**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, TRT, 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 ÉPÍTSÜNK!**

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 ÉPÍTÉSZ 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, TRT, TAK).
* **Befektetési szempontok** (piaci értékállóság).

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

**HÉSZ, TRT, 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.

**TRT – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

Ez a terv **a település hosszú távú fejlesztési stratégiáját** tartalmazza. Két fő része van:  
1 **Szerkezeti terv** – Meghatározza, hogy az adott területen **milyen funkciók kaphatnak helyet** (lakóterület, ipari övezet, parkok, utak stb.).  
2️ **Szabályozási terv** – Részletesen rögzíti **az építési előírásokat**, amelyeket a **HÉSZ egészít ki**.

**MIÉRT FONTOS?**  
A TRT 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:**

1️ **Saját magunk kikeressük** – A helyi önkormányzat hivatalos honlapján ezek az információk elérhetők.  
2️ **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, TRT és TAK 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 építtető **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:**

**1️ Családtagok száma:**

* Hány fő számára kell biztosítani kényelmes lakóteret?

**2️ Helyiségek száma és funkciója:**

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

**3️ Térkapcsolatok:**

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

**4️ Gépjármű elhelyezése:**

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

**5️ Építészeti stílus:**

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

**HA VÁLLALKOZÁS SZÁMÁRA ÉPÍTÜNK:**

**1️ Helyiségek száma és funkciója:**

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

**2️ 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 **építtető 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 építtetővel:** 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?**

1. **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)

1. **KONCEPCIONÁLIS TERVEZÉS**

**Első látványtervek és alaprajzok:**

* Az épület funkcionális **kialakítása**, méretei, térkapcsolatai.
* Az építtető **visszajelzései** alapján finomhangolás.

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

1. **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.**

1. **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.

1. **KIVITELEZÉSI SZAKASZ ÉS TERVEZŐI MŰVEZETÉS**

* **Kapcsolattartás a kivitelezővel és az építtetővel:**
* 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 építtető elképzeléseinek.

1. **ÁTADÁS ÉS ZÁRÁS**

**Használatbavételi engedély intézése**

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

**Cél:** Az építtető 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 építtető 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 **sövénnyel** 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.

1. **ÚTCSATLAKOZÁSOK LÉTESÍTÉSE VAGY MÓDOSÍTÁSA:**

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

1. **KÖZÚTI INFRASTRUKTÚRA MÓDOSÍTÁSA:**

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

1. **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.

1. **IDEIGLENES FORGALOMSZABÁLYOZÁS:**

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

1. **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 **főépítészi 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).
  + Kisebb 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** | **Főépítészi 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, födémek, 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 művezetőt 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 építtető és a kivitelező között** – a tervező szükség esetén szakmai javaslatokat ad.
* **Jogszabályi megfelelőség** – 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 művezetéseket 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.