

A K O R M Á N Y

-----

**rendelete**

**egyres építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról**

[1] E rendelet célja egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek olyan tartalmú módosítása, amely a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény alapvető szabályainak alkalmazását elősegíti, a településrendezési és építési követelményeknek az alkalmazását a különféle eljárásokban azon szempontok szerint megköveteli, az építésügyi szakterületen használt fogalmakat egyértelművé, a településtervek készítésének és az építésügyi hatósági eljárásoknak a folyamatát átláthatóbbá teszi.

[2] A Kormány a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 3. pont b) és c) alpontjában, valamint 78. pontjában kapott felhatalmazás alapján,  
a 2. alcím tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 23. pontjában kapott felhatalmazás alapján,  
a 3. alcím tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 14. pont a) alpontjában kapott felhatalmazás alapján,  
a 4. alcím tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,  
az 5. alcím, valamint az 1. és 2. melléklet tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 5-7. és 9. pontjában kapott felhatalmazás alapján,  
a 6. alcím és a 3. melléklet tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján,  
a 7. alcím tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdés 26. pontjában kapott felhatalmazás alapján,  
az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

## **1. A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet módosítása**

### **1. §**

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 3/D. § (7) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A (2) és (3) bekezdés szerinti nyilvántartásba vételről, valamint az (5) és (6) bekezdés szerinti változás átvezetésről és törlésről a miniszteri rendeletben meghatározott igazgatási szolgáltatási díj kérelmező általi megfizetését követően, a területi kamara titkára dönt, a Magyar Építész Kamara (a továbbiakban: MÉK) szabályzatában rögzített eljárásrend szerint.

(8) Ha az állami vagy önkormányzati főépítésként foglalkoztatott személy elmulasztja a (2) és (3) bekezdésben foglalt nyilvántartásba vételi kötelezettségét, fegyelmi vétséget követ el, amely miatt vele szemben a Méptv. 43. § (4) bekezdése szerinti etikai-fegyelmi büntetés alkalmazható.

(9) Ha az állami vagy önkormányzati főépítésként foglalkoztatott személy elmulasztja az (5) és (6) bekezdésben foglalt változás-bejelentési kötelezettségét, vele szemben a területi kamara titkára a Méptv. 178. § (4) bekezdése szerinti közigazgatási szankciót alkalmazhatja.”

### **2. §**

A 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7/B. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A közös önkormányzati hivatalhoz tartozó települések az önkormányzati főépítési feladatok ellátására együttesen is megbízást adhatnak azzal, hogy ilyen esetben a megbízási szerződést megbízóként a székhelytelepülés polgármestere írja alá. Ha a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó települések a főépítési feladatok ellátását a járásszékhely városnak a Méptv. 56. § (7) bekezdése szerint átadják, vagy attól a 11/A. § (3) bekezdése szerint átveszik, a feladatok átadására és átvételére a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó településeknél egy eljárás keretében, egy átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásával, a 11/A. § előírásainak betartásával kerül sor.”

### **3. §**

(1) A 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a következő 14. §-sal egészül ki:

„14. § E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló .../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.1.) megállapított, illetve módosított, 4. § (3) bekezdését és 7/B. § (4a) bekezdését a Mód. Kr. 1. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.”

(2) A 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. § (1) E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló .../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.1.) megállapított, illetve módosított, 4. § (3) bekezdését és 7/B. § (4a) bekezdését a Mód. Kr. 1. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.

(2) E rendeletnek a Mód. Kr.1.-gyel megállapított, illetve módosított 3/D. § (7)-(9) bekezdését a Mód. Kr. 1. hatálybalépését követő 16. napon folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.”

#### 4. §

A 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésében a „főépítész és a Balatoni főépítész” szövegrész helyébe a „főépítész” szöveg lép.

### **2. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet módosítása**

#### 5. §

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kivitelezési dokumentációt – egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében a (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – az 1. melléklet szerint kell elkészíteni.”

#### 6. §

A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a következő 48. §-sal egészül ki:

„48. § E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló .../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr4.) módosított 22. § (4) bekezdését a Módr4. hatálybalépésekor folyamatban lévő egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységeknél is alkalmazni kell.”

### **3. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet módosítása**

#### 7. §

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet]

a) 15/E. § (1) bekezdésében az „az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény” szövegrész helyébe az „az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi

LXIX. törvény (a továbbiakban: Ábtv.)” szöveg és az „állami építési beruházások rendjéről szóló törvényben” szövegrész helyébe az „Ábtv.-ben” szöveg,

b) 15/E. § (1) bekezdésében a „szabályait” szövegrész helyébe a „szabályait azzal, hogy az állami építési beruházás építési folyamatában résztvevő beruházás-lebonyolítónak és költségzakértőnek legalább az 1. melléklet IV. Szakma alcímében foglalt táblázat 38. sora szerinti szakmagyakorlási jogosultsággal és a beruházás-lebonyolítók vagy a költségzakértők számára szervezett képzés szervezője által a képzés elvégzését igazoló tanúsítvánnyal kell rendelkeznie” szöveg,

c) 15/E. § (3) bekezdésében az „állami építési beruházások rendjéről szóló törvény” szövegrész helyébe az „Ábtv.” szöveg, valamint az „állami építési beruházások rendjéről szóló törvényben” szövegrész helyébe az „Ábtv.-ben” szöveg,

d) 15/H. § (2) bekezdésében az „állami építési beruházások rendjéről szóló törvény” szövegrész helyébe az „Ábtv.” szöveg lép.

## 8. §

A 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet a következő 57. §-sal egészül ki:

„57. § E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló .../2025. (...) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr3.) módosított 15/E. § (1) bekezdését azon állami építési beruházások vonatkozásában végzett beruházás-lebonyolítói, illetve költségzakértői tevékenység tekintetében kell alkalmazni, amelyek esetében a támogatási szerződés vagy a támogatói okirat 2027. január 1-jét követően lépett hatályba.”

### **4. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet módosítása**

## 9. §

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet] 23/I. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Ha a Méptv. 88. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a telekalakítással érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat a telekalakítási követelményeket nem tartalmazza teljeskörűen vagy azokat nem kell tartalmaznia a Méptv. 81. § (5) bekezdése alapján –, telket alakítani csak úgy lehet, ha

- a) teljesülnek a Méptv. 88. és 89. §-ában, valamint a IV. Fejezetben foglalt előírások,
- b) érvényesülnek a telek kialakult állapothoz illeszkedésének Méptv. 83. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt követelményei, és
- c) a telekalakítás a telekalakítással érintett és a szomszédos telken meglévő épület fő rendeltetése szerinti használatot nem korlátozza és nem lehetetleníti el.

(2) Ha a helyi építési szabályzat az érintett telek tekintetében telekalakítási követelményeket, illetve a telken elhelyezhető épületek számára és az épületek telekhatártól mért távolságára vonatkozó előírásokat nem állapít meg, azonban a terület rendeltetése a településszerkezeti terv vagy a szabályozási terv alapján megállapítható, telket alakítani csak úgy lehet, ha az (1) bekezdésben foglaltakon túl teljesülnek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek a telekalakításra, a telken elhelyezhető épületek számára és az épületek telekhatártól mért távolságára vonatkozó előírásai is.”

## **10. §**

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/J. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A meglévő vagy a 23/E. § (1) bekezdésben meghatározottak szerint kialakuló földrészlet megközelítése céljára szolgáló közterület vagy magánút, továbbá az árok kialakítása kivételével a telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint kell meghatározni.”

## **11. §**

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet a következő 24. §-sal egészül ki:

„24. § A kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügy tárgyát képező közlekedési infrastruktúra-beruházások megvalósulását követően, a megvalósult állapotot rögzítő térképi adatváltozás során a beruházással érintett földrészletek telekalakítása, telekcsoport újraosztása esetében a helyi építési szabályzatnak való megfelelést nem kell vizsgálni.”

## **12. §**

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet a következő 34. §-sal egészül ki:

„34. § E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló ..../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr3.) módosított 23/E. § (1) és (2) bekezdését, 23/I. § (1) és (2) bekezdését, 23/J. § (2) bekezdését, valamint megállapított 24. §-át a Módr3. hatálybalépésekor folyamatban lévő telekalakítási eljárásokban is alkalmazni kell.”

