

**A K O R M Á N Y**

-----  
**rendelete**

**egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházással  
nyilvánításáról**

[1] A Kormány célja a Kisvárdai külterületén megvalósuló déli iparterület kialakításával összefüggő kiemelt beruházás támogatása, amely fejlesztés megvalósítása érdekében szükségessé vált további eltérő szabály megállapítása, valamint a beruházás közvetlen környezetébe tartozó út célját szolgáló ingatlanok körének bővítése.

[2] A Kormány célja, hogy a jellemzően elhanyagolt, kihasználatlan, környezetszennyezéssel terhelt területek fejlesztésével egészséges, tiszta és környezetszennyezéstől mentes lakó- és munkahelyi környezet kerüljön kialakításra, így indokolt az érintett fejlesztések rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelölése.

[3] 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.

[4] 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. § (1) bekezdés 74. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 3. alcím tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (2) bekezdés a), b) és d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő  
közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé  
nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé  
nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm.  
rendelet módosításáról**

**1. §**

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet] 4/N. §-a a következő (5)-(7) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 143. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:143 mezőjében megjelölt ingatlanok esetében a tereprendezést és mélyalapotást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság.

(6) Az (5) bekezdés szerinti tereprendezés és mélyalapotás építési engedélyezési dokumentációjának az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. mellékletében foglaltakon túl tartalmaznia kell talajvédelmi tervet.

(7) Az (5) bekezdés szerint engedélyezett ütemre külön használatbavételi eljárást nem kell lefolytatni, annak elkészültét és megfelelőségét az építményre vonatkozó használatbavételi eljárásban kell igazolni.”

## 2. §

A 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet a következő 177 §-sal egészül ki:

„177. § E rendeletnek az egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházássá nyilvánításáról szóló .../2026. (... . ...) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr169.) megállapított 4/N. § (5)-(7) bekezdését, valamint módosított 2. mellékletében foglalt táblázat B:143 mezőjét a Módr169. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

## 3. §

A 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat B:143 mezőjében a „018/23 és 024/23 helyrajzi számú ingatlanok” szövegrész helyébe a „018/23, 024/23, 02/1, 018/24, 018/38, 020 és 4045/1 helyrajzi számú ingatlanok” szöveg lép.

### **2. A rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról**

## 4. §

A rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet] a következő 24. §-sal egészül ki:

„24. § E rendeletnek az egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházássá nyilvánításáról szóló .../2026. (... . ...) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr15.) módosított 1a. mellékletben foglalt táblázat 15-24. sorát a Módr15. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

## 5. §

A 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 1a. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**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 módosításáról**

**6. §**

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

„(3b) A Kormány a 2. mellékletben foglalt táblázat 23. sora szerinti beruházással összefüggő, az 1. melléklet 1. és 22. pontja szerinti közigazgatási hatósági ügyekben eljáró hatóságként Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki.”

**7. §**

(1) A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet a következő 2/I-2/S. §-sal egészül ki:

„2/I. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 14. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:14 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 14. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:14 mezőjében megjelölt ingatlanokon lakó rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) az építési hely az ingatlanok teljes területe,

b) az építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, valamint az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,

c) a terepszint alatti beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 70%,

d) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,

e) telkenként több épület létesíthető azzal, hogy minden megkezdett 2000 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy főépület helyezhető el,

f) minden megkezdett 55 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás alakítható ki.

2/J. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 15. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:15 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:15 mezőjében megjelölt telekre vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

- a) a beépítés módja nem korlátozott;
- b) a terepszint feletti beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 40%;
- c) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- d) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- e) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter;
- g) az épület megengedett legmagasabb pontja 32 méter;
- h) az e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott;
- i) az újonnan létesülő lakások esetén nettó 29 m<sup>2</sup> alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;
- j) egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 45 m<sup>2</sup>;
- k) engedély, bejelentés és pótlási kötelezettség nélkül kivágható a magánterületen álló, 10 centiméternél kisebb törzsátmérőjű fa, valamint a 10 centiméter törzsátmérő alatti sarjról, magról kelt újulat;
- l) a fapótlási kötelezettséget a beruházáshoz kapcsolódóan kiadott utolsó használatbavételi engedély kiadásáig kell teljesíteni.

2/K. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 16. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében megjelölt ingatlanokra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)-(6) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)-(6) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
- b) ha a hatályos településrendezési terv 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 B:16 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanok összes területére vonatkozó zöldfelületi arány nem lehet kevesebb 25 %-nál.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon

- a) P+R jellegű gépjárműtároló és B+R kerékpártároló rendszerű létesítményt nem kell kialakítani,
- b) magánút korlátozás nélkül létesíthető,
- c) lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK, illetve a TÉKA 2. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár-várakozóhely 70%-a biztosítandó,
- d) kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi-várakozóhelyet épületen belül nem kell biztosítani,
- e) az új beépítés esetén jogszabály szerint gyűjtött és kezelt többlet csapadékvíz csak késleltetett

módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz-befogadóba,

f) engedély, bejelentés és pótlási kötelezettség nélkül kivágható a magánterületen álló, 10 centiméternél kisebb törzsátmérőjű fa, valamint a 10 centiméter törzsátmérő alatti sarjról, magról kelt újulat,

g) az ingatlanokon lakás kialakítása esetén a lakószobák benapozottságára vonatkozó előírásokat a létrejövő lakások 75%-ánál elegendő biztosítani,

h) az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés takartan helyezhető el,

i) egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,50/5,00 méter nagyságú lehet, kivéve a csökkentett méretű tárolóhelyeket, amelyek legalább 2,20/4,10 méter nagyságúak lehetnek,

j) lakáson belül WC és vizelde szerelvénnyel felszerelt helyiség korlátozás nélkül kialakítható.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében megjelölt ingatlanok területéből a 162119/6 helyrajzi számú és az abból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 16. sora szerinti beruházások keretében megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató, szállás-jellegű, valamint nevelési, oktatási, szociális, vendéglátó, sport, egészségügyi és a szórakoztatási rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei korlátozás nélkül helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a beépítés módja nem korlátozott,

b) a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 80%,

c) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 90%,

d) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke  $5,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,

e) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke  $2,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ ,

f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 35 méter,

g) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 40 métert,

h) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

i) a zöldfelületi arány legalább 20%,

j) 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 50 %-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak.

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében megjelölt ingatlanok területéből a 162119/7 helyrajzi számú és az abból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 16. sora szerinti beruházások keretében megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató, szállás-jellegű, valamint nevelési, oktatási, szociális, vendéglátó, sport, egészségügyi és a szórakoztatási rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei korlátozás nélkül helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a beépítés módja nem korlátozott,

b) a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 80%,

c) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 90%,

d) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke  $5,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,

e) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke  $2,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ ,

f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 33 méter,

g) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 35 métert,

h) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

i) a zöldfelületi arány legalább 20%,

j) 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 50%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak.

(6) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 16. sora szerinti beruházások 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 kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.

2/L. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 17. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:17 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 17. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:17 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, szállás jellegű, 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. a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>,
3. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45%,
4. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 55%,
5. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
6. a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
7. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 22 méter,
8. az épület legmagasabb pontja 22 méter,
9. földszinten kívül legfeljebb hatszintes épület helyezhető el azzal, hogy a magassági tagolás és az építményszint szintmagassága nem korlátozott,
10. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%,
11. az egy telken belüli egymással átfedésben lévő épülethomlokzatok között az országos tűzvédelmi szabályzatban meghatározott legkisebb távolságot kell biztosítani,
12. e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
13. 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,

14. szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül a közterületek közötti átjárást nem kell biztosítani,
15. a terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett ingatlan teljes területe,
16. a beruházás keretében megvalósuló felépítmények használatbavételi engedélye kiadásának nem feltétele a helyi és fővárosi építési szabályzatban előírt infrastruktúra-fejlesztések elvégzése,
17. magánút, közterületi út, vízelvezető árok, közlekedési létesítmény megtartható, illetve korlátozás nélkül kialakítható,
18. 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,
19. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 50%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak,
20. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek - üzlet és kereskedelmi egységek - rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhely épületen kívül is kialakítható,
21. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés és elektromos berendezés takartan elhelyezhető,
22. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető,
23. a beruházás során létesülő épületekben a lépcsőházakat - a TÉKA 87. § (6) bekezdésének figyelembevételével nélkül – a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell méretezni,
24. a kerítés és a kerítéssel egybeépített hulladékartály tároló megengedett magassága legfeljebb 3 méter azzal, hogy tömör kerítés is létesíthető,
25. nyitottan megépített gépkocsilehajtó és nyitott rámpa zöldtető és növénytakarás nélkül is kialakítható.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:17 mezőjében megjelölt ingatlanon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 17. 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/M. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 18. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:18 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 18. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:18 mezőjében megjelölt ingatlanon megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató, kutatás-fejlesztési, igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, hitéleti, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, iroda, szociális, szállás valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetésű épületek és ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a beépítés módja nem korlátozott,
2. a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>,
3. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
4. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 85%,
5. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
6. a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
7. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 33,0 méter,
8. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
9. e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
10. a meglévő épületek, építmények korlátozás nélkül elbonthatók,
11. az építési hely az érintett ingatlan teljes területe,
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 telkenként elhelyezhető főépületek száma nem korlátozott,
14. a beruházással érintett ingatlanon az épület párkánymagassága nem korlátozott,
15. a beruházással összefüggésben 3000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi célú épület létesítése megengedett,
16. magánút, közterületi út, vízelvezető árok, közlekedési létesítmény megtartható, illetve korlátozás nélkül kialakítható,
17. a beruházás keretében megvalósuló felépítmények használatbavételi engedélye kiadásának nem feltétele a helyi és fővárosi építési szabályzatban előírt infrastruktúra-fejlesztések elvégzése,
18. 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,
19. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 50%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak,
20. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek - üzlet és kereskedelmi egységek - rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhely épületen kívül is kialakítható,
21. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés és elektromos berendezés takartan elhelyezhető,
22. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető,
23. a beruházás során létesülő épületekben a lépcsőházakat – a TÉKA 87. § (6) bekezdésének figyelembevételével – a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell méretezni.



(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:18 mezőjében megjelölt ingatlanon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 18. 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/N. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 19. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:19 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 19. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:19 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló lakó, hitéleti, oktatási, nevelési, szállás, szociális, egészségügyi, kulturális, szórakoztató, kereskedelmi, parkolóház, iroda, igazgatás, valamint sport rendeltetésű épületek és ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a beépítési módja nem korlátozott,
2. az építési hely az érintett ingatlan teljes területe,
3. az e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma, elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem korlátozott,
4. a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 60%,
5. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke  $3 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ,
6. az épület legmagasabb pontja 39 méter,
7. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 39 méter,
8. a beruházással érintett ingatlanon az épület szintszáma és magassági tagolása nem korlátozott,
9. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%,
10. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 50%-a biztosítandó, amelyek az épületen belül is elhelyezhetők,
11. a többszintes épületek földszintjén kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, valamint iroda és közintézmény célú hasznosítására alkalmas létesítményeket nem kell kialakítani,
12. a területen lapostető is kialakítható.

2/O. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 20. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:20 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 20. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:20 mezőjében megjelölt ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

- a) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke  $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,
- b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 31 méter,
- c) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
- d) lakó rendeltetési egység a vasúti pályától számított 40 méteres védőtávolságon belül is elhelyezhető.

2/P. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 21. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:21 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 21. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:21 mezőjében megjelölt ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

- a) az építési hely az ingatlan teljes területe,
- b) a beépítés módja nem korlátozott,
- c) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke  $3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,
- d) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke  $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 25 méter,
- f) a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
- g) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90%,
- h) lakó rendeltetési egység a vasúti pályától számított 40 méteres védőtávolságon belül is elhelyezhető,
- i) az e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
- j) építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása és zöldfelület kialakítása a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett.

