

Feljegyzés

A Keresztfa tulajdonosai közösségének kérelmével kapcsolatban a község településképinek védelméről szóló 11/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosítása tekintetében

A Keresztfa telkeinek tulajdonosai közül többen (Nyitrai Sándor, Nyitrai Veronika, Lódi Péter, Petőcz Gabriella, Petőcz Gáborné, Skuba Péter, Schinogl Péter és Wagner Zoltánné) a község településképinek védelméről szóló 11/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) módosítását kezdeményezte a Balatonudvari Keresztfa területén található telkek tekintetében. A kérelmek célja egytől-egyig elérni, hogy a Balatonudvariban tervezett új építésű családi házak az újonnan kialakított telkeken (Keresztfa dűlő) a jelenleg előírt nyeregtetős kialakítás helyett korszerű, lapos tetős formában is megvalósulhassanak.

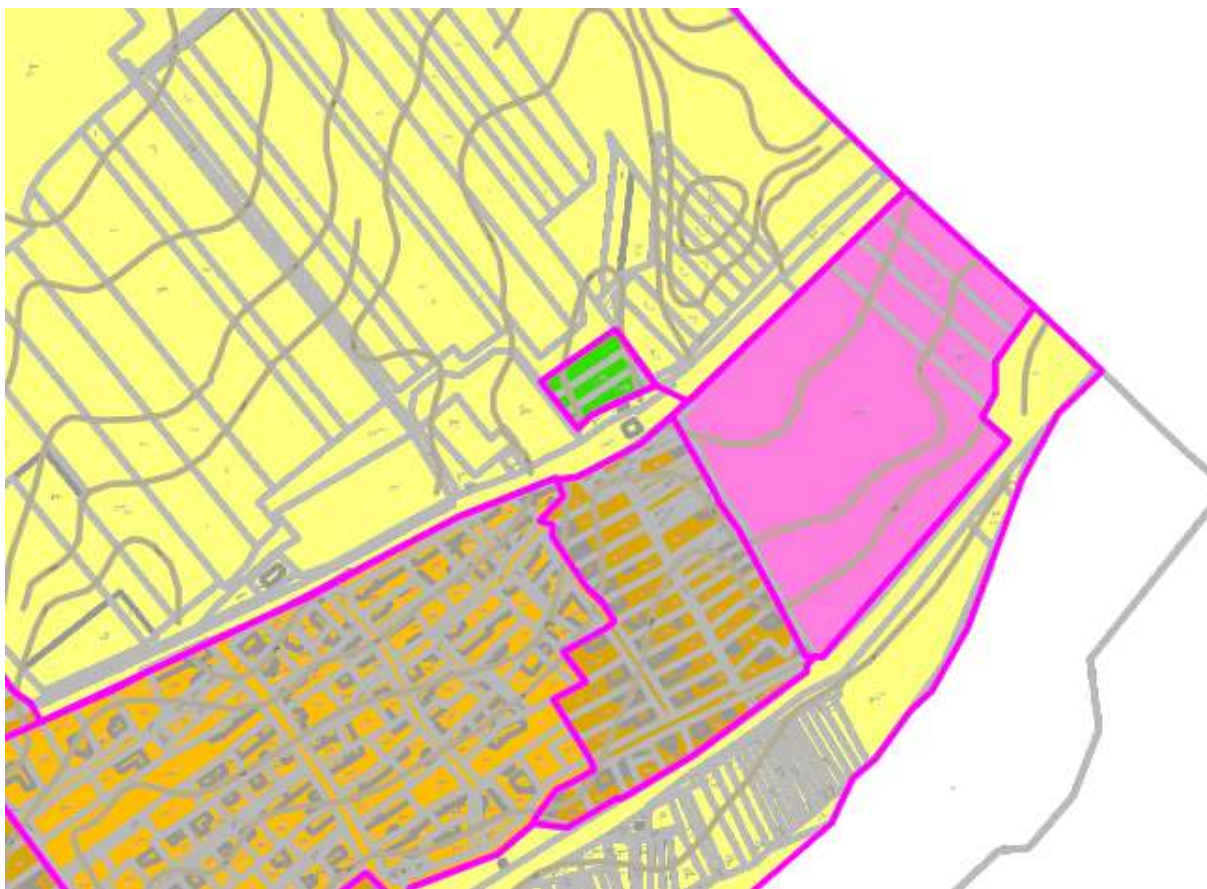
Hivatkozott telkek a község helyi építési szabályzatáról szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező szabályozási terv értelmében Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetben találhatók. A HÉSZ. 24. § (7) értelmében az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 700 m², az előírt beépítési mód szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%, a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 60%, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke 6,5 m.



