

Szám: 04/6-105/ 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. szeptember 24 –i soros ülésére

Tárgy: A Nice Valley Offices Kft. TKR módosítására irányuló kérelme

Mellékletek:

- beadvány
- főépítési feljegyzés a kérelem tartalmáról

Előterjesztő: Sötét György polgármester

Ellenjegyezte: Vas Veronika kirendeltség vezető

Előterjesztést készítette: Szabó Bence főépítész és Vas Veronika kir.vezető

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Pethő Axel Gábor a Nice Valley Offices Kft. képviselőjeként 2026. július 26-án kelt kérelmében a Balatonudvari Nyárfa sor 35., hrsz. 073/92. alatti telek tulajdonosaként a község településképeinek védelméről szóló 11/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) módosítását kezdeményezte a Balatonudvari Nyárfa sor 35., hrsz. 073/92. alatti telek tekintetében.

Hivatkozott telek a község helyi építési szabályzatáról szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező szabályozási terv értelmében Vt-3 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben található. A HÉSZ. 25. § (5) szerinti táblázat releváns sora értelmében az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke 7,50 m.

A terület a TKR. 2. mellékletét képező karakterterkép értelmében kertes családiházas karakterterület településképi szempontból meghatározó területen található. A TKR. 18. §

rendelkezik a karakterterület részletes előírásairól. A 18. § (9) értelmében a „Kertes családiház” területen kizárólag magastetős épület építhető, 30-45 fokos hajlásszöggel, pince-földszint-tetőtér szintekkel. A TKR. idézett előírása nincs összhangban a HÉSZ. által meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékével, tekintettel arra, hogy a 7,5 méteres épületmagasság lehetőséget ad két teljes szint és egy tetőtéri szint kialakítására.

Kérelmező a 2026. július 26-án kelt kérelmében kéri a két jogszabály ellentmondásának feloldását úgy, hogy a TKR. adjon lehetőséget a HÉSZ szerinti 7,5 méteres épületmagasság kihasználására.

A települési főépítész 2026. szeptember 16-án kelt feljegyzésében támogathatónak tartotta a kérelmet, amennyiben a kérelmező vállalja a településképi rendelet módosításának költségét, továbbá a módosítás során a beruházással érintett terület a „kertes családiház karakterterület” településképi szempontból meghatározó területén belül megkülönböztetett lehatárolásként kerül szerepeltetésre. Ennek keretében javasolta a jelenleg hatályos 18. § előírásainak pontosítását a leegyeztetett tervek tartalmának megfelelően: a jelenleg is meghatározott anyaghasználati követelmények megtartása mellett javasolta beépíteni a magassági korlátokat (az épület alapterületének legalább 50%-án maximum kétszintes, és legfeljebb 50%-án tetőtér beépítéses kialakítás), szükségesnek tarotta meghatározni a tömegképzés szabályait (az épület alapterületének legalább 50%-a 30-45 fokos hajlásszögű magastetővel alakítandó ki, a fennmaradó területen lapostető kialakítható, javasoltan zöldtetőként).

A települési főépítész javasolta a TKR módosítása tekintetében tervezői árajánlatok bekérését annak érdekében, hogy a Kérelmezővel konkrét egyeztetések indulhassanak meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

HATÁROZATI JAVASLAT
Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (IX. 24.) határozata

Balatonudvari Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy akkor támogatja a hrsz. 073/92. alatti telek tulajdonosa, a Nice Valley Offices Kft. képviseletében eljáró Pethő Axel Gábor a község településképi védelméről szóló 11/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítására irányuló kérelmét, ha kérelmező vállalja a TKR módosításának költségeit, továbbá a módosítás során a munkaközi egyeztetések alatt véglegesített épület tervek részletmegoldásainak építészeti paraméterei, határértékei és követelményei rögzítésre kerülnek a települési főépítész 2026. szeptember 16-án kelt feljegyzésének megfelelően.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a TKR módosítása tekintetében tervezői árajánlatok bekérésére.

Melléklet: főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző, főépítész

Kapja: Hivatal

Balatonudvari, 2026. 09. 17.


Sötét György
polgármester



Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás jegyző megbízásából


Vas Veronika
kirendeltség vezető