2/Q. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 22. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:22 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 22. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:22 mezőjében megjelölt ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

1. az építési hely az ingatlan teljes területe,
2. az e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
3. a szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb telepítési távolság legalább 16 méter,
4. 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 legalább 50%-ának elhelyezését kell biztosítani,
5. a kerékpár- és motorkerékpár várakozóhelyek kialakításának az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt OTÉK 7. számú melléklete, illetve TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár- és motorkerékpár várakozóhely legalább 50%-ának elhelyezését kell biztosítani,
6. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80%,
7. a kialakítható telek legkisebb mértéke 1000 m<sup>2</sup>,
8. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%,
9. az építmény alapja vagy terepszint alatti rész a közterület alá legfeljebb 1,00 métert nyúlhat be,
10. magánút korlátozás nélkül létesíthető,
11. az ingatlanok megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom elől elzárt magánútként is kialakítható,
12. zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza nem korlátozott,
13. egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló álláshelyek legfeljebb 30 százalékanak mértékéig kialakíthatók csökkentett méretű tárolóhelyek, amelyek legalább 2,20/4,10 méter nagyságúak lehetnek,
14. lakáson belül WC és vizelde szerelvényt felszerelt helyiség korlátozás nélkül kialakítható.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:22 mezőjében megjelölt ingatlanon és az abból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 22. 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 kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 22. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat B:22 mezőjében megjelölt telket rendezettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.

2/R. § (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)-(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 23. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:23 mezőjében megjelölt ingatlanokon 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 szabadon álló,
2. telekalakítás az övezeti paraméterekre tekintet nélkül megengedett,
3. 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,
4. a szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár mentén telekhatárt nem kell kialakítani,
5. az építési hely az ingatlanok teljes területe,
6. építési helyen belül az épület korlátozás nélkül kialakítható,
7. kialakítható épületek száma nem korlátozott,
8. a terepszint feletti beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 30%,
9. a terepszint alatti beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 30%,
10. az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke 10 méter, homlokzatmagassága 10 méter,
11. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
12. a parkolási szintterületi mutató értéke 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
13. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50%, amely zöldfelület nem egybefüggően is kialakítható,
14. lakó rendeltetés a földszinten is elhelyezhető, azzal, hogy a lakások száma nem korlátozott,
15. lakóingatlanhoz kapcsolódó szabadtéri tartózkodásra, pihenésre szolgáló szabadtéri területekhez kapcsolódóan illemhely használati és tisztálkodási lehetőséget nem kell kialakítani,
16. az egy telken belüli egymással átfedésben lévő épülethomlokzatok között az országos tűzvédelmi szabályzatban meghatározott legkisebb távolságot kell biztosítani,
17. többlet csapadékvíz késleltetett módon, telken kívüli csapadékvíz befogadóba is elvezethető,
18. magánút, vízelvezető árok, közlekedési létesítmény korlátozás nélkül létesíthető,
19. az ingatlanok megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom elől elzárt magánútként is kialakítható,
20. a magánút műszaki kialakítása során nem kötelező egyoldali fasornak helyet biztosítani,
21. zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza nem korlátozott,

22. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 50%-a biztosítandó,
23. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység – üzlet- és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi-várakozóhelyet épületen belül nem kell kialakítani,
24. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár-várakozóhely 50%-a biztosítandó,
25. kereskedelmi szolgáltató önálló rendeltetési egységnek – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához előírt, az OTEK 7. számú melléklete, illetve a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár várakozóhely elhelyezését nem kell biztosítani,
26. a gépjármű-várakozóhelyek és kerékpártárolók a telekhatártól mért legfeljebb 500 méteren belül is kialakíthatóak, más telken, illetve közforgalom elől elzárt- és közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is,
27. az építési helyen belül közterületről látható épületgépészeti berendezés takartan elhelyezhető,
28. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető, lakóépülettel közös telken vagy azzal egybeépítve is elhelyezhető,
29. engedély, bejelentés és pótlási kötelezettség nélkül kivágható a magánterületen álló, 10 centiméternél kisebb törzsátmérőjű fa, valamint a 10 centiméter törzsátmérő alatti sarjról, magról kelt újulat,
30. a fapótlási kötelezettséget a beruházáshoz kapcsolódóan kiadott utolsó használatbavételi engedély kiadásáig kell teljesíteni,
31. az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül az építési tevékenység megkezdése előtti zöldterefogat szintjét nem kell biztosítani.

