



# Szakmai Előadás

2025. április 8.

Székesfehérvár

## Építésügyi jogszabály változások

Kozári Mihály Károly

osztályvezető

Fejér Vármegyei Kormányhivatal  
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály I.



I.

# Az építésügyi igazgatás rendszere



# I.1 Építésügyi hatóság szervezetei

Építésügyi hatáskörök – vármegyei hatáskör :

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Szervezetei :

Építésügyi hatáskörben :

Építésügyi Osztály 1. - Székesfehérvár,

Építésügyi Osztály 2. - Dunaújváros

Örökségvédelmi hatáskörben :

Örökségvédelmi Osztály - Székesfehérvár

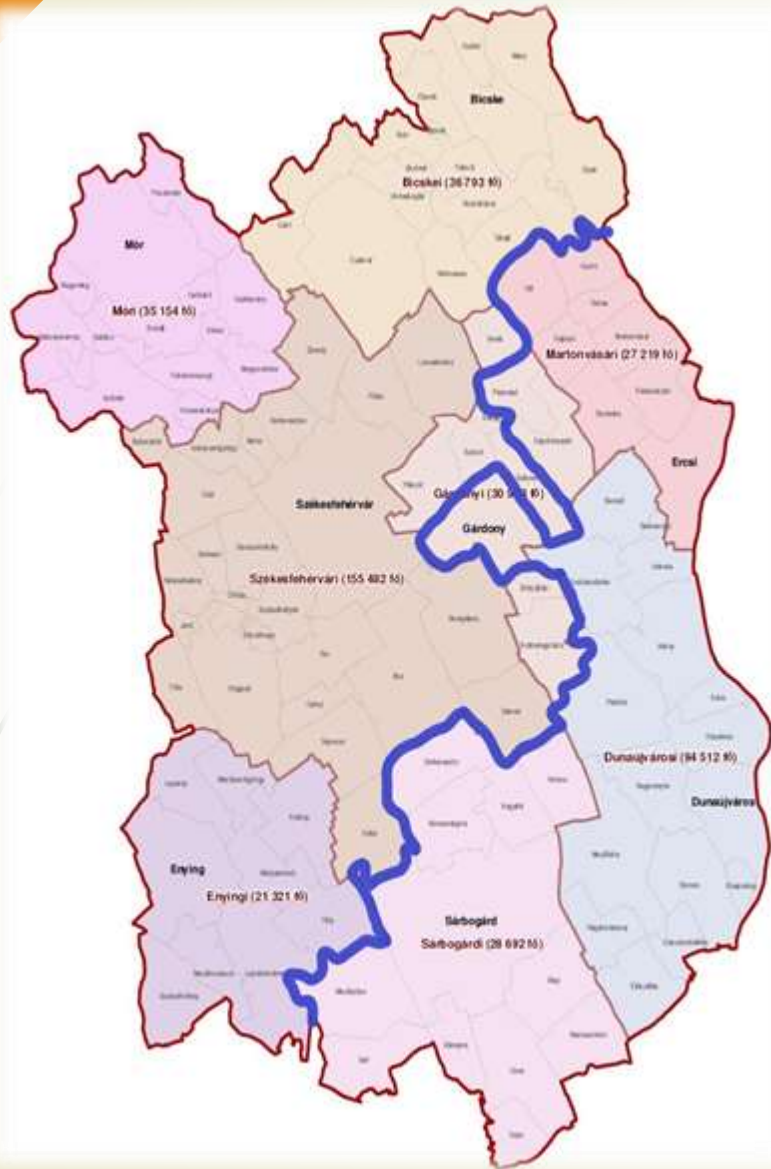
# I.2 Építésügyi hatósági rendszer területi megosztás

## Építésügyi Osztály 1.

- Móri Járás
- Bicskei Járás
- Székesfehérvári Járás
- Gárdonyi Járás
- Enyingi Járás

## Építésügyi Osztály 2.

- Dunaújvárosi Járás
- Martonvásári Járás
- Sárbogárdi Járás





**2.**

# **Jogszabályi változások**



# Jogszabályok

- ▶ A magyar építészettről szóló 2023. évi C törvény (Étv., Tktv., Kamarai tv. és Kötv.helyett)
- ▶ 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről (343/2006. (XII.23.) Kr. helyett)
- ▶ 238/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és az örökségvédelmi hatóságnál foglalkoztatott kormánytisztviselők építésügyvizsgájára és szakmai továbbképzésére vonatkozó részletes szabályokról (487/2013. (XII.17.) Kr. helyett)
- ▶ **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TEKA) 2025. januárjától hatályos (OTÉK helyett)**
- ▶ 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről (312/2012. (XI.8.) Kr. helyett)
- ▶ 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről (új rendelet)
- ▶ 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról (252/2006. (XII.7.) Kr. helyett)
- ▶ 284/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet egyes építészeti tárgyú kormányrendeletek módosításáról (saláta rendelet)
- ▶ 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (saláta rendelet)
- ▶ 286/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet egyes építésügyi tárgyú kormányrendeleteknek a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő módosításáról (saláta rendelet)

# 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)

## TÉKA célok

- Településkép, építészeti minőség javítása (pl.: erkély szabályok, közösségi terek).
- Új beépítésre szánt területek szigorú szabályozása.
- Keretszabály, amely a HÉSZ-ek tartalmát a jövőben egységesíti.
- Kellően rugalmas és az egyedi viszonyokhoz, helyi építészeti és táji adottságokhoz igazítható szabályok.
- Önkormányzatok szabályozási jogköre ne sérüljön/bővüljön (pl.: parkolási szabályozás).
- Fogalomrendszer egységesítése, hiányzó fogalmak pótlása.
- Visszaéléseknek teret adó szabályozások megszüntetése (pl.: magassági szabályozás).
- Eddig rendezetlen területek szabályozása (pl.: megújuló energiatermelő berendezések).

# TÉKA rugalmas keretszabályozás, eltérési lehetőségek

## 1. HÉSZ eltérése a TÉKA szabályaitól

- ▶ Általános eltérés (ha azt a TÉKA lehetővé teszi),
- ▶ Állami főépítészti eltérés (ha az eltéréshez az állami főépítész támogató véleményét ad):
  - ▶ a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
  - ▶ különleges településrendezési okok miatt indokolt,
  - ▶ műemlékvédelmi okok miatt indokolt.

## 2. Egyedi eltérés beruházások esetén (illetékes tervtanács + önk. főépítészti jóváhagyás esetén)

- ▶ Eltérés adható ha:
  - ▶ a domborzati adottságok,
  - ▶ az adott telek közterülettel való kapcsolata,
  - ▶ a meglévő fás szárú növények védelme
  - ▶ a kedvezőbb településképi illeszkedés,
  - ▶ épület energiahatékonyságának növelése indokolja.
- ▶ Eltérés mértéke limitált: beépítettség max.5%, beép. magasság max.1m, szintterületi m. max. 0,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- ▶ Maximum 2 értéktől lehet eltérni és előírható az eltérés kompenzációjaként más határérték szigorítása.



# TÉKA változások a településtervezésben

- Építési övezetek és övezetek megnevezése, felépítése változatlan.
- A beépítettség legnagyobb mértékét terepszint alatt és felett is érteni kell (HÉSZ rendelkezés hiányában feletti=alatti)
- A TÉKA taxatíván felsorolja az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések valamennyi építési övezetben (ettől eltérni csak állami főépítész záró véleményével lehet).
- Lakó-, vegyes-és üdülőterületen meghatározza az új kiskereskedelmi önálló épület maximális alapterületét (pl.: Nagy-, kisvárosias – 800 m<sup>2</sup>, kertv., falusias – 400 m<sup>2</sup>)
- Meghatározza a minimum kialakítható telekméretet: kertvárosias – 600 m<sup>2</sup>, falusias – 900 m<sup>2</sup> (állami főépítész eltérés lehet)
- Meghatározza a maximális rendeltetési egységszámot: kertvárosias – 2/telek, falusias – 2/telek  
*(17. § (6) A kertvárosias lakóterületen építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igényvel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.)*
- Üdülőházas üdülőterületen lakórendeltetés nem helyezhető el és meglévő rendeltetés lakórendeltetéssé nem sorolható át.
- Hétvégi házas üdülőterületen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

# TÉKA Zöldterületek és zöldfelületek szabályozása

Új szabályok a zöldterületekre és a zöldfelületekre kialakítására:

- Közterületről akadálymentesen megközelíthetőnek és a főfunkció vagy funkciók tekintetében akadálymentesen használhatónak kell lenniük.
- Zöldfelületen csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni.
- A közpark zöldfelületének legalább 70 százalékát, a közkert zöldfelületének legalább 60 százalékát teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.
- Szigorodik a telek legkisebb zöldfelületének a számítása: a HÉSZ szerinti legkisebb zöldfelületnek egy részét (pl: kertvárosias terület esetén a zöldfelület 60%) teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.
- Mennyiségi és minőségi követelmények a fatelepítésre: a telek teljes értékű zöldfelülete után 1 nagy lombkoronájú fa/400m<sup>2</sup> vagy 1 közepes fa/300m<sup>2</sup>, vagy 1 kisfa/200m<sup>2</sup> telepítendő.
- A legalább 100m<sup>2</sup>-es zöldfelülete a legkisebb zöldfelületbe 15 % mértékig beszámítható.

# TÉKA Járművek elhelyezése, parkolási szabályozás

A TÉKA az irányadó parkolóhely számokat határozza meg.

A HÉSZ-ek számára nagyfokú eltérési lehetőség a parkolóhely számok megállapítására (akár 0 parkolóhely is megállapítható).

Az eltérési szempontok definiálásra kerültek:

- ▶ a telek településen belüli elhelyezkedése,
- ▶ domborzati adottságai,
- ▶ közösségi közlekedési ellátottsága,
- ▶ Forgalmi terheltsége vagy közösségi közlekedési ellátottságának magas szintje.

Ezen felül építési beruházások esetén egyedi eltérés is lehetséges

(szempontok:kialakult zöldfelület, műemlék sérelme, domborzat, közösségi közl. adottság)

Új zöldfelületi követelmény:

- ▶ A 10 férőhelynél nagyobb parkolókat min.1,50 méter széles összefüggő zöldfelületbe telepített fasorral kell fásítani.
- ▶ 1 nagylombú fa 6, vagy 1 közepes lombú fa 4 várakozóhelyenként.

# TÉKA fenntarthatósági ösztönzők és követelmények

- ▶ Csapadékvíz megtartás: A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani (a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telken kell tárolni), csak a nem megtartható csapadékvíz vezethető el.
- ▶ Kerítés és az azelőtti közterületi sáv fenntartásáról, gondozásáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia. Elmulasztása esetén figyelmeztetés, majd indokolt esetben településképi kötelezés és bírság is kiszabható lesz.
- ▶ Természetes építőanyagok előnyben részesítése: új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése, bővítése esetében, ha annak tartószerkezete – az alap kivételével – kizárólag természetes építőanyagból (föld, sár, agyag, vályog, szalma, kender, nád, gyékény, fa, terméskő vagy cellulóz) készült és készül, a HÉSZ-ben megállapított beépítettség legnagyobb mértéke 1,2-es szorzóval megnövelt érték.

# TÉKA épületgépészeti eszközök, megújuló energiaforrások

Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével –erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el.

Településkép védelmi okokból az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méreten belül nem állhat közterületről látható épületgépészeti berendezés és megújuló energiaforrás műtárgya.

Napelemeket és napkollektorokat a településképbe illő módon kell elhelyezni:

- ▶ Napelemet szabályos geometriájú rendben lehet elhelyezni a tetőn
- ▶ Épület homlokzatán csak a homlokzati architektúrába integráltan helyezhető el napelem.
- ▶ Erkélyen tilos önálló tartószerkezeten és az erkélyszerkezetébe beépített módon is napelemet elhelyezni.
- ▶ Közterületen napelemes térburkolat is kialakítható csúszásmentesen.
- ▶ Műemléken napelem és napkollektor elhelyezése tilos, műemlék telkén és műemléki területen csak az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával.
- ▶ Fásítás előnyben részesítése érdekében a megújuló energiaforrás műtárgyai a parkolófelületek területének 30 százalékát nem haladhatja meg.

Utólagos hőszigetelés 0,2m-re átnyúlhat a szomszédba (hozzájárulása nélkül is), az átnyúlást nem kell figyelembe venni a telepítési távolság meghatározásánál.

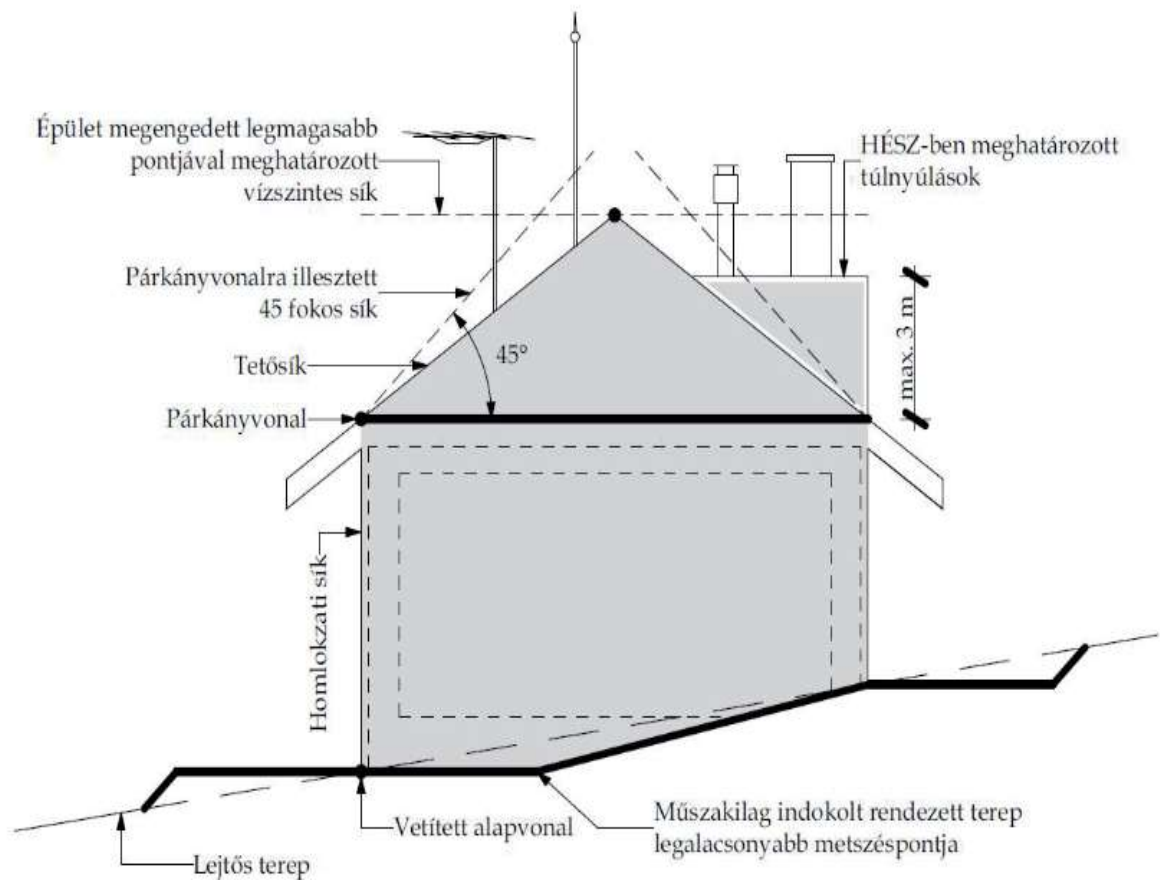
# TÉKA barnamezős fejlesztések ösztönzése

KEDVEZMÉNYEK ÉS ELVÁRÁSOK A BARNAMEZŐS TERÜLETEK FEJLESZTÉSE ESETÉN:

- ▶ Terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége – ha a településrendezési terv másként nem rendelkezik – 100%.
- ▶ A beépítettségre, a beépítési magasságra, a minimális telekméretre a HÉSZ az állami főépítész támogató véleménye nélkül is megállapíthat (az egyedi eltérés kivételével) a TÉKA - tól kedvezőbb paramétereket.
- ▶ Zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani.
- ▶ Az utakat úgy kell kialakítani, hogy kétoldali, legalább 1,50 méter széles összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakítása biztosított legyen.
- ▶ A barnamezős területen lévő építési övezetek összterülete legalább 5 százaléknak megfelelő méretű és alapterületű zöldterületet kell kijelölni a barnamezős területen, a minimális mérete nem lehet kisebb, mint 500 m<sup>2</sup>.



# TÉKA beépítési magasság



LEJTŐS TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET  
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

- A beépítési magasság már nem számított és átlagolt érték, gyűjtőfogalom: párkánymagasság + az épület legmagasabb pontja.
- A mértékét továbbra is a HÉSZ határozza meg.
- A párkánymagasság a párkányvonal és az épület jellemző homlokzati síkjai által meghatározott alapvonal közötti távolság.
- A párkányvonalra állított 45 fokos sík fölé csak az alábbiak nyúlhatnak:  
kémény, szellőzőkürtő, tetőszerelvény,  
<0,50 m<sup>2</sup> területű reklámhordozó,  
<0,51 m<sup>2</sup> területű padlástvilágító ablak,  
<0,80 m attika  
+ HÉSZ szerinti elemek (pl.: 3 méterrel túlnyúló épületrész, álló tetőablak, torony, kupola...)
- Az épület megengedett legmagasabb pontjával meghatározott vízszintes magassági síkon túl kizárólag antenna, kémény és villámhárító nyúlhat.
- Az épület megengedett legmagasabb pontjának értékét a HÉSZ állapítja meg, annak hiányában az max. a párkányvonaltól mért 7,00 méter.
- Új település tervekben kell alkalmazni, amiket 2027-ig kell elkészíteni.

# 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)

- ▶ 2027. június 30-ig kell a településrendezési eszközöket összhangba hozni az új jogszabályokkal.
- ▶ A TÉKA hatályba lépése előtt elfogadott településterveket és településrendezési eszközöket időállapotuk alapján a vonatkozó OTÉK időállapotok szerint lehet módosítani.
- ▶ Építésügyi hatósági eljárásokban a TÉKA hatályba lépése előtt elfogadott településtervek időállapotától függően a korábbi OTÉK-ot kell alkalmazni.
- ▶ Az OTÉK 2012. augusztus 6-án , 2021. július 15-én, 2024. december 31-én hatályos változatainak bizonyos részeit kell használni.
- ▶ A településtervek hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell a TÉKA bizonyos szabályait (eltérési szabályok, új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályok, tanya szabályok, barnamezős szabályok, szélerőmű, napelem elhelyezési szabályok).



# 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

II. Fejezet

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**134. § Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.**

**135. § (1)** A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

(3) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz és településterv készítése, valamint annak elfogadását követően a 2027. június 30-ig történő módosítása során, továbbá az e rendelkezés hatálybalépésekor már elfogadott településterv 2027. június 30-ig történő módosítása során – ide nem értve a (4) bekezdésben foglalt kivételt – a települési önkormányzatnak az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetét, a 111. § (1) és (2) bekezdését, valamint 1. és 2. számú mellékletét kell alkalmazni.

(4) E rendelet hatálybalépése napját követően induló településterv készítésénél, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.

(5) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz és településterv készítése során a képviselő-testület külön döntésével a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településrendezési eszközt vagy településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el, és az így készült és elfogadott településrendezési eszközt vagy településtervét is ennek megfelelően módosítja.

## 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

**136. §** (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor

- a) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,
- b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,
- c) az OTÉK 2021. július 15-ét követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, illetve a településtervezési szabályzat jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településtervvvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél – ide nem értve a d) pontban foglalt esetet –, a településtervet az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,
- d) e rendelet hatálybalépését követően készülő településtervvvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településtervet e rendelettel együttesen

kell alkalmazni.

# 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

**137/A. §** A 136. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével e rendelet rendelkezéseit azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. július 1-je előtt

- ▶ a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési 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 a telekalakítási engedélyezési eljárás,
- ▶ e) kezdik meg a területhasználatot,

az OTÉK 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni.

# OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, 1. számú melléklet

II. Fejezet **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

III. Fejezet **ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

**111. § (1)** Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

**(2)** Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.

➤ 1. számú melléklet: **Fogalommeghatározások**

# OTÉK 2012. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, 1. 2. számú melléklete

II. Fejezet **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

III. Fejezet **ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

**111. § (1)** Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- ▶ a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- ▶ b) közérdeket nem sért, valamint
- ▶ c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.
- ▶ (2a) Meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében – az építmény fekvése szerinti telek tömegközlekedési ellátottságára, településen belüli elhelyezkedésére és beépítési módjára tekintettel – a 42. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények is megállapíthatók azzal, hogy a többlet gépjármű tekintetében a 4. melléklet szerint számított személygépkocsi számának 50%-ánál kevesebbet a helyi építési szabályzat nem írhat elő.

1. számú melléklet: **Fogalommeghatározások**

2. számú melléklet: **A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei**

# 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136. §

- (2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően
- a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési 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 a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy
  - e) kezdik meg a területhasználatot, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t 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.

## 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- 4. §** (1) Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, az e rendeletben és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén, a (3)–(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérést kell adni.
- 7. §** (6) A területi adottságok figyelembevételével a helyi építési szabályzatban egy adott területre egymás felett, térben elválasztva egyidejűleg legfeljebb kettő sajátos használat szerinti terület, illetve építési övezet vagy övezet is megállapítható, azzal, hogy ezek egymás használatát nem korlátozhatják és nem lehetetleníthetik el. Térben elválasztott többszintűség esetén építési tevékenységet végezni, valamint telket alakítani az adott szintre vonatkozó építési övezeti vagy övezeti előírások betartásával lehet.
- 8. §** (9) Új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése és meglévő lakó- és szálláshely rendeltetésű épület bővítése esetében, ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete – az alap kivételével – kizárólag természetes építőanyagoknak minősülő földből, sárból, agyagból, vályogból, szalmából, kenderből, nádból, gyékényből, fából, terméskőből vagy cellulózból készült és készül, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség legnagyobb mértékének 1,2 szorzóval megnövelt értékével egyezik meg.
- 10. §** (4) Lakó- vagy iroda rendeltetésű új épület esetében az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8,00 méter lehet, és az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4,00 méter távolságot kell tartani.

# 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- 21. §** (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, a 15–18. § szerinti lakóterületek határától számított 200 méteren belül nem helyezhető el hulladékgyűjtő udvar.
- 22. §** (4) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.
- (5) Az általános gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.
- (6) Az általános gazdasági területen, a 15–18. § szerinti lakóterületek határától számított 200 méteren belül nem helyezhető el hulladékgyűjtő udvar.
- 34. §** (8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:
- a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
- b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
- (9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:
- a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,
- b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
- (10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni, azzal, hogy ha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Terv előírását kell alkalmazni.



# Kapcsolat , elérhetőség

Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi Osztály 1.  
Székesfehérvár Mátyás király krt. 6.

- Tel: +36 22/526-962
- [epitesugy.szekesfehervar@fejer.gov.hu](mailto:epitesugy.szekesfehervar@fejer.gov.hu)

Építésügyi Osztály 2.  
Dunaújváros Szórád Márton u. 39. 1. emelet 101-107

- Tel: +36 25/ 795-640
- [epitesugy.dunaujvaros@fejer.gov.hu](mailto:epitesugy.dunaujvaros@fejer.gov.hu)
- Ügyfélfogadás: hétfő, péntek : 8-11<sup>30</sup>, szerda: 8-11<sup>30</sup> , 13-15<sup>30</sup>