

Ügyiratszám: JE/8-1/2017.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. január 26-i ülésére
az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 45/2003. (XII. 19.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Nagyatád városában a múlt örökségének megbecsülése, védelme nagy hagyományokkal és széles körű társadalmi támogatottsággal rendelkezik. Többek között ennek köszönhető a város elismert, szép arculata. A város fejlesztéséért tett erőfeszítések országosan is elismertek a kétszeres Hild-díjazással.

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megyei viszonylatban is az elsők között – még 1993-ban – megalkotta a város helyi építészeti és természeti értékeinek védelméről szóló rendeletét. Ez a rendelet több okból és több ponton az elmúlt években felülvizsgálatra szorult. A város polgárai a hagyományőrzést szem előtt tartva azon vannak, hogy a tulajdonukban lévő épületeiket rendben tartsák anyagi lehetőségeik függvényében.

A Dózsa Gy. utcában négy helyi védett épület található. A Dózsa Gy. utcai neoromán stílusú evangélikus templom, a 20. és 60. számú lakóházak és a volt Dohánybeváltó négy épülete. Az ingatlanon található hat épületet 1902-1909 között építették. A dohányraktári épületek különleges kialakításúak: hosszfalas, belső pillérvázás rendszerük a raktározást szolgálta. Külön említést érdemelnek a művesen kialakított belső öntöttvas oszlopok, a stájerfenyőből készült födémekek és tetőszerkezetek. A két nagy raktáron kívül az épületegyüttes szerves részét képezik a szolgálati lakások, valamint az irodaépület. Ezek az épületek a monarchiában akkor divatos provinciális építészet jellegzetes jegyeit viseli: díszített üveges verandák, díszes ablaktokok.

Mint az a Képviselő-testület számára is ismert, az ingatlanok új tulajdonosai vannak. A korábbi ülésünkön döntöttünk, egy a város fejlődése szempontjából fontos, a területet is érintő ingatlancseréről.

A volt Dohánybeváltó tulajdonosai a terület újrahasznosításában gondolkodnak a helyi védett épületegyüttes gazdaságosan fenntartható és ésszerűen megújítható részeinek megtartásával. A tulajdonosok szerint az 1-es jelű épület (Dózsa Gy. u. 19.), nem újítható fel költséghatékonyan, a helyi védelem szerinti eredeti állapot visszaállítása az épület jelenlegi statikai állapota miatt jelentősen korlátozott. Mindezek alapján kezdeményezték az ÉNy- i sarki lakóépület helyi védelem alóli törlesztését. Az előterjesztéshez az ingatlanon lévő épületek elhelyezkedését bemutató helyszínrajzot mellékeltek.

A kérelem megalapozott bírálatához a város főépítésze az alábbi szakvéleményt adta:

A volt Dohánybeváltó 1-es jelű (az ingatlan ÉNy-i sarkában lévő épület) rendkívül rossz, elhanyagolt, lakhatatlan, használhatatlan állapotban van.

A nyílászárók cserére szorulnak, víz-és hőszigetelés egyáltalán nincs, a korszerű szigetelések elkészítése elengedhetetlen lenne. Megállapítható, hogy az épület - védett értékeinek figyelembevételével - költséghatékonyan nem újítható fel. A tetőszerkezetet és a földemeket cserélni kell a veszélyessé vált állaga miatt, valamint az új tetőcserép statikai problémákat is felvet. A három utcafronti épületegyüttesnek az ÉNy-i (Dózsa Gy. u. 19. sz. alatti) lakóépület meghatározó építészeti eleme és szerves része volt. Műszaki állapotát megvizsgálva viszont az tapasztalható, hogy az épület esetleges felújítása, korszerűsítése aránytalanul nagy költséggel valósulhatna meg. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 45/2003.(XII.19.) számú rendelet 3. § (3) bekezdése értelmében:

„Védetté nyilvánítást vagy annak megszüntetését építészmérnök által készített építészeti értékvizsgálattal kell megalapozni.”

