

KÉRELEM

Kérelmező: Nice Valley Offices Kft.,
1025 Budapest, Szépvölgyi út 191.
c.j.: 01-09-373735
adószám: 28778769-2-41

Képviseli: Pethő Axel Gábor ügyvezető

Kérelem tárgya: Településképi rendelet (11/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet) módosítása

Tisztelt Önkormányzat!

A Balatonudvari, Nyárfa sor 35., hrsz: 073/92 ingatlan tulajdonosaként **kérjük a Településképi rendelet ingatlanra vonatkozó részének módosítását** az alábbiak szerint!

A telek műszaki előírásai, övezeti paraméterei a HÉSZ szerint:

Telek területe:	1925 m ²
Övezeti jel:	Vt-3
Beépítés módja:	szabadonálló
Minimális kialakítható telekméret	1000 / K
Legnagyobb beépítettség:	35 %
Maximális épületmagasság:	7,5 m
Minimális zöldfelület:	35 %
Oldalkert mérete	3,75 m
Előkert mérete	5,0 m

Az övezeti paraméterekben szereplő **7,5 m** megengedett épületmagasság lehetővé teszi két teljes szint, valamint egy részlegesen beépített 3. szint vagy egy tetőtéri szint építését, azaz Földszint + 2 szintes épület elhelyezését.

A Településképi rendelet (11/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet) az ingatlant **„Kertes családiházas karakterterület”**-be sorolja. Ezen karakterterület előírásait a rendelet 18. §-a tartalmazza.

Ennek (9) pontja ezt írja:

*“(9) A „Kertes családiházas” területen kizárólag magastetős épület építhető, 30-45 fokos hajlásszöggel, **pince-földszint-tetőtér szintekkel.**”*

Ez az előírás a karakterterület nagy részén illeszkedik az övezeti paraméterekhez, az érintett ingatlan tekintetében viszont ellentmond annak. A térszín felett csak földszint + tetőteres épület építésének korlátja akadályozza az övezeti paraméterekben megengedett 7,5 m épületmagasságnak megfelelő épület építését, hiszen ez jellemzően földszint + 2 szintes beépítést jelent.

Ez a színtszámra vonatkozó előírás 2024.09.21-től érvényes, korábban nem szerepelt a TKR-ben. A HÉSZ viszont már korábban is a mostani övezeti előírást és megengedett



1

épületmagasságot tartalmazta az adott építési övezetre. Így a TKR. 2024.09.21-i módosítása az ingatlanra nézve kedvezőtlen és az övezeti előírásoknak ellentmondó korlátozást eredményezett.

Kérjük ennek a szintszám korlátozásnak a megszüntetését a Vt-3 építési övezetre vonatkozóan!

Tisztelettel,



Nice Valley Offices Kft.
Megrendelő

Budapest, 2026. július 13.

6