

AZ ÉPÍTKEZÉS ELSŐ LÉPÉSEI

FORRAI GÁBOR JÁNOS FŐÉPÍTÉSZ ÚTMUTATÓJA

HA ÉPÍTKEZÉS ELŐTT ÁLLSZ, DE NEM TUDOD, HOGYAN KEZDJ NEKI, EZ A KISOKOS NEKED SZÓL!

Ebben a kisokosban bemutatásra kerülnek az építkezés első lépései – a megfelelő telek kiválasztásától kezdve, a szakemberek bevonásán át egészen az engedélyeztetési folyamatig. A cél, hogy érthető és hasznos információk álljanak rendelkezésre mindazok számára, akik építkezést terveznek, de nem ismerik annak pontos menetét.

- **DÖNTSÜK EL, HOVA ÉS MIT ÉPÍTSÜNK!**
- **ÉPÍTÉSI TELEK VÁLASZTÁSA – MIRE ÉRDEMES FIGYELNI?**
- **HÉSZ, TKR, TAK... MIK EZEK, ÉS MIÉRT VAN RÁJUK SZÜKSÉG?**
- **AZ ÉPÍTENDŐ ÉPÜLET IGÉNYEINEK MEGHATÁROZÁSA**
- **AZ ÉPÍTKEZÉS EGYIK LEGFONTOSABB KÉRDÉSE: MENNYIBE FOG KERÜLNI?**
- **A TERVEZÉS FOLYAMATA – MI ÍGY DOLGOZUNK...**
- **EGYÉB FONTOS ISMERETEK**
 - **KERÍTÉS ÉS SÖVÉNY LÉTESÍTÉSE**
 - **MIKOR KELL KÖZÚTKEZELŐI ENGEDÉLYT KÉRNI?**
 - **MIKOR KELL SZAKMAI KONZULTÁCIÓ ÉS TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYT KÉRNI?**
 - **MILYEN SZAKÁGI TERVEZÉSI MUNKARÉSZEKRE VAN SZÜKSÉG?**
 - **TERVEZŐI MŰVEZETÉS**

DÖNTSÜK EL, HOVA ÉS MIT ÉPÍTÜNK!

Az építkezés **legelső és legfontosabb lépése**, hogy tisztázzuk, **hol és milyen épületet szeretnénk**.

Ez alapvetően meghatározza a lehetőségeket és a további lépéseket.

Mit kell átgondolni?

- **Hol szeretnénk élni?** – Városban vagy vidéken, csendes helyen vagy nyüzsgő környezetben?
- **Milyen adottságai vannak a teleknek?** – Tájolás, közművek, közlekedési lehetőségek, közeli iskolák, munkahelyek, stb.
- **Megfelel-e a helyi építési szabályoknak (HÉSZ)?**

Még mielőtt belevágnánk az álmaink megvalósításába, **érdemes ellenőrizni a szabályozásokat**. Nem biztos, hogy bármit megépíthetünk, amit elképzeltünk!

ÉPÍTÉSI TELEK VÁLASZTÁSA – MIRE ÉRDEMES FIGYELNI?

Az **építési telek kiválasztása** az egyik legfontosabb döntés egy ház építése során. Nemcsak az épület **kialakítását** és **használhatóságát** befolyásolja, hanem az **életminőséget** és az **ingatlan értékállóságát** is meghatározza.

LOKÁCIÓ ÉS ELÉRHETŐSÉG

Egy jól megválasztott telek megkönnyíti a mindennapokat.

Érdemes átgondolni:

- **Települési infrastruktúra** – Mennyire fejlett az adott városrész vagy falu?
- **Munkahelyek közelsége** – Mennyi időbe telik a munkába járás?
- **Egészségügyi ellátás** – Kórház, rendelő, gyógyszertár elérhetősége.
- **Oktatás** – Iskolák, óvodák, egyéb intézmények közelsége.
- **Bevásárlási lehetőségek** – Élelmiszerboltok, piacok, szolgáltatások elérhetősége.

TELEK FEKVÉSE ÉS ADOTTSÁGAI

A telek **tájolása, fekvése** és **domborzati viszonyai** nagyban befolyásolják az épület tervezését és komfortját.

- **Sík vagy lejtős terület?** – Egy lejtős telek különleges építészeti megoldásokat kíván.
- **Benapozás** – Érdemes a természetes fényt és az árnyékolás lehetőségeit is figyelembe venni.

- **Kertkapcsolat** – A telek mérete és elrendezése meghatározza a zöldfelületek lehetőségét.

AZ ÉPÍTÉS SZEREPE

Egy jó építész képes egy **átlagos telekből** is kihozni a **legjobbat**.

MIT VESZ FIGYELEMBE?

- Az ingatlan fekvését, benapozását, domborzati adottságait.
- A helyi építési szabályokat és előírásokat.
- A megrendelő egyéni igényeit és elképzeléseit.

Egy tapasztalt szakember segítségével az ingatlan nemcsak kényelmes, hanem hosszú távon **értékálló** is lehet.

BEFEKTETÉSI SZEMPONTOK

Eladható lesz az ingatlan később is?

- **Piacképesség** – Érdemes előre megfontolni, hogy a telek milyen áron értékesíthető a jövőben.
- **Telekárak alakulása** – Egy felkapottabb környéken a telek értéke is stabilabb.

Az ingatlan egy hosszú távú befektetés is lehet, ezért érdemes a **környék fejlődési lehetőségeit** is mérlegelni.

ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK ÉS KIVITELEZÉS

A **telek értéke** nagyban befolyásolja az **ingatlan végső árát**, de a **kivitelezési költségek** függetlenek lehetnek attól, hogy hol építkezünk.

- **Építőanyagok ára** – Bárhonnan beszerezhetők, az árakat főként a választott minőség befolyásolja.
- **Kivitelezési költségek** – Egy vidéki településen vagy egy nagyvárosban a munkadíjak eltérhetnek.
- **Engedélyek és előírások** – A helyi építési szabályzat határozza meg a beépíthetőséget.

Fontos figyelembe venni, hogy egy olcsóbb telek hosszú távon drágább lehet, ha a kivitelezés bonyolultabbá válik.

ÖSSZEGZÉS

Az építési telek kiválasztásakor **nemcsak az ár számít**, hanem számos más tényező is:

- **A telek adottságai** (méret, tájolás, fekvés).
- **Infrastruktúra és elérhetőség** (munkahelyek, bevásárlás, egészségügy).
- **Építési szabályok** (HÉSZ, TKR, TAK).
- **Befektetési szempontok** (piaci értékállóság).

A megfelelő szakértők bevonásával elkerülhetők a későbbi problémák, és biztosítható, hogy az építkezés gördülékenyen menjen végbe.

HÉSZ, TKR, TAK – MIK EZEK, ÉS MIÉRT VAN RÁJUK SZÜKSÉG?

Ha építkezni szeretnél, elengedhetetlen, hogy **tisztában legyél bizonyos jogszabályokkal**. Ezek az előírások meghatározzák, **mit és hogyan lehet építeni** egy adott területen.

HÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Ez egy **önkormányzati rendelet**, amely rögzíti, hogy egy adott településen vagy városrészben:

- **Milyen épületek építhetők?** (Lakóház, üzlet, ipari épület stb.)
- **Milyen sűrűn lehet beépíteni a telket?** (Pl. a beépítés mértéke, minimális telekméret.)
- **Milyen magas lehet az épület?**
- **Milyen arányban kell zöldterületet meghagyni?**

Miért fontos?

A **HÉSZ határozza meg az építkezés kereteit**. Ha nem vesszük figyelembe, előfordulhat, hogy az önkormányzat nem ad engedélyt az építkezésre.

TKR – TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Az önkormányzat jogszabálya, amely az építési, átalakítási tevékenységeket és a reklámok elhelyezését szabályozza, hogy megőrizze a település arculatát és esztétikai értékeit.

Településképi eljárások:

- **Véleményezési eljárás:** Új épületek építésénél vagy jelentős átalakításoknál kötelező.
- **Bejelentési eljárás:** Kisebb munkák esetén, például homlokzati színezés vagy tetőcsere.
- **Kötelezés:** Nem megfelelő épületek vagy reklámok helyreállítása.

MIÉRT FONTOS?

A TKR figyelembevételével **tervezik meg egy város vagy falu fejlődését**, és ez befolyásolja, milyen építkezések engedélyezhetők az adott területen.

TAK – TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

Ez egy **vizuális útmutató**, amely egy adott település építészeti és esztétikai sajátosságait rögzíti.

Tartalmazza:

- **Milyen anyagokat, színeket, formákat érdemes használni?**
- **Milyen építészeti stílusok illenek a környezetbe?**
- **Milyen megoldásokat kellene elkerülni?**

MIÉRT FONTOS?

A TAK segít biztosítani, hogy **az új épületek harmonikusan illeszkedjenek a település arculatába.**

HOGYAN JUTHATUNK HOZZÁ EZEKHEZ AZ INFORMÁCIÓKHOZ?

Két lehetőség van:

- 1 **Saját magunk kikeressük** – A helyi önkormányzat hivatalos honlapján ezek az információk elérhetők.
- 2 **Építészmérnököt bízunk meg** – Egy tapasztalt szakember **gyorsan összegyűjti és értelmezi** az adott ingatlanra vonatkozó előírásokat.

Tipp: Ha biztosra akarsz menni, **mindig érdemes szakemberrel egyeztetni!** Egy rosszul előkészített építkezés sok kellemetlenséget okozhat a későbbiekben.

ÖSSZEGZÉS

- Ha építkezni szeretnél, először **tájékozódj a helyi építési előírásokról.**
- A **HÉSZ, TKR és TAK (javaslat) együttesen meghatározza**, mit és hogyan építhetsz.
- Ezek az információk **nyilvánosan elérhetők**, de egy építészmérnök gyorsabban és pontosabban kinyeri őket.

AZ ÉPÍTENDŐ ÉPÜLET IGÉNYEINEK MEGHATÁROZÁSA

Az építkezés tervezési szakaszában az egyik legfontosabb lépés, hogy az építető **pontos elképzelésekkel rendelkezzen** arról, milyen funkciókat és elrendezést vár el az épülettől. Ezek az információk az **építészeti tervek alapját képezik**, így minél részletesebb és konkrétabb az igényfelmérés, annál gördülékenyebb lesz a tervezési folyamat.

MIT ÉRDEMES ELŐRE TISZTÁZNI?

HA CSALÁDI HÁZAT ÉPÍTÜNK:

1 Családtagok száma:

- Hány fő számára kell biztosítani kényelmes lakóteret?

2 Helyiségek száma és funkciója:

- Hány **hálószobára** lesz szükség?
- **Hány fürdőszoba** legyen? (Egy közös vagy minden szobához külön?)

3 Térkapcsolatok:

- A **nappali, étkező és konyha** egy légtérben legyen, vagy külön helyiségekben?
- Csatlakozzon-e **fedett terasz** a nappalihoz?

4 Gépjármű elhelyezése:

- A garázs legyen-e az épület része, vagy elég egy **fedett kocsibeálló** az udvaron?

5 Építészeti stílus:

- **Modern, vintage, hagyományos** vagy más egyedi stílus legyen az épület?

HA VÁLLALKOZÁS SZÁMÁRA ÉPÍTÜNK:

1 Helyiségek száma és funkciója:

- Hány **irodára** lesz szükség?
- Kell-e külön **tárgyaló, közösségi tér**?

2 Speciális funkciók:

- Lesz-e műhely, raktár vagy egyéb **üzemi részleg**?
- Fontos-e az **ügyfélfogadó tér**, vagy csak belső munkaterületet kell kialakítani?

MIÉRT FONTOS EZEKET ELŐRE TISZTÁZNI?

- **Hatékony tervezés** – Ha az igények egyértelműek, az építész **gyorsabban és pontosabban** tudja elkészíteni a terveket.
- **Idő- és költségmegtakarítás** – A kezdeti, jól átgondolt tervezés **csökkenti a későbbi módosítások szükségességét**, így **elkerülhetők a felesleges pluszköltségek**.
- **Az épület optimális működése** – A megfelelő **térkapcsolatok és elrendezés** biztosítja, hogy az épület **kényelmes és funkcionális** legyen a mindennapi használat során.

ÖSSZEGZÉS:

Mielőtt belevágnánk az építkezésbe, **érdemes részletesen átgondolni az igényeket**. Egy jól átgondolt koncepció nemcsak időt és pénzt takarít meg, hanem biztosítja, hogy a végső épület **tökéletesen igazodjon a használók igényeihez**.

AZ ÉPÍTKEZÉS EGYIK LEGFONTOSABB KÉRDÉSE: MENNYIBE FOG KERÜLNI?

Amikor valaki építkezésbe kezd, az első kérdés, ami felmerül: „**Mennyibe fog kerülni?**” Ez egy összetett kérdés, amelyre pontos választ nehéz adni, mivel **számos tényező** befolyásolja a végső költségeket.

KÖLTSÉGBECSLÉS ÉS REÁLIS ÁRAK

Minden évben megjelenik egy **építőipari költségbecslési segédlet**, amely tartalmazza az aktuális **bekerülési költségeket**. Ez egy **megbízható alap**, amely segíthet az építkezés pénzügyi tervezésében.

FONTOS TUDNI:

Ezek a becslések **normatív árakon** alapulnak, azaz **garantáltan kihozható** belőlük az épület. Ha **valaki olcsóbban szerzi be az építőanyagot**, vagy egy kivitelező **kedvezőbb árat ajánl**, az extra megtakarítást jelent, de ezek az egyedi lehetőségek nincsenek benne az általános költségbecslésekben.

Öröm, ha a költségek alacsonyabbak a tervezettnél!

Ha a kivitelezés a normatív áraknál kedvezőbb feltételekkel valósul meg, az mindenképpen pozitív eredmény – de ezzel nem lehet előre biztosan számolni.

A MINŐSÉG SZEREPE AZ ÉPÍTKEZÉS SORÁN

Ne feledjük, hogy az építkezés során nemcsak az **ár**, hanem a **minőség** is kulcsfontosságú!

Ebben segít a műszaki ellenőr, akinek a feladata, hogy:

- ellenőrizze, hogy az épület **a terveknek megfelelően készül**,
- az előírt **építőanyagokat és technológiákat** használják fel,
- a kivitelezés **szakszerűen történjen**.

DRÁGA A MŰSZAKI ELLENŐR?

Sokan úgy gondolják, hogy a műszaki ellenőr egy **plusz költség**, amely **megspórolható**. Pedig a valóságban **éppen az ő jelenléte előzheti meg a komolyabb problémákat és extra kiadásokat!**

Általános költsége: a beruházási összeg 1–3,5%-a

De ezért a díjért **végig kíséri az egész projektet**, az alábbiak szerint:

- A **kivitelező vállalkozóval történő szerződéskötéstől** kezdve
- egészen az **épület használatbavételi eljárásáig** felügyeli a folyamatokat.

MIÉRT ÉRDEMES MŰSZAKI ELLENŐRT MEGBÍZNI?

- Biztosítja, hogy az épület az előírásoknak megfelelően készüljön el.
Megakadályozza a hibákat és a későbbi vitás helyzeteket.
- Segít elkerülni a kivitelezési problémákból fakadó plusz költségeket.
- Az építkezés minősége és hosszú távú értéke nagyban múlik rajta.

ÖSSZEGZÉS:

Ha valaki építkezik, nemcsak az a fontos, hogy **mennyiért** valósul meg a projekt, hanem az is, hogy **milyen minőségben!** A jól előkészített, átgondolt költségvetés és a szakértői felügyelet biztosítja, hogy az épület **értékálló és problémamentes legyen** a jövőben.

A TERVEZÉS FOLYAMATA – ÍGY DOLGOZUNK...

A tervezési folyamat minden építkezésnél egyedi, hiszen az **építető igényei**, a **telek adottságai** és a **szabályozások** is befolyásolják. Egy jól felépített rendszer biztosítja, hogy az építkezés minden lépése **zökkenőmentesen** és **hatékonyan** haladjon.

1. ELSŐ KAPCSOLATFELVÉTEL ÉS IGÉNYFELMÉRÉS

Beszélgetés az építetővel: Meghallgatjuk az elképzeléseket, célokat és elvárásokat.

Fontos kérdések tisztázása:

- **Milyen épület készül?** (Családi ház, iroda, közösségi tér stb.)
- **Milyen stílusú legyen?** (Modern, klasszikus, minimalista stb.)
- **Milyen funkciókat kell betöltenie?**
- **Milyen költségkerettel lehet számolni?**

2. HELYSZÍNI FELMÉRÉS ÉS DOKUMENTÁCIÓ

Telek és környezet vizsgálata: Megnézzük az adottságokat, például a fekvést, benapozást, domborzati viszonyokat.

Építési szabályok kigyűjtése:

- **HÉSZ** (Helyi Építési Szabályzat)
- **TRT** (Településrendezési Terv)
- **TAK** (Településképi Arculati Kézikönyv)

3. KONCEPCIONÁLIS TERVEZÉS

Első látványtervek és alaprajzok:

- Az épület funkcionális **kialakítása**, méretei, térkapcsolatai.
- Az építető **viSSZajelzései** alapján finomhangolás.

Cél: Már ekkor láthatóvá válik, milyen lesz az épület **belső térszervezése** és **külső megjelenése**.

4. ENGEDÉLYEZÉSI TERV ELKÉSZÍTÉSE ÉS HATÓSÁGI ÜGYINTÉZÉS

Végleges tervdokumentáció összeállítása

- Az építési hatóságokhoz benyújtandó dokumentáció elkészítése.
- Minden jogszabályi és szakmai előírásnak való megfelelés biztosítása.

Cél: Az építkezés jogszerű és problémamentes elindítása.

5. KIVITELI TERVEK ELKÉSZÍTÉSE

Az engedélyezett tervből részletes **kiviteli terv** készül, amely tartalmazza:

- **Szerkezeti terveket** (alapozás, falazatok, födémek stb.).
- **Gépészeti és villamos terveket** (fűtés, víz, elektromos hálózat).
- **Belsőépítészeti terveket** (burkolatok, világítás, beépített bútorok).

Cél: A kivitelezés gördülékeny lebonyolítása.

6. KIVITELEZÉSI SZAKASZ ÉS TERVEZŐI MŰVEZETÉS

- **Kapcsolattartás a kivitelezővel és az építetővel:**
- Rendszeres **műszaki ellenőrzések**, hogy az épület a **terveknek megfelelően** készüljön el.
- **Segítség a problémák megoldásában** – ha kérdés vagy módosítás merül fel, gyors reagálás.

Cél: Az építkezés során ne legyenek váratlan akadályok, és a végeredmény megfeleljen az építető elképzeléseinek.

7. ÁTADÁS ÉS ZÁRÁS

Használatbavételi engedély intézése

- Az elkészült épület jogszerű használatba vételéhez szükséges eljárások lebonyolítása.
- Az összes szükséges dokumentáció összeállítása.

Cél: Az építető gond nélkül birtokba vehesse az új épületet.

MIÉRT FONTOS A JÓL FELÉPÍTETT TERVEZÉSI FOLYAMAT?

- **Csökkenti a hibalehetőségeket:** A tervezési folyamat során **előre kiszűrhetők** a problémák, elkerülve a későbbi költséges módosításokat.
- **Időt és pénzt takarít meg:** A jól előkészített projekt gyorsabban és költséghatékonyabban valósulhat meg.
- **Biztosítja az épület funkcionalitását:** Az optimális térkapcsolatok és műszaki megoldások már az elején kidolgozásra kerülnek.
- **A megrendelő pontosan azt kapja, amit elképzelt:** A folyamatos egyeztetés garantálja, hogy az épület minden szempontból megfelelő legyen.

A cél mindig egy olyan zökkenőmentes, átlátható és hatékony folyamat, amely biztosítja, hogy az építető elégedett legyen a végeredménnyel.

EGYÉB FONTOS ISMERETEK....

KERÍTÉS ÉS SÖVÉNY LÉTESÍTÉSE

MIT KELL TUDNI A SZABÁLYOKRÓL?

Ha valaki **kerítést vagy sövényt szeretne építeni**, annak meg kell felelnie bizonyos **jogszabályi előírásoknak**, amelyeket a **280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet** és a **helyi önkormányzat építési szabályzata** határoz meg. Az alábbiakban összefoglaljuk a legfontosabb tudnivalókat.

1. KI ÉPÍTHET KERÍTÉST, ÉS MILYEN ESETEKBEN KÖTELEZŐ?

- **Bárki építhet kerítést** a saját telke köré, **ha nincs tiltó előírás.**
- Ha a **helyi építési szabályzat kötelezővé teszi**, akkor a **tulajdonosnak kötelessége** megépíteni.
- Ha **nincs kötelező előírás**, akkor a telek **kerítés nélkül is használható.**

2. HOL ÉS HOGYAN ÉPÍTHETŐ KERÍTÉS?

- A **telek határvonalán** lehet **kerítést vagy élősövényt** létesíteni.
- **Tömör kerítés** (azaz teljesen átláthatatlan fal) **2 méternél magasabb nem lehet**, kivéve, ha a helyiszabályok ezt engedélyezik.
- A **telek belső részeit csak nem tömör kerítéssel vagy sövénnel** lehet elválasztani.
- **A kapu nem nyílhat kifelé** a közterületre.
- **A közterületi határvonalon** lévő kerítésnek teljes egészében a **saját telken belül kell állnia.**

3. MIRE KELL FIGYELNI A KÖZTERÜLETTEL HATÁROS KERÍTÉSEKNÉL?

- A kerítésen **nem lehet** olyan elem, ami veszélyes a járókelőkre (pl. **szögesdrót**), kivéve, ha az **legalább 2 méter magasan**, és a **telek belső oldalán** van elhelyezve.
- A kerítést a **tulajdonosnak kell fenntartania**, és **illeszkednie kell a településképbe.**
- A telek tulajdonosa **felelős** a telek előtti járda és a közterületi zöldsáv **tisztántartásáért és karbantartásáért.**

4. ÉLŐSÖVÉNY ÜLTETÉSE – MIT KELL TUDNI RÓLA?

- A sövényt **csak a telekhatáron belül** lehet telepíteni.
- Az élősövényt **úgy kell gondozni**, hogy az **ne lógjon át** a szomszéd telekre vagy a közterületre.

5. HOL KELL KERÍTÉST ÉPÍTENI, HA ELŐÍRJÁK?

Ha a helyi építési szabályzat **kötelezővé teszi a kerítés építését**, akkor:

- **Az utcafronti telekhatáron (homlokzati oldal)** kötelező.
- **Az útról nézve a jobb oldali telekhatáron** is szükséges.
- Ha **nincs megegyezés a szomszédok között**, akkor a **hátsó telekhatárnak csak a jobb oldali felén** kötelező a kerítés.

6. SPECIÁLIS ESETEK

- **Saroktelken** mindkét utcára néző telekhatár **oldalhatárnak számít**, így azok mentén is érdemes figyelni a szabályokra.
- Ha a **telek egyik oldalán** a szomszéd telkének a **hátsó telekhatára** van, akkor ott a **hátsó telekhatárokra vonatkozó szabályok** érvényesek.
- **Nyúlványos telkeknél** (ahol keskeny teleksáv vezet az utcáról a telekre) a **közös telekhatáron a visszamaradó telek tulajdonosának** kell a kerítést **megépítenie és fenntartania**.

7. MIKOR LEHET BONTANI A KERÍTÉST?

- Ha a helyi szabályozás **nem írja elő a kerítés meglétét**, akkor a tulajdonos **bármikor elbonthatja**.

ÖSSZEGZÉS

Ha kerítés vagy sövény telepítése a cél, érdemes előzetesen megvizsgálni a helyi építési szabályzatot, mivel abban további előírások is szerepelhetnek, például az anyaghasználatra, a magasságra vagy az esztétikai követelményekre vonatkozóan.

Ha **valami nem világos**, érdemes **építésszel vagy az önkormányzattal egyeztetni!**

MIKOR KELL KÖZÚTKEZELŐI ENGEDÉLYT KÉRNI?

Az **1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről** alapján közútkezelői engedélyt kell kérni, ha az alábbi tevékenységeket szeretné végezni valaki közút területén vagy annak közvetlen környezetében:

1. KÖZÚT NEM KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ HASZNÁLATA:

- Rendezvények (pl. vásárok, tüntetések, sportesemények) megtartása.
- Állványok, reklámtáblák, árusítóhelyek, építési anyagok elhelyezése a közút területén.
- Közműépítés vagy -karbantartás során a közút részleges vagy teljes elfoglalása.

2. ÚTCSATLAKOZÁSOK LÉTESÍTÉSE VAGY MÓDOSÍTÁSA:

- Új bejáró kialakítása vagy meglévő módosítása, ami egy közúthoz csatlakozik.
- Útcsatlakozással érintett területeken vízelvezetés vagy forgalmi rend változtatása.

3. KÖZÚTI INFRASTRUKTÚRA MÓDOSÍTÁSA:

- Forgalomtechnikai eszközök (pl. táblák, lámpák) elhelyezése, módosítása vagy eltávolítása.
- Útburkolati jelek festése vagy módosítása.

4. KÖZÚT ALATTI, FELETTI VAGY MELLETTI ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG:

- Közút alatti vagy feletti vezetékek, csövek, csatornák telepítése, karbantartása.
- Építmények (pl. hirdetőtábla, kerítés) elhelyezése, amely érinti a közút területét vagy annak határát.

5. IDEIGLENES FORGALOMSZABÁLYOZÁS:

- Ha építési munkák vagy egyéb tevékenységek miatt a forgalmi rendet ideiglenesen módosítani kell.

6. NÖVÉNYZET TELEPÍTÉSE VAGY ELTÁVOLÍTÁSA:

- Fák vagy más növények telepítése, kivágása a közút területén vagy annak közvetlen közelében.

FONTOS TUDNIVALÓK:

- A kérelmet a közút kezelőjéhez kell benyújtani, amely lehet országos közút esetén a Magyar Közút Nonprofit Zrt., helyi közutak esetén pedig az adott önkormányzat.
- A kérelemhez mellékelni kell a tervezett tevékenységgel kapcsolatos tervrajzokat és leírásokat, például forgalomszabályozási terveket.
- A közútkezelő az engedélyt a közút forgalmának biztonsága és az infrastruktúra állagának megóvása érdekében adja ki.

Ha bármelyik felsorolt tevékenységet érinti a projektje, mindenképpen szükséges közútkezelői hozzájárulást kérni!

MIKOR KELL FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI KONZULTÁCIÓT ÉS MIKOR KELL TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYT KÉRNI?

A **főépítészeti szakmai konzultáció** és a **településképi vélemény** kérése a helyi építési szabályzat (HÉSZ), valamint az adott település településképi rendelete alapján történik, amelyeket az önkormányzat szabályoz. Általánosságban az alábbi esetekben van szükség rájuk:

1. FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

Ez a tervezés korai szakaszában történik, és célja az építési szándék előzetes egyeztetése a főépítésszel. Főként a településképi illeszkedést, a helyi előírásoknak való megfelelést és az építési szabályokat érinti.

MIKOR KÖTELEZŐ?

- **Településképi bejelentési eljárás** során:
 - Egyszerű bejelentésköteles építési tevékenységeknél (pl. családi házak tervezése 300 m² alatt).
 - Kisebbs módosításoknál, például homlokzati színezés vagy tetőcserék esetén, ha azok a településkép jelentős elemét érintik.
- Ha az önkormányzat előírja a konzultációt bizonyos építési tevékenységeknél (pl. új épület építése, meglévő épület jelentős bővítése).
- **Településképi rendelet** hatálya alá eső területeken:
 - Műemléki környezetben vagy védett városképi területeken.
- **Tervezési javaslatok** előkészítésekor:
 - Ha az építtető vagy a tervező nem biztos abban, hogy a tervezett építkezés megfelel-e a helyi szabályozásnak.

MI A CÉLJA?

- Az előzetes iránymutatás az építési szándékhoz.
- A helyi építési előírások és településképi követelmények tisztázása.
- A települési környezetbe illeszkedő építészeti megoldások egyeztetése.

2. TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Ez a tervezés engedélyezési szakaszában történik, és az építési tervdokumentáció hivatalos véleményezését jelenti.

MIKOR KÖTELEZŐ?

- **Engedélyhez kötött építési tevékenységeknél,** például:
 - Új épület építése.
 - Meglévő épület jelentős átalakítása, bővítése.
 - Településképi szempontból meghatározó építészeti változtatások.
- **Különleges rendeltetésű épületek:**
 - Például kereskedelmi, ipari vagy közösségi létesítmények tervezése esetén.
- **Településképi rendelet alapján:**
 - Ha a terület vagy az épület településképi szempontból védett.
 - Ha a beruházás a városképet, látványképet jelentősen befolyásolja.
- **Övezeti vagy védett területeken:**
 - Műemléki jelentőségű vagy világörökségi helyszíneken.

MI A CÉLJA?

- Az építési tervdokumentáció vizsgálata a településképi illeszkedés és az építészeti minőség szempontjából.
- Hivatalos szakmai vélemény kiadása, amely szükséges lehet az építési engedély megszerzéséhez.

ÖSSZEGZÉS: MIKOR MELYIKRE VAN SZÜKSÉG?

Eset	Főépítészeti konzultáció	Településképi vélemény
Új épület tervezése	Igen	Igen
Egyszerű bejelentésköteles építkezés	Igen	Nem (általában)
Meglévő épület átalakítása	Igen, ha településképet érint	Igen, ha jelentős változás
Településképi védett terület	Igen	Igen
Homlokzati színezés, tetőcsere	Igen, ha jelentős változás	Nem (általában)
Engedélyköteles nagyobb projekt	Nem	Igen

Tipp: Mindig érdemes előzetesen tájékozódni a helyi önkormányzatnál vagy a főépítésznél, mert a részletes szabályozást az adott település településképi rendelete határozza meg.

MILYEN SZAKÁGI TERVEZÉSI MUNKARÉSZEKET KELL ELKÉSZÍTENI ÉPÍTKEZÉS ELŐTT?

Az építkezés megkezdése előtt számos szakági terv és vizsgálat elvégzése szükséges annak érdekében, hogy az épület stabil, biztonságos és jogszabályoknak megfelelő legyen. Ezek a munkarészek biztosítják az építkezés zökkenőmentes kivitelezését és hosszú távú fenntarthatóságát.

1. FÖLDMÉRÉS ÉS TELEKFELMÉRÉS

Minden építkezés alapja a pontos helyszíni felmérés, amely a telek határvonalainak, méreteinek és domborzati viszonyainak meghatározásához szükséges. Ez magában foglalja:

- Geodéziai felmérést – pontos telekhatárok és magassági viszonyok meghatározása, amely a tervezés alapjául szolgál.
- Helyszínrajz készítését – a tervezett épület és egyéb létesítmények (pl. utak, közművek) pontos elhelyezéséhez.

2. TALAJMECHANIKAI SZAKVÉLEMÉNY

A talajvizsgálat elengedhetetlen az építkezés biztonságához. A szakvélemény segít meghatározni:

- Milyen alapozási módszer szükséges? – Egy stabil, jó teherbírású talaj esetén egyszerűbb alapozás lehetséges, míg gyenge teherbírású talajnál speciális megoldásokra lehet szükség.
- Van-e talajvízveszély? – Ha magas a talajvízszint, különleges vízszigetelési intézkedéseket kell alkalmazni.
- A talaj összetételét és teherbírását – Fontos a szerkezetek stabilitása szempontjából.

Ezt a vizsgálatot talajmechanikai szakértő végzi, és az eredmények alapján a statikus és az építész tudja meghatározni az optimális szerkezeti megoldásokat.

3. ÉPÍTÉSZETI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Az építészeti terv az épület kialakításának alapját képezi, és tartalmazza:

- Helyszínrajzot – az épület és egyéb létesítmények elhelyezkedése a telken belül.
- Alaprajzokat – minden szint részletes tervei.
- Homlokzati rajzokat – az épület külső megjelenése.
- Metszeteket – az épület szerkezeti felépítésének ábrázolása.
- Látványtervek – 3D tömegvázlat
- Anyaghasználat és kialakítás meghatározását – a homlokzati anyagokat, színeket és formákat.

Az építészeti terv az összes többi szakági terv alapja, ezért az építészek és a mérnökök összehangolt munkájára van szükség.

4. TARTÓSZERKEZETI TERVEK (STATIKAI TERV)

A szerkezettervező felelős az épület teherhordó szerkezetének biztonságáért. A terv tartalmazza:

- Alapozási tervet – a talajmechanikai szakvélemény alapján.
- Teherhordó falak, földékek, tetőszerkezet méretezését.
- Statikai számításokat – az épület stabilitásának és teherbírásának igazolása.

5. ÉPÜLETGÉPÉSZETI TERVEK

Az épületgépészeti rendszerek biztosítják a kényelmes használatot és az energiahatékonyságot. A terv tartalmazza:

- Vízellátás és csatornázás terve – a vízvezetékek és szennyvízelvezetés kialakítása.
- Fűtési rendszer terve – padlófűtés, radiátoros fűtés, hőszivattyús rendszerek.
- Szellőzés és légtechnika terve – gépi vagy természetes szellőzés megoldásai.
- Gázellátás terve – ha földgáz használata tervezett.
- Energetikai számítások – a hőtechnikai tulajdonságok és az épület energiahatékonyságának meghatározása.

6. ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI TERVEK

A villamos tervező biztosítja az épület elektromos hálózatának megfelelő kialakítását. A terv tartalmazza:

- Erősáramú hálózat terve – aljzatok, világítás, kapcsolók elhelyezése.
- Gyengeáramú hálózat terve – internet, riasztórendszerek, kaputelefon, okosotthon-rendszerek.
- Villámvédelem és érintésvédelem terve – az épület elektromos biztonságának garantálása.

7. TŰZVÉDELMI TERV

Főként nagyobb épületek esetén szükséges. Tartalmazza:

- Menekülési útvonalak kijelölését.
- Tűzszakaszok meghatározását.
- Tűzvédelmi eszközök (pl. tűzjelzők, oltórendszerek) elhelyezését.

8. KÖZMŰCSATLAKOZÁSI TERVEK

Az épület közműhálózatokhoz való csatlakozását biztosítja:

- Víziközmű terv – bekötés az ivóvízhálózatba.

- Szennyvízelvezetési terv – csatlakozás a közműves csatornahálózatra vagy egyedi szennyvízkezelés megoldása.
- Villamosenergia-bekötési terv – hálózati csatlakozási pontok meghatározása.

9. ÚT- ÉS KÖZLEKEDÉSTERVEZÉS (HA SZÜKSÉGES)

Ha az építkezés érinti a közlekedési infrastruktúrát, akkor szükséges lehet:

- Útcsatlakozási terv – a telek és az úthálózat kapcsolata.
- Parkolótervek – különösen társasházaknál vagy üzleti épületeknél.

10. KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS FENNTARTHATÓSÁGI TERVEK

Ezek a dokumentációk biztosítják, hogy az épület környezetbarát és fenntartható legyen:

- Esővízkezelési terv – csapadékvíz hasznosítása és elvezetése.
- Zaj- és rezgésvédelmi terv – főként ipari vagy nagy forgalmú területeken.

11. TÁJÉPÍTÉSZETI TERV

Célja, hogy az épület és környezete harmonikusan illeszkedjen egymáshoz, esztétikai, funkcionális és fenntarthatósági szempontokat figyelembe véve.

Mikor szükséges?

- Lakóépületeknél – kert és zöldterületek kialakítása.
- Társasházaknál – közös udvarok, zöldtetők, parkosított területek.
- Középületeknél, ipari létesítményeknél – közlekedési és zöldfelületek összehangolása.
- Közterületek és turisztikai fejlesztések esetén.

Területi adottságok felmérése – talajviszonyok, domborzat, növényzet.

Növénytelepítési terv – helyi klimatikus adottságokra optimalizált zöldfelület.

Kertépítészeti elemek – burkolatok, támfalak, játszóterek, pihenőhelyek.

Fenntarthatósági megoldások – esővízgyűjtés, vízáteresztő burkolatok, biodiverzitás növelése.

Világítás és egyéb kiegészítő elemek – közlekedési és hangulatvilágítás.

12. ÉPÍTÉSI SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

- Használatbavételi engedélyhez – igazolja, hogy az épület az engedélyezett tervek és előírások szerint készült el.
- Engedélyköteles építkezések esetén – ha hatósági előírás megköveteli.

- Fennmaradási engedélyhez – ha egy épület engedély nélkül épült, és utólag szeretnék legalizálni.
- Szerkezetátalakításoknál, bővítéseknél – például egy régi épület statikai állapotának igazolásához.
- Ingatlan eladásakor – ha a vevő vagy a hatóság kéri az épület műszaki állapotának dokumentálását.

Az építési szakértői nyilatkozat tehát egy kulcsfontosságú dokumentum, amely biztosítja, hogy az épület biztonságos, szabályos és hosszú távon fenntartható legyen.

TERVEZŐI MŰVEZETÉS

A **tervezői művezetés** egy olyan előírt szakmai tevékenység, amely során az építési engedélyezési és kiviteli tervet készítő tervező az építkezés során ellenőrzi, hogy a kivitelezés a terveknek és a jogszabályoknak megfelelően valósul-e meg.

MIKOR KÖTELEZŐ?

A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint az alábbi esetekben **kötelező tervezői művezetést bevonni**:

1. **Engedélyköteles építkezések esetén** – minden olyan épületnél, amelyhez **építési engedély** szükséges.
2. **Egyszerű bejelentéshez kötött lakóépületek építésénél** – például új családi ház építése esetén.
3. **Speciális építményeknél** – ha a kivitelezés különleges műszaki megoldásokat vagy összetett szerkezeti elemeket tartalmaz.

MI A TERVEZŐI MŰVEZETÉS CÉLJA?

- **A tervek betartásának ellenőrzése** – biztosítja, hogy a kivitelező a jóváhagyott építészeti és műszaki tervek szerint dolgozzon.
- **Szakszerűség biztosítása** – segít elkerülni a kivitelezés során felmerülő hibákat és jogi problémákat.
- **Kapcsolattartás az építető és a kivitelező között** – a tervező szükség esetén szakmai javaslatokat ad.
- **Jogszabályi megfelelés** – a tervező nyilatkozatot ad a hatóságok számára, amely szükséges lehet a használatbavételi eljárás során.

MILYEN GYAKORISÁGGAL KELL MŰVEZETÉST TARTANI?

A kötelező művezetések száma függ az építmény méretétől és összetettségétől, de általában:

- **Egyszerű bejelentés esetén** – legalább **6 alkalommal** kell tervezői művezetést tartani.
- **Egyéb engedélyköteles épületeknél** – az építési hatóság vagy az építési szerződés előírhatja a szükséges művezetési alkalmak számát.

MI TÖRTÉNIK, HA NINCS TERVEZŐI MŰVEZETÉS?

- **Használatbavételi engedély elutasítása** – ha az előírt művezetések nem tartották meg, az épület nem kaphatja meg az engedélyt.

- **Bírság és jogi következmények** – a hatóság bírságot szabhat ki.
- **Kivitelezési hibák** – ha a kivitelező eltér a tervektől, az később komoly műszaki problémákhoz vezethet.

ÖSSZEGZÉS

A **tervezői művezetés** egy **előírt ellenőrzési folyamat**, amely biztosítja, hogy az épület **megfelelő minőségben és a jogszabályoknak megfelelően** készüljön el. Elmaradása **akadályozhatja az épület jogszerű használatbavételét**, ezért érdemes már az építkezés elején tisztázni a művezetési kötelezettségeket.