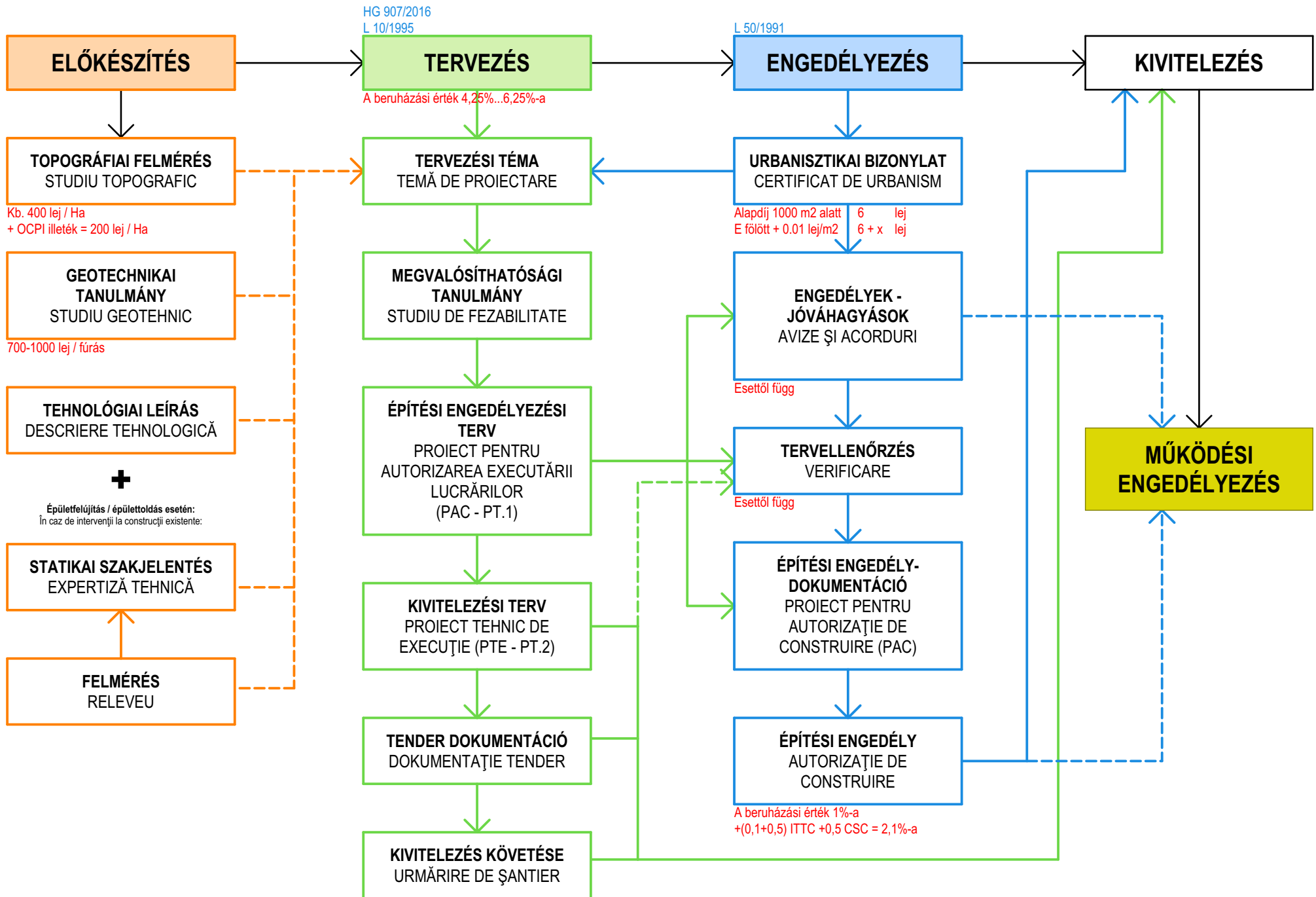


MEZŐGAZDASÁGI ÉPÜLETEK
TERVEZÉSI ÉS ENGEDÉLYEZÉSI FOLYAMATA

ÚJ MEZŐGAZDASÁGI ÉPÍTÉSZEZET SZÉKELYFÖLDÖN | MŰHELYKONFERENCIA
CSÍKSZEREDA, 2019.02.07.
- **GERGELY ATTILA, VALLUM KFT** -

MEZŐGAZDASÁGI ÉPÜLETEK TERVEZÉSI ÉS ENGEDÉLYEZÉSI FOLYAMATA



ELŐKÉSZÍTÉS

TOPOGRÁFIAI FELMÉRÉS
STUDIU TOPOGRAFIC

Kb. 400 lej / Ha
+ OCPI illeték = 200 lej / Ha

GEOTECHNIKAI
TANULMÁNY
STUDIU GEOTEHNIC

700-1000 lej / fúrás

TEHNOLOGIAI LEÍRÁS
DESCRIERE TEHNOLOGICĂ



Épületfelújítás / épülettoldás esetén:
În caz de intervenții la construcții existente:

STATIKAI SZAKJELENTÉS
EXPERTIZĂ TEHNICĂ

FELMÉRÉS
RELEVÉU

Az előkészítő tervfázis célja az új épület külső körülményeinek tisztázása, mint pl.

- a terep adottságai
- a majdani épület sajátosságai
- a meglévő adottságok tulajdonságai

T O P O G R Á F I A I F E L M É R É S

S T U D I U T O P O G R A F I C

Az adott telekről, a tervezéshez és engedélyezéshez szükséges információkat tartalmazza :

- telekhatár, szomszédságok**
- természeti elemek: domborzat, növényzet, vizek**
- épített elemek: út, híd, kerítés, közmű**
- aktualizált telekkönyv**

Ez szolgál alapul a gazdasághoz szükséges elemek ésszerű és gazdaságos elhelyezéséhez:

- a közlekedés szervezése a telekre és a telken belül**
- az épületek, építmények elhelyezése a domborzathoz és egymáshoz viszonyítva**
- esetenként a védőtávolságok betartása**
- az alapozás gazdaságos tervezése**

G E O T E C H N I K A I T A N U L M Á N Y

S T U D I U G E O T E H N I C

A talaj vizsgálata az alapozási feltételek megállapítására:

- talajrétegek, vastagsága, tartókapacitása és egyéb tulajdonságai**
- talajvíz szintje**

A hatékony és biztonságos szerkezeti tervezéshez nélkülözhetetlen dokumentáció.

Az építési engedélydokumentáció kötelező része.

T E H N O L Ó G I A I L E Í R Á S

D E S C R I E R E T E H N O L O G I C Ā

A tevékenységek rendszerszerű leírása, az állatállomány meghatározása, az egyes folyamatok technológiai leírása, a szükségletek meghatározása.

- Technológia: tartási mód, állatállomány szaporítása, mozgatása, értékesítés, stb.**
- Az állatok igényei: szükséges terek, felületek, funkcionális kapcsolatok, vízigény, stb.**
- Az emberi tevékenységekhez szükséges terek: fejőház, személyzeti terek, gépek, berendezések, stb.**
- Takarmány: szükséglet, tárolási helyigény (alapterület / kubatúra)**
- Trágya kezelése: a trágya gyűjtése, tárolása, szükséges tárolási kapacitás számolása**
- A szükséges gépek, eszközök: a használandó elemek listája, tárolási szükségletek, stb.**

F E L M É R É S R E L E V E U

A meglévő, hasznosítandó épület építészeti, esetleg szerkezeti, gépészeti felmérése.

S T A T I K A I S Z A K J E L E N T É S E X P E R T I Z Ā T E H N I C Ā

A meglévő, hasznosítandó épület állagának, tartószerkezetének vizsgálata. A szükséges beavatkozások meghatározása.

TERVEZÉS

A beruházási érték 4,25%...6,25%-a

TERVEZÉSI TÉMA
TEMĂ DE PROIECTARE**MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI
TANULMÁNY**
STUDIU DE FEZABILITATE**ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI
TERV**
PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTĂRII
LUCRĂRILOR
(PAC - PT.1)**KIVITELEZÉSI TERV**
PROIECT TEHNIC DE
EXECUȚIE (PTE - PT.2)**TENDER DOKUMENTÁCIÓ**
DOKUMENTAȚIE TENDER**KIVITELEZÉS KÖVETÉSE**
URMĂRIRE DE ȘANTIER**A tervezés célja:**

- műszaki nyelven előre leképezi a megvalósulandó épületet
- elmélet \approx gyakorlat

T E M Ą T E R V T É M A

T E M Ą D E P R O I E C T A R E

A technológiai leírás, az urbanisztikai bizonylat, a megrendelő elképzelése, a hatályos jogszabályok alapján véglegesített tervezési feladat részletes meghatározása.

Ez biztosítja a bemenő adatokat a tervezéshez, amelyek alapján annak eredménye létrejön, emiatt értelemszerűen nagyon fontos a megrendelő közreműködése ebben a fázisban.

M E G V A L Ó S Í T H A T Ó S Á G I T A N U L M Á N Y

S T U D I U D E F E Z A B I L I T A T E

Vázlatterv, amely a tervtéma alapján formát ad a megrendelői igénynek. Többszöri egyeztetés, finomítás, esetenként gazdasági számítás alapján nyeri el végső, megrendelő által jóváhagyott formáját.

Tartalmazza írott és rajzolt formában: az építészeti és épületgépészeti műszaki megoldásokat, berendezések listáját, költségvetést.

Uniós források pályázása esetén ez a pályázati dokumentáció alapja, amelyet a kiírás egyéb követelményeivel kell kiegészíteni.

É P Í T É S I E N G E D É L Y E Z É S I T E R V

PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR (PAC - PT.1)

**Végleges műszaki terv, engedélyezési részletezettséggel kidolgozva.
Tartalmazza az építészeti, szerkezeti és épületgépészeti szakági terveket.**

A szakhatósági- és építési engedélydokumentációk alapja.

KIVITELEZÉSI TERV

PROIECT TEHNIC DE EXECUȚIE (PTE - PT.2)

Végleges, kiviteli részletezettségű terv.

Minden szakágra részletes kiviteli tervrajzokat, anyagkiírást tartalmaz.



TENDER DOKUMENTÁCIÓ DOKUMENTAȚIE TENDER

A kivitelezők versenyeztetéséhez készített dokumentáció.

A korrekt és eredményes versenyhez nagyon fontos a pontos minőségi kritériumok meghatározása, amit a részletes kivitelezési terv tud biztosítani. Ennek hiányában lépik fel az a szituáció, amikor 2 árajánlat között érthetetlenül nagy árkülönbségek vannak. Ennek okát általában pontosan a minőségi kritériumok teljesítésének vizsgálatával lehet kideríteni.

K I V I T E L E Z É S K Ö V E T É S E U R M Ā R I R E D E Ş A N T I E R

A tervező építőtelepi munkarésze, amely alatt:

- a megtervezett és engedélyezett terv megvalósulásának szakaszait láttamozza, az elvégzett munkafázisok jegyzőkönyveit láttamozza
- közreműködik a felmerült problémák szakszerű megoldásában
- résztvesz az épület átadásán véleményezve a kivitelezési munkálatok minőségét, amely az átadáshoz kötelező dokumentum

Ez a tevékenység nem azonos a művezetéssel (dirigenție de şantier), amelyet a jogszabályok írnak elő. Abban segíti a megbízót, hogy a munkálatok minél inkább a tervnek megfelelően készüljenek el.

ELMÉLET (terv) ≠ GYAKORLAT (építés)

ELMÉLET (terv) ≈ GYAKORLAT (építés)

L 50/1991

ENGEDÉLYEZÉS

URBANISZTIKAI BIZONYLAT
CERTIFICAT DE URBANISM

Alapdíj 1000 m² alatt 6 lej
E fölött + 0.01 lej/m² 6 + x lej

ENGEDÉLYEK -
JÓVÁHAGYÁSOK
AVIZE ŞI ACORDURI

Esetől függ

TERVELLENŐRZÉS
VERIFICARE

Esetől függ

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY-
DOKUMENTÁCIÓ
PROIECT PENTRU
AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE (PAC)

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY
AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE

A beruházási érték 1%-a
+(0,1+0,5) ITTC +0,5 CSC = 2,1%-a

Az engedélyezés célja:

- a terv jogszabályi megfelelőségének az igazolása
- az építési engedély díja helyi adó

U R B A N I S Z T I K A I B I Z O N Y L A T **C E R T I F I C A T D E U R B A N I S M**

A belterületen történő építkezéshez a helyi Önkormányzat állítja ki.

