




Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:	2024. december 12. Rendes ülés
Napirendi pont:	3.
Az előterjesztés minősített többséget igényel:	IGEN/NEM
Az előterjesztés tárgya:	Változtatási tilalom elrendelése
A napirend előterjesztője:	Jutasiné Klein Kitti polgármester
Az előterjesztést készítette:	Marsalné Kovács Judit főépítész
Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:	-
Melléklet:	rendelet-tervezet
Előterjesztést véleményező Bizottságok:	Jogi Ügyrendi- Bizottság, Városfejlesztési Bizottság
Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:	
Nyílt/Zárt ülésen tárgyalandó:	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó.
Kiadási dátum:	2024. december 5.

Előterjesztés
Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. december 12-ei ülésére

Változtatási tilalom elrendelése

Tisztelt Képviselő-testület!

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 181/2024. (VIII.29.) számú határozatában döntött a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról, illetve tervezési árajánlat bekéréséről. A legjobb ajánlatot az Area Plan Kft. adta, akivel a módosítás dokumentációjának elkészítése a tervezési szerződés került megkötésre.

A hatályos HÉSZ tervezett módosítása kiterjednek az egyes építési övezetkben elhelyezhető rendeltetési egységek körének és számának meghatározására, a beépítésre szán területek esetén a közművesítés módjának és mértékének pontosítására, valamint részben lekötve a magasabb szintű jogszabályok változását is.

A HÉSZ módosításának idejére, a tervezett beruházások kontrolálása érdekében javasolt a változtatási tilalom elrendelése, hiszen a város közműkapacitása rendkívül korlátozott. A szennyvíztelepen hamarosan elkezdődő a havaria tározók megépítéséig mindenképpen javasolt az építkezések számának csökkentése.

A magyar építészetről szóló 2024. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) alapján a településrendezési feladatok megvalósítását sajátos jogintézmények biztosítják, mint a változtatási tilalom, mely a törvény szabályozása szerint rendelhető el.

Az Méptv. 86.§

„86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

85.§ (4)

(4) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,

*d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.”*

Az Méptv. és a helyi sajátosságokat figyelembe véve változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotását javaslom, mely a lakó- és településközponti területekre, valamint az üdülő területekre terjed ki. A tilalom a HÉSZ módosításának idejére, de legfeljebb három évig lehet hatályban.

Fentiekre tekintettel akérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés mellékleteként csatolt rendelet-tervezet elfogadására.

Albertirsa, 2024. december 4.



Jutasiné Klein Kitti
polgármester

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendelete

a változtatási tilalom elrendeléséről

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2024. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

A Képviselő-testület változtatási tilalmat rendel el Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX. 30.) önkormányzati rendelete szerinti Lk jelű kisvárosias, Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterületek, Vt jelű településközpont, Üü jelű üdülőházas és Üh jelű hétvégiházas területek területi hatálya alá tartozó ingatlanokra a településrendezési eszközök módosításának időszakára.

2. §

A változtatási tilalom alá eső területen a magyar építészetéről szóló 2024. évi C. törvény 85.§ (4) bekezdésében és jelen rendelet 3. §-ban foglaltak esetek kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

3.§

Az 1. § szerinti változtatási tilalom nem terjed ki

- a) az Irsai Károly utca 8. szám, 7 hrsz-ú ingatlanra,
- b) az Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterületek ingatlanain létesítendő új egylakásos lakóépületekre, valamint meglévő egylakásos lakóépületek rendeltetési egységek számának változtatása nélküli bővítésére.

4.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a településrendezési eszközök módosításának hatályba lépése napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépésének napjától számított három év elteltével hatályát veszti.

Jutasiné Klein Kitti
polgármester

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

Kihirdetve: 2024.....

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

Általános indoklás

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) rendeletet nem tartalmaz előírást a város központi részén lévő ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egységek számának tekintetében, valamint nem ad kellő szabályozást az egyes ingatlanok közművesítésére vonatkozóan. Ennek szabályozása érdekében módosításra kerül a helyi építési szabályzat, melynek tervezésére aláírt szerződéssel rendelkezik az Önkormányzat.

A szabályozatlan építkezések megakadályozása érdekében kerül elrendelésre a változtatási tilalom.

Részletes indoklás

1.§-hoz: A rendelet területi hatályának meghatározása.

2.§-hoz: A változtatási tilalom részletezése és a kivételek meghatározása.

3.§-hoz: A változtatási tilalommal nem érintett ingatlanok és kivételek felsorolását tartalmazza.

4.§-hoz: Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.