

Nagymaros Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2626. Nagymaros, Fő tér 5.

2025.július 31.

Petrovics László
Polgármester részére

Tárgy: lakossági kérelem az aktuális HÉSZ módosításhoz

Tisztelt Polgármester úr!

Alulírott Fazekas Hajna Réka, mint a Nagymaros 1912 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulok a Tisztelt Képviselőtestülethez, illetve a Tisztelt Önkormányzathoz, hogy a jelenleg folyamatban lévő HÉSZ módosítás során alábbi kérésemet fogadják el és a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat (11/2022. Önk. r., illetve a korábbi 17/2002. Önk. r.) Lke-U2 építési övezetre vonatkozó szabályait módosítsák az alábbi tartalommal.

Kérésem lényegi tartalma, hogy az Lke-U2 építési övezetben (a jelenleg hatályos HÉSZ pontos megnevezése szerint „Lke-U Üdülőterületből lakóterületbe átsorolt terület, Lke-U2 övezet”) megengedett:

- építménymagasságot, illetve a tereptől mért homlokzati magasságot emeljék fel 4,5m-5,0 m-ről 6,0 m-re, illetve*
- a megengedett legnagyobb beépítettségi (beépíthetőségi) százalékot emeljék fel 30%-ra.*

Kérésemet az alábbiakkal indoklom:

- A tulajdonomban álló ingatlan Nagymaros település főútján helyezkedik el, ahol az ingatlanok beépítettsége az 1980-as 1990-es évekre elnyerte a jelenlegi alapvető formáját,*
- Ebben az időszakban még az 1985-ös rendezési terv és „helyi építési szabályzat volt érvényben,*
- A kérelmemmel érintett ingatlan és építési övezet, amely ma az Lke-U2 Üdülőterületből lakóövezetbe átsorolt terület megnevezés alatt meghatározott, 2001-ben, amikor a szüleim építési engedélyt kaptak a 1912. Hrsz.-ú ingatlanra még – a korábbi jogszabályok alapján – a VII-SZ1 / K övezetbe tartozott, ahol a megengedett építménymagasság 6 méter volt, míg az ingatlanok megengedett beépítettségi mértéke 30%-volt.*
- Az ebbe az övezetbe tartozó ingatlanok döntő többsége ezen szabályok alapján épült és áll a mai napig is.*
- Amennyiben a T. Önkormányzat saját rendeletének vonatkozó szakaszait a kérésemnek megfelelően módosítja, úgy a jelenleg fennálló ingatlan és felülepítmény állapotokat figyelembe véve határozza meg a helyi építési*

jogszabály vonatkozó részét, illetve családunk huszonéves vesszőfutásának is véget vethet.

- *Szüleim 2001-ben kaptak építési engedélyt a tulajdonomban álló ingatlanra és a jelenleg az ingatlanon álló félkész családi ház építménymagassága és a telekhez viszonyított beépítési százaléka is a 2001-ben érvényben lévő szabályokhoz igazodóan kapott építési engedélyt több alkalommal is, melyeknek egyike a Közigazgatási Hatóság által helyben hagyott, szövegezése szerint jogerős, közigazgatási pecséttel ellátott és a Nagymarosi Építési Hatóság által is kézbesített és személyes átadás keretében szóban megerősítve, hogy az építkezést elkezdhetjük. Ez alapján készült el és jelenleg is látható a félkész épület.*
- *Egy rosszakaró szomszédunk „áldásos” tevékenysége miatt azonban hosszú hatósági eljárásokban és bírósági folyamatokban megtestesülő folyamat következett, amely folyamat 24 éve tart és a jelenlegi állapot szerint a NAV – jogerős határozat alapján - bontani kívánja azt az ingatlant, amely gyakorlatilag szüleim teljes életműve, családunk otthonául épülne, félkész állapotban van és a 10 fős családunk (2 szülő, 5 kiskorú és 3 nagykorú gyermek) egyetlen olyan ingatlantulajdona, amely a család otthonául szolgálhat.*
- *Méltatlan körülmények között éltem családommal évekig a közelgő megoldásra várva, szüleim az elhúzódó eljárás miatt elestek a CSOK lehetőségétől, a lakhatási körülményeink ezen a színvonalon nem voltak tarthatók, hiába vártunk évekig, végül el kellett hagyni az otthonunkat és albérletbe kényszerültünk. Így nemcsak az otthonteremtési támogatástól estünk el, hanem mérhetetlen összegeket fizettünk ki úgy a lakhatásunkra, hogy lakhattunk volna a saját felépített ingatlanunkban is. Hozzáteszem annyi pénzt fizettünk ki feleslegesen lakhatásunk más módon való megoldására, hogy ezt az épületet könnyedén befejezhattük volna ahelyett.*
- *A bontás és az ahhoz kapcsolódó plusz építési költségek már olyan terhet rónának családunkra, melyeket ennyi gyermek eltartása és felnevelése mellett túlzott terhet jelentene, és mind ezt az eljárások során bekövetkezett HÉSZ módosítás okozta, melyben kedvezőtlenebbek lettek az építési feltételek pont akkor, amikor a Közigazgatási Hatóság által javasolt új eljárás keretében beadott és ahhoz előzetesen minden érintett hatóság – beleértve a Nagymarosi Építési Hatóság illetve a Közigazgatási Hivatal – hozzájárulás adta, majd engedélyezte. Csak éppen a HÉSZ módosításról a köreinkben senki sem tudott, így utólag a Bíróság az engedélyünket érvénytelenítette.*

Fenti kérésem teljesítése jogszabályba nem ütközik, figyelembe veszi az adott területen fennálló kialakult beépítési állapotokat és nem utolsó sorban családunk lakhatását is megoldja, azon túl, hogy az ebben az építési övezetben élő vagy itt ingatlan tulajdonnal rendelkező emberek érdekeit is szolgálja. - tulajdonos

*Várom kedvező elbírálásukat,
maradok tisztelettel:*

Fazekas Hajna Réka - tulajdonos