

EMLÉKEZTETŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓRÓL

(a településképvédelméről szóló 1/2018.(I.30) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 75.§ alapján)

Készült a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Főépítész Irodájában, 2023. november 23. napon.

Tárgy: *Meglévő filmszínház épület átalakítása bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, kereskedelmi rendeltetési egységek és lakások kialakítása*

Helyszín: *8600 Siófok Kálmán Imre sétány 13. című 6620 helyrajzi számú ingatlan.*

Tervező, építető: *Hideg Norbert (tervező) – 8600 Siófok Koch Róbert u. 20/A.; É 14-0376 (építető) – a kérelemből nem ismerhető meg*

Ügyiratszám: *SFK/58828-2/2023*

ÉTDR azonosító: ---

ÉTDR iratazonosító: ---

A településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultációra tervdokumentáció-/vázlattelev nem került benyújtásra.

A konzultáció során alábbi kérdések merültek fel: A tervező, Főépítész Irodánk e-mail címére 2023. november 16. napon megküldött beadványával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 43.§ valamint a Tkr. előírásai alapján szakmai konzultációt kezdeményezett az ingatlant érintő tervezett beruházással kapcsolatban az építési hely meghatározása ügyében az alábbiak szerint:

„Építető a fenti címen meglévő mozi épületet szeretné kereskedelmi egységeket kialakítani és garzonlakásokkal bővíteni. A meglévő épület a Kálmán Imre sétányon helyezkedik el, lényegében egy saroktelken, mivel a sétálynak a 6620 és 6621 hrsz.-ú ingatlanok között van egy nyúlványa, ami a 6621 hrsz.-ú ingatlan megközelítésére szolgál. A meglévő épület északi része földszint + emeletes, déli része nagybemmagasságú földszintes épület, meglévő építménymagasság ~ 7,0 m. A mozi épület északi homlokzatához 10 évnél régebben egy fémszerkezetű előtér épült, amit az elmúlt időkben kereskedelmi egységként használtak.

A terület Vt-2-z övezetbe tartozik: zártsorú beépítési mód, max. 80% beépíthetőség, min. 10% zöldfelület, max. 10,5 építménymagasság. Az beépítési mód és a saroktelek miatt az oldalkert és hátsókert nem értelmezhető, az előkert és ezzel együtt a beépítési hely előzetesen tisztázandó.

Szakmai konzultáció során tisztázandó az építési hely meghatározása az alábbiak miatt:

Kálmán Imre sétány déli oldalán a Zákonyi Ferenc sétánytól keletre lévő épületek egységesen a telekhatártól visszahúzottan épültek korábban, itt a HÉSZ 38.§ 4a pontja szerint a kialakult állapot szerint meghatározható az előkert. A Zákonyi Ferenc sétánytól nyugatra 3 épület található: Kálmán Terasz étterem, korábban játszóházként működő épület és a tervezéssel érintett mozi épület. A 3 épület közül a Kálmán Terasz étterem és a játszóház épület északi homlokzatának jelentős része közel egy vonalon helyezkedik el, amire a mozi épület fő tömege is illeszkedik. Véleményem szerint a Kálmán Imre sétány erre a szakaszára meghatározható az előkert vonala, ami mindhárom épület északi homlokzatára illeszkedik, így a mozi északi bővítése az előkertbe belóg. Az előkert vonalának meghatározása ezen a szakaszon azért is fontos, mivel a 6617 hrsz.-ú telken a meglévő épület homlokzatának egy kis szakasza belóg ebbe a vonalba, de ennek az épületnek az eredeti, később akár visszaállítható homlokzatát viszont nem lenne szükséges elbontani.

A Kálmán Imre sétány mozi épület nyugati oldalán benyúló szakaszán az előkert 0, mivel a meglévő épületen kívül másik épület ezen a szakaszon nem található, és a meglévő épület 0 m előkerttel épült.

Ezek alapján a meglévő épület függőleges bővítése csak akkor lehetséges, ha a HÉSZ 3§ szerint az északi bővítés elbontásra kerül. Ez azért is lehet még indokolt, mivel így a sétány ezen a szakaszon optikailag kiszélesedhet a szomszédos épületek vonaláig. A Kálmán Imre sétány déli oldalán Vt-2-z, illetve Vt-1-z övezet található 10,5 m illetve 14,5 m építménymagassággal, a sétány északi oldalán pedig Vt-5-z 4,0 m építménymagassággal. A sétány mindkét oldalán lévő épületeknek egymással szemközti homlokzatán huzamos tartózkodásra szolgáló –üzletek- helyiségek nyílásai találhatóak, az egymások közötti távolság 9,50 - 9,70 m, a sétány északi oldalán lévő épülettől a mozi északi bővítése 5,66 m, fő tömege 9,39 m-re van egymástól. Ugyan ez állapítható meg a mozi nyugati és a Kálmán Terasz étterem keleti homlokzatai között is (konyha, mozi terem, stb.), itt is huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek találhatóak, a homlokzatok távolsága 3,75 m.

Mivel a sétány északi és déli telkei, valamint a Kálmán Terasz étterem telke a sétány miatt nem szomszédos telkek egymással (nincs közös telekhatáruk) tisztázandó kérdés, hogy az OTÉK 36. § 1. és 2. pontjában foglaltak betartandók-e?

Amennyiben igen:

1. annak érdekében, hogy a tervezéssel érintett épület északi és nyugati homlokzatán teljes értékű nyílást lehessen nyitni, a két épület közötti távolságnak milyen mértékűnek kell lennie a megengedett építménymagasságokat figyelembe véve?
2. melyik telek a mérvadó, azaz honnan kell számítani a távolságot? A sétány északi oldalán lévő épületek gyakorlatilag bővíthetetlenek, bontás után új épület nem építhető a telkekre, a Kálmán Terasz épülettől mérve pedig a tervezéssel érintett telken olyan mértékben csökken a beépítési terület, melyen a tervezett bővítés esztétikusan és gazdaságosan nem lehetséges.
3. az 1. pontban meghatározott két épület közötti távolságból levonva a sétány szélességét a maradék távolság megosztható-e a két szemközti telek között, és ha igen, milyen mértékben?
4. az 1.-3. pont előkertet határoz-e meg, és ezzel együtt alkalmazni kell-e a HÉSZ 3. §-t?
Amennyiben nem, az északi és nyugati homlokzaton teljes értékű nyílások nyithatók-e vagy az OTÉK 37. §-t kell figyelembe venni?"

Válaszok: Felhívom a figyelmet, hogy a Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV.29.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épülő településrendezési eszköz, ezért a hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, vagy ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a jelenleg hatályos OTÉK 122. § szerinti, „az egyes előírásoktól való eltérés feltételei”-re vonatkozó előírásait kell alkalmazni:

- „122. § (1) Hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor
- a) a 10. § (3)–(7) bekezdése, a 10/A. §, a 29. § (2b), (5)–(7) és (10)–(14) bekezdése, a 42. és 47/A. §, valamint ezekkel összefüggésben az 1. számú melléklet hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni,
 - b) a 31–41. §, a 43–47. §, a 48. és 49. §, valamint ezekkel összefüggésben az 1. számú melléklet hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.
- (2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott kérdésekben
- a) az e rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt e rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. Fejezetével és mellékleteivel együttesen,
 - b) az e rendelet 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának a 2013. január 1-jét követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt e rendelet 2021. július 15-én hatályos II. Fejezetével és mellékleteivel együttesen,
 - c) a településtervvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településtervet e rendelet hatályos II. Fejezetével és mellékleteivel együttesen kell alkalmazni hatósági engedélyezések és bejelentések során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor.

A tervező kellő alaposággal ismertette a HÉSZ alapvető övezeti előírásait és kérelme első felében megfelelően állapította meg az építési helyet is a telek közterülettel határos oldalhatárvonalai mentén, és tulajdonképp részben meg is megválaszolta az építési helymegállapítására vonatkozó kérdést. Azonban mielőtt ezt a Főépítész iroda részéről összegezném és rátérnék, a kérem további részére, illetve az ott feltett kérdések megválaszolására, fontos megemlíteni, hogy a tárgyi ingatlan műemléki környezet határára belül helyezkedik el a szomszédos a 6621 helyrajzi számú ingatlan miatt, amely a SZAT alapján műemlék telek és védett épület (országos örökségvédelmi nyilvántartás szerint, nyilvántartott műemléki érték – Borharapó (pince és udvari épület).

A SZAT szerint tárgyi ingatlant érinti a helyi értékvédelmi területi lehatárolás is. A HÉSZ 4. számú melléklete szerint a helyi értékvédelmi területen előírás a helyi védelem alatt álló területek hangulat és formavilágának megőrzése, és a külön értékvédelmi rendelet előírásai betartandók.

A településképp védelméről szóló 1/2018.(I.30) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 15.§ (1) bekezdés b) pontja alapján az 5. melléklet (helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek) 70. sora nevesíti a tárgyi ingatlant. A Tkr. 2. függeléké szerinti jellemzés a következő: „Oldalhatáron álló kétszintes, 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 visszaállítja az épületet az eredeti állapotába, mely az elé épített üzlet bontásával jár. Egyéb esetben megfontolandó a védettség megszüntetését.”

Tekintettel arra a tényre, hogy az a tárgyi ingatlan korábban Önkormányzati tulajdon volt, de az elmúlt időszakban eladásra került és Főépítész Irodánknak nincs információja az eladás körülményeiről és feltételeiről, véleményezhető, hogy ha az eladó önkormányzat nem rendelkezett az épület további településképi szempontokat figyelembe vevő hasznosításáról a helyi védelem fenntartása feltételezhetően az önkormányzat részéről már nem indokolt, az új tulajdonos a védettség megszüntetését is kérhetné a Tkr. rendelkezései alapján.

Jelen esetben azonban, mivel a tárgyi épület helyi védelem alatt áll a Tkr 46-57.§ előírásai az irányadóak, többek közt például:

54. § (1) Az egyedi védelemben részesített épületek közvetlen környezetében és területén minden változtatást, beavatkozást, a helyileg védett épület városképi, illetve tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

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. § (1) A helyileg védett építészeti értékek megőrzése érdekében az eredeti vagy ahhoz közel álló rendeltetésnek megfelelő használatot fenn kell tartani, vagy a közcélú hasznosítást kell biztosítani.

(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.

(4) A védett épület felújítása, bővítése esetén a védett részértékeket meg kell őrizni, esetleges bontás után az értékes részeket új épület létesítése esetén az épületbe vissza kell építeni.

(5) A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védelem nem akadályozza. A védelem érdekében elő kell segíteni az ilyen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet, annak jellege és belső értékek megtartásával kell megoldani.

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

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

(2) Helyi egyedi védelemű 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.

Felhívom a figyelmet, hogy a jelenleg hatályban lévő jogszabályi környezet a tárgyi épület esetleges teljes elbontását és helyére új, más rendeltetésű és egység számú épület építését nem teszi lehetővé, ugyanis az csak a helyi védelem megszüntetése után lehetséges. A helyi védelem megszüntetésének lehetőségéről, módjáról a Tkr. 8.§ - a rendelkezik.

Visszatérve a kérelem megválaszolandó kérdéseire a tárgyi ingatlanra vonatkozó építési helyet az alábbiak szerint értelmezem:

Az építmények elhelyezésére vonatkozóan a HÉSZ 38.§-a alapján az épületeket az elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A tárgyi telek esetén az előkert mértéke, külön kód-jelölés hiányában az adott utcában kialakult állapot szerinti, vagy pedig min. 5,0 m. Mint ahogy azt a tervező is kifejtette beadványában a telek közterülettel határos telekhatárvonalai mentén megállapítható bizonyos kialakultság. Ennek alapján a Ny-i telekhatárvonal mentén az előkert mértéke 0,0 m. Az É-i telekhatár mentén kialakultság a telken lévő (mozi) főépület homlokzata és az utcában lévő szomszédos épületet fő homlokzatai által kirajzolt mérték alapján állapítható meg. Ez az előkert mérték elfogadható egyrészről a HÉSZ előírásai alapján, másrészről a Tkr. függelékében rögzítettek alapján, de a tervező ténymegállapításaival egybehangzóan egyéb településképi szempontok, illeszkedési szabályok figyelembe vételével sem kifogásolhatóak Ennek alapján az É-i telekhatár mentén a szomszédos 6617 helyrajzi számú ingatlanon álló mértékadó fő homlokzati szakaszt figyelembe véve 3,30-3,40 m között állapítom meg. Ez az érték a földhivatali térképi adatok alapján a konkrét tervezési feladat megkezdésekor pontosítható.

Az oldalkert mértéke: Zárt sorú beépítési mód esetén az új épületek oldalfalait

- tűzfalként kialakítva vagy közvetlenül az oldalhatárra, vagy attól legalább 3,0 méterre,
- nem tűzfalként pedig az oldalhatártól legalább a telepítési távolság mértékével megegyező, de minimum 3,0 méter távolságra kell elhelyezni.

A hátsókert mértéke: a telek adottságai alapján (két oldalról közterületi ingatlannal határolt) nem értelmezhető.

A tervező, az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó, OTÉK 36-37.§ előírásai és az ingatlant érintő jelenlegi adottságok alapján felmerült kérdéseire az alábbi választ adom:

Szakmai konzultációra, településképi követelményekről való tájékoztatásra a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8.§-a biztosít lehetőséget, amelynek keretében az önkormányzat, városi főépítész bevonásával javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjáról. Ezeknek az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöknek kell elősegíteniük a településképi követelményeknek az egyedi építési beruházásoknál való alkalmazását – a hatósági eljárásoktól függetlenül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 43.§ alapján a szakmai konzultáció során elhangzott nyilatkozatok illetve az arról készített emlékeztetőben rögzítettek kötik az önkormányzatot a szakmai konzultációban elhangzottakkal egyező javaslatot tartalmazó településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során.

A Tkr. 76.§ (2) bekezdés alapján a településképi védelme érdekében a városi főépítész tájékoztatást ad és a szakmai konzultációt biztosít egyebek mellett a tervezett építési tevékenységekkel kapcsolatos településképi követelményről, például:

- építési helyen belüli építmény elhelyezése,
- építési helyen belüli melléképület elhelyezése,
- az illeszkedés szabályainak megállapítása,
- tetőidomok, tetőhajlásszögek, és tetőablakok kialakítása,
- védelem alatt álló területen lévő épület felújítása, átalakítása során, reklámok, feliratok, közművek homlokzaton való elhelyezése,
- az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározása, stb esetében.

Mindezekkel, csak arra akartam rávilágítani, hogy az önkormányzati hatáskörbe utalt településképi követelmények ismertetése és az országos szakmai előírások, például az OTÉK építmények elhelyezésének mikéntjére vonatkozó 36.-37. § előírásainak megfelelő értelmezése nem összetévesztendő feladatkör, ugyanis azt az építésügyi hatóság vizsgálja eljárásai során.

Ezért javaslom, hogy ez irányú kérdéseivel a tervezés során forduljon a Somogy Vármegyei Kormányhivatal illetékes építésügyi hatóságához.

Az emlékeztetőt készítette:

Palcsó Béla s.k.
főépítész referens

Mellékletek: -

Értesül:

1. **Hideg Norbert** – hidegnorbert@gmail.com címen tájékoztatásul
2. Irattár

