

Feljegyzés

A Nice Valley Offices Kft. kérelmével kapcsolatban a község településképi védelméről szóló 11/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosítása tekintetében

Pethő Axel Gábor a Nice Valley Offices Kft. ügyvezetője a Balatonudvari Nyárfa sor 35., hrsz. 073/92. alatti telek tulajdonosaként a község településképi 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 kérelemben megjelölt telek területére vonatkozó hatályos szabályozási terv kivágata

A terület a TKR. 2. mellékletét képező karakterterkép értelmében kertes családi házas karakterterület településképi szempontból meghatározó területen található. A TKR. 18. § rendelkezik a karakterterület részletes előírásairól. A 18. § (9) értelmében a „Kertes családi házas” területen kizárólag magastető épület építhető, 30-45 fokos hajlásszöggel, pince-földszint-tetőter 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 kérelemben megjelölt ingatlan és annak környezete a TKR. 2. melléklete szerinti karakterterképen

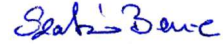
Hivatkozott telken Kérelmező korábban már rendelkezett településképi véleményezés során jóváhagyott építészeti tervekkel, a TKR. akkori állapotában még nem tartalmazta a 18. § (9) szerinti előírást. Időközben a tervezési program megváltozása az épület átervezését indokolta. Számos köztes egyeztetés került lefolytatásra, amelynek hatására az építészeti koncepcióban jelentős visszalépés történt, a korábbi 3 teljes értékű szint helyett immáron 2 szint + részben tetőteres kialakítás szerepel, továbbá az épület környezetbe illesztését jobban szolgálja a fő tömeg kisebb tömegekre bontása, melyeket egy központi, visszahúzott épületrész köt össze.

Építető vállalja ezen kompromisszumok elfogadását, amennyiben a TKR. módosítását vállalja az önkormányzat oly módon, hogy az a leegyeztetett tervek szerinti épület kialakítását lehetővé teszi.

Fentieket figyelembe véve a módosítási szándék támogatható, amennyiben a kérelmező vállalja a településképi rendelet módosításának költségét, továbbá a módosítás során a beruházással érintett terület a „kertes családházak karakterterület” településképi szempontból meghatározó területén belül megkülönböztetett lehatárolásként kerül szerepeltetésre. Ennek keretében javasolt a jelenleg hatályos 18. § előírásainak pontosítása a leegyeztetett tervek tartalmának megfelelően: a jelenleg is meghatározott anyaghasználati követelmények megtartása mellett javasolt beépíteni a magassági korlátokat (az épület alapterületének legalább 50%-án maximum kétszintes, és legfeljebb 50%-án tetőtér beépítéses kialakítás), szükséges meghatározni a tömegképzés szabályait (az épület alapterületének legalább 50%-a 30-45 fokos hajlásszögű magastetővel alakítandó ki, a fennmaradó területen lapostető kialakítható, javasoltan zöldtetőként).

Javasolt a TKR módosítása tekintetében árajánlatok bekérése annak érdekében, hogy a Kérelmezővel konkrét egyeztetések indulhassanak meg.

Balatonudvari, 2026. szeptember 16.



Szabó Bence
települési főépítész