A külterületen történő építkezéshez a Megyi Tanács állítja ki.

A kiállításához szükségesek:

- telekkönyvi kivonat**
- kataszteri térkép kivonat**
- az illeték kifizetése, amely $(14 \text{ lej} / 1000 \text{ m}^2 + 0,01 \text{ lej/m}^2 \text{ az } 1000 \text{ fölött}) / 2$**

A kiállítás határideje maximum 30 nap.

Az érvényessége általában 2 év, ami alatt az építési engedélyezési dokumentációt be kell adni az Önkormányzathoz. Szükség esetén egyszeri alkalommal hosszabbítható a lejártá előtt maximum 15 nappal.

Az urbanisztikai bizonylat tartalmazza:

- a településrendezési tervben előírt szabályokat**
- a szükséges engedélyezési dokumentációkat**

ENGEDÉLYEK ÉS JÓVÁHAGYÁSOK

AVIZE ȘI ACORDURI

Közmű csatlakozáshoz szükséges engedélyek:
Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

Víz
Alimentare cu apă

~100 lej

Elektromos energia
Alimentare cu energie electrică

~100 lej

Szakhatósági engedélyek:
Avize și acorduri:

Környezetvédelem
Notificare ANPM

100 + 500 lej

Közegészségügyi Igazgatóság
Aviz Direcția de Sănătate Publică

200 lej

Állatészségügyi Igazgatóság
Aviz Direcția Sănitară Veterinară și pentru
Siguranța Alimentelor

Tűzvédelem
Aviz PSI

0 lej

**Előzetes jóváhagyás az elhelyezést
illetően Hargita Megye Tanácsa**
Acord prealabil, Autorizația de amplasare -
Consiliul Județean Harghita

**Földművelésügyi és Vidékfejlesztési
Minisztérium jóváhagyása**
Avizul Ministerul Agriculturii și Dezvoltării
Rurale

**A beépítendő terület kivonása a mezőgazdasági
forgalomból**

Scoatere din circuitul agricol suprafeței ocupate de
construcții:

**Országos Nyilvános Telekkönyvi Ingatlan-
nyilvántartás Ügynökség jóváhagyása**
Avizul Agenției Naționale de Cadastru și
Publicitate Imobiliare

**Országos Talajjavító Hatóság
jóváhagyása**
Avizul Administrației Naționale a
Îmbunătățirilor Funciare

Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési
Igazgatóság - igazgatójának döntése
**Decizia directorului executiv al Direcției
pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală**

Közmű csatlakozáshoz szükséges engedélyek:
Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

Víz
Alimentare cu apă

~100 lej

Elektromos energia
Alimentare cu energie electrică

~100 lej

Szakhatósági engedélyek:

Avize și acorduri:

Környezetvédelem

Notificare ANPM

100 + 500 lej

Közegészségügyi Igazgatóság

Aviz Direcția de Sănătate Publică

200 lej

Állatészségügyi Igazgatóság

Aviz Direcția Sănitara Veterinară și pentru
Siguranța Alimentelor

Tűzvédelem

Aviz PSI

0 lej

Előzetes jóváhagyás az elhelyezést illetően Hargita Megye Tanácsa

Acord prealabil, Autorizația de amplasare -
Consiliul Județean Harghita

Környezetvédelem

Notificare ANPM

A 445/2009-es Kormányhatározat alapján határozzák meg az adott terv környezetvédelmi besorolását. Ez alapján az istállóépületek esetén környezetvédelmi engedélyezés szükséges, összefüggésben a közegészségügyi előírásokkal is.

Vizsgálja és szabályozza azt, ha természetvédelmi területen történik az építkezés.

A trágyát szivárgásmentes tározókban kell tárolni.

Tűzvédelem

Aviz PSI

571/2016-os Kormányhatározat alapján határozzák meg az engedélyköteles épületeket:

- 600 m²-nél nagyobb zárt mezőgazdasági épületek esetén szükséges, kivéve acélsilók, szalmas takarmánytárolók, melegházak

A tűzvédelmi előírások (mindhárom módosítása folyamatban van):

- P 118-1999, az épületekre vonatkozik**
- P 118/2-2013, a tűzoltóberendezésekre vonatkozik**
- P 118/3-2015, a tűzjelző berendezésekre vonatkozik**

Tűzvédelem

Aviz PSI

A releváns tűzvédelmi előírások:

- nincsen külön mezőgazdasági épületekre vonatkozó előírás, termelő- és raktárépületeknek tekintik
- a különböző tűzveszélyességű épületek, funkciók megfelelő elkülönítése különálló épületekbe, vagy tűzálló falakkal elválasztva
- a faépületek V-ös osztályú épületek. Ezek között a minimális betartandó távolság 15 m, hacsak nem vonhatók egy tűzszakaszba
- a 36 m²-nél nagyobb raktártereket tűzálló fallal/födémmel kell elválasztani más funkcióktól és biztosítani kell a füstmentesítést (az alapterület 1%)
- a 600 m²-nél nagyobb termelő- vagy raktárépületeket el kell látni belső hidránszal
- a nagy és nagyon nagy tűzterhelésű, 600 m²-nél nagyobb termelő- vagy raktárépületeket el kell látni külső hidránszal
- az állatok kimenekítésére legalább 2, megfelelően elhelyezett menekülőútvonalat kell tervezni (10 felnőtt szarvasmarha, vagy 6 ló fölött)

**A beépítendő terület kivonása a mezőgazdasági
forgalomból**

Scoatere din circuitul agricol suprafeței ocupate de
construcții:

**Országos Nyilvános Telekkönyvi Ingatlan-
nyilvántartás Ügynökség jóváhagyása**
Avizul Agenției Naționale de Cadastru și
Publicitate Imobiliare

**Országos Talajjavító Hatóság
jóváhagyása**
Avizul Administrației Naționale a
Îmbunătățirilor Funciare

Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési
Igazgatóság - igazgatójának döntése
**Decizia directorului executiv al Direcției
pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală**

T E R V E L L E N Ő R Z É S V E R I F I C A R E

A 10/1995-ös Törvény által előírt megrendelői kötelezettség. A Fejlesztési Minisztérium által engedélyezett tervellenőrök végzik.

Alapesetben a statika és épületgépészeti tervekre vonatkozik, tűzvédelmi engedélyköteles épületeknél tűzvédelmi tervellenőrzést is jelent.

Ára kb. a tervezési díj 5-10%-a.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY- DOKUMENTÁCIÓ

PROIECT PENTRU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE (PAC)

Az urbanisztikai bizonylat, az előkészítő tanulmányok, az engedélyezési terv, a szakhatósági engedélyek, a tervellenőrzés összességéből álló dokumentáció.

Az Önkormányzathoz való leadásához max. 1 hónapos régiségű telekkönyvi kivonat szükséges.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Az építkezési jogosultságot megadó irat. Enélkül nem törvényes az építkezés. Az építési engedély nélküli építkezés kihágásnak (contravenție) minősül a megbízóra és a kivitelezőre nézve is.

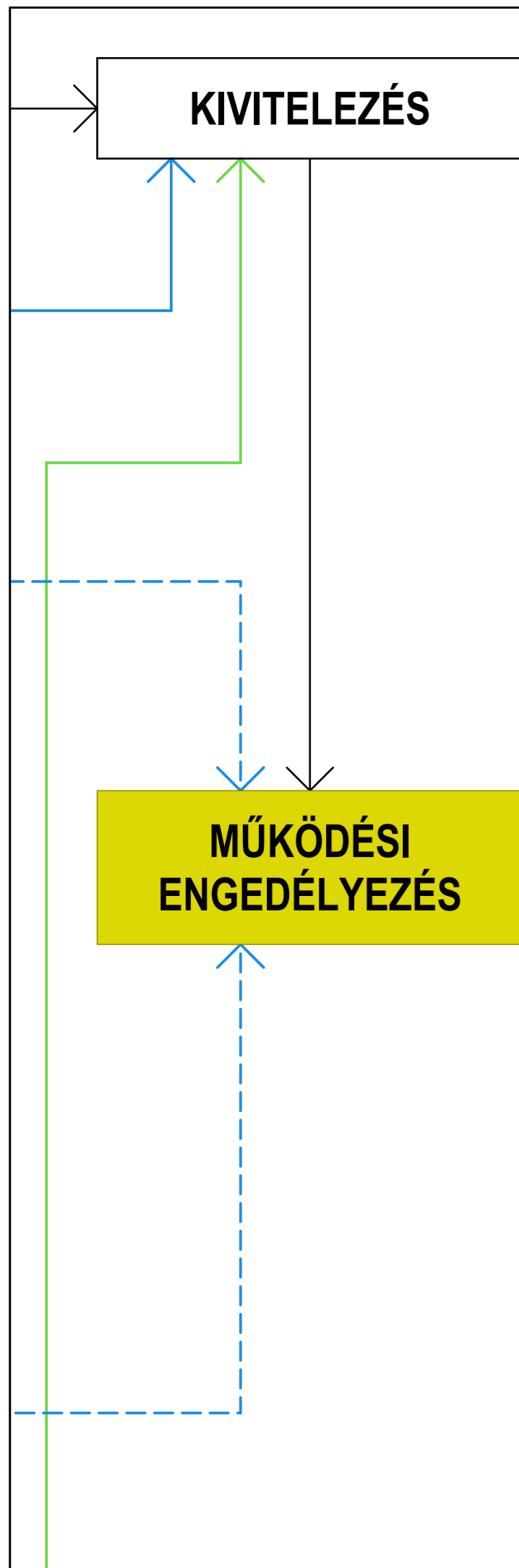
Az illetéke 1% a beruházási értékből, a nem lakóépületek esetén.

Egy évre érvényes amialatt el kell kezdeni az építkezést az Önkormányzathoz és az Építésügyi Felügyelőséghez való bejelentéssel. A bejelentéstől számítva az engedélyben előírt időtartamra érvényes, és egyszeri alkalommal 1 évre meghosszabbítható, ha az alatt nem fejeződött be a munkálat. A hosszabbítás illetéke 30%-a az eredeti építési engedélynek.

Az Építésügyi Felügyelőség illetéke 0,1+0,5% a beruházási értékből, és általában a havi elszámolások alapján fizetendő.

Az építkezés befejeztével az építési engedély illetékét aktualizálni kell a tényleges kivitelezési érték szerint.

Az építkezés az átadás jegyzőkönyvezésével zárul, amely megszervezése a megrendelő feladata.



**A kivitelezés jó alkalom arra, hogy kipróbáljuk az elmélet és gyakorlat közti eltérés mértékét.
Hozzávalók:**

ELMÉLET ≠ GYAKORLAT ELMÉLET ≈ GYAKORLAT

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - "holnapra meg tud-e lenni?" - "csak egy szkhica kell, ne komplikáljuk feleslegesen, a mesterek majd megoldják" - szokás szerint építők (nem szükségszerűen rossz szakemberek, hanem olyanok, akik a saját elképzelésük alapján dolgoznak) - építkezés alatti megrendelői módosítások - a kivitelezési folyamat nem-dokumentálása | <ul style="list-style-type: none"> - alapos szakmai előkészítés - részletes és jó terv - tervek kivitelezésére szakosodott építők - terv betartása a kivitelezés alatt, vagy - tervező által jóváhagyott módosítás - a kivitelezési folyamat dokumentálása |
|--|--|

Működési engedélyezés

Autorizație de funcționare

A gazdaságokra, farmokra a következő működési engedélyek lehetnek szükségesek:

- környezetvédelmi engedély, pl. 100-nál több tehenes farm esetén**
- állategészségügyi engedély**
- tűzvédelmi engedély, 600 m² fölötti létesítményeknél**
- ...**

A működési engedélyeket általában a következő dokumentumok alapján állítják ki:

- urbanisztikai bizonylat**
- az építési engedélyezési fázisban kiállított szakhatósági engedély**
- építési engedély**
- átadási jegyzőkönyv**
- ...**

**A TERVEZÉSI FÁZISBAN SZAKHATÓSÁGILAG ENGEDÉLYEZETT
TERVEK MŰKÖDÉSI ENGEDÉLYEZÉSE EGYSZERŰVÉ VÁLIK
ABBAN AZ ESETBEN HA AZ ENGEDÉLYEKNEK ÉS A TERVNEK
MEGFELELŐEN VOLTAK KIVITELEZVE!**

**KÖSZÖNÖM A FIGYELMET
ÉS
SOK SIKERT KÍVÁNOK!**