



Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:

2025. augusztus 28.

Rendes ülés

Napirendi pont:

4.

Az előterjesztés minősített többséget igényel:

IGEN/NEM

Nyílt/Zárt ülésen tárgyalandó:

Az előterjesztés **NYÍLT** ülésen tárgyalandó.

Az előterjesztés tárgya:

Döntés az Árpád és fia Kft. által benyújtott kérelem tárgyában

A napirend előterjesztője:

Jutasiné Klein Kitti polgármester

Az előterjesztést készítette:

Marsalné Kovács Judit főépítész

Döntési javaslatok száma és formája:

**1
Rendelet-tervezet**

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

-

Melléklet:

Kérelem

Előterjesztést véleményező Bizottságok:

Jogi, Ügyrendi Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:

Kiadási dátum:

2025. augusztus 25.

Előterjesztés
Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. augusztus 28-ai rendes ülésére

Döntés az Árpád és fia Kft. által benyújtott kérelem tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Árpád és Fia Kft. nevében Balogh Árpád kérelmet nyújtott be Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 29/2024. (XII.13.) sz. rendeletének módosítására. Kérelmének indoka, miszerint módosított építési engedély iránti kérelmet kíván benyújtani a Somogyi Béla utca 28., 3090 hrsz-ú ingatlanra, de ez a változtatási tilalom okán jogszerűen nem lehetséges.

Kérelmező hat azonos külső megjelenésű és alaprajzi elrendezésű önálló lakóépület megvalósítására rendelkezik jogerős és végrehajtható építési engedéllyel. A hat épületből négy ház háromszintes (földszint+emelet+tetőtér), két ház kétszintes (földszint+tetőtér) kialakítású, összesen 60 lakás létesítésének lehetőségével. A hatályos HÉSZ az ingatlanon maximum 60 lakás kialakítását engedi meg. Az épületek kivitelezése során olyan akadályok merültek fel, melyek alapján a hat épületből egy lakóház megvalósítása megghiúsult, így nyolc lakással kevesebb valósulhatna meg. Kérelmező részéről felmerült az igény, hogy a megépítésre kerülő egyetlen kétszintes, nyolc lakásos házat egy szinttel megemelje, a másik öt épülettel azonos megjelenéssel és magassággal kialakítva, 12 lakás létesíthetőségével. Tehát a már elkészült két tízlakásos lakóépület mellé három 12 lakásos lakóépületet kíván megvalósítani, teljesen azonos kialakítással. (A lakásszámbeli különbség abból adódik, hogy az első két épület tetőterében két nagy, míg a többi épület tetőterében négy kisebb lakás kerül kialakításra.) A tervezett változásokhoz módosított építési engedély beszerzése szükséges, mely jelen pillanatban a változtatási tilalom miatt nem lehetséges.

A kérelemmel érintett ingatlan Lk-6 jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik, más terület nem került besorolásra ebbe az építési övezetben. A kérelemnek helyt adva a tilalom hatálya alól kivehető ez az építési övezet.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Albertirsa, 2025. július 10.



Jutasiné Klein Kitti
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 29/2024. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény – a továbbiakban: Jat. – 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében:

„(1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez. „

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,*
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,*
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint**
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és*
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.”*

A rendelet-tervezet **társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai:** A rendelet tervezet a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelel. Jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

A rendeletben foglaltak végrehajtásának **környezetre gyakorolt közvetlen hatása nem releváns.**

A rendelet-tervezet **adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** az adminisztratív terhek nem növekednek.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: rendelkezésre állnak.

**Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati
rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 29/2024. (XII.13.) számú
önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete rendeletében határozza meg a változtatási tilalomra vonatkozó részletes szabályokat.

[2] Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023 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 változtatási tilalomról szóló 29/2024. (XII.13.) számú rendelet 3.§-a az alábbi e) ponttal egészül ki:

„az Lk-6 építési övezetbe tartozó ingatlanokra.”

2.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Jutasiné Klein Kitti
polgármester

dr. Kovács Tímea
jegyző

Kihirdetve: 2025.....

dr. Kovács Tímea
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 é kivételek felsorolását tartalmazza.

4.§-hoz: Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.

Albertirsa város Önkormányzata

Jutasiné Klein Kitti

polgármester-asszony
részére

Tárgy: Albertirsa, Somogyi Béla utca 23 és 3090 hrsz.-ú ingatlanon épülő társasházak építési engedély módosítása

Tisztelt Polgármester Asszony !

Hivatkozva személyes egyeztetésünkre ezúton szeretném indítványozni, hogy az Albertirsa, Somogyi Béla úton megvalósuló un. Árpád-liget lakóparkba engedélyezett tervek módosításához, a változtatási tilalom feloldásához hozzájárulni szíveskedjen. Kérem a képviselő testületi támogatáshoz a döntés előkészítését segítse.

Előzmények:

2022 év elején Albertirsa, Somogyi Béla utca 23 és 3090 hrsz.-ú (volt tűzép telep) ingatlan vonatkozásában az akkori képviselő testület elfogadta a terület beépítésével kapcsolatos program-tervet.

A beépítési terv alapján 2023 évben első ütemben építési engedély alapján felépült 2 db 10 lakásos társasház.

2024-ben második ütemben 2 db 12 lakásos társasház (földszint, emelet, tetőtér) és 2 db 8 lakásos társasház (földszint, tetőtér) építésére kaptunk engedélyt, melyet az országos építészeti tervtanács is támogatott.

Idő közben a beépítés során a beruházó részéről felmerült egy változtatási javaslat, mely szerint a második ütemben épülő 4 db társasházi épületből csak hármat valósítana meg, de mindhárom tömeg kialakítása megegyezne. Összesen 3 db 12 lakásos társasházat (földszint, emelet, tetőtér) szeretne megépíteni.

A tervezett változtatással az eredetileg engedélyezett 60 db lakás helyett 56 db lakás valósulna meg. A javasolt módosítás településképi szempontból is kedvezőbb arculatot eredményez, egységesebb épület megjelenéssel és több zöld felülettel.

A változtatáshoz szükséges az építési engedély módosítása, önkormányzati településképi vélemény és az országos tervtanács véleménye.

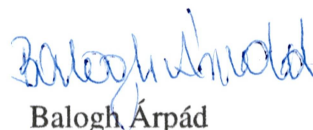
Kérjük a fent leírtak szíves támogatását.

Albertirsa, 2025. 07. 01.

Köszönettel:



Rózsa Gyöngyvér
okl. építészmérnök



Balogh Árpád
ügyvezető, Árpád és fia kft.