

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**POLGÁRMESTER**

---

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

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő.  
Siófok, 2022. szeptember 6.

Dr. Boda Zsuzsanna  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Képviselő-testületének  
2022. év szeptemberi rendes ülésére**

**Tárgy:** A Siófok, Jókai park 4. számú 6731 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló villaépület védelmének megszüntetése

**Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester

**Összeállította:** Főépítész Iroda

**Tárgyalja:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

## Tisztelt Képviselő-testület!

A HDH INVEST GROUP Kft. (1174 Budapest Fuchs-Szőlő utca 32.) (a továbbiakban: Kérelmező) hivatali kapun benyújtott beadványával és az ahhoz mellékelte tartószerkezeti szakvélemény alapján kezdeményezte a Siófok, Jókai park 4. számú 6731 helyrajzi számú ingatlanon lévő a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) szerint helyi védelem alatt álló villaépület védelmének megszüntetését, illetve kéri az épület elbontásához az Önkormányzat hozzájárulását.

A tárgyi ingatlan a kérelmező tulajdonában áll.

A Kérelmező megbízásából készített szakvélemény szerint az épületen keletkezett meghibásodások biztonságosan feltehetően már nem javíthatóak, és a kialakult életveszélyes állapotok miatt az épület azonnali lezárását, használatának tiltását és bontását javasolja.

A Főépítési Iroda az elmúlt időszakban több alaklommal is szemlét tartott az ingatlan környezetében, amely alkalmakkor megállapítható volt, hogy az épületet rendeltetésszerűen nem használják. Vélhetően az ingatlan tulajdonosa megfogadta a szakértő azonnali intézkedésre vonatkozó megállapításait, hiszen a magáningatlanon belüli élet és vagyonvédelem, a biztonságos használatra vonatkozó alapelvek betartása elsődlegesen a tulajdonos feladata.

A szemrevételezés és a szakvélemény kapcsán az is megállapítható volt, hogy közvetlen életveszély nem áll fenn, hiszen a telek körbekerített és közterületet érintően nem jelent veszélyt az arra közlekedőkre, (ezért hivatalunk részéről azonnali intézkedési kötelezettség a veszélyhelyzet elhárítására, nem vált szükségessé).

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 terület helyi értékvédelmi – Üdülőközpont (Régi Fürdőtelep) – területen helyezkedik el (Tkr. 4. melléklet), amely területi védelemmel érintett ingatlanok együttese. A tárgyi terület a város történeti fejlődésében kialakult üdülőterületet foglalja magába, valamint az ahhoz kapcsolódó térre, utcára, utcaszakaszra terjed ki, és a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát dokumentálja, és ahol a településrész és a környezete arculatát meghatározó villa épületek helyezkednek el.

A Tkr. 2. függelékének 21. sorszámú adatlapja szerint a tárgyi ingatlanon lévő lakóház helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épület. Az épületről szóló leírás, jellemzők, állapot védendő érték az alábbiak szerint került meghatározásra:

*Husadik századi egyszerű, polgári villaépület szabadonálló beépítéssel, földszintes kialakítással, magastetővel.*

*Védendő értékei:*

- *az épület építészeti karaktere,*
- *homlokzati tagozatok,*
- *tetőidom.*

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 2022. július 13. napon megtartott ülésén megtárgyalta a tárgyi ügyet, és az alábbiakat állapította meg:

*„A tárgyi épület (a sarok telek lévén) a park felől egy nagyon markáns meghatározó tér-fal elem, mint ahogy a szabadtéri színpad másik oldalán lévő épület is az. Kitekintve a park egészére megállapítható, hogy annak minden sarkában, illetve közvetlen szomszédságában a park jellemző megközelítési pontjain a tárgyi épülethez hasonló karakterű, tömegű, építészetiileg ugyanazt a kort idéző villaépületek sorakoznak, amelyek hasonló okok miatt, szintén helyi védelem alatt állnak. Ezek állaguknak megfelelően egységes képet mutatnak, karban tartottak, az eddig megvalósult bővítési törekvések figyelembe vették a helyi védelem alaptézisét, amely nem más, mint Siófok város településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti és természeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása. Mindezek mellett nem gondolja a Tervtanács, hogy a kérelemben szereplőkhöz hozzá kellene járulni, csak azért mert állagromlás miatt az épület, a kérelem mellékleteként benyújtott tartószerkezeti szakvélemény alapján már nem menthető meg és le kell bontani. A kérelmező megbízásából készített szakvélemény az azonnali bontást és megtámasztást ír elő, megállapítja az életveszélyes állapotot, az épület azonnali lezárását használatának tiltását javasolja.*

*Mindamellet, hogy az ügy előzményei okán ismertek a tárgyi ingatlant és a szomszédos ingatlant (a szomszédos ingatlan ugyanennek a befektetőnek a tulajdonában van) érintő távlati elképzelések, törekvések (szállodaépületet kíván építeni) úgy gondoljuk, hogy a tárgyi épületnek meg kellene maradnia. Ha megvizsgáljuk a parkot övező villaépületek léptékét, magasságát vagy éppen a karakterét, semmi nem indokolja ez egy ilyen jellegű távlati elképzelés életszerűségét.*

*A Főépítész iroda az elmúlt időszakban több alkalommal is szemlét tartott az ingatlan környezetében, amely alkalmakkor megállapítható volt, hogy az épületet rendeltetésszerűen nem használják, de a szakvélemény kapcsán az is megállapítható volt, hogy közvetlen életveszély nem áll fenn, hiszen a telek körbekerített és közterületet érintően nem jelent veszélyt az arra közlekedőkre.*

*A Főépítész iroda vizsgálja ettől függetlenül az egyéb szükséges lépések megtételét a szakvéleményben is leírt évek óta tartó ingatlan-karbantartás elmulasztása miatti állapotok kialakulása ügyében.*

*A Tervtanács arra az álláspontra jutott, hogy a szakvéleményből kitűnő műszaki indokok nem alapozzák meg kellő alapossággal a helyi védelem törlését. A szakvélemény szerint, amely a bontást javasolja egyedüli megoldásként, az ingatlan karbantartás és az épület állagmegóvásának elmaradása miatti állapotromlás miatt következett be, vagy legalábbis nagyban hozzájárultak. Ez szakmailag elfogadhatatlan, sérti a településképi rendeletünk alaptézisét és sérti a jókarbantartási kötelezettségre vonatkozó országos szakmai előírásokat.*

31/2022. (VII. 13.) számú tervtanácsi határozat:

*Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa megtárgyalta a HDH INVEST Group Kft. (1174 Budapest Fuchs-szőlő utca 32.) kérelme alapján a Siófok, Jókai park 4. számú 6731 hrsz-ú ingatlanon lévő helyi rendelet alapján védelem alatt álló villaépület védelmének megszüntetését és az ügy további menetére nézve és az alábbi döntést hozta:*

*A kérelemben szereplő villaépület védelmének megszüntetését a Tervtanács a településképi szempontok alapján nem támogatja. A szakvélemény indokai alapján a védettség megszüntetése és a településképi rendelet módosítása nem indokolt.*

A tervtanácsi ülésen elhangzottakat azzal kívánom kiegészíteni, hogy a tárgyi ingatlan szomszédságában, a Jókai park közvetlen közelében 19 db ilyen és hasonló karakterű helyi egyedi védelem alatt álló épület helyezkedik el, amelyek felelős tulajdonosaiknak köszönhetően jó állapotúak, karbantartottak. A tulajdonosaik részére értéket képviselnek, bővítési, fejlesztési szándékaik esetében előtérbe helyezik a történeti, településképi értékek megtartását.

Jelen esetben a tulajdonos elképzelése és kérelme alapján, egy siófoki századelőn épült villa szűnne meg az egykori „Fürdőtelepen”. A Főépítési Iroda részéről sajnálatos, hogy a tulajdonos nem jutalomként, kiváltsággként éli meg a védett épület birtoklását és távlati elképzelései más célt képviselnek.

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, Jókai park 4. számú 6731 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló villaépület védelmének megszüntetése” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

#### **A változat:**

A Képviselő-testület a HDH INVEST GROUP Kft. kérelmét - a Siófok Jókai park 4. számú 6731 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló villaépület védelmének megszüntetését – támogatja.

A Képviselő-testület felkéri a Főépítési Irodát, hogy a településképi 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 HDH INVEST GROUP Kft. kérelmét - a Siófok Jókai park 4. számú 6731 helyrajzi számú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló villaépület védelmének megszüntetését – nem támogatja, és intézkedik településképi rendeletben meghatározott követelmények érvényesítéséről.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester és Dr. Boda Zsuzsanna jegyző  
(a határozat közléséért)

Kadlicskó Krisztián városi főépítész (végrehajtásért)

Határidő: Értelmem szerint

Siófok, 2022. szeptember 6.

Dr. Lengyel Róbert  
polgármester