

Előterjesztés

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Helyi Védettség megszüntetésének kezdeményezése a volt Főjegyzői Házzal és egyéb ingatlanokkal kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény szabályozza a helyi településképi követelmények keretrendszerét. A jogszabályi háttér alapján megalkotásra került Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről (a továbbiakban: TKR)

A TKR 1. sz. melléklete tartalmazza Orosháza város területén a helyi védettségű építészeti értékeket helyrajzi szám szerint. Ezen melléklet tartalmazza (1. sorszám alatt) az Orosháza, Ady Endre u. 2 lakóépületet (volt főjegyzői ház).

Az ügy előzményeivel kapcsolatban rövid összefoglalót Dr. Szathmáry Péter ügyvéd úr készített az Önkormányzat megbízása alapján: Nevezett ingatlan tulajdonosa, Sáfár György Mihály több alkalommal kérte a helyi védettség megszüntetését. Az elutasító válaszokra tekintettel bírósághoz fordult. A Szegedi Törvényszék a 2020.07.13. napján kelt jogerős ítéletével megállapította, hogy a Képviselő-Testület elmulasztotta a 2018.02.07. napján kelt kérelem érdemi elbírálását. A bíróság kötelezte a Képviselő-testületet, hogy 60 napon belül vizsgálja meg a kérelmet és hozzon érdemi döntést. Előírta az eljárás során értékvizsgálat elkészítését. A 2021.02.20. napján meghozott határozat a felperes kérelmét elutasította, azzal az indokolással, hogy az ingatlan károsodása reális költségen helyreállítható, ezért indokolt a helyi védelem fenntartása. A felperes ezt a határozatot a bíróság előtt megtámadta. Elsősorban a helyi védelem megszüntetését kérte. A Szegedi Törvényszék a 8.K.700.404/2021/10. számú, 2021. november 16-án kelt jogerős ítéletével a támadott határozatot hatályon kívül helyezte és új eljárás lefolytatását rendelte el. Az indokolás lényege szerint az eljárás során az Önkormányzat által kirendelt szakértő nem az egész ingatlant vizsgálta meg, így megállapításai sem az egész ingatlanra vonatkoznak. Ez viszont nem felel meg a korábbi ítélet előírásainak. A bíróság szerint továbbá a helyreállítási költség vizsgálatának szempontjai sem voltak kialakítva, illetve megindokolva. A bíróság ítéletében részletes instrukciókat adott arra nézve, hogy a megismételt eljárás során milyen követelményeknek kell megfelelni. A bíróság 200.000,- Ft perköltség megfizetését rendelte el, amelynek megfizetése megtörtént. A tulajdonos eddig előterjesztett igényei a helyi védelem megszüntetésével függtek össze, a tulajdonosnak nem volt kártérítési, vagy más hasonló, fizetési kötelezettséggel járó igénye. Dr. Szathmáry Péter ügyvéd úr által adott tájékoztatás alapján jelenleg nem kell számolni további költségviseléssel járó körülményekkel.

A hatályos TKR értelmében:

6.§ Az építészeti értékek helyi védelmének (a továbbiakban: helyi védelem) feladata:

a) különleges oltalmat igénylő, építészeti, építészettörténeti, várostörténeti szempontból védelemre érdemes épületek, épületegyüttesek, épített környezetek számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása és a közvéleménnyel történő megismertetése,

b) a védett értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve az eddig bekövetkezett károsodás csökkentése vagy megszüntetése.

8.§ (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kérelmezheti Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez (a továbbiakban: képviselő-testület) vagy Polgármesteréhez (a továbbiakban: polgármester) intézett kérelemben.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell a kezdeményezés indoklását, az építmény megnevezését, a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám), továbbá fényképfelvételt.

9.§ (1) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a képviselő-testület dönt.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vagy megszüntetésre irányuló képviselő-testületi előterjesztés szakmai előterjesztője a városi főépítész.

10.§ (1) A helyi védelemre vonatkozó előterjesztésről a tulajdonosokat tájékoztatni kell,

a) a partnerségi rendeletnek megfelelően, a helyi írott és elektronikus sajtó útján, valamint

b) amennyiben a tulajdonosok száma nem haladja meg a 20 főt ismert magyarországi lakcímükre küldött levél útján.

(2) A helyi egyedi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha:

a) a védett érték megsemmisült,

b) a helyi védelem alatt álló épület a védelem alapját képező értékeit elvesztette,

c) ezt jelentős közérdek indokolja.

(3) A döntésről - e rendelet kivonatával együtt - írásban értesíteni kell:

a) a tulajdonost;

b) az illetékes Földhivatalt;

c) a megyei önkormányzati és megyei állami főépítészt;

d) a Lechner Tudásközpontot.

11.§ Orosháza város egészére, illetve egyes területeire készülő településrendezési tervek készítése, aktuális felülvizsgálata során építészeti értékvizsgálati munkarészben értékelni kell e rendeletben védett építészeti értékek állapotát. A terv vagy tervmódosítás jóváhagyásra történő előkészítése során, azzal egy időben, a helyi védelem alá helyezés és a helyi védettség megszüntetése is lefolytatható, e rendelet módosításával.

12.§ (1) Helyi védelem alatt álló épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre.

(2) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény bontására engedély csak a védelem feloldása után adható ki, kivéve az igazolt életveszély esetét. A védelem feloldásának, a bontás engedélyének feltételeként egyes épületrészek vagy tartozékok megőrzése, illetve az új épületbe való beépítésének kötelezettsége előírható.

A fenti előzményben foglaltaknak, és Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletének 8.§ (1) bekezdésének értelmében kérelmezem a Tisztelt Képviselő-testülettől az 5900 Orosháza, Ady Endre u. 2 lakóépület (hrszt: 23; volt főjegyzői ház) helyi védettségének megszüntetését, hivatkozva a TKR 10.§ (2) bekezdés b.) pontjára. Az ingatlannal kapcsolatban elő kívánom adni, hogy az utcai szárny udvar felől hozzátoldással építészeti kialakítás értékét veszítette; a nyugati épületszárnyon megmaradt tornác is részben át lett alakítva; az összkép diszharmonikus. A belső terek többször átalakítottak, többnyire leromlott állapotúak, nincs védelemre méltó építészeti elem. A telekbelsőben a különféle korban épült, részben felújított melléképületek sem képviselnek megőrzendő építészeti értéket. Figyelemmel a TKR 8.§ (2) bekezdésében foglaltakra, a kérelmemhez fényképfelvételeket mellékelek, mely jelen előterjesztés 1. mellékleteként kerül csatolásra.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Töhötöm utca 52. sz. (hrszt.: 902) alatti védetté nyilvánított helyi érték megsemmisült, ennek eredményeképpen kérelmezem a TKR. 9.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti helyi egyedi védelem megszüntetését.

Tekintettel arra, hogy a TKR a helyi védettség megszüntetését alapvetően kérelem alapú eljárásban kezeli, és a védett érték helyreállíthatatlan károsodáshoz vagy megsemmisüléséhez köti, és nem rendelkezik az egyéb okokból történő védettség megszüntetéséről, ezért egyes ingatlanok kapcsán szükséges a Képviselő-testület döntése a védelem megszüntetéséről.

Az ügyben érintett ingatlanok a következők:

- | | |
|---|--------------|
| - Orosháza, Lehel utca 9. (polgári lakóház, sarki üzlettel) | hrszt.: 753 |
| - Orosháza, Szabó Dezső utca 5. (polgári lakóház) | hrszt.: 2333 |
| - Orosháza, Töhötöm utca 54. (polgári lakóház) | hrszt.: 903 |

A fenti ingatlanok tekintetében statikus szakértő által igazoltan megállapításra került, hogy a nevezett ingatlanok életveszélyes állapotba kerültek. Ezen életveszélyessé minősített épületek bontására a TKR 12. § (2) bekezdése alapján kerülhetett sor.

A TKR 1. melléklet szerinti felsorolásban ezek a változások még nem kerültek átvezetésre, így ezeket is szükségesnek mutatkozik a településképi rendelet módosítása során rendezni.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 19/2017. (VII.3.) a településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályozza a településképi rendelet módosításának egyeztetési szabályait. Ezen túlmenően kormányrendeleti szinten is szabályozásra került a településképi rendelet alkotásának, illetve módosításának eljárási rendje. A rendeletmódosítás során több hatóságot is meg kell keresni, továbbá a helyi lakosságot is be kell vonni. Ennek természetesen jogszabályban rögzített határideje van. A településképi rendelet módosítása – a vonatkozó előírások alapján és a két dokumentum összhangja érdekében – indokoltá teszi a Településképi Arculati Kézikönyv módosítását is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztés megtárgyalására, és az alábbi határozati javaslat elfogadására

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1) a 23. hrsz-ú, a 902. hrsz-ú, a 753. hrsz-ú; a 2333 hrsz-ú; és a 903. hrsz-ú ingatlanok tekintetében (természetben az 5900 Orosháza, Ady Endre u. 2. sz.; Orosháza, Töhötöm utca 52. sz.; Orosháza, Lehel utca 9. sz.; Orosháza, Szabó Dezső utca 5.; Töhötöm utca 54. sz. alatti épületek) a helyi védettség megszüntetését kezdeményezi,
- 2) felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze a településképi rendelet és a Településképi Arculati Kézikönyv módosításához szükséges véleményezési eljárás megindítását, és felhatalmazza az ügyben szükséges minden intézkedés, nyilatkozat megtételére.

Végrehajtásért felelős:

- Novák Péter városi főépítész a partnerségi egyeztetés – lakossági fórum lefolytatásáért, az érintett államigazgatási szervek megkereséséért, valamint az elkészült rendelet érintetteknek való megküldéséért;
- Dávid Zoltán polgármester a szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a rendelet tervezetének előkészítéséért és az elkészült rendelet 15 napon belüli közzétételéért.

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2022. május 25.

Novák Péter
főépítész



















