. sorában megjelölt telkeket rendezettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.

3/B. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 24. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:24 mezőjében megjelölt ingatlanoknak és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanok területén a beépítés és a telekalakítás egyedi szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)–(5) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)–(5) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
- b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítésre és telekalakításra vonatkozó (2)–(5) 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:24 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanok területén a 2. mellékletben foglalt táblázat 24. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport és nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a beépítés módja szabadonálló,
2. a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m^2 ,
3. összesen legfeljebb 450 darab lakó rendeltetési egység helyezhető el,
4. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%,
5. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%,
6. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
7. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 17 méter,
8. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50%,
9. az építési hely az ingatlan 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. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 50%-ának elhelyezését kell biztosítani, amelyek épületen kívül is kialakíthatóak,

12. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhely épületen kívül is kialakítható,
13. magánút korlátozás nélkül kialakítható,
14. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár-várakozóhely 50%-a biztosítandó,
15. légvezeték, légkabel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során is kizárólag földkabel helyezhető el,
16. parkolófelületek árnyékolásának kialakításakor a megújuló energiaforrás műtárgyának alapterülete a parkolófelületek területének 80%-áig biztosítható,
17. a fejlesztési területen az ivóvízellátás, csapadékvíz-elvezetés, illetve -kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható, a szennyvíz időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal is történhet legkésőbb az épületek használatbavételi engedélyezésének megkezdéséig,
18. a fejlesztési terület megközelítésének biztosítására szolgáló közlekedési területek biztosítása során a Zúzvara utca legalább 12 méteres szabályozási szélességének biztosítása céljából a 2. mellékletben foglalt táblázat B:24 mezőjében megjelölt telkekből közúti közlekedési terület is kialakítható.

(3) Az épületgépészeti berendezések, szerelvények és egyéb technikai berendezések lapostetős 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 szintje zárófödémének teherhordó szerkezetének síkjától számított, legfeljebb 3,5 méter magassággal és a tetőfelület legfeljebb egyharmadán helyezhetők el.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:24 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanok területén megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 24. sora szerinti beruházás esetében az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni.

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 24. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat B:24 mezőjében megjelölt telkeket rendezettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.

3/C. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 25. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:25 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)-(6) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv, településrendezési, építési, településképi követelményeket tartalmazó kormányrendelet, az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)-(6) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv, településrendezési, építési, településképi követelményeket tartalmazó kormányrendelet, vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2)-(6) 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 25. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:25 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport és nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés 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 kialakítható telek legkisebb mérete 3500 m²,
3. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%,
4. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 70%,
5. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 40%,
6. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 56 méter,
7. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,5 m²/m²,
8. a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,5 m²/m²,
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 érintett ingatlanok teljes területe,
11. a beruházással összefüggésben megvalósuló épületek létesítése esetén a legkisebb telepítési távolság a tűzvédelmi előírások szerinti tűztávolság,
12. a telek természetes terepszintje tartós vagy végleges kialakítással a mértékadó árvízszint (a továbbiakban: MÁSZ) +1,3 méter, mBf 106,37 méter értékéig megváltoztatható, a beépítési magasság az így kialakított szinttől számítva határozható meg,
13. a terepszint alatti beépítés alatt a MÁSZ+1,3 méter szintje alatti beépítés értendő és a terepszint feletti beépítés alatt a MÁSZ+1,3 méter szintje feletti beépítés értendő,
14. magasház lapostetőjén extenzív zöldtetőt nem kell kialakítani,
15. a telken előírt zöldfelület minden megkezdett 200 m² után egy lombkoronát növelő fát kell elhelyezni,
16. az ingatlanok megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom elől elzárt magánútként is kialakítható,
17. a 70402, 70403, 70404 helyrajzi számú telkekre, valamint ezen ingatlanokból kialakítandó új telkek teljes közművesítettnek tekintendő akkor is, ha vezetékes gázellátás a területen nem biztosított,
18. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 70%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak,
19. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységek – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhelyet épületen belül nem kell biztosítani,
20. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár várakozóhely 70%-a biztosítandó,
21. közterületről látható épületgépészeti berendezés takartan elhelyezhető,
22. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény önállóan takartan is létesíthető,
23. 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 25. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben

foglalt táblázat B:25 mezőjében megjelölt ingatlanok beépíthetők, amely során biztosítani kell, hogy

- a) az új építés árvíz esetén az ár levonulását nem akadályozza, a levonulás sebességét nem csökkenti,
- b) új építés esetén nem szükséges az épület lábakra állítása és a földszintje körbeépíthető, amennyiben árvíz esetén az ár levonulását nem akadályozza, a levonulás sebességét nem csökkenti,
- c) az épület legalsó használati padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani, amelybe a parkolózint nem számít bele.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 25. sora szerinti beruházás megvalósítása során

- a) a meglévő Duna-parti zöldinfrastruktúra elemek megőrzendők,
- b) a beruházás kapcsán megvalósuló zöldinfrastruktúra hálózat egységes tájépítészeti terv alapján alakítandó ki,
- c) a beruházás közhasználatú területein egységes arculatú utcabútorokat, közösségi csapokat, kerékpártárolókat, hulladékgyűjtő edényeket kell elhelyezni,
- d) a beruházás során biztosítani kell a környezetében működő sport- és rekreációs funkciók zavartalan működését, különös tekintettel a vízisportokra,
- e) a beruházás építési engedélyezési eljárását megelőzően teljeskörű környezeti, hidrológiai hatásvizsgálatot kell készíteni,
- f) a beruházás helyszínén a használatbavételi engedély kiadása után biztosítani kell a vízpart közhasználatú megközelíthetőségét, amely keretében közhasználatú akadálymentes parti sétány alakítandó ki,
- g) a beruházás helyszínén közhasználatú szabadtéri labdarúgó-, kézilabda-, kosárlabdapályák, szabadtéri edzőpark alakítandók ki, amelyekhez öltözőt is ki kell alakítani,
- h) a beruházás helyszínén legalább 2 db közhasználatú játszóteret kell kialakítani,
- i) a beruházás helyszínére fakataszter készítendő,
- j) a meglévő, értékes fák legalább 80%-át meg kell őrizni, minden kivágott fa helyett legalább 3 db őshonos lombos fa ültetendő a helyszínen vagy annak 500 méteres környezetében,
- k) a beruházás kapcsán a beruházás megvalósítójának egységes közterületi világítástechnikai tervet kell készítenie a fénykibocsátás minimalizálására,
- l) a beruházás során egy legalább 400 m hosszú, legalább 1,2 méter széles, futókört kell kialakítani,
- m) a beruházás helyszínén legalább 1 db kerítéssel elzárt kutya-futtatót kell létesíteni.

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 25. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat 25. sorában megjelölt telkeket rendezettnak kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.

(6) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:25 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 25. sora szerinti beruházás esetében

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

3/D. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 26. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:26 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)-(4) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv, településrendezési, építési, településképi követelményeket tartalmazó kormányrendelet, az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
- b) ha a hatályos településrendezési terv, településrendezési, építési, településképi követelményeket tartalmazó kormányrendelet, 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:26 mezőjében megjelölt telekre vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

- a) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
- b) a párkánymagasság megengedett legnagyobb magassági értéke 25 méter,
- c) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $4,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:26 mezőjében megjelölt ingatlan vonatkozásában 100 kerékpár-várakozóhely elhelyezését kell biztosítani.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:26 mezőjében megjelölt ingatlan vonatkozásában összesen 160 személygépkocsi-várakozóhely elhelyezését kell biztosítani, amelyből a földszinten kialakításra kerülő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egységek vonatkozásában 10 személygépkocsi-várakozóhely elhelyezését kell biztosítani.

3/E. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 27. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:27 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv, településrendezési, építési, településképi követelményeket tartalmazó kormányrendelet, az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
- b) ha a hatályos településrendezési terv, településrendezési, építési, településképi követelményeket tartalmazó kormányrendelet, 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 27. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:27 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, igazgatási, iroda,

kereskedelem, szolgáltatás, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport önálló rendeltetési egységek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $5,38 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
- b) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,
- c) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 40 métert,
- d) magasház elhelyezésére kijelölt területen lakás 5,4 méteres padlószinttől létesíthető,
- e) a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma, minimális, valamint átlagos alapterülete, továbbá az épületekben elhelyezhető funkciók aránya nem korlátozott,
- f) kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységek – üzlet- és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi-várakozóhely épületen kívül is kialakítható,
- g) a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely lakó rendeltetés esetén 90%-a, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés esetén 70%-a biztosítandó,
- h) a beruházás tekintetében a beruházás megvalósítójának a közlekedési igények kiszolgálásához szükséges forgalomirányító fényjelző készülékkel irányított útkereszteződést kell kialakítania.

