

Polska



Proces inwestycyjny - pozwolenie na budowę

2015-12-17 15:56:59



W przypadku inwestycji, którą inwestor planuje zrealizować na wolnej, niezagospodarowanej działce, przed jej zakupem należy dowiedzieć się w odpowiednim urzędzie ziemskim (Földhivatal) oraz w Wydziale budowlanym i technicznym Urzędu Gminy (Műszaki- és építésügyi osztály), a także w odpowiednim Inspektoracie ochrony środowiska i gospodarki wodnej (Természetvédelmi és vízügyi felügyelőség) o przepisach dotyczących danego terenu, możliwości zabudowy i zagospodarowania oraz o możliwych zakazach budowy.

W przypadku inwestycji, którą inwestor planuje zrealizować na wolnej, niezagospodarowanej działce, przed jej zakupem należy dowiedzieć się w odpowiednim urzędzie ziemskim (Földhivatal) oraz w Wydziale budowlanym i technicznym Urzędu Gminy (Műszaki- és építésügyi osztály), a także w odpowiednim Inspektoracie ochrony środowiska i gospodarki wodnej (Természetvédelmi és vízügyi felügyelőség) o przepisach dotyczących danego terenu, możliwości zabudowy i zagospodarowania oraz o możliwych zakazach budowy.

Podczas planowania inwestycji względnie już przez zakupem działki należy w Urzędzie Ochrony Dziedzictwa Kulturowego (Kulturális Örökségvédelmi Hivatal) sprawdzić teren pod względem archeologicznym i ewentualnej konieczności przeprowadzenia takich badań. Urząd ten prowadzi rejestr terenów, na których badanie archeologiczne jest konieczne przed rozpoczęciem inwestycji.

W procesie przygotowywania inwestycji należy zasięgnąć opinii konsultanta-specjalisty ds. ochrony środowiska, który zdecyduje jakie pozwolenie dotyczące ochrony środowiska będzie niezbędne do przeprowadzenia danej inwestycji.

Przed zakupem terenu pod inwestycję, celowe jest wystąpienie o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (elvi építési engedély). Wystąpić może o nie każdy, nie trzeba być właścicielem danego terenu. Dokumenty i plany potrzebne do ich wydania można następnie wykorzystać do uzyskania właściwego pozwolenia na budowę (építési engedély). W szczególnych przypadkach może istnieć konieczność uzyskania innych pozwoleń. Na przykład w myśl ustawy zwanej potocznie „plaza stop” w przypadku budowy obiektu handlowego o pow. większej niż 300 metrów kwadratowych, niezbędne jest uzyskanie pozwolenia Ministra Gospodarki Narodowej.

Jeżeli inwestycja ma być przeprowadzona na terenie, który jest według planów położony na oddzielnych działkach, należy zdobyć pozwolenia na przekształcenie działek (połączenie). Może mieć to pozytywny wymiar kosztowy, ponieważ opłaty Urzędu ziemskiego naliczane są od ilości działek.

Zabudowa działki może nastąpić tylko na wyodrębnionym (odrolnionym) terenie - części działki. Wniosek o odrodlenie części działki składa się do Urzędu ziemskiego. Należy w nim szczegółowo uzasadnić potrzebę odrodlenia danego terenu. W przypadku inwestycji o powierzchni większej niż 400 metrów kwadratowych należy przedstawić także Plan ochrony gleby (Talajvédelmi terv).

Kolejnym krokiem jest przygotowanie dokumentacji (budowlanej, technicznej, elektrycznej, przeciwpożarowej, drogowej, bhp) i przedstawienie jej w odpowiednich urzędach, a także zdobycie pozwolenia ochrony środowiska.

Po ich uzyskaniu można wystąpić o pozwolenie na budowę. Do wniosku, który składa się na specjalnym druku należy dołączyć dokumentację budowlaną i techniczną. W celu przyspieszenia inwestycji celowe jest uzyskanie zgody sąsiadów. Oszczędza się wówczas czas przewidziany na składanie odwołań.

Rozpoczęcie budowy jest możliwe tylko i wyłącznie posiadając pozwolenia na budowę. Zamiar rozpoczęcia budowy należy zgłosić na 15 dni przed, do właściwego nadzoru budowlanego.

Podczas budowy należy się liczyć z kontrolami nadzoru budowlanego. Sprawdzane są: dokumentacja budowy, czy zachowywane są postanowienia zawarte w udzielonych pozwoleniach, zgodność użytych materiałów z normami, przepisy bhp, budowlane itp. Za złamanie przepisów grożą grzywny oraz wstrzymanie budowy.

Po zakończeniu procesu budowlanego niezbędne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (használatbavételi engedély) oraz w szczególnych przypadkach tzw. pozwolenie zakładowe (telepengedély). Jest ono niezbędne, jeżeli na terenie powstałego zakładu prowadzi się działalność produkcyjną, usługową lub magazynową, gdzie

wykorzystywane są materiały lub technologie, lub powstają produkty, szkodliwe dla zdrowia, materiały niebezpieczne, łatwopalne lub wybuchowe, lub też może wystąpić zanieczyszczenie gleby, wody, powietrza oraz nadmierny hałas.

opr. WPHI przy współpracy www.bisztrai.com



INNOWACYJNA GOSPODARKA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**MINISTERSTWO
ROZWOJU**

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego