

Az építési engedély: mikor szükséges, és milyen dokumentumok kellenek a megszerzéséhez?

Az építési engedély az az okirat, amely feljogosítja a polgárokat, hogy felépítsenek, vagy tatarozzanak, felújítsanak egy már meglévő épületet. Ezt az okiratot a polgármesteri hivatal bocsátja ki egy sor jóváhagyást és beleegyezést tartalmazó dosszié alapján. Legtöbb 12 hónapig érvényes.

Az építkezési munkák végzése csak az **építési engedély** alapján engedélyezett, ahogyan ezt az 50/1991-es számú törvény szabályozza.

A jogszabály szerint, építkezési engedélyt olyan személy kérelmezése alapján bocsátanak ki, aki rendelkezik a telek vagy ingatlan tulajdonjogával, a területrendezési és urbanisztikai szabályozók betartásával.

Ilyen módon, építési engedélyek az alábbi típusú építkezésekre kerülnek kibocsátásra:

- építkezés, újjáépítés, tatarozás, módosítás, kibővítés, rendeltetés megváltoztatása vagy bármilyen javítási munkálat végzése az épületen vagy a hozzátartozó szerelvényeken;
- építkezés, újjáépítés, tatarozás, restaurálás, megőrzést célzó vagy bármely más munkálat, függetlenül az értéktől, amelyek történelmi műemléket képviselő épületeken hajtanak végre, beleértve a védelmi övezetnek minősülő zónáikban végzetteket is, a törvénynek megfelelően;
- építkezés, újjáépítés tatarozás, módosítás, korszerűsítés és helyreállítás végzése a közlekedési utakon, beleértve a művészmunkákat és műszaki-építészeti felszereltségeket, hidrotechnikai munkákat, folyómedrek rendezése, talajjavító munkálatok végzése, infrastrukturális szerelési munkálatok, új termelői kapacitás, szállítás, az elektromos/hőenergia elosztása, valamint a már meglévők helyreállítása és technológiájának korszerűsítése;
- kerítésépítés térbútorzat készítése, zöldövezetek rendezése, piacok, parkok és egyéb közterület rendezési munkák;
- fúrési és kotrási munkálatok, melyek földtani tanulmányok, geológiai leírások készítéséhez, kőfejtéshez, homokkitermeléshez, gáz és kőolaj szondákhoz, valamint egyéb felszíni és földalatti kitermelésekhez szükségesek;
- ideiglenes jellegű munkálatok rendezések és építkezések melyek az alapmunkálatok elvégzésének megszervezéséhez szükségesek, amennyiben nem voltak engedélyeztetve ezekkel egy időben;
- sátoztáborok, kisházak vagy lakókocsi táborok szervezése;
- ideiglenes jellegű építkezési munkálatok: kioszkok, mozgóárusbódé, fülkék, közterületen- és utakon található kiállító helyiségek, reklám pannók- és testek, cég- és reklámtáblák, valamint a külterületen található mezőgazdasági termelőegységekhez tartozó gazdasági melléképületek;
- temetők – újak létrehozása vagy a régiók kiterjesztései.

Az érvényben levő jogszabályozások értelmében építkezési engedélyeket akkor is ki lehet bocsátani, ha nincs rá területrendezési és jóváhagyott urbanisztikai dokumentáció. Az alábbi típusú munkálatok esetében érvényes: épületeken végzett módosítások, javítások, védőmunkálatok, restaurálás és állagmegőrzési munkálatok, az épület típusától függetlenül, azzal a feltétellel, hogy megőrizzék az épület rendeltetését, az építkezési terület területét és ezek térfogatát ;

- közlekedési utak javítási munkálatai, műszaki-építkezési felszerelések és ezekhez hasonló, amelyek nem módosítják az útvonalat, és esetenként ezek rendeltetését;
- a környezetre vonatkozó javítási munkálatok, urbanisztikai bútorzat, zöldövezet, parkok és nyilvános kertek, sétateretek kialakítása és a közterületek egyéb rendezési munkálatai;
- a területek kutatási és feltérképezési munkálatai – fúrások és kotrások – melyek szükségesek a geotechnikai tanulmányokhoz, kőfejtésekhez, homokkitermeléshez, gáz- és kőolaj szondákhoz, valamint más kitermelésekhez;
- sáttortáborok szervezése.

Az építési engedélyeket esetenként a megyei tanácsok elnökei, Bukarest municípium főpolgármestere és a polgármesterek bocsátják ki.

Milyen iratok szükségesek annak érdekében, hogy építési engedélyt kapjunk?

Annak érdekében, hogy építési engedélyt kapjunk, az igénylő benyújt egy kérvényt ahhoz a polgármesteri hivatalhoz amelynek hatósugarába tartozik az terület amelyre építkezni fog.

Az **engedély kibocsátását igénylő kérvény** benyújtásával egyetemben, az igénylő be kell adjon egy dokumentációt is, melynek tartalmaznia kell:

- a) az urbanisztikai bizonylatot;
- b) a terület és/vagy az építkezések tulajdonjogának bizonylatát, esetenként a naprakészen frissített kataszteri kivonatot és telekkönyvi kivonatot, minden olyan esetben, amikor a törvény nem rendelkezik másképpen.
- d) az urbanisztikai bizonylatban megállapított törvényes jóváhagyásokat és beleegyezéseket;
- c) az engedélyezésre benyújtott építkezési munkálat tervét;
- e) a törvényes illetékek kifizetéséről szóló bizonylatot.

Urbanisztikai bizonylat

Az urbanisztikai bizonylat az a tájékoztató irat, amelyben a helyi vagy megyei hatóságok az igénylő tudomására hozzák a területekre és már létező építkezésekre vonatkozó jogi, gazdasági és műszaki rezsimmel kapcsolatos elemeket, a kérvényezés időpontjában. Ugyanaz az urbanisztikai bizonylat tartalmazza egyben az urbanisztikai elvárásokat is amelyeknek teljesülniük kell az épület sajátosságaitól függően, valamint az engedélyeztetéshez szükséges törvényes jóváhagyások és beleegyezések listáját is.

Az urbanisztikai bizonylat kibocsátásához, minden jogi vagy magánszemély egy dokumentációt kell letegyen, amely az alábbi iratokat kell tartalmazza:

- típuskérvényt, amely tartalmazza a kérelmező személyére és az ingatlanra vonatkozó azonosító elemeket, valamint az irat igénylésének célját;
- a topográfiai és kataszteri terveket 1:500, 1:2.000 vagy 1:10.000-es léptékben, esetenként, melyet láttamozott a megyei vagy Bukarest municípiumi Kataszteri és ingatlanhirdetési Hivatala, az ingatlan a terület és/vagy építkezés megjelölésével;
- az urbanisztikai bizonylat kibocsátási illetékének kifizetését igazoló iratot (másolatban).

Az urbanisztikai bizonylatot a kérelem iktatásától számított legtöbb 30 napon belül bocsátják ki, kötelező módon feltüntetve kibocsátásának célját. **Az urbanisztikai bizonylat nem jogosít fel építési munkálatok végzésére.**

Abban az esetben, amikor az urbanisztikai bizonylat kibocsátásának célja az építési engedély/bontás megszerzése, akkor mindig hozzá kell csatolni a műszaki leírások nyomtatványait az egyszeri jóváhagyás kibocsátása érdekében.

Az urbanisztikai bizonylattal kért jóváhagyások

Az urbanisztikai jóváhagyással, a közigazgatás kérhet **más jóváhagyásokat** is, amelyeket az igénylő kell megszerezzen és, amelyek azokra a zónákra vonatkoznak, amelyekre bizonyos védelmi rendszert vagy építési tilalmat rendeltek el (*a természeti környezet védelme; történelmi műemlékek védelme; légi közlekedési környezet; katonai jellegű építkezések és épületegyüttesek szomszédsága; utak; villamos- és távközlési hálózatok; földgáz- és kőolaj-fővezetékek, vasutak és hajózási utak; vízfolyások; meteorológiai állomások; vízforrások és –gazdaságok, területfejlesztések, stb.*).

Ilyen módon, beszélhetünk sajátságos jóváhagyásokról, rendkívüli esetekben, a beruházás elhelyezkedésének sajátos feltételei vagy funkcionalitása esetében. Az ilyen típusú jóváhagyásokat a Szállításiügyi Minisztérium, a Kultuszminisztérium, Egészségügyi Minisztérium, Környezetvédelmi Minisztérium, Mezőgazdasági Minisztérium vagy más, a központi közigazgatás szervezeti bocsátják ki, a beruházástól függően.

Ugyanakkor, az urbanisztikai bizonylattal lehet kérni a szomszédok beleegyezését is. Ilyen jóváhagyásra akkor van szükség, amikor az új építkezés egy más létező építkezés mellett vagy a közvetlen szomszédságában helyezkedik el, és csak akkor ha az új munkálatok szükségessé teszik intézkedések fogantatását a már létező épületek védelmére (alásásások, megerősítés, stb.) és ha a tervben fel van tüntetve ez a kötelezettség.

