

**Fertőboz Község Önkormányzata
Képviselő-testületéhez****Tisztelt Képviselő-testület!**

Alulírott Köllő József Fertőboz, Fő utca 73. szám alatti lakos az alábbi kéressel fordulok Önökhöz:

A tulajdonomat képezi a Fő utca 72. szám alatti 103 helyrajzi számú építési telek, melyre még ez évben családi házat szerettem volna építeni.

A tervezés során azonban kiderült, hogy a Helyi Építési Szabályzat olyan szigorú, nem életszerű előírásokat tartalmaz, mely nem teszi lehetővé, hogy megépítsem azt a családi házat, amit elképzeltem, és ami a családalapításhoz szükséges lenne.

Május hónapban megnősültem, párommal itt szeretnénk élni ebben a községben, októberre gyermeket várunk. Az építkezéshez igénybe akarjuk venni az un. CSOK-ot is. Az igénybevételhez előírás a nagyobb alapterület, ezért egy 6,5 m * 10 m-es, kb. 120 m²-es hasznos alapterületű, tetőtér beépítéses ház tervét választottuk. Ennek a tervnek a megvalósítása azonban a jelenleg hatályos HÉSZ szerint nem lehetséges, holott a községben már számos hasonló ilyen épület található.

A telek az Lf K1/A építési övezetbe tartozik.

Az övezet főbb előírásai a következők:

- homlokzatmagasság: 4,2 m
- épületmagasság: 5,4 m
- előkert (beépítési vonal): 11 m
- az épület legnagyobb szélessége: 6,8 m.

Az érintett telek sajátosságai miatt a legnagyobb gondot az ebben az építési övezetben meghatározott előkert mélysége okozza. Ha ezt tartanánk az építmény vége a telekhatártól számítva 34 m-re lenne. A lábazat itt a terepszint miatt az 1,8-2 m magasságot is elérné. A talajvízszint itt már fél méterre van, ami szintén óriási problémát jelent, valamint 3-4 millió forinttal növelné meg az építkezés költségeit. A Fő utcában kialakult beépítési vonal 5-6 m (pl. a második szomszéd Fő utca 70/A számú új épület), ezért nem értjük miért kell az előkertnek 11 m-esnek lenni.

Kérésünkre megtekintette a telkemet Fekete Szilárd építész, aki egyben a Világörökség Tervtanácsának is tagja. Ő is egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy a 11 méteres mélységű előkert abszurd, „ezt jól elszúrták” mondta.

A település északi Fertőparti részén az épületek 80%-a az 1970-2000-es években épültek, lebontásukra az elkövetkező 50-100 évben nem nagyon kerül sor, így nincs értelme az útszélesítésnek sem.

A jelenlegi HÉSZ említett szabályai nem szolgálja a település fejlődését, inkább annak akadálya, gátja. Ezekkel a szigorú szabályokkal nem fog növekedni a település lakossága, pedig az utóbbi években jelentősen megnövekedett az építkezési kedv. Sajnos a településrendezők nem világosítják fel teljes mértékben a képviselőket, így kerülhetett arra sor, hogy akaratuk ellenére olyan szabályozást fogadtak el, ami ellenkezik a községben élők érdekeivel, egyben egyáltalán nem szolgálják a település fejlődését.

Ellentmond a Településszerkezeti terv „Tervezett lakóterületek” fejezetben lévő elvárásának is, mely így hangzik:

„A szerkezeti terv jellegében mind szélesebb kínálatot nyújtson a településben lakók, illetve a településben megtelepedni kívánók számára”.

A véleményemet igazolja, hogy a szomszédos 101 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának – aki szintén építkezni akar - az előkert mélysége a legnagyobb gondja. Ezt már ő is jelezte a Jegyzőasszony felé, és kérte az előírt beépítési vonal 5 méterre csökkentését.

Azonban minden korrigálható, jó példa erre az is, hogy egy évvel ezelőtt lekerült a belterületi ingatlanok tulajdoni lapjáról a „Natura 2000” indokolatlan bejegyzés.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tudomásul vesszük, hogy településünk a Fertő-táj Világörökség, valamint a Fertő-Hanság Nemzeti Park része. Megjegyezve ezzel azt, hogy ebből a településen élőknek inkább kára, minthogy haszna lenne, ezért nem kérünk mást csak azt, hogy az előírt előkert mélysége (beépítési vonal) a kialakult utcaképhez igazodjon, mivel a jelenlegi szabályozás aránytalanul beszűkíti a sajátos adottságokkal rendelkező ingatlanok beépítésének lehetőségét és indokolatlanul nagy anyagi terhet rónak ránk és másokra is.

Kérésünk röviden a következő:

A képviselő-testület vegye ki a rendelet hatálya alól azokat a Fő utca északi oldalán lévő telkeket, melyekre jelenleg építkezni szándékoznak a tulajdonosok, ez esetben a 101 és a 103 helyrajzi számú ingatlanokat. Ezáltal adjon arra lehetőséget, hogy egyedi esetekben a sajátos adottságú telkek esetében ellehessen térni a HÉSZ ide vonatkozó rendelkezéseitől és ott az OTÉK szabályait kelljen alkalmazni.

Ezt a megoldást használták korábban Nagycenken is, és jelenleg is használják a Fertő-parti falvakban pl. Fertőszéplakon és Sarródon.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (2) bekezdés a) pontja lehetőséget ad arra, hogy a jogszabály II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz (HÉSZ) megállapíthat, ha különleges településrendezési okok vagy **a kialakult helyzet ezt indokolja.**


Tudomásom szerint a jövő évben el kell kezdeni az új Településszerkezeti terv előkészítését, azonban annak hatályba lépésére még csak évek múltán kerülhet sor. Ekkor majd lehet korrigálni és azokat a szabályokat melyek nem felelnek meg az itt élőknek megváltoztatni. Ezt viszont megvárni nem tudjuk, az árajánlat amit kértem egy cégtől 8 hónap alatt már 1 millió forinttal lett több.

Kérjük ezért a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjék kérelmünknek eleget tenni és a 2017. június 20.-ai testületi ülésen azt megtárgyalni.

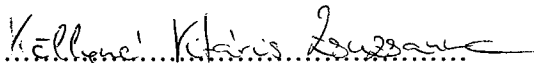
Kivételes elbírálást, kivételezést nem kérünk, azonban azt igen, hogy elfogulatlanul döntsenek ügyünkben.

Fertőboz, 2017. június 14.

Tisztelettel és köszönettel:

.....


Ifj. Köllly József

.....


Kölllyné Vitáris Zsuzsanna