

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2024. január 2.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január havi rendes ülésére

Tárgy: A Siófok, Kálmán Imre sétány 13. szám alatti, 6620 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló filmszínház épület védelmének megszüntetése

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Főépítési Iroda

Tárgyalja: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A BALATON BEACH BAU Kft. (8621 Zamárdi, Dobó István utca 7.; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazottja Hideg Norbert Péter (8600 Siófok, Koch Róbert utca 20/B.) útján hivatali kapun benyújtott beadványával és az ahhoz mellékelt dokumentumok alapján kezdeményezte a Siófok, Kálmán Imre sétány 13. szám alatti, 6620 helyrajzi számú földrészleten lévő a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) szerint helyi védelem alatt álló filmszínház épület védelmének megszüntetését.

A tárgyi ingatlan a Kérelmező tulajdonában áll 2022. május 23. óta, ugyanis ekkor vásárolta meg Siófok Város Önkormányzatától a 2022. március 3. nappal kiírt pályázati feltételek alapján.

A Kérelmező kérelmét az alábbiakkal indokolta:

„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 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 megszüntetése.”

2018-ban Siófok Város Önkormányzata a meglévő épület átalakításával, bővítésével korszerű közösségi házat szeretett volna az épületből kialakítani, az ÉTDR (Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer) 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 értékeksérelem 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 13. napon az adásvételi szerződés megkötésre került, melyet jelen kérelemhez mellékelek. 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 Főépítési 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. (1.30.) a településképi védelméről szóló rendeletét módosítani szíveskedjenek.”

A Tkr. 2. §-ban megfogalmazottak szerint a „helyi védelem” célja Siófok város településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti és természeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

A tárgyi földrészlet és a rajta lévő épület településképi jelentőségű meghatározó területen (Városközpont) helyezkedik el (Tkr. 1. melléklet).

A Tkr. 2. függelékének 70. sorszámú adatlapja szerint a tárgyi ingatlanon régi mozi épület helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épület. Az épületről szóló leírás, jellemzők, állapot védendő érték az alábbiak szerint került meghatározásra:

„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 megszüntetése.”

Jelenleg a helyi védelem alatt álló épületre a Tkr. 46-57. § előírásai az irányadóak, többek közt például a következők:

„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 védettség 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 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 helyi védettség megszüntetésére vonatkozó előírások Tkr. alapján a következők:

- „8. § (1) A helyi védettség megszüntetésével kapcsolatos eljárás hivatalból, vagy írásbeli kérelem alapján indulhat, melyet a polgármesterhez kell benyújtani.
- (2) Helyi védettség megszüntetése akkor kezdeményezhető, ha a védettséget alátámasztó indokok már nem állnak fenn. Az értékvizsgálati eljárást a benyújtott dokumentumok alapján le kell folytatni.
- (3) Helyi védettség megszüntetésére irányuló kérelmet lehet benyújtani, amennyiben
- a) az műszakilag indokolható,
 - b) életveszély-elhárítása miatt szükséges, vagy
 - c) a védett elemet országos védelmi kategóriába emelték.
- (4) A helyi védettség megszüntetésére irányuló kérelemhez mellékelni kell
- a) a védett elem teljes körű műszaki felmérését, mely magában foglalja az alaprajzokat, metszeteket, homlokzatok dokumentációját, a védett elem minden irányú fényképes dokumentációját,
 - b) amennyiben szükséges, a történeti kutatás megtörténtét igazoló dokumentumot.
- (5) A helyi védettség megszüntetése nem járhat a települési arculat kedvezőtlen irányú változásával.
- (6) A helyi védettség megszüntetéséhez jelen rendelet módosítása szükséges, mely módosítás előfeltételeként a vonatkozó jogszabályokban előírt egyeztetési eljárásokat le kell folytatni.
- (7) A védettség megszüntetéséről a Képviselő-testület dönt.”

A védettség megszüntetéséről a Siófok Város Önkormányzat Építészeti-műszaki Tervtanácsa létrehozásáról és működési rendjéről szóló 2/2021. (I. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az Építészeti-műszaki Tervtanács szakmai álláspontját is ki kell kérni.

Az Építészeti-műszaki Tervtanács 2023. december 14. napján megtartott ülésén megtárgyalta a tárgyi ügyet, amelyen „számos pro és kontra érv hangzott el. Érintőlegesen megemlítésre került, hogy tervbe van véve az helyi védett épületek felújítására vonatkozó pályázati lehetőség kidolgozása, vagy az érintett épületek helyi adóterheinek mérséklése.

A tervtanács véleménye szerint az ilyen ügyekben, illetve az ügy kapcsán a helyi védelem alá helyezéshez vagy a helyi védelem megszüntetéséhez minden esetben oda kell tenni és vizsgálni kell az anyagi és gazdaságossági háttérrel is. Egy személyben erről a kérdésről nem tud dönteni az építész, vagy a főépítész Iroda illetve a Tervtanács.

Ilyen esetekben felmerül a kérdésként, hogy kell e hatásvizsgálatot készíteni, és elképzelhető, hogy számos hasonló épületet helyi védelem alá sem szabadott volna vonni csak kizárólagosan építészeti szempontok alapján, mert itt pont ennek körvonalazódik a következménye. Egy településképi rendeletnek nem célja, hogy polgári jogi vitákat döntsön el.

Az elmúlt időszakban a helyi védelem alatt álló épületek átalakítása felújítása során, vagy a védettség megszüntetése esetében is a szakma véleménye mindig is az, hogy a védett értékeket őrizzük, óvjuk. Ha azonban a gazdasági háttérét is hozzátesszük, akkor az már árnyalja ezt a véleményt, vagy akár felül is írhatja.

A vita során Pápay György által megemlítésre került, hogy a tárgyi épületet kellő alaposággal ismeri, - hiszen korábbi önkormányzati elképzelések szerint még az eladás előtt egy közösségi ház építésére vonatkozó tervet készített, amit az önkormányzat az építésügyi hatóságnál engedélyezettett is - a mai kor elvárásainak funkciójában, állagában nem megfelelő állapotú, alapozását tekintve is kritikus.

Jelen állás szerint értelmezhetetlen a tervtanácsi tagok részéről az is, hogy ha a mozi funkciójú épület védetté van nyilvánítva, akkor az Önkormányzat, főleg ha Ő volt a tulajdonos miért nem olyan funkcióra adta el, amire az épület alkalmas, vagy amely elvárásoknak az megfelel. Értelmezhetetlen továbbá az is, miért nem kért kellő alaposággal tájékoztatást.

A településképi rendelet függeléke a tárgyi épületet az alábbiak szerint jellemzi: „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 megszüntetése.”

Mindezek tükrében a vita során többször elhangzott illetve visszatért az a gondolat, hogy biztosan szükséges volt közel kétszáz épületet - köztük ezt is - annak idején alapos indokok és következmények nélkül helyi védelem alá vonni. Az épület vonatkozásában elhangzott véleményként az is hogy konkrétan nem értelmezhető, hogy ezen az épületen mi a védendő érték, szinte nem is látszik az eredeti homlokzata. Az nem lehet védendő érték, hogy régebben mozi volt. Ezek alapján nem az épület az érték, hanem az, hogy a város történetéhez hozzá tartozik, emlékeket idéz fel a régebb óta itt élőkben.

A szakma véleménye azonban mindezek ellenére az - ismerve a jelen tulajdonos építetói szándékát, amely szerint vegyes rendeltetésű épület építését (lakások és üzlet) tervezi – továbbra is indokolt lehet a védettség megtartása.”

A Tervtanács szakmai állásfoglalását a 32/2023.(XII.14.) számú tervtanácsi határozat az alábbiak szerint fogalmazza meg:

Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa megtárgyalta a Balaton Beach Bau Kft. (8621 Zamárdi Dobó István utca 7.) kérelme alapján a Siófok Kálmán Imre sétány 13. című 6620 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi rendelet alapján védelem alatt álló filmszínház épület védelmének megszüntetését.

Szakmai véleményként az ügy további menetére nézve a védelem megszüntetését a rendelkező információk alapján nem támogatja.

A tervtanács javasolja továbbá, hogy a képviselő-testület érdemi döntésének meghozatalakor - már nem, mint tulajdonosként – fogalmazza meg és mérlegelje az épülettel kapcsolatos távlati elképzeléseit a településképi védelméről szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet, valamint annak függelékében a tárgyi ingatlant érintő előírások ismeretében.

Az előterjesztést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság tárgyalja és álláspontja a képviselő-testületi ülésen kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Siófok, Kálmán Imre sétány 13. szám alatti, 6620 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló filmszínház épület védelmének megszüntetése” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A változat:

A Képviselő-testület a BALATON BEACH BAU Kft. kérelmét – a Siófok Kálmán Imre sétány 13. szám alatti, 6620 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló filmszínház épület védelmének megszüntetését – támogatja.

A Képviselő-testület felkéri a Főépítési Irodát, hogy a településkép védelméről szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet módosításához és az ezzel kapcsolatos vonatkozó jogszabályokban előírt egyeztetési eljárásokhoz készítsék elő az iratanyagot.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a rendelet módosítása ügyében az egyeztetési eljárások lefolytatásához szükséges nyilatkozatokat aláírja és a releváns részletekről a Képviselő-testületet tájékoztassa.

Ezt követően a rendelet-módosítási javaslat kerüljön betérjesztésre a Képviselő-testület elé.

B változat:

A Képviselő-testület a BALATON BEACH BAU Kft. kérelmét – a Siófok Kálmán Imre sétány 13. szám alatti, 6620 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló filmszínház épület védelmének megszüntetését – nem támogatja és intézkedik a településkép védelméről szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendeletben meghatározott követelmények érvényesítéséről.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester (a határozat közléséért)
Kadlicskó Krisztián városi főépítész (végrehajtásért)

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2024. január 2.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester