DUNAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL
BEÉRKEZETT: 2026 10 19
IKTATVA: 2026 -10- 22
SZÁM: MELLÉKLET:
ELŐIRATSZÁM: ELŐADÓ:

Dunakeszi Város Önkormányzata

Dióssi Csaba polgármester

Passa Gábor főépítész

Képviselő-testület valamennyi tagja részére

Tárgy: Közérdekű bejelentés és javaslat a Dunakeszi Tőzegtavak kialakult beépítésű területére vonatkozó HÉSZ módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Polgármester Úr!

A Dunakeszi Tőzegtó Lakói Civil Munkacsoport nevében kezdeményezzük a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását annak érdekében, hogy a terület közel ötven éve kialakult beépítési viszonyai és az itt élők valós élethelyzete megfelelő szabályozást kapjanak.

Két, egymást kiegészítő övezeti megoldást javasolunk:

1. **Kialakult beépítésű hétvégi házas építési övezet (javasolt jelölése: K-Üh)**, amely figyelembe veszi a meglévő épületállományt, és biztosítja annak jogszerű fenntartását, felújítását és korszerűsítését.
2. **Lakórendeltetést lehetővé tevő, kialakult beépítéshez igazodó építési övezet** azon ingatlanok számára, ahol a meglévő épületek jogi, műszaki és környezeti feltételei ezt lehetővé teszik. Kérjük annak vizsgálatát is, hogy ez a külterületi besorolás megtartásával megvalósítható-e.

1. A kialakult beépítés elismerése

A Tőzegtavak környezetének beépülése az 1970-es években kezdődött. Azóta több száz ingatlanon alakult ki tartós épületállomány, és számos ingatlan ma már állandó lakhatást szolgál.

Tudomásunk szerint már a 2006-os helyi szabályozás is utalt a terület kialakult jellegére. A 64/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 38. §-a és a jelenleg hatályos 6/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 32. §-a pedig kifejezetten a hétvégi házak „kialakult területeként" határozza meg a Tőzegtavak melletti övezetet.

Az önkormányzat tehát hosszú ideje elismeri a kialakult beépítést, a szabályozás mégsem igazodik megfelelően a meglévő épületállományhoz és annak tényleges használatához.

2. Az önkormányzati szabályozás és az engedélyezési gyakorlat ellentmondása

A 64/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése, majd a 6/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése az új beépítés feltételeként írta elő a tűzoltási, mentési és egyéb szükséges megközelítés burkolt útvonalainak biztosítását.

Ennek ellenére tudomásunk szerint a területen 2012 után is adtak ki építési engedélyeket, és az ezek alapján megépült épületek közül több használatbavételi engedélyt is kapott, miközben az érintett utak a mai napig burkolatlanok. Levelünknek nem tárgya a burkolt utak kérése, kizárólag az önkormányzati szabályozás és engedélyezési gyakorlat ellentmondását szeretnénk, ha elismernék.

Ez olyan ellentmondás, amelynek tisztázása nem hárítható az ingatlantulajdonosokra.

Az építtetők a hatóságok által kiadott engedélyekre támaszkodva hoztak hosszú távú, jelentős anyagi következményekkel járó döntéseket. Joggal várhatják el, hogy az önkormányzat és az illetékes hatóságok a kialakult helyzet rendezésében is közreműködjenek.

Kérjük, hogy az önkormányzat vizsgálja ki, miként történhettek engedélyezések a burkolt megközelítésre vonatkozó helyi előírás mellett, tisztázza saját és az érintett hatóságok felelősségét, és az esetlegesen feltárt hibákat, mulasztásokat nyíltan ismerje el.

Az önkormányzatnak nem elegendő a jelenlegi szabályokra hivatkoznia. Felelősséget kell vállalnia a saját szabályozásából és korábbi döntéseiből eredő problémák megoldásában is.

3. A régi épületek helyzetének rendezése

A területen vannak szabályosan engedélyezett épületek, és olyan, több évtizede álló házak is, amelyek építési vagy használatbavételi dokumentációja hiányzik, illetve nem fellelhető.

A kialakult beépítésű övezeti szabályozásnak az egész, régóta fennálló épületállományt figyelembe kell vennie. A hiányos dokumentációjú épületek jogi helyzetét egyedileg kell vizsgálni, és ahol a jogszabályok lehetővé teszik, elő kell segíteni annak rendezését.

Tudomásunk szerint a korábbi szabályozás egyes ingatlanokon akár 40%-os beépítettséget is megengedett, míg a jelenlegi határérték 20%. Kérjük a korábbi beépítési előírások feltárását és a jogszerűen kialakult beépítettség figyelembevételét. A korábbi szabályozás feltárása érdekében a Kományhivatal segítségét is kérni fogjuk.

A cél nem az újabb szabálytalan építkezések legalizálása, hanem a több évtizedes épületállomány jogbiztonságának megteremtése.

4. A lakórendeltetés lehetővé tétele

A Tőzegtavaknál sokan életvitelszerűen élnek, gyakran évtizedek óta. Több család számára az itt található ingatlan az egyetlen otthon.

A jelenlegi hétvégi házas övezeti besorolás nem biztosít megfelelő lehetőséget a lakórendeltetés jogszerű kialakítására.

Ezért kérjük olyan, a kialakult beépítéshez igazodó övezet kijelölését, amely a megfelelő feltételek teljesítése esetén lehetővé teszi a meglévő épületek lakórendeltetésének rendezését.

Nem a teljes Tőzegtavak lakóövezetté minősítését kérjük, hanem az eltérő adottságú ingatlanok differenciált szabályozását.

5. Természetvédelmi szempontok

A Tőzegtavak természeti értékeinek megőrzése közös érdekünk. A javasolt HÉSZ-módosításnak tiszteletben kell tartania a vizes élőhelyekre, a védett területekre és az ex lege védett lápokra vonatkozó előírásokat.

Kezdeményezésünk a meglévő beépítés rendezésére irányul, nem a terület további beépítésének ösztönzésére.

6. Konkrét kérelmeink

Kérjük a Képviselő-testületet, hogy:

1. **Hozzon döntést a Tőzegtavak kialakult beépítéséhez igazodó HÉSZ-módosítás előkészítéséről, a fent javasolt kétféle övezeti megoldás vizsgálatával.**
2. **Vizsgálja meg a korábbi HÉSZ-eket, a beépítettségi előírások változását, a kiadott építési és használatbavételi engedélyeket, valamint a tényleges beépítési állapotot.**
3. **Tárja fel a burkolt útra vonatkozó előírás és a kiadott engedélyek közötti ellentmondást, állapítsa meg az érintett szervek felelősségét, és a feltárt hibák rendezésére tegyen konkrét intézkedési javaslatot.**
4. **Dolgozzon ki olyan övezeti szabályozást, amely figyelembe veszi a régi, jogszerűen megépült épületeket, és elősegíti a több évtizede fennálló, hiányos dokumentációjú épületek helyzetének jogszerű rendezését.**
5. **Vizsgálja meg a lakórendeltetést lehetővé tevő övezetek kijelölését, akár a külterületi fekvés megtartásával.**
6. **A szabályozás előkészítésébe érdemben vonja be az érintett lakosokat és ingatlantulajdonosokat.**
7. **A kezdeményezésről hozott döntésekről, a tervezett intézkedésekről és azok ütemezéséről adjon írásbeli tájékoztatást. Elutasítás esetén kérjük a konkrét jogszabályi és szakmai indokok ismertetését.**

Beadványunkat a 2023. évi XXV. törvény szerinti közérdekű bejelentésként és településrendezési javaslatként terjesztjük elő.

Kérjük annak érdemi kivizsgálását, a Képviselő-testület elé terjesztését, valamint a törvényes határidőben történő írásbeli megválaszolását.

Záró nyilatkozat

A Dunakeszi Tőzegtavak kialakult beépítése több évtizedes folyamat eredménye, amely a helyi szabályozás és a hatósági engedélyezés mellett ment végbe.

Az itt élők joggal várják el, hogy az önkormányzat ne csupán tudomásul vegye a kialakult helyzetet, hanem vállaljon aktív szerepet annak rendezésében, beleértve a korábbi szabályozási és engedélyezési ellentmondások feltárását is.

Nem kivételezést kérünk, hanem olyan jogszerű és méltányos szabályozást, amely figyelembe veszi a terület múltját, az itt élők érdekeit és a Tőzegtavak természeti értékeit.

Dunakeszi, 2026. október 13.

Tisztelettel:

A Dunakeszi Tőzegtó Lakói Civil Munkacsoport nevében;

Jármy Zsuzsanna

e-mail: zsjarmy@gmail.com

+3620 355 9111

Széki Andrea

Hegyi Renáta

Csiby Fruzsina

Kosár Attila

Mucsi János