(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.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:23 mezőjében megjelölt ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 23. 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,
- c) a lakófunkcióhoz kapcsolódóan kialakítandó akadálymentes elektromosgépjármű-töltőállomás létesítése nem feltétele a lakófunkciót tartalmazó épületre vonatkozó építési, illetve használatbavételi engedélynek,
- d) a beruházással érintett telkeken illetve a beruházáshoz kapcsolódó közműfejlesztéssel érintett telkeken nyomvonalas közművek vezetékai, közműpótló műtárgyak és azok kiszolgáló építményei, közmű építmények, műtárgyak korlátozás nélkül elhelyezhetőek.

2/S. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 24. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:24 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 24. sora szerinti beruházás esetében összesen legfeljebb 350 lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

(2) A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2/K. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében megjelölt ingatlanok területéből a 162119/5 helyrajzi számú és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 16. sora szerinti beruházások keretében megvalósuló lakó, szállás-jellegű, kereskedelmi és szolgáltató, valamint nevelési, oktatási, szociális, vendéglátó, sport, egészségügyi és a szórakoztatási rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei korlátozás nélkül helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a beépítés módja nem korlátozott,

b) a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 80%,

c) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 90%,

d) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke  $5,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ ,

e) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke  $2,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ ,

f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 45 méter,

g) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 45 métert,

h) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

i) a zöldfelületi arány legalább 15%,

j) a kialakítható telek legkisebb szélessége 10 méter,

k) a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete, illetve a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 40%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak.”

(3) A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2/K. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében megjelölt ingatlanok területéből a 162119/4 helyrajzi számú és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 16. sora szerinti beruházások keretében megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató, szállás-jellegű, valamint nevelési, oktatási, szociális, vendéglátó, sport, egészségügyi és a szórakoztatási rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei korlátozás nélkül helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a kialakítható telek mérete nem korlátozott,

b) a beépítés módja nem korlátozott,

c) a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 75%,

d) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 90%,

- e) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 6,0 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>,
- f) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,0 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>,
- g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 45 méter,
- h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 45 métert,
- i) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
- j) a zöldfelületi arány legalább 10%,
- k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 10 méter,
- l) 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 35%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak.”

## **8. §**

A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet a következő 9. §-sal egészül ki:

„9. § E rendeletnek az egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházással nyilvánításáról szóló Korm. rendelet módosításáról szóló .../2026. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr3.) megállapított 2/I-2/S. §-át, 2. mellékletében foglalt táblázat 14-24. sorát, valamint 3. mellékletében foglalt táblázat 7-9. sorát a Módr3. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

## **9. §**

A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet a következő 9/A. §-sal egészül ki:

„9/A. § E rendeletnek a Módr3.-mal megállapított 2/K. § (7) bekezdését, valamint módosított 2. mellékletében foglalt táblázat B:16 mezőjét a 2026. szeptember 1-jén folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

## **10. §**

A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet a következő 9/B. §-sal egészül ki:

„9/B. § E rendeletnek a Módr3.-mal megállapított 2/K. § (8) bekezdését, valamint módosított 2. mellékletében foglalt táblázat B:16 mezőjét a 2027. szeptember 1-jén folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

## **11. §**

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

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

## **12. §**

A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet

- a) 1. § (6) bekezdésében a „8–11. sora” szövegrész helyébe a „8-11. sora, valamint 17., 18. és 23. sora” szöveg,

- b) 1. § (7) és (10) bekezdésében a „12. sora” szövegrész helyébe a „12. és 22. sora” szöveg,
- c) 1. § (9) bekezdésében a „12. sora” szövegrész helyébe a „12., 19., valamint 22. sora” szöveg,
- d) 2/K. § (1) bekezdésében a „(2)-(6) bekezdés” szövegrész helyébe a „(2)-(7) bekezdés” szöveg,
- e) 2/K. § (1) bekezdésében a „(2)-(7) bekezdés” szövegrész helyébe a „(2)-(8) bekezdés” szöveg,
- f) 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében a „162119/3” szövegrész helyébe a „162119/3, 162119/5” szöveg,
- g) 2. mellékletben foglalt táblázat B:16 mezőjében a „162119/5” szövegrész helyébe a „162119/5, 162119/4” szöveg lép.

#### **4. Záró rendelkezések**

##### **13. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 7. § (2) bekezdése, a 9. § és a 12. § d) és f) pontja 2026. szeptember 1-jén lép hatályba.

(3) A 7. § (3) bekezdése, a 10. § és a 12. § e) és g) pontja 2027. szeptember 1-jén lép hatályba.

( Orbán Viktor )  
miniszterelnök



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

A 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 1a. mellékletében foglalt táblázat a következő 15-24. sorral egészül ki:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
<b>1.</b>	<i>A rozsdáövezeti akcióterület lehatárolása</i>	<i>A rozsdáövezeti akcióterület típusa</i>	<i>A rozsdáövezeti akcióterületen megvalósuló beruházás megnevezése</i>	<i>A beruházás helyszíne)</i>
<b>15.</b>	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 32375 helyrajzi számú ingatlan	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Közösségi- és kereskedelmi funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest XIV. kerületében	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 32375 helyrajzi számú ingatlan
<b>16.</b>	Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 70496/2 helyrajzi számú ingatlan	Közép- és hosszútávú rozsdáövezeti akcióterület	Kereskedelmi- és iroda funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest IV. kerületében	Budapest VI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 70496/2 helyrajzi számú ingatlan
<b>17.</b>	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 31218 és 31221 helyrajzi számú ingatlanok	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Meglévő ipari jellegű épületállomány bontását követő lakóépület fejlesztés	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 31218 és 31221 helyrajzi számú ingatlanok
<b>18.</b>	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 31131 helyrajzi számú ingatlan	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Meglévő gyártelep épületeinek bontását követő lakóterületi fejlesztés megvalósítása Budapest XIV. kerületében	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 31131 helyrajzi számú ingatlan

<b>19.</b>	Debrecen Megyei Jogú Város közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 1300/14 helyrajzi számú ingatlan	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Lakó és kereskedelmi rendeltetést is tartalmazó új városi alközpont kialakítására irányuló fejlesztés	Debrecen Megyei Jogú Város közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 1300/14 helyrajzi számú ingatlan
<b>20.</b>	Budapest III. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 64057/35 helyrajzi számú ingatlan	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Egykori ideiglenes piac és parkoló területén lakóingatlan-fejlesztésre, lakóingatlanok kialakítására irányuló beruházás	Budapest III. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 64057/35 helyrajzi számú ingatlan
<b>21.</b>	Budapest XII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 8664/14 helyrajzi számú ingatlan	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Lakóterületi fejlesztés megvalósítása egykori gazdasági telephely területén	Budapest XII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 8664/14 helyrajzi számú ingatlan
<b>22.</b>	Budapest XVIII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 157656 helyrajzi számú ingatlan	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Szolgáltató és kereskedelmi funkciókat is tartalmazó lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés	Budapest XVIII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 157656 helyrajzi számú ingatlan
<b>23.</b>	Budapest IX. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 38259/1, 38259/2 és 38259/3 helyrajzi számú ingatlanok	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Több ütemben megvalósuló nagyléptékű ingatlanfejlesztés	Budapest IX. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 38259/1, 38259/2 és 38259/3 helyrajzi számú ingatlanok
<b>24.</b>	Budapest IX. kerület közigazgatási	Azonnali rozsdáövezeti akcióterület	Egykori ipari termeléshez kapcsolódó gazdasági	Budapest IX. kerület közigazgatási területén

	területén elhelyezkedő, az ingatlan- nyilvántartás szerinti belterület 38001/1 és 38001/2 helyrajzi számú ingatlanok		épületek területén lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés	elhelyezkedő, az ingatlan- nyilvántartás szerinti belterület 38001/1 és 38001/2 helyrajzi számú ingatlanok
--	---	--	---	---

