

A K O R M Á N Y

rendelete

az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3 % hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról

[1] A Kormány célja az első megfelelő otthon biztosításának lehetőségét támogató FIX 3% hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésének elősegítése azzal, hogy az ilyen építési beruházás kiemelt beruházássá és az ezzel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilváníthatóvá válnak.

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

1. §

(1) A Kormány kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítja azokat az 1. mellékletben meghatározott közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek a 2. melléklet szerinti ingatlanokon, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított ingatlanokon megvalósuló beruházásokkal (a továbbiakban: Beruházások) függenek össze.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a Beruházásokkal összefüggőnek kell tekinteni mindazokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek

a) a Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek,

b) a Beruházásokhoz közvetlenül kapcsolódó útépitési, közműcsatlakozási és -fejlesztési munkákra vonatkoznak.

(3) A Kormány az (1) bekezdés szerinti kiemelt jelentőségű ügyekben a 2. melléklet szerinti főispánokat jelöli ki koordinációs feladatokat ellátó főispánként.

(4) A Beruházások esetében az Országos Építészeti Tervtanács jár el, külön településképi szakmai konzultációnak nincs helye és településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.

(5) A Beruházásokkal érintett ingatlanok, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított ingatlanok tekintetében változtatási tilalom, valamint telekalakítási és építési tilalom nem alkalmazható.

2. §

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

a) a hatályos településrendezési terv és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), illetve a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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:2 mezőjében megjelölt telekre vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

a) zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,

b) összesen legfeljebb 330 lakó rendeltetési egység helyezhető el,

c) terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 65%,

d) az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke 16 méter,

e) térszínen a szükséges gépjármű parkolók legfeljebb 60 %-a helyezhető el,

f) a mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken egyszintes növényállományú, félintenzív vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtetőt nem szükséges létesíteni.

3. §

(1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 3. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:3 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 3. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:3 mezőjében megjelölt Szeged belterület 24011/51 helyrajzi számú telekre vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

a) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

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

c) a beépítettség legnagyobb mértéke 30%,

d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50%,

- e) a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértéke 35 méter,
- f) lakóingatlanhoz kapcsolódó szabadtéri tartózkodásra, pihenésre szolgáló szabadtéri területekhez kapcsolódóan illemhely használati és tisztálkodási lehetőséget nem kell kialakítani,
- g) többlet csapadékvíz késleltetett módon, telken kívüli csapadékvíz befogadóba is elvezethető,
- h) ingatlanonként legfeljebb négy közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolat létesíthető személygépjárművek részére a tehergépjármű önálló útkapcsolatán felül,
- i) lakó rendeltetés a földszinten is elhelyezhető azzal, hogy a lakások száma nem korlátozott,
- j) a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, a TÉKA szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 50 %-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a lakófunkcióhoz kapcsolódóan telken belül 50%-ban, kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódóan 100%-ban felszínen is kialakíthatók a személygépkocsi várakozóhelyek,
- k) lakás és kereskedelmi, vendéglátó egységek esetén a fejlesztéshez kötelezően elhelyezendő kerékpárok száma a TÉKA-ban előírt férőhelyszám 50%-a szerint biztosítandó, azzal, hogy lakófunkció esetén elhelyezésük 50%-ban, kereskedelmi funkció esetén 100%-ban épületen kívül, de telken belül is biztosítható,
- l) a gépjármű várakozóhelyek és kerékpártárolók a telekhatártól mért legfeljebb 500 méteren belül is kialakíthatóak,
- m) légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során is kizárólag földkábel helyezhető el,
- n) új bekötés, meglévő légvezeték esetén is kizárólag földkábelben helyezhető el, kivéve a nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózatok kiépítése érdekében már meglévő légvezetékes vagy meglévő szabadvezetékes fizikai infrastruktúra elektronikus hírközlésről szóló törvény szerinti felhasználását.

(3) A beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a helyi településrendezési eszközben előírt közlekedési infrastrukturális feltételek biztosítása, az infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása.

4. §

(1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 4. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:4 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:4 mezőjében megjelölt ingatlan vonatkozásában a parkolóhelyek kialakításánál a kereskedelmi rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhelyből legalább 12 személygépkocsi-várakozóhely elhelyezését kell biztosítani.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

6. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

Orbán Viktor s.k.
miniszterelnök

A Beruházások megvalósításával összefüggő, kiemelt ügyé nyilvánított közigazgatási hatósági ügyek

1. építésügyi hatósági engedélyezési és tudomásulvételi eljárások,
2. örökségvédelmi hatósági engedélyezési és bejelentési eljárások,
3. környezetvédelmi hatósági eljárások,
4. természetvédelmi hatósági eljárások,
5. útügyi hatósági eljárások,
6. vasúti és szalagpálya hatósági engedélyezési eljárás,
7. vízügyi és vízvédelmi hatósági engedélyezési eljárások,
8. mérésügyi és műszaki biztonsági hatósági engedélyezési eljárások,
9. a műszaki biztonsági hatóság hatáskörébe tartozó sajátos építményszíntípusokra vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások,
10. villamosenergia-ipari tevékenységek végzéséhez szükséges hatósági engedélyezési eljárások,
11. ingatlan-nyilvántartással összefüggő hatósági eljárások,
12. telekalakításra irányuló hatósági eljárások,
13. területrendezési hatósági eljárások,
14. földmérési hatósági eljárások,
15. talajvédelmi engedélyezésre irányuló hatósági eljárások,
16. hírközlési hatósági eljárások,
17. bányahatósági engedélyezési eljárások,
18. tűzvédelmi hatósági eljárások,
19. élelmiszerlánc-felügyeleti eljárás,
20. közegészségügyi hatósági eljárások,
21. erdészeti hatósági eljárások,
22. a közterületen és belterületen lévő fás szárú növények kivágásával és pótlásával kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárások,
23. földvédelmi hatósági eljárások,
24. veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésre vonatkozó iparbiztonsági engedélyezési eljárások,
25. azok az 1–24. pontban nem szereplő közigazgatási hatósági engedélyezési eljárások, amelyek a Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek,
26. az 1–25. pontban felsorolt ügyfajtákban kiadott hatósági döntések módosítására irányuló hatósági eljárások.

Kiemelt jelentőségű beruházások, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó főispánok

	A	B	C
1.	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
2.	Társasházi fejlesztés megvalósítása Veszprém város területén	Veszprém közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 2358/26 helyrajzi számú ingatlan	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
3.	Egykori többfunkciós területen tervezett nagyléptékű lakópark fejlesztés	Szeged közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 24011/51 és 24011/52 helyrajzi számú ingatlanok	Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
4.	Társasházi fejlesztés kereskedelmi funkciókkal Budapest IX. kerületében	Budapest IX. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IX. kerület belterület 37969/1 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán