

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: ÖNK/ 1 - 3 /2013.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2013. január 31-i ülésére

A Nagyatád, Somogyi B. u. 7. szám alatti magtárépület helyi védelem alatt álló értékek közül való törlésére irányuló kérelem elbírálásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tulézi József (7500 Nagyatád, Lócsei köz 4. sz.), valamint Csernela Balázs (7500 Nagyatád, Honvéd köz 24.) és Tóth László (7500 Nagyatád, Táncsics u. 5.) tulajdonosok, kérelemmel fordultak Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez azzal, hogy a Nagyatád, Somogyi Béla utca 7.sz. (814 hrsz.) alatti ingatlanon álló volt magtárépület helyi védetté nyilvánítását törölje.

Az ingatlan tulajdonosai a magtár bontási kérelmével már folyamodtak az Önkormányzathoz, de a Képviselő-testület a 2008. február 14.-i ülésén hozott határozatával a volt magtárépületre vonatkozó helyi védelem törlése iránti kérelemmel nem értett egyet, azt elutasította.

Az ismételt kérelemre a városi főépítész elkészítette a magtárépületre vonatkozó szakvéleményét, melyet az előterjesztéshez mellékelek.

Figyelemmel a főépítész szakvéleményre a belső (udvari) traktus helyreállítása mind statikai, mind gazdaságossági szempontból nem indokolt. Azonban az utcafronti épületrész, amely eredeti tömegében és formájában mutatja be az 1900-as évek eleji kisvárosi gazdasági-építészeti karaktert, továbbra is helyi művi értéket képvisel.

A fentiekre való tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján az építészeti és a természeti értékek helyi védelméről szóló 45/2003.(XII.19.) sz rendelet módosításával értsen egyet.

Nagyatád, 2013. január 25.



Ormai István
polgármester

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző



**NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../2013.(.....) önkormányzati rendelete

**az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló
45/2003.(XII.19.) rendelet módosításáról**

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv) 57.§. (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk. (1) bekezdés a.) pontban biztosított feladatkörében eljárva a 45/2003. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) módosításáról a következőket rendeli el.

1.§.

A rendelet 1. melléklete 58. sorában lévő „Helyi védelem alatt álló művi értékek” közül a Nagyatád, Somogyi Béla utca 7. sz. alatti volt magtárépületre vonatkozó szabályozás az alábbiak szerint módosul:

Sorsz.	Cím	HRSZ	Megnevezés	Védettség tárgya
58.	Somogyi B. u. 7.	814	volt magtár	utcafronti épülettömeg, homlokzatok

2.§.

E rendelet 2013. február 1-jén lép hatályba.

Nagyatád, 2013. január 25.

**dr. Kovács Ildikó
jegyző**

**Ormai István
polgármester**

Nagyatád Város Főépítésze

7500 Nagyatád, Baross G. u. 9. **Tel.:** (82)-504-548 **E-mail:** foepitesz@nagyatad.hu

Ügyiratszám: MVG/3951-2/2012.

Szakvélemény

Nagyatád, Somogyi Béla utca 7. sz. (814 hrsz) alatti ingatlanon a volt magtárépület helyi védetté nyilvánításának törléséhez:

Tulézi József (7500 Nagyatád, Lócsei köz 4. sz.), valamint Csernela Balázs és Tóth László kérelemmel fordult Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez azzal, hogy a Nagyatád, Somogyi Béla utca 7.sz. (814 hrsz.) alatti ingatlanon álló volt magtárépület helyi védetté nyilvánítását töröltesse.

A vonatkozó településrendezési tervet és a helyszínt is megvizsgálva, az alábbi szakvéleményt adom:

A Dömök Kereskedelmi Kft. képviselőjében a Conkurs Manager Befektető és Tanácsadó Kft. – mint felszámoló – a Nagyatád, Somogyi B. u. 7. szám (814 hrsz) alatti ingatlanon lévő malomépület helyi műemléki védelmének a megszüntetését kérte. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2008. február 14.-i ülésén hozott határozatával a volt magtárépületre vonatkozó helyi védelem törlése iránti kérelemmel nem értett egyet.

Ezt követően 2008. november 10.-én kérelemmel fordult Tulézi József Nagyatád Város Polgármesteréhez azzal, hogy a Nagyatád, Somogyi B. u. 7. sz. alatt lévő és **helyi védelem alatt álló** volt magtár épület helyi védettségeinek megszüntetéséhez járuljon hozzá.

2008. november 24.-én kelt levelében Polgármester úr elutasította ezt a kérelmet azzal, hogy a Képviselő-testület már a 2008. február 14.-i ülésén hozott határozatával a volt magtárépületre vonatkozó helyi védelem törlése iránti kérelemmel nem értett egyet. Döntését még alátámasztotta az is, hogy a 2008. november 12.-én kelt főépítészeti szakvéleményemben szintén nem támogattam ezt a kérést.

Tulézi József 2009. május 6.-án kelt levelében, ismételten a helyi védelem megszüntetését kezdeményezte Tóth László és Csernela Balázs urakkal együtt a kérdéses épület vonatkozásában azért, mert a magtárépületet le szeretnék bontani.

A 10.761/2009. számú 2009. május 6.-án kelt levelemben kértem Nagyatád Város Polgármesteri Hivatala jegyzőjét, hogy szíveskedjék építési hatósági jogkörét az építési törvény előírásainak megfelelően gyakorolni, és a helyi védettségű volt magtárépületet továbbra is megvédeni az építészeti rombolástól, valamint kötelezni a tulajdonost a jókarbantartási kötelezettsége teljesítésére!

Az elsőfokú építésügyi hatóság 10780-2/2009. számú 2009. május 29.-én kelt határozatával kötelezte a tulajdonosokat a magtárépület jókarbantartására, melyre 90 napos határidőt szabott. A fellebezést követően a Dél-Dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal – mint II. fokú építésügyi hatóság – a 2-932/2009. számú 2009. július 14.-én kelt határozatával megsemmisítette az elsőfokú határozatot, és új eljárásra utasította az első fokú építésügyi hatóságot. Az új eljárás közben tulajdonosok a magtárépületre bontási engedélyt kértek. A bontási engedély iránti kérelmet az elsőfokú építésügyi hatóság 2012. február 12.-én kelt MVG/228-3/2012. számú határozatával elutasította. A határozat megfellebbezése után a Somogy Megyei Kormányhivatal 2012. április 2.-án kelt, XV-B-2/444-3/2012. számú végzésével utasította az elsőfokú építésügyi hatóságot, hogy a fentiekben leírt új eljárást 30 napon belül folytassa le. Az I. fokú építésügyi hatóság 2012. április 12.-én helyszíni szemlét folytatott le, mely alapján határozatban (MVG/228-11/2012. számú 2012. április 21.-én kelt) kötelezte tulajdonosokat, hogy 90 napon belül a magtárépület jókarbantartását végezzék el. Az elsőfokú építésügyi hatóság 2012. szeptember 13.-án helyszíni szemlén megállapította, hogy „az előző szemléhez képest az északi oldalon elkezdtek a tetőhéjazat javítását. Egyéb karbantartási felújítási munka nem készült.”

2012. november 14.-én lelt levelükben a tulajdonosok ismételten kérték Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntését arra vonatkozóan, hogy járuljanak hozzá a magtár helyi védelmének eltörléséhez.

Az ügy folyamatában közben, Nagyatád Város Jegyzője az MVG/3524-3/2012. számú 2012. november 23.-án kelt határozatában egyetemlegesen kötelezte a tulajdonosokat arra, hogy a magtárépület jókarbantartását teljes körűen végezzék el a határozat jogerőre emelkedésétől és végrehajthatóvá válásától számított 90 napon belül. A kiszabott határidő még nem telt le.

A két korábbi, 2008. november 12.-én és 2009. május 13.-án kelt – a kérdéses magtárépületre vonatkozó – szakvéleményekben foglaltakat változatlanul fenntartom.

A fenti szakvéleményeimben az alábbi megállapítások, javaslatok és indoklások szerepeltek:

Az épület megnevezése: volt magtárépület; védettség tárgya: épülettömeg, homlokzatok; Önkormányzati rendelet sorszáma: 62.

1., A terület-felhasználási kategória átminősítéséhez:

A településszerkezeti terv belterületi szabályozási terve szerint fenti ingatlan a város igazgatási területének beépítésre szánt területei közül a **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz1)** terület-felhasználási kategóriájába tartozik. A jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat 8. §-a tartalmazza a területre vonatkozó előírásokat.

A kérelmezők által kért - a magtárépület környezetébe tervezett - kertvárosias lakóterület beékelődne a *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe*, amely tény a leendő családi lakóépületek lakóinak nyugalma, rekreációját, kedvezőtlenül befolyásolja. Környezetszennyezést (zaj, por stb.) idézhet elő, amelyet feltétlenül meg kell előzni a későbbi jogi viták miatt. A tervezett kertvárosias lakóterület megközelítése csak a Somogyi Béla utca felől lehetséges.

A tervezett lakóterület kialakítását csak a hatályos településrendezési terv településrendezési eszközeinek módosítása után, a vonatkozó jogszabályok alapján lehet csak engedélyezni. A

településszerkezeti terv a 39/2008.(II. 14.) sz. határozattal, míg a Helyi Építési Szabályzat a 9/2008.(II.15.) sz. rendelettel lett elfogadva.

A fenti indokok miatt a terület-felhasználási kategóriaváltással nem tudtam egyetérteni.

2., *A volt magtárépület helyi védetté nyilvánításának törléséhez, illetve az építmény bontásához:*

2012. november 21.-én - a helyszíni szemlém során – szemrevételezéssel (statikai mérések- és számítások mellőzésével) az alábbiakat állapítottam meg:

A károk okai a **leázottság**, mely a fedés hiányosságaira vezethető vissza. A **felázottság** a falazat felületképzésébe történt **szakszerűtlen beavatkozás** következménye, illetve a **vízelvezetés hiánya**. Ugyancsak az elhanyagoltság okozta a fafödém és a tetőfedés jelenlegi állapotát. A vizsgált épület **karbantartatlansága** miatt a teljes tönkremenetel határán van. Ennek következményeképpen a **belső (udvari) traktus** helyreállítása már költséghatékonyan nem hajtható végre, valamint az előre haladott bontás miatt nem érdemes. **Az utcai traktus** statikai szempontból helyreállítható.

A tulajdonosok kérelmében leírtak szerint:

- a nyugati fal és a déli homlokzati fal érintkezésénél a fal teljes magasságában szétnyílt.
- az épület nem tartozik a látványos szerkezetek közé
- gazdaságtalan lenne a felújítása
- az elszaporodott rágcsálók veszélyt jelentenek a szomszédos ingatlanokra.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat összevetve Lukács László igazságügyi szakértő 2009. 04. 23.-án kelt statikai szakvéleményével megállapítottam, hogy:

1., az épület nyugati végfala és a déli (utcai) hosszfal szétnyílása – fényképekkel is igazoltan – már a 2009-es statikai szakvéleményben is szerepelt. Ez a függőleges irányú (falazat és pillér közti) repedés már akkor létezett.

2., Az elmúlt több mint három év alatt ez érdemben egyáltalán nem változott. Ugyanez állapítható meg a magtár ÉNy-i sarkánál is.

Összegezve: a 2009. 04. 23.-i statikai szakvélemény óta a magtár utcai traktusán szerkezeti állékonyság szempontjából csak a anyag karbantartásnak, illetve teljes hiányának megfelelő állagromlás tapasztalható. Az udvari traktus bontásának megkezdése megtörtént. Jelenleg a szerkezeti váz, néhol a kitöltő falazatok, belső lépcsők állnak, míg a többi szerkezetet már lebontották.

Javaslatom:

Mivel az utcai traktus helyi védelem alatt való tartása továbbra is indokolt, és a belső (udvari) traktusról ez már nem mondható el, ezért részben tudom elfogadni a tulajdonosok kérelmét. A tulajdonképpen főépület (utcai traktus) helyi művi értéket képvisel, így annak védelme továbbra is szükséges. Az udvari traktus viszont – jelenlegi állapotát tekintve – már nem képvisel művi értéket, így annak helyi műemlékvédelem alóli kivonása indokolt.

Indoklás:

Nagyatádon kevés olyan ipari jellegű épület található, amely eredeti tömegében és formájában mutatja be az 1900-as évek eleji kisvárosi gazdasági-építészeti karaktert. A fennmaradt magtárépület fenntartotta az eredeti funkcióra utaló, a gazdasági épületekre jellemző nyíláskiképzését és nyílásrendjét. Az épület fő traktusa érdemes arra, hogy hosszútávon építészeti értéként, emlékként is fennmaradjon. Minderről a jelenlegi tulajdonosok is értesültek – már négy éve -, ezért elfogadhatatlan a folyamatos és szándékosnak minősülő épület elhanyagolásuk. Az elsőfokú építési hatóságtól – hosszú időn keresztül – humánus magatartásban részesültek, amit nem a jogszabályokban előírt jókarbantartási kötelezettségükre használtak fel.

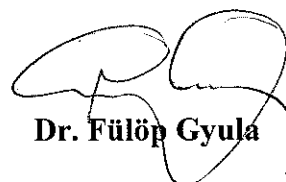
Tulajdonosnak (kezelőnek) az épület jókarbantartásáról kell gondoskodnia az építési törvény szerint, ami azt is jelenti, hogy nem hagyhatja „lepusztulni” az épületét, az életveszélyességét pedig azonnal el kell hártania.

A kialakult helyzetért egyedül a tulajdonosok felelősek. Ebbe beletartozik a rágcsálók és egyéb férgek megjelenése is, azaz a tulajdonosi gondoskodás hiánya.

*A helyi védelem alatt álló épület további elhanyagoltsága tarthatatlan, a veszélyhelyzetet jókarbantartással **azonnal** meg kell szüntetni.* A szükséges szakmai beavatkozásokra a már többször hivatkozott Lukács-féle szakvélemény javaslatot is tesz.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fenti megállapításaimat és javaslataimat szíveskedjék elfogadni.

Nagyatád, 2012-12-05.



Dr. Fülöp Gyula