## **13. §**

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet

a) 23/B. § (1) bekezdés b) pontjában a „23/E-23/J. §-ban” szövegrész helyébe a „23/E-23/J. §-ban, továbbá 24. §-ban” szöveg,

b) 23/E. § (1) bekezdésében az „újraosztása,” szövegrész helyébe az „újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása,” szöveg,

c) 23/E. § (2) bekezdésében a „magánút közúti csatlakozását” szövegrész helyébe a „magánút közúthoz, közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz történő csatlakozását” szöveg,

d) 23/E. § (6) bekezdésében az „erdőterületek” szövegrész helyébe az „erdőterületek, zöldterületek” szöveg lép.

## 14. §

Hatályát veszti a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/J. § (1) bekezdése.

### **5. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet módosítása**

## 15. §

(1) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] 19. § (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*(Telepítési tanulmánytervet kell készíteni)*

„c) a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.”

(2) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Méptv. 195. § (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása során az állami főépítész

- a) a településrendezési szerződés meglétét és annak tartalmát nem vizsgálja, és
- b) a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan követelményeket állapíthat meg a 7. melléklet figyelembevételével.”

## 16. §

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 43. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata. A szakmai konzultációról az önkormányzati főépítész jegyzőkönyvet készít, amelyben rögzíteni kell a szakmai tájékoztatás megtörténtét, a településképi követelmények érvényesülésére vonatkozó javaslatok lényegét, valamint az önkormányzati főépítész lényeges nyilatkozatait. A jegyzőkönyvet az önkormányzati főépítész és a szakmai konzultáció kérelmezője írja alá.

(5) A konzultáció megtartására és az arról készült (4) bekezdés szerinti jegyzőkönyv kérelmezővel történő közlésére nyitva álló határidő 15 nap.”

## **17. §**

(1) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 45. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A településképi vélemény ellen a kérelmező ügyfél által – a Méptv. 98. § (4) bekezdése szerinti határidőn belül – írásban benyújtott kifogást a (11) bekezdés szerinti személy vagy szerv 30 napon belül bírálja el, és indokolt véleményében a településképi véleményt helybenhagyja, módosítja vagy - ha az ellentétes a jogszabályban foglaltakkal - a településképi vélemény alkalmazását kizárja. A kifogást elbíráló döntést a kérelmező ügyféllel és a településképi véleményt hozó önkormányzattal írásban közölni kell.”

(2) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 45. §-a a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) Ha a kifogás elbírálásához a (10) bekezdés szerinti dokumentumokat nem nyújtották be, vagy azok nem alkalmasak a kifogás elbírálására, a (11) bekezdés szerinti személy vagy szerv legfeljebb 15 napos határidő biztosításával egy ízben hiánypótlásra szólítja fel a kérelmező ügyfelet. Ha hiánypótlás eredménytelenül telik el, a (11) bekezdés szerinti személy vagy szerv az eljárását megszünteti.”

## **18. §**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 49. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„49. § Az önkormányzat ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását. Ha az önkormányzat az ellenőrzés során a bejelentés megtételének elmulasztását vagy azt észleli, hogy a településképi bejelentés köteles tevékenység folytatására a bejelentés elutasítása ellenére, vagy a tudomásul vett bejelentéstől eltérő módon kerül sor, a Méptv. 100. § (1)-(3) bekezdése szerint jár el.”

## **19. §**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti adatszolgáltatást az önkormányzat a (2) bekezdés szerinti döntéstől számított 6 hónapon belül kezdeményezheti.”

## **20. §**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 74. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Ha az országos főépítész a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést észlel, 30 napon belül meghozott, indokolt döntésében a záró szakmai véleményt a jogszerűség biztosítása érdekében módosítja, és a módosító záró véleményt az E-TÉR rendszeren kívül közli az állami főépítésszel és az önkormányzattal. Ilyen esetben a módosító országos főépítési vélemény az irányadó a településtervezés elfogadása során.

(3) Ha az országos főépítész a záró szakmai véleményben nem észlel jogszabályi ütközést, 30 napon belül meghozott, indokolt döntésében a záró szakmai véleményt helybenhagyja, és a döntését az E-TÉR rendszeren kívül közli az állami főépítésszel és az önkormányzattal.”

## 21. §

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a következő 78/H. §-sal egészül ki:

„78/H. § E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló ..../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.4.) megállapított, illetve módosított 19. § (1) bekezdés c) pontját és (8) bekezdését, 43. § (1), (4) és (5) bekezdését, 45. § (9) és (10a) bekezdését, 49. és 51. §-át, 59. § (5) bekezdését, 70. §-át, 74. §-át, valamint 10. mellékletében foglalt táblázat 2a. sorát a Mód. Kr.4. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

## 22. §

(1) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

## 23. §

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

a) 19. § (1) bekezdés a) pontjában a „megalapozásához és” szövegrész helyébe a „megalapozásához,” szöveg

b) 19. § (1) bekezdés b) pontjában a „részeként.” szövegrész helyébe a „részeként és” szöveg,

c) 41. § (1) bekezdésében a „Nem központi” szövegrész helyébe a „Nem európai uniós és nem központi” szöveg, valamint a „nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyé” szövegrész helyébe a „kiemelt jelentőségű ügyé” szöveg,

d) 43. § (1) bekezdésében a „szakmai tájékoztatást” szövegrész helyébe a „tájékoztatást” szöveg,

e) 51. § (1) bekezdésében a „törvény” szövegrész helyébe a „törvény és a Méptv. 100. § (2) és (3) bekezdése” szöveg,

f) 51. § (2) bekezdésében a „bírságot” szövegrész helyébe a „Méptv. 100. § (2) bekezdése szerinti bírságot” szöveg,

g) 70. § nyitó szövegrészében a „kézikönyv” szövegrész helyébe a „helyi védelmi rendelet, valamint a kézikönyv” szöveg,

h) 74. § (1) bekezdésében az „E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél” szövegrész helyébe a „közlésétől számított 15 napon belül kezdeményezi az országos főépítésznél” szöveg lép.

## 24. §

Hatályát veszti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

a) 29. alcíme,

b) 70. § a) pontjában az „a kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában” szövegrész,

c) – az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelet által megállapított – 78/D. § (3) bekezdésében az „, azzal, hogy az 57. § a) pontja szerinti alaptérképet DAT- és shape-formátumban szolgáltatja az önkormányzatoknak” szövegrész.

## 6. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet módosítása

## 25. §

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: TÉKA] 5. § 94. pontja a következő l)-n) ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában*

*melléképítmény: a telken és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:)*

„l) sprinkler tartály és gépház,

m) csapadékvíz tároló,

n) oltóvíztároló;”

## 26. §

A TÉKA 34. §-a a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.”

## 27. §

A TÉKA 44. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A lakó vagy üdülő rendeltetésű épületre és a hozzá kapcsolódó melléképületre vonatkozó építésügyi hatósági eljárások tekintetében rendezettnek minősül az építési telek, ha azt a helyi közút vagy kiszolgáló út szélesítését vagy csökkentését szolgáló szabályozási vonal érinti.”

## 28. §

(1) A TÉKA 47. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az elő- és oldalkertben nem helyezhető el:

- a) növénytermesztés céljára szolgáló üvegház és fóliasátor,
- b) tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény, árnyékszék, trágyatároló, komposzt-toalett,
- c) háztartási célú kemence, húsfüstölő,
- d) állatkifutó,
- e) közterületről látható épületgépészeti berendezés, kivéve a 6. § (3) bekezdés 7-10. pontja szerinti építési övezetekben,
- f) siló, fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló, kivéve a 6. § (3) bekezdés 7-10. pontja szerinti építési övezetekben, és
- g) nem ideiglenes jellegű medence, kivéve a 6. § (3) bekezdés 7-10. pontja szerinti építési övezetekben.”

(2) A TÉKA 47. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a 6. § (3) bekezdés 7-10. pontja szerinti építési övezetekben, az elő-, oldal- és hátsókertben elhelyezhető

- a) portaépület legfeljebb 50 m<sup>2</sup>-es beépítési mértékig,
- b) fedett kerékpártároló,
- c) sprinkler tartály és gépház,
- d) közmű és közműhöz kapcsolódó termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések,
- e) csapadékvíz tároló,
- f) oltóvíztároló,
- g) aggregátor.”