A kérelemben megjelölt telkek területére vonatkozó hatályos szabályozási terv kivágata

A terület a TKR. 2. mellékletét képező karakterterkép értelmében keresztfa karakterterület településképi szempontból meghatározó területen található. A TKR. 18/A. § rendelkezik a karakterterület részletes előírásairól. A 18/A. § (2) értelmében a „keresztfa” területen épület min. 2/3 részben 40-45 fok közötti hajlású nyeregtetővel létesülhet, és az épület tetőgerince az

utcára merőlegesen építendő. Továbbá a (3) értelmében a tető héjazata pikkelyszerű, piros, pirosas beton, vagy kerámia anyagú lehet.



A kérelemben megjelölt területek a TKR. 2. melléklete szerinti karaktertérképen

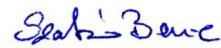
Kérelmezők kérésüket azzal indokolják, hogy az ingatlanok különleges adottságokkal rendelkeznek: három utcát érintő, jelentős szintkülönbségekkel rendelkező panorámás telkek, amelynek egyik legnagyobb értéke a Balatonra nyíló kilátás. Ebben az esetben a lapos tetős épületek nemcsak a saját panorámaélményt őriznék meg, hanem a felette elhelyezkedő utcák (pl.:Kutikertek út) és ingatlanok kilátását is jóval kisebb mértékben befolyásolná, mint egy hagyományos, magas nyeregtetős épület. Meggyőződésük, hogy ez a megoldás a környezet érdekeit is és környezetben élők érdekeit is szolgálja, továbbá a tervezett épületek magassága a lapos tetős kialakításnak köszönhetően alacsonyabb lenne, így kevésbé jelenne meg hangsúlyosan a tájban.

A terület Balatonudvari ófalu településrészéhez egy beékelődő újabb kialakítású lakóterületi beépítéssel kapcsolódik, a környezetben nem jellemző a lapostető. A hagyományos Balaton-felvidéki építészetben a lapos tető egyáltalán nem szokványos elem, így Balatonudvari hagyományos beépítései is mellőzik a lapostetős épületeket. A XX. század balatoni nyaralóépítésze előszeretettel alkalmazta a lapostetős, kis alapterületű hétvégi házakat, melyre több példa is található Fővenyesen, ugyanakkor ezek megjelenése Udvariban nem jellemző, Fővenyesen is jellemzően kisebb telken kisebb épületek készültek lapostetővel. A Keresztfa telkei jóval nagyobb épületek elhelyezésére adnak lehetőséget, amelyek határozottan túlmutatnak a hagyományos balatoni nyaralóépítészet arányain. Előzőeken túlmenően a településképi rendelet jelenleg is lehetővé teszi az épületek alapterületének 1/3-án lapostető alkalmazását, amely véleményem szerint elegendő teret adhat a modern építészeti elemek

beépítésére. A megfelelő helybeillesztés a hagyományosan helyben kialakult építészeti nyelv megismerésén, megértésén és tovább gondolásán alapul, így véleményem szerint a területen tájidegen (az ország bármely pontjáról adaptálható), helyi értékekhez nem kötődő teljesen lapostetős épületek lehetővé tétele hibás településképi döntés lenne.

Fentieket figyelembe véve a módosítási szándék támogatását nem javaslom, továbbá az épületek mértéktartó tömegformálása, továbbá a balatoni látkép és kilátás megőrzése érdekében a HÉSZ szerinti megengedett legnagyobb beépítési magasság mérséklését javaslom.

Balatonudvari, 2026. szeptember 16.



Szabó Bence
települési főépítész