Ezért a kérelmezők építészeti értékvizsgálatot nyújtottak be kérelmük alátámasztásául. Polgár Tibor építészmérnök által elkészített szakvéleményben leírja összegzőképpen, hogy a fenti lakóépület állaga olyan rossz, hogy költséghatékonyan nem újítható fel. Helyette – a védettség feloldása után – a környezetbe illesztett új lakóház építése lenne indokolt.

Az új lakóépület tervezése során feltétlenül szükséges a városi főépítésszel való egyeztetés, hogy mind a Dózsa Gy. utcai, mind a Rozsnyói utcai utcaképbe való illeszkedés biztosított legyen.

Megvizsgálva az épületek megjelenését, az időközi tömegarány változtatásokat, megállapítható, hogy a Dózsa Gy. u. 19. sz. lakóépület helyi védelem alóli törlése elfogadható.

Időközben a Dózsa Gy. u. 15-19. számú ingatlan megosztása jogerősen megtörtént, a telekkönyvi bejegyzése folyamatban van. A fenti lakóház a megosztási vázrajzon 589/8 hrsz alatt szerepel.

A fentiek figyelembevételével javaslom a Nagyatád, Dózsa Gy u. 15-19. számú volt Dohánybeváltó épületegyütteséből a 19. házszerű lakóház (utcafronti, ÉNy-i saroképület) törlését a helyi védelem alatt álló művi értékekről szóló 45/2003.(XII. 19.) önkormányzati rendeletről azzal, hogy a településszerkezeti terv és leírás módosításáról - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. sz. törvényben leírtaknak megfelelően, a legközelebbi kötelező rendezési tervi felülvizsgálat során - a döntésnek megfelelően gondoskodjunk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot és a rendelet módosítását fogadja el.

Határozati javaslat:

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Nagyatád Város településszerkezeti terv és leírás 2. számú mellékletében lévő „Helyi védelem alatt álló művi értékek” közül a 15-ös sorszám alatt szereplő Nagyatád, Dózsa Gy. u. 15-19. számú (589/2 hrsz) volt Dohánybeváltó 1-es (az ingatlan ÉNy-i) épületét törli, s így a 2. számú mellékletében a 15-ös sorszámú védelem alatt álló érték az alábbiakra változik:

Sorszám	Cím	Hrsz	Megnevezés	Védettség tárgya	Ök. Rend. sorszám
15.	Dózsa Gy u. 15-19.	589/2	volt dohánybeváltó	3 eredeti épület: - a Dózsa Gy. utca 15-17. szám alatti 2 lakóház, - a DK-i magtár épület, - nyugati kerítés	18

Határidő: 2017. február 25.


Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2017. január 18.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:


.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



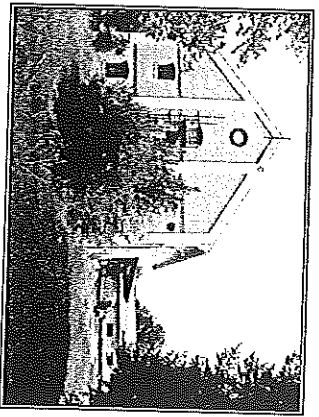
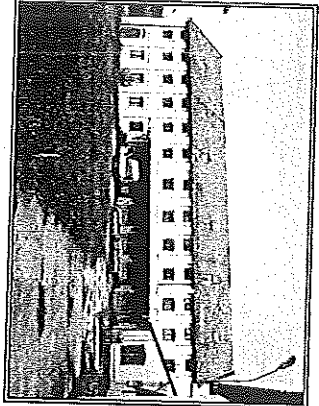
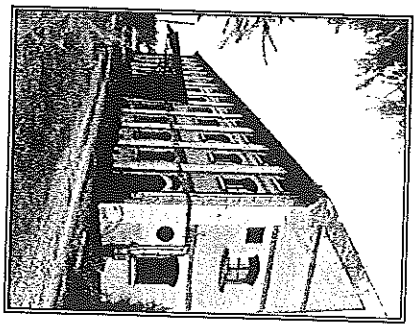
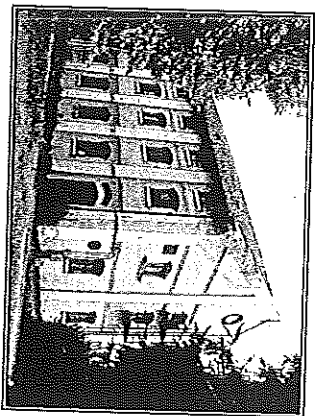
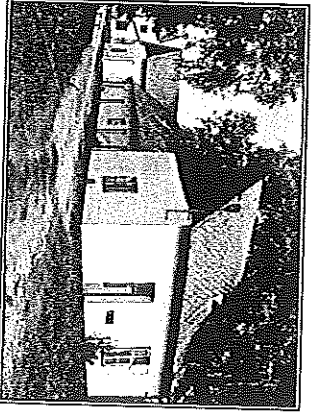
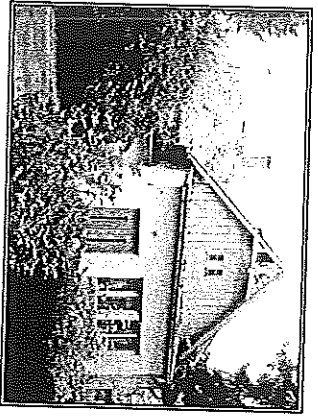
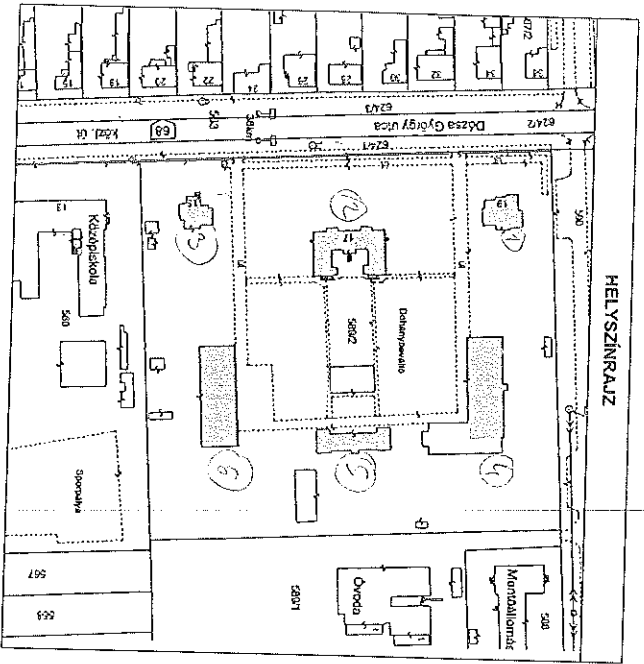
SORSZÁM	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	VÉDETTISÉG
15	538/2	Dózsa Gy. u. 15-19.	HV

LEÍRÁS, JELLEMZŐK

1902-1909 között épült a 6 védett épület. A dohányraktári épületek különleges kialakításuk: hosszófalaz, boissé pillorvázás rendszerű a raktározást szolgálja. Külön említést érdemelnek a mivosen kialakított boissé öntöttvas oszlopok, a gyönyörű sárgafenyőből készült földemlak és tetőszerkezetek. A két nagy raktáron kívül az együttes szorvos részét képezi a szolgálati lakások, valamint az irodáépület. Mindhárom a monarchiában akkor divatos provinciális építészeti jegyűt viseli: változatos ablakok, a terület Dózsa Gy. utcai oldalát téglapillíros és lábazatos kovácsoltvas kerítés határolja.

JAVASLAT

A teljes együttes felújlandó.



**NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../2016.(.....) önkormányzati rendelete

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

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében, a 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §-ban, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 45/2003. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

Az Ör. 1. mellékletének 18. sora helyébe e rendelet 1. mellékletének 18. sora lép.

2.§.

E rendelet 2017. február 10. napján lép hatályba.

Nagyatád, 2017. január 26.

dr. Kovács Ildikó
jegyző

Ormai István
polgármester

Nagyatád város helyi védelem alatt álló értékei

<u>s.sz.</u>	<u>cím (utca, hsz.)</u>	<u>hrsz.</u>	<u>megnevezés</u>	<u>védettség tárgya</u>	<u>intézk. előírás</u>
18	Dózsa u. 15-19.	589/2	volt dohánybeváltó	3 eredeti épület, a Dózsa Gy. utca 15-17. szám alatti 2 lakóház, és a DK-i magtár épület, a nyugati kerítés, park idős fái,	

Indokolás

a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat
vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló
önkormányzati rendelethez
(a jogalkotásról szóló 2010.évi CXXX tv. 18 §-a alapján)

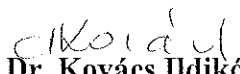
Általános indokolás

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban és a Magyarország Alaptörvény 32. cikk (1) e) pontban meghatározott feladatkörében eljárva alkotja meg rendeletét.
A rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy a Nagyatád, Dózsa Gy. u. 15-19. sz. volt Dohánybevéltő hat épületegyütteséből - melyből négy továbbra is helyi védelem alatt áll -, az 1-es jelű épületnek a helyi védettségből való törlése indokolt, mivel a felújítása költséghatékonyan nem hajtható végre.

Részletes indokolás

1. A Dózsa Gy. utcában a Dohánybevéltő hat épülete közül a Dohánybevéltő 1-es jelű (az ingatlan ÉNy-i sarkában lévő épület) rendkívül rossz, elhanyagolt, lakhatatlan, használhatatlan állapotban van.
2. A nyílászárók cseréje szorúlnak, víz-és hőszigetelés egyáltalán nincs, a korszerű szigetelések elkészítése elengedhetetlen lenne.
3. A beázások miatti épületszerkezeti károk kiterjedtek: a belső teherhordó falszerkezetre, földemekre.
4. Megállapítható, hogy az épület - védett értékeinek figyelembevételével - költséghatékonyan nem újítható fel. A tetőszerkezetet és a földemeket cserélni kell a veszélyessé vált állaga miatt, valamint az új tetőcserép statikai problémákat is felvet.
5. Az utca eredeti környezete léptékében, a beépítés módjában, jellegében – több helyen is - lényeges változáson ment keresztül.
6. Megvizsgálva az épület megjelenését, az időközi tömegarány változásokat, megállapítható, hogy jelenleg az épület a helyi művi értékeket kevésbé képviseli, abból való törlése mindenképpen elfogadható.

Nagyatád, 2016. június 24.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző

Hatásvizsgálati lap

a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

(a jogalkotásról szóló 2010.évi CXXX tv. 17 §-a alapján)

I. Várható társadalmi hatások

A rendelet-tervezet által a Dózsa Gy. u. 15-19. sz. volt Dohánybeváltó ÉNy-i saroképületének helyi védettség alóli törlésével az új tulajdonosok a meglévő épületeiket a helyi védelemnek megfelelően fel fogják újítani, míg a rossz állagú épület bontásával, a romos állapot eltűnik, majd helyette új épületek megépítésével a terület településrendezési szempontból rendezetté válik.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági és költségvetési hatása nincs.

III. Várható környezeti hatások

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának direkt a környezetre gyakorolt hatása nincs.

IV. Várható egészségi következmények

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának direkt egészségügyi következménye nincs.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtása további adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

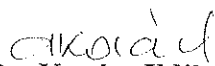
A rendkívül rossz állagú épületek bontása és helyette új épületek építése tette szükségessé a vonatkozó rendelet módosítását.

Az önkormányzat kötelezettsége, hogy rendeleteiben hatályos jogszabályi rendelkezésekre hivatkozzon, azokban előírtaknak megfelelően, ha szükséges emiatt rendeleteit módosítsa. A rendelet elmaradásának következménye: a terület rendezésének lehetősége korlátozott.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet végrehajtásával kapcsolatban szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Nagyatád, 2017. január 18.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző