

FŐÉPÍTÉSI TÁJÉKOZTATÁS

Építésjog

A településünkön építeni szándékozók számára rövid összefoglalás annak jogi szabályozási hátterével kapcsolatosan.

Az építési tevékenységekre kétszintű szabályozás vonatkozik. Vannak országos és helyi szabályok, melyeket együttesen kell betartani és értelmezni. Ehhez kapcsolódóan a elbírálás és ellenőrzés is két szintű, mely az alábbi helyeken történik:

ORSZÁGOS SZABÁLYOZÁS

Bírálja és ellenőrzi: Kormányhivatal - Építési és Örökségvédelmi Főosztály
3527 Miskolc, József Attila utca 20.

HELYI (ÖNKORMÁNYZATI) SZABÁLYOZÁS

Bírálja és ellenőrzi: Onga Város Polgármesteri Hivatala
3562 Onga, Rózsa utca 18.

- Helyi építési szabályozat és szabályozási terv
- Településképző védelem

Az építéssel kapcsolatos jogi szabályozás összetett, így minden építéssel kapcsolatos beruházás előtt gondos tájékozódás szükséges.

Az elképzelt épület megtervezéséhez és a szükséges engedélyek beszerzéséhez építésztervező bevonása szükséges. Jogszabály értelmezésben és a tervek műszaki konzultációjában az illetékes országos vagy helyi hatóság tud segítséget nyújtani.

Főbb felmerülő kérdések:

Bárhová és bármit építhetek a telkemen?

Nem. A telekre csak az országos és helyi építési szabályok betartása mellett lehet bármilyen épületet, építményt elhelyezni. Ez egyaránt igaz építési engedély köteles és engedély nélkül építhető épületekre is (!).

Építési hely: Első lépésben szükséges meghatározni telek azon részét, ahol épület helyezhető el (építési hely). Ezt az építési mód (pl: szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres, zárt sorú), illetve a betartandó elő- oldal és hátsókerti szabályok határozzák meg.

Beépítési paraméterek: A telek beépíthető része (építési hely) csak korlátozott mértékben építhető be. A korlátozás - első sorban – a beépítési százalékot, a maximális épületmagasságot és az elhelyezhető funkciót szabályozza.

Telken belül épület csak az építési hely és a beépítési paramétereire betartása mellett helyezhető el. Akár engedély köteles, akár engedély nélküli épületről van szó!

Milyen építési munkák engedély kötelesek és mi nem?

Az épületek, építmények döntő részének építése engedélyhez kötött. Általános esetben Építési engedélyezési eljárás, családi ház esetén Egyszerű bejelentési eljárás folytatandó le.

Vannak olyan kisebb építési tevékenységek, melyeket engedély nélkül el lehet végezni. Ezek részletes felsorolását a 312/2021. (XI.8) Kormányrendelet 1. melléklete tartalmazza.

Mikor szükséges építésztervező bevonása?

Már a kezdeteknél érdemes építész tervezőt bevonni, mert egyfelől ismeri a vonatkozó szabályozásokat, illetve ő jogosult tervdokumentációt készíteni, amit a hatóságok elbírálnak.

Ki bírálja az az elkészült tervdokumentációt? Ki ad építéshez szükséges engedélyt?

A legtöbb esetben a Kormányhivatal (Építési és Örökségvédelmi Főosztály), de gyakran bevonja a települési önkormányzatokat is szakkérdések eldöntésében.

Milyen következménnyel jár az engedély nélküli vagy szabálytalan építés?

A szükséges tervek elkészíttetését és a helyes jogszabály értelmezés mindenképpen szükséges és elengedhetetlen feltétele az építés megkezdésének. Ezek elmulasztása jogkövetkezéssel járhat, mely bírság és bontás elrendelése is lehet. A bírság összege akár meghaladhatja az építésé költségét.

Mindezek miatt szükséges minden építési tevékenység megkezdése előtt szakemberhez (építész tervezőhöz) fordulni, illetve igény esetén az érintett két hatósággal konzultálni.

Önkormányzati hatáskörben ügyfélfogadási időben személyesen, vagy telefonon, vagy emailbe van mód erre.

2023. április 18.

Üdvözlettel:

Szél Norbert
Onga város főépítésze