

Siófok Város Képviselő Testülete
Siófok Város Főépítész Iroda
Siófok
Fő tér 1.
8600

tárgy: Kérelem a 8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 13. hrsz.: 6620 meglévő filmszínház helyi egyedi építészeti értékvédelmének megszüntetésére

Tisztelt Képviselő Testület!
Tisztelt Főépítész Iroda!

Siófok, Kálmán Imre sétány 13. hrsz.: 6620 ingatlanon meglévő épület korábban moziként üzemelt de az az idők során a megváltozott igények miatt bezárásra került, később kereskedelmi egység bérelte az északi bejárati részt az önkormányzattól. Az épület műszaki állapota a nem megfelelő karbantartás miatt mára erősen leromlott, korábbi feltárások kimutatták, hogy az épület alapozása nem megfelelő, a falszerkezete több helyen vizesedik, a tető állapota miatt több helyen beázik, a mozi és épület gépészet, az elektromos hálózat és a belső tér az idők során teljesen elavult, műszakilag teljesen leromlott, statikailag az épület jelenleg megfelelő állapotban van.

Siófok Város Önkormányzata 2018. január 30.-n megalkotta a Településkép védelméről (TKV) szóló önkormányzati rendeletét, mely rendelet 2. függelékének 70. pontja szerint helyi védelmet kapott a meglévő épület, az alábbiakkal:

„Oldalhatáron álló két szintes, lapos tetős épület, erősen romló állapotban.

A Kálmán Imre sétányon elé épített butik épület és az egyéb körbeépítések miatt az épület eredeti karaktere nehezen ismerhető fel. A védettség fenntartása akkor indokolt, amennyiben a város visszaállíttatja az épületet az eredeti állapotába, mely az elé épített üzlet bontásával jár. Egyéb esetben megfontolandó a védettség megszüntetését.”

2018-ban Siófok Város Önkormányzata a meglévő épület átalakításával, bővítésével korszerű közösségi házat szeretett volna az épületből kialakítani, az ÉTDR nyilvános felülete szerint 2018. december 20-n építési engedélyezési eljárás indult, melyben 2019. február 14--n építési engedélyt kapott a terv. Az akkori tervekben a meglévő északi, utólagosan hozzáépített fémvázaz előtér elbontásra került volna, valamint a meglévő magastetős épület lapostetős épületté alakult volna, plusz egy szint ráépítéssel. Ez a terv véleményünk szerint az akkor is érvényben lévő TKV több pontjával ellentétes volt, mert a rendelet többek közt kimondja:

53. §

Az egyedi védelemben részesített épületek esetében az általános építészeti követelményeket e fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

54. §

(3) Átalakítás során tilos megváltoztatni az épület

a) tömegét,

b) homlokzatát,

c) anyaghasználatát,

d) jellegzetes formai kialakítását,

e) a falfelületek és nyílászárók arányát.

55. §

(2) A védett épület, építmény

a) hagyományos építészeti értékeit, tömegét, tetőformáját és homlokzati jellegét meg kell tartani,

b) eredeti nyílásrendje, a nyílászárók osztása, a díszek, a homlokzati és kiegészítő tagozatok rendszere nem változtatható meg, szükség esetén helyreállítandó.

(3) A védett épület bővítése esetén

a) az eredeti tömegforma, homlokzati kialakítás, utcaképi és településszerkezeti szerep nem változhat,

b) a tervezett bővítés a meglévő épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(6) Amennyiben az értéket csak az épület tömege képezi, az a bontás után a meglévővel azonos, párkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű épülettel pótolható.

56. §

(4) Helyi védettségű építészeti örökséghez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.

57. §

(1) Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet elbontani.

(2) Helyi egyedi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha

a) a bontani kívánt építményrész építészeti értéket nem hordoz,

b) a bontás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.

A terv végül pénzforrás hiánya miatt nem valósult meg.

Siófok Város Önkormányzata 2022-ben pályázat útján eladásra kínálta az épületet, mely vételi pályázatot a Balaton Beach Bau Kft. (8621 Zamárdi, Dobó István utca 7. képviseli: Csonka Zsolt András) nyerte meg, ezt követően az Önkormányzattal 2022. május -n az adásvételi szerződés megkötésre került, melyet jelen kérelemhez mellékeltek. Az adásvételi szerződés nem terjed ki az épület jövőbeni hasznosítására, funkciójára, azt a szerződés nem szabályozza.

Tekintettel arra, hogy a meglévő épület felújítása a jelenlegi állapota miatt és eredeti funkciójában való működtetése a mai igényeknek megfelelően gazdaságtalan lenne -már csak a város idény jellege és az épülettől pár száz méterre lévő pláza épületben lévő mozik miatt is- ezért a meglévő épületet szeretnénk a földszinten a Kálmán Imre sétány felé nyitott kereskedelmi egységgé és egyéb funkcióvá átalakítani, bővíteni a meglévő homlokzatot megtartva, újjá építve.

A jelenleg érvényben lévő TKV rendelet az épület gazdaságos átalakítását, teljes funkció váltását, bővítését nem engedi, és Siófok Város Önkormányzata az adásvételi szerződésben nem rendelkezett az épület további településképi szempontokat figyelembe vevő hasznosításáról, így véleményezhető, hogy a helyi védelem fenntartása az Önkormányzat részéről nem indokolt, amit a korábban engedélyezett terv is alátámaszt.

A fentieket figyelembe véve kérem a tisztelt Képviselő testületet és a Főépítész irodát, hogy a 8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 13. hrsz.: 6620 meglévő filmszínház helyi egyedi építészeti értékvédelmét megszüntetni, az érvényben lévő Siófok Város Önkormányzata Képviselő Testületének 1/2018. (I.30.) a településkép védelméről szóló rendeletét módosítani szíveskedjenek.

Siófok, 2023. november 28.


BALATON BEACH BAU KFT.
8621 Zamárdi, Dobó István u. 7.
Csonka Zsolt András 26645199-2-14
Cégsz.: 14-09-316799
Bsz: 10300002-12072989-00014909
Balaton Beach Bau Kft.