Ugyanakkor, abban az esetben is szükséges a szomszédok beleegyezése, amikor az új építkezés más funkcionalitással fog rendelkezni mint a szomszédos épületek, és amennyiben olyan tevékenységeket folytatnak benne ami ártalmas és bármilyen szennyező (zaj, vibrációk, stb.), vagy abban az esetben is, amikor megváltoztatják a már létező lakás, magánház vagy közösségi ház vagy házrész rendeltetését, és ez a tevékenység bármilyen szennyezést (zaj, vibráció, stb) okoz.

Az építési munkálatok elvégzésének engedélyezéséhez szükséges terv

Ami az **építési munkálatok elvégzésének engedélyezéséhez szükséges tervet** illeti, ez egy műszaki terv kivonata és az urbanisztikai bizonylat előírásainak függvényében bocsátják ki, és tartalmaznia kell az ebben kért jóváhagyásokat és beleegyezéseket.

Az építési munkálatok elvégzésének engedélyezéséhez szükséges terveket, valamint a műszaki terveket is, amelyek alapján ezeket összeállítják, műszaki szakcsoportok bocsátják ki, felsőfokú építészeti, építő és épületgépészi végzettséggel rendelkező szakemberek kell elfogadják és aláírják, az alábbiak szerint:

- a) a román állam által elfogadott építészmérnöki diploma** az építészeti rész megtervezéséhez, minden föld feletti és földalatti beruházáshoz tartozó épület esetében;
- b) a román állam által elismert építőmérnöki és épületgépészi diploma**, a specifikus területek mérnöki munkája részére, minden föld feletti és földalatti beruházáshoz tartozó épület esetében, beleértve ezek berendezéseit is ;
- c) a román állam által elismert vezető építészmérnöki, urbanisztikai és/vagy építő almérnöki diploma** kevésbé fontos épületek, és a védett övezeteken kívül található épületek esetében, a törvényben foglaltak szerint.

Figyelem! Nem teljes műszaki dokumentáció benyújtása esetén, ezt a kérelmezőnek 5 napon belül a beiktatás dátumától számítva visszaadják, megjelölve írásban azokat a az elemeket amelyek hiányoznak, ezeknek pótlása végett. Az építési munkálatok csak a műszaki és a kivitelezési terv alapján végezhetők.

Az építési engedély 12 hónapig érvényes

A törvényes rendelkezéseknek megfelelően az építési engedélyt a kérelmezőnek bocsátják ki, saját kezébe adják át, vagy postai küldeményben (ajánlott levélben, a kézbesítést igazoló postai vény útján) legtovább 30 napos határidőn belül a teljes dosszié beiktatásától számítva.

Az építési engedélyt kibocsátó hivatal megállapítja az engedély érvényességének maximum 12 hónapos időtartamát, **amely intervallumon belül a kibocsátás dátumától számított 12 hónapban az engedélyezett köteles megkezdeni a munkálatokat.** Amennyiben az engedélyezett megkezdni ezen az időszakon belül az építkezést, abban az esetben az építkezési engedély érvényessége a műszaki tervnek megfelelő munkálatok végzésének teljes időtartamára kiterjed.

"A munkálatok meg nem kezdése, illetve be nem fejezése a megállapított határidőkben, az építési engedély érvényességének elvesztéséhez vezet, és egy új építési engedély kiadása válik szükségessé", állapítja meg az 50/1991-es számú törvény.

Mégis, abban a helyzetben, amennyiben a jellemzők nem változnak az előző építkezési engedélyben kértékhez viszonyítva, kibocsátható egy új építkezési engedély **anélkül, hogy új urbanisztikai engedélyre lenne szükség.**

Amennyiben a munkálatok végrehajtásának idején módosítási témák merülnek fel az engedélyezettekhez viszonyítva, amelyek szükséges módosításokhoz vezetnek, a engedély kedvezményezettje köteles új engedély kérelmezésére. "Az új építkezési engedély megszerzése érdekében, a kérelmező dokumentációt nyújt be, amelyben az új javaslatoknak a jóváhagyott, kiadott urbanisztikai engedély feltételeihez kell igazodniuk, az eredeti engedélyben szereplő jóváhagyások és engedélyek követelményeinek mértékében, írja elő a törvény.

Ezekben az esetekben sem lesz szükség új urbanisztikai engedélyre.

Mennyibe kerül egy építési engedély megszerzése?

Az építési engedélyek kibocsátásáért fizetendő illetékek mértékét az Adótörvény határozza meg a 267. cikkelyben.

A jogszabály értelmében, az urbanisztikai engedély illetéke városi környezetben a terület méretének függvényében számítandó, amelyre urbanisztikai engedélyt kérnek, az alábbiak szerint:

Urbanisztikai engedély kibocsátása községben	Vetés
	- lej -
Terület méret határértékek, amelyekre urbanisztikai engedélyt igényelnek	m²
a) 150 négyzetméterig	2,5
b) 151 és 250 m ² között	3
c) 251 és 500 m ² között	3,5
d) 501 és 750 m ² között	4,5

e) 751 és 1.000 m ² között	6
f) 1.000 m ² fölött	7 + 0,01 lej/m ² minden négyzetméterre, amely meghaladja az 1.000 m ²

A lakáscélú vagy az ehhez tartozó melléképületekre kibocsátott építési engedélyek illetékei a végzett építkezési munkálatok értékének **0,5%-a**.

Ugyanakkor az Adótörvény az alábbi illetékszintekről felől is rendelkezik:

- Építési terület kialakítására és megszervezésére kirótt illeték, amennyiben az nincs befoglalva más építési engedélybe **3%** az építési terület munkálatainak és megszervezésének értékéből.
- Sátortáborok, faházikók, lakókocsik vagy kempingek szervezése **2%** a telepítési munkálatok értékéből.
- Kioszkok, mozgóárus bódék, fürkék, kiállítási helyiségek építési engedélyeire számított illetékek, amelyek a közutakon vagy köztereken kerülnek telepítésre, valamint a hirdető táblák és testek, a cég- és reklámtáblák illetékeit a helyi tanács állapítja meg **0 és 7 lej között**, érintett négyzetméterenként.

Az Adótörvény úgyszintén előírja, hogy egy kiadott urbanisztikai vagy építési engedély meghosszabbítása esetén, az ezért fizetendő illeték mértéke **30%-a** az eredetileg kibocsátott építési vagy urbanisztikai engedély illetékének.

Mikor NINCS szükség építési engedélyre?

Az 50/1991-es számú törvény egy sor olyan esetet is megfogalmaz, amikor nincs szükség építési engedélyre. Így, amint azt a jogszabály pontosítja, elvégezhetők építési engedély nélkül olyan munkálatok, amelyek **nem módosítják az építmény eredeti szerkezeti struktúráját, az építmény jellegét és kinézetét**

Az alábbi építmény típusokról van szó:

- a kerítések, tetők, borítók vagy teraszok javítása, amennyiben nem változnak ezek alakjai és azok az anyagok, amelyekből készültek;
- a belső és külső nyílászárók javítása, amennyiben megtartásra kerülnek azoknak az alakjai, méreteik;
- fűtésre épített kályhák javítása és cseréje;
- belső mázolás és festés;
- külső festés és mázolás, amennyiben nem módosul az épület színe és homlokzata;
- a belső szerelvényeken végzett javítások, bármilyen külső csatlakozások és bekötések, amelyek az épülethez tartoznak, és birtokon belüliek, helyi fűtés és háztartási meleg víz szolgáltatására alkalmas rendszerek beszerelése, engedélyezett kazánokkal, valamint egyéni klímaberendezések/ fogyasztásmérők beszerelése;
- padlózat javítása és cseréje;
- belső és külső vakolás burkolatok javítása és cseréje (*vakolat, burkolat, és hasonló*), a járdák, a támasztófalak, a bejárati lépcsők, az összetevők anyagának és kinézetének minőségi módosítása nélkül;

- a közlekedési utak és a hozzátartozó szerelvényeken végzett karbantartási munkálatok
- az ivóvízkészlet vízgazdálkodási zónáján kívül eső, nem kiemelt fontosságú geológiai fúrások, fúrótornyok munkálatai;
- a föld alatti vagy fölötti temetkezési helyek építkezési munkálatai, a temető gondnokság jóváhagyásával.

Ugyanakkor, építési engedély mentesek a sajtótermékek, a virágok és könyvek terjesztésére és árusítására elhelyezett mozgóárus bódék, zárt és fedett pultok kihelyezése, amelyek a talajon helyezkednek el, alap és platform nélküliek, amelyek a villamosvezeték kivételével egyéb közműszolgáltatáshoz való csatlakozást nem igényelnek.