## 29. §

A TÉKA 54. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken az oldalhatáron álló épület eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2,00 méter magasságban és legfeljebb 0,70 méterre a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíznek az épület telkére való visszavezetésével.”

### **30. §**

A TÉKA 59. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A 6. § (3) bekezdés 7-10. pontja szerinti építési övezetekben elsődlegesen felszíni várakozóhelyek alakítandók ki.”

### **31. §**

A TÉKA 66. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A zárt szennyvíztárolás – szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással – csak végső megoldásként alkalmazható.”

### **32. §**

A TÉKA 135. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítése és módosítása, illetve településrendezési eszköz módosítása során a képviselő-testület külön döntésével az (1)-(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközét ennek megfelelően módosítja.  
(6) Az (1)-(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.”

### **33. §**

A TÉKA 136. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

- a) indul a hatósági eljárás,
- b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
- d) indul az építészeti tervtanácsai vagy egyéb eljárás, vagy
- e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, 44. § (4) bekezdését, 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI-XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”

### **34. §**

A TÉKA 137/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„137/A. § A 136. §-ban foglaltaktól eltérően azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. július 1-je előtt

- a) indult a hatósági eljárás,
- b) történt meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- c) kezdték meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet, vagy
- d) adták ki az építési engedélyt vagy tették meg az egyszerű bejelentést, és a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentációjától nem engedély- vagy bejelentésköteles eltéréssel eltérnek, az OTÉK 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni.”

### **35. §**

A TÉKA a következő 138. §-sal egészül ki:

„138. § E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló ..../2025. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.1.) megállapított

- a) 5. § 94. pontját, 21. § (1) bekezdését, 34. § (7a) bekezdését, 43. § (7) bekezdés b) pontját, 44. § (4) bekezdését, 47. § (5) és (9) bekezdését, 59. § (4a) bekezdését, 60. § (5) bekezdését, 67. § (1) bekezdését, valamint 4. melléklet I. fejezet 1. és 14. pontját a Mód. Kr.1. hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítésénél és módosításánál, továbbá
- b) 135. § (5) és (6) bekezdését a Mód. Kr.1. hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz módosításánál, illetve településterv készítésénél és módosításánál is alkalmazni kell.”

### **36. §**

A TÉKA 4. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

### **37. §**

## A TÉKA

- a) 5. § 134. pontjában a „meglévő, valamint a szabályozási” szövegrész helyébe az „, a szabályozási” szöveg,
- b) 21. § (1) bekezdésében a „nem gyakorló” szövegrész helyébe a „nem gyakorló gazdasági,” szöveg,
- c) 43. § (7) bekezdés b) pontjában az „akkor lehetséges, ha igazoltan nincs erre alkalmas tetőfelület” szövegrész helyébe a „közterületről nem látható módon lehetséges” szöveg,
- d) 60. § (5) bekezdés nyitó szövegrészében a „Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a 4. melléklet” szövegrész helyébe az „A 4. melléklet” szöveg,
- e) 60. § (5) bekezdés a) pontjában a „négyet” szövegrész helyébe a „kettőt”,
- f) 60. § (5) bekezdés b) pontjában a „300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nettó alapterületű” szövegrész helyébe a „600m<sup>2</sup>-nél nagyobb nettó árusítóterű” szöveg,
- g) 67. § (1) bekezdésében a „tárolni szükséges” szövegrész helyébe a „hasznosítási célból tárolni szükséges” szöveg, valamint a „nem tárolható” szövegrész helyébe a „hasznosítási célból nem tárolható” szöveg,
- h) 136. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében az „építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor” szövegrész helyébe a „hatósági eljárásokban, építészeti tervtanácsai és egyéb eljárásokban, ezek hiányában a területhasználat megkezdésekor” szöveg,
- i) 136. § (4) bekezdésében a „dokumentációtól való eltérés” szövegrész helyébe a „dokumentációtól való engedély- vagy bejelentésköteles eltérés” szöveg,
- j) 137. § (2) bekezdésében a „300” szövegrész helyébe „600” szöveg, a „2026. január 1-jéig” szövegrész helyébe a „2026. május 29-ig” szöveg lép.

## **7. Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet módosítása**

### **38. §**

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 62. §-a [a továbbiakban: 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet] a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az e rendelet hatálybalépését megelőzően tett, saját lakhatás biztosítása céljából épülő új lakóépület építésére vonatkozó egyszerű bejelentés esetén a 16. § (1) bekezdés e) pontja szerinti eltéréshez az e rendelet szerinti új egyszerű bejelentést kell tenni.

(6) Az építésügyi hatóság a 36. és 37. § alkalmazása során figyelemmel van az Épkiv. 46. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakra.”

### **39. §**

A 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 63. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1) E rendelet hatálybalépése előtt tett egyszerű bejelentéssel

a) épített vagy bővített lakóépület esetén az építésügyi hatóság – az 56. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül – a szabálytalanság tárgyában meghozandó döntéséig azonnal megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység végzését akkor is, ha azt a bejelentés megtételének időpontjában hatályos szabályok megsértésével végzik,

b) épített vagy bővített lakóépület esetében, ha az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végzik, arra e rendelet szabályait kell alkalmazni,

c) épített új lakóépület használatbavételi eljárásában a 36. § (2) bekezdésében foglaltakon felül az építésügyi hatóság vizsgálja a bejelentés időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek, valamint a helyi építési szabályzat előírásainak való megfelelést is,

d) épített új lakóépület esetén az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja akkor is, ha az épület nem felel meg a bejelentés időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek vagy a helyi építési szabályzat előírásainak,

e) épített vagy bővített lakóépület esetén az építésügyi hatóság az elektronikus építési napló készletét akkor is haladéktalanul megszünteti, ha az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt feltöltötték.

(1a) Az (1) bekezdés c) pontjában foglaltaktól eltérően az e rendelet hatálybalépése előtt tett egyszerű bejelentéssel épített új lakóépület használatbavételi eljárásában az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek, valamint helyi építési szabályzatnak való megfelelést is vizsgálja, ha az az építető számára kedvezőbb. Ha az új lakóépület a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek vagy helyi építési szabályzatnak sem felel meg, az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja.”

#### **40. §**

A 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a következő 64. §-sal egészül ki:

„64. § E rendeletnek az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló .../2025. (....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr1.) megállapított 62. § (5) bekezdését a Módr1. hatálybalépésekor folyamatban lévő egyszerű bejelentéssel megvalósuló építési tevékenységeknél, továbbá 62. § (6) bekezdését, valamint 63. § (1a) bekezdését a Módr1. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

### **8. Záró rendelkezések**

#### **41. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

(2) Az 1. § és a 3. § (2) bekezdése az e rendelet kihirdetését követő tizenhatodik napon lép hatályba.

(3) A 7. § b) pontja és a 8. § 2027. január 1-jén lép hatályba.

( Orbán Viktor )  
miniszterelnök

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

1. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. mellékletében foglalt táblázat a következő 2a. sorral egészül ki:

	<i>(A)</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>I.</i>	<i>TÉRADAT, NYILVÁNTARTÁSI ADAT ELNEVEZÉSE</i>	<i>ADATSZOLGÁLTATÓ A LECHNER TUDÁSKÖZPONT FELÉ</i>	<i>ADATSZOLGÁLTATÓ AZ ÖNKORMÁNYZAT FELÉ)</i>

”

<b>2a.</b>	Alrészlet (Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis)	–	Lechner Tudásközpont
------------	--	---	----------------------

”

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

1. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat 4. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	<i>(A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
<i>I.</i>	<i>VÉLEMÉNYEZÉSRE JOGOSULT SZERVEK</i>	<i>EGYEZTETÉSI SZAKTERÜLET)</i>		

”

<b>4.</b>	a Balaton vízparti területeit érintő településterv esetén a Balatoni főépítész	területrendezés	területrendezés településkép-védelem	területrendezés településkép-védelem
-----------	--	-----------------	---	---

”

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

1. A TÉKA 4. melléklet I. fejezet 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:)*

„1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, kivéve a nagyvárosi lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után,„

2. A TÉKA 4. melléklet I. fejezet 14. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:)*

„14. ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m<sup>2</sup>-e után,„