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

A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 14-24. 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>
14.	Társasházi fejlesztés megvalósítása Budapest IV. kerületében	Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 76512/506 és 76512/512 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
15.	Szolgáltató funkcióval kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest III. kerületében	Budapest III. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest III. kerület belterület 20007/15 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
16.	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest XIX. kerületében	Budapest XIX. kerületében elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 162119/6, 162119/7, 162119/1, 162119/3 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
17.	Meglévő gyártelep épületeinek bontását követő lakóterületi fejlesztés megvalósítása Budapest XIV. kerületében	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XIV. kerület belterület 31131 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
18.	Kereskedelmi és iroda funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest IV. kerületében	Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 70496/2 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
19.	Egykori raktárépület területen tervezett lakásfejlesztés megvalósítása Budapest IV. kerületében	Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 72836 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
20.	Társasházi fejlesztés megvalósítása Budapest XI. kerületében	Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XI. kerület belterület 3384/2 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

<b>21.</b>	Többlakásos lakóingatlanfejlesztés Budapest XI. kerületében	Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XI. kerület belterület 3394, 3395/2, 3396/2, 3402, 3403, 3404 és 3405/4 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
<b>22.</b>	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Debrecen városban	Debrecen közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Debrecen belterület 6367/2 helyrajzi számú ingatlan	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalát vezető főispán
<b>23.</b>	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budaörs városban	Budaörs közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budaörs belterület 10358, 12200, 12201, 12202, 12203, 12204, 12205, 12206, 12207, 12208, 12209, 12210, 12211, 12212, 12213, 12214, 12215, 12216, 12217, 12218, 12219, 12220, 12221, 12222, 12223, 12224, 12225, 12226, 12227, 12228, 12229, 12230, 12231, 12232, 12233, 12234, 12235, 12236, 12237, 12238, 12239, 12240, 12241, 12242, 12243, 12244, 12245, 12246, 12247, 12248, 12249, 12250, 12251, 12252, 12254, 12255, 12257 és 12258 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán
<b>24.</b>	Közösségi- és kereskedelmi funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest XIV. kerületében	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XIV. kerület belterület 32375 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

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

A 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat a következő 7-9. 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>
7.	Meglévő gyártelep épületeinek bontását követő lakóterületi fejlesztés megvalósítása	Budapest XIV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest XIV. kerület belterület 31131 helyrajzi számú ingatlan	a kivitelezés megkezdésétől – annak befejezéséig, de legfeljebb 2031. december 31.
8.	Kereskedelmi- és iroda funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest IV. kerületében	Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 70496/2 helyrajzi számú ingatlan	a kivitelezés megkezdésétől – annak befejezéséig, de legfeljebb 2031. december 31.
9.	Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budaörs városban	Budaörs közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budaörs belterület 10358, 10358, 12200, 12201, 12202, 12203, 12204, 12205, 12206, 12207, 12208, 12209, 12210, 12211, 12212, 12213, 12214, 12215, 12216, 12217, 12218, 12219, 12220, 12221, 12222, 12223, 12224, 12225, 12226, 12227, 12228, 12229, 12230, 12231, 12232, 12233, 12234, 12235, 12236, 12237, 12238, 12239, 12240, 12241, 12242, 12243, 12244, 12245, 12246, 12247, 12248, 12249, 12250, 12251, 12252, 12254, 12255, 12257 és 12258 helyrajzi számú ingatlanok	a kivitelezés megkezdésétől – annak befejezéséig, de legfeljebb 2035. december 31.

”