3/F. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 28. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:28 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 28. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:28 mezőjében megjelölt ingatlanokra vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

- a) a terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett ingatlan teljes területe,
- b) a beépítés módja nem korlátozott,
- c) a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
- d) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 100%,
- e) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
- f) a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke 17 méter,
- g) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
- h) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
- i) zöldfelület kialakítása a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,
- j) összesen legfeljebb 270 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:28 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 28. sora szerinti beruházás esetében az azzal összefüggésben

létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni.

3/G. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 29. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:29 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:29 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanok területén a 2. mellékletben foglalt táblázat 29. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló lakó, kereskedelmi, szolgáltató, nevelési rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a beépítés módja nem korlátozott,
- b) az építési hely az ingatlan teljes területe,
- c) a kialakítható telek legkisebb mérete 300 m²,
- d) a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- e) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,5 méter,
- g) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 9,5 métert,
- h) a párkánymagasság, valamint az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági mértéke 6,5 méter,
- i) 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,
- j) a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
- k) magánút, vízelvezető árok, közlekedési létesítmény korlátozás nélkül kialakítható,
- l) 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,
- m) a fapótlási kötelezettséget a beruházáshoz kapcsolódóan kiadott utolsó használatbavételi engedély kiadásáig kell teljesíteni.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 29. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat 29. 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:29 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 29. sora szerinti beruházás esetében

a) a beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a helyi településrendezési eszközben előírt 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/H. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 30. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:30 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 30. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:30 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, szállás, diákszállás, kollégium, kereskedelmi, szolgáltató, sport rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. az építési hely az ingatlan teljes területe,
2. a beépítés módja nem korlátozott,
3. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%,
4. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45%,
5. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 40%,
6. a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke 28 méter,
7. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 30 métert,
8. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
9. a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $1,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
10. a beruházással érintett ingatlanokon a magassági tagolás nem korlátozott,
11. a lakó rendeltetés önálló rendeltetési egységek – ide értve az újonnan létesülő lakásokat is – alapterületének legkisebb hasznos alapterülete 28 m^2 ,
12. az ingatlanokon lakás kialakítása esetén a lakószobák benapozottságára vonatkozó előírásokat a létrejövő lakások 75%-ánál elegendő biztosítani,
13. a beruházással összefüggésben megvalósuló épületek közötti telepítési távolság nem lehet kevesebb, mint 10 méter, a tűzvédelmi előírások figyelembevételével,
14. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 50%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódóan 100%-ban felszínen is kialakíthatók a személygépkocsi-várakozóhelyek és 6 parkolóállásonként egy fát kell ültetni a parkolóállások árnyékolása érdekében,
15. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár-várakozóhely 70%-a biztosítandó,
16. a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,

17. 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.

3/I. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 31. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:31 mezőjében megjelölt ingatlanokra 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 31. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:31 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató, szállás jellegű, rekreációs, sport, közösségi, kulturális, gazdasági, intézményi, valamint nevelési 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 beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%,
3. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%,
4. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
5. a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
6. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 7,5 métert azzal, hogy intézményi funkciót vagy egynél több rendeltetési egységet tartalmazó épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 12 métert,
7. a párkánymagasság, valamint az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke 7,5 méter azzal, hogy intézményi funkciót vagy egynél több rendeltetési egységet tartalmazó épület esetében a párkánymagasság, valamint az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke 12 méter,
8. a kialakítható legkisebb telekterület 400 m^2 ,
9. gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és intézményi funkció önálló rendeltetési egység telekméretre tekintet nélkül kialakítható,
10. az építési hely az ingatlan teljes területe,
11. zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza nem korlátozott,
12. az 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 lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
14. a szintek kialakításával, az építmény magassági, homlokzatmagassági paramétereire vonatkozóan további korlátozást nem kell alkalmazni,
15. 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, amelyhez zöldtérfogattal kapcsolatos megkötések nem kapcsolódnak,
16. közterületről látható épületgépészeti berendezés takartan elhelyezhető,
17. lakáson belül WC és vizelde szerelvénnel felszerelt helyiség korlátozás nélkül kialakítható.

3/J. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 32. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:32 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés állapítja meg, azaz, 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 azaz 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 32. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:32 mezőjében megjelölt ingatlanon megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a beépítés módja zárt sorú,

b) a kialakítható telek legkisebb mérete 500 m²,

c) a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,

d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,

e) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,50 m²/m²,

f) az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke 35 méter.”

4. §

A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet a következő 12. §-sal egészül ki:

„12. § E rendeletnek az egyes Otthon Start program keretében megvalósuló projektek kiemelt beruházássá nyilvánításáról, valamint egyes közlekedésfejlesztési projektek megvalósításának elősegítéséről szóló .../2026. (....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr4.) megállapított 3/A-3/J. §-át, módosított 1. § (6) bekezdését, 2. mellékletében foglalt táblázat 23-32. sorát, valamint 3. mellékletében foglalt táblázat 9-11. sorát a Módr4. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

5. §

(1) A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

6. §

A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 1. § (6) bekezdésében a „8-11. sora, valamint 16. és 17. sora” szövegrész helyébe a „8-11. sora, valamint 16., 17., 25., 26. és 28. sora” szöveg lép.

3. Záró rendelkezések

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Orbán Viktor s.k.
miniszterelnök

1. melléklet a .../2026. (... ..) Korm. rendelethez

Az R. 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 23-32. 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>
23.	Vegyes, multifunkcionális városi lakókörnyezet kialakítása Mosonmagyaróvár városban	Mosonmagyaróvár közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Mosonmagyaróvár belterület 1740/2 és 1740/3 helyrajzi számú ingatlanok	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán
24.	Komplex, nagy zöldfelületi arányú vízparti lakókörnyezet kialakítására irányuló beruházás Debrecen városban	Debrecen közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Debrecen külterület 02203/26, 02203/29 helyrajzi számú ingatlanok	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán
25.	Kereskedelmi- és szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest IV. kerületében	Budapest, IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest IV. kerület belterület 70400, 70402, 70403, 70404, 70407 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
26.	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest VIII. kerületében	Budapest VIII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII. kerület belterület 35904/3 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
27.	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest IV. kerületében	Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 71182/19 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
28.	Többlakásos lakónegyed fejlesztés Budapest X. kerületében	Budapest X. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest X. kerület belterület 39049/1, 39058,	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

		39060 helyrajzi számú ingatlanok	
29.	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Ebes községben	Ebes közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Ebes külterület 0105/6, 0106/22, 0106/24, 0106/25, 0106/33, 0106/38, 0106/40, 0106/42 helyrajzi számú ingatlanok	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
30.	Barnamezős terület megújulását célzó, lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Pécs városában	Pécs közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Pécs belterület 626/3 helyrajzi számú ingatlan	Baranya Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
31.	Nagyléptékű társasházi lakófejlesztés Tatabánya város területén	Tatabánya közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Tatabánya külterület 0168/4, 0168/5, 0168/6, 0168/7, 0168/8, 0168/9, 0168/13, 0169, 0170/1, 0170/2 és 0170/3 helyrajzi számú ingatlanok	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
32.	Egykori ipari funkciójú területeken, lakóterület, kereskedelmi, szolgáltató, valamint közösségi funkciókkal kiegészített terület fejlesztése Debrecen város területén	Debrecen közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Debrecen belterület 11226/1 helyrajzi számú ingatlan	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

2. melléklet a .../2026. (... ...) Korm. rendelethez

Az R. 3. mellékletében foglalt táblázat a következő 9-11. 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>
”			
9.	Kereskedelmi- és szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest IV. kerületében	Budapest, IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest IV. kerület belterület 70400, 70402, 70403, 70404, 70407 helyrajzi számú ingatlanok	a kivitelezés megkezdésétől annak befejezéséig, de legfeljebb 2035. december 31.
10.	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest VIII. kerületében	Budapest VIII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII. kerület belterület 35904/3 helyrajzi számú ingatlan	a kivitelezés megkezdésétől annak befejezéséig, de legfeljebb 2029. december 31.
11.	Többlakásos lakónegyed fejlesztés Budapest X. kerületében	Budapest X. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest X. kerület belterület 39049/1, 39058, 39060 helyrajzi számú ingatlanok	a kivitelezés megkezdésétől annak befejezéséig, de legfeljebb 2030. december 31.

”