



SÁROSPATAK VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

az Eötvös u. 7. és 9. szám alatti ingatlanokon lévő építmények állapotáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A választókörszet önkormányzati képviselője, Hajdu Imre - különös tekintettel a hatályos Világörökségi törvényre és a közeljövőben megvalósuló városi főtér/Agora projektre - kérte annak megvizsgálását, hogy a volt malomépület saroktelkét övező vegyes szerkezetű és anyagú kerítés városképbbe illő módon történő átépítésének megvalósítására milyen lehetőséget biztosít a hatályos jogszabályi környezet, továbbá a karbantartás hiánya miatt egyre romló állapotú Eötvös u. 9. szám alatti épülettel kapcsolatban a tulajdonos felé milyen intézkedéseket tehet a műemléki területre, védett környezetre való hivatkozással.

Mindkét megnevezett ingatlan (252/3 és 253/1 helyrajzi számok) tulajdonosa a LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt. (1037 Budapest, Rádl árok 6.)

I. A KERÍTÉS

Előzmények:

A 252/3 helyrajzi számú saroktelek jelenlegi kerítését 2007-ben készítette a tulajdonos, miután a malom épülete tűzvészben megsemmisült, és bontási engedély birtokában az ingatlanon lévő 4 épületet elbontották.

A bontás megkezdésekor, 2007. 07. 16-án az építtető jelezte, hogy „a rendezett városkép megteremtése érdekében a közterülettel határos épületfalak az Eötvös utca felől a jelenlegi, hozzávetőlegesen 2,5 m-es, az Erdélyi utca felől pedig parapet magasságig kerülnek elbontásra. A lebontott falakat rögzített fedéssel tervezi cégünk lezárni.”

Ugyanekkor juttatott el az Önkormányzat a LIDL-hez egy feljegyzést, melyben - amellet, hogy a szabálytalanul és közterület-foglalási engedély, biztosítás stb. hiányában megkezdett bontási tevékenységet leállította - jelezte: „Előzetesen nem történt megállapodás a bontások elvégzését követően az ingatlan körbekerítése vonatkozásában, mely tisztázására szíveskedjenek hivatalunkkal a kapcsolatot felvenni. A rendezési terv szerint különleges – oktatási övezetként nyilvántartott terület

beépítésére belátható időn belül nem kerül sor, ezért a város frekvenciált helyén elhelyezkedő telek városképileg elfogadható körbekerítését fontosnak tartjuk.”

A LIDL Magyarország Bt. által 2007. július 27-én kelt levelében a következőket írja: „A kerítésépítésre vonatkozó elképzelésünket tartalmazó vázlatrajzot mellékelten csatolva küldjük. Az Eötvös utcán lévő épület falai a közterületi járda szintjétől kb. 50 cm magasságig kerülnének visszabontásra. A megmaradó „alapra” terveznénk egy betonkoszorút, melybe rögzíthetők a zártszelvények. A kerítés állékonyságának, stabilitásának a biztosítására az ingatlan belső oldala felől támasztó elemeket helyeznénk el. A pontos méretek a melléklet vázlatrajzon láthatók.”

Az említett vázlatrajz az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi. A rajzon megjelenik a városi főépítész megjegyzése is: „az OSB lap legyen lefestve fehér v. világos szürke színre.”

A bontási munkák befejezését 2007. szeptember 25-én jelentették be, viszont még nem intézkedtek a 4 elbontott épület ingatlan-nyilvántartásból való töröltetése ügyében.

A jelenlegi helyzetről:

- a) A 252/3 helyrajzi számú ingatlan közterület felőli telekhatárán a kerítés építése, átépítése építési engedélyezési eljárás lefolytatása során valósulhat meg, melynek során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Irodáját szakhatósággként meg kell keresni.

- b) Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (4) bekezdése a) pontja alapján „Az építésügyi hatóság településrendezési, közbiztonsági, közlekedésbiztonsági, köztisztasági, továbbá más közérdekből vagy a használat módja miatt a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja”

Jelen esetben 5 éve meglévő kerítésről van szó, mellyel kapcsolatban főként városképi szempontú kifogások merültek fel, erre hivatkozva építésügyi hatósági kötelezés nem adható ki, ezzel szemben előírhatja a hatóság a láthatóan elmaradt jókarbantartás elvégzését.

- c) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. §-a alapján a településképp javítása érdekében közérdekű településrendezési kötelezettségek rendelkezhetők el. A (3) bekezdés szerint „A települési önkormányzat képviselő-testülete a településképp javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő hatósági határozatában. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.”

A helyrehozatali kötelezettség előírása azt a célt szolgálja, hogy a településképet rontó állapotú, kinézetű építmények meghatározott időn belül megfelelő állapotba kerüljenek. Az önkormányzat ehhez anyagi támogatást is nyújthat, de a képviselő-testület határozathozatal helyett hatósági szerződést is köthet az ügyféllel.

Fenti lehetőségek közül a c) pontban megfogalmazottakra van reális lehetőség, mivel már meglévő, és – habár a jókarbantartás hiánya látható - nem életveszélyes állapotú kerítésről van szó, továbbá időközben a hatályos jogszabályi környezet is megváltozott.

II. AZ ÉPÜLET

Előzmények:

Az Eötvös u. 9. szám alatt, a telek utcafronti határvonalán meglévő gazdasági épület bontására 2009-ben kért engedélyt a 253/1 helyrajzi számú ingatlan akkori tulajdonosa.

A kiemelt régészeti területként nyilvántartott ingatlanon lévő épület elbontáshoz a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Észak-magyarországi Irodája nem járult hozzá, így az elsőfokú építésügyi hatóságnak a bontási engedélyt meg kellett tagadnia.

A KÖH szakhatósági véleményét a 2. sz. *melléklet* tartalmazza.

A vélemény alapján a szakhatóság a bontás engedélyezéséhez elsősorban azért nem tudott hozzájárulni, mert a nevezett épületről az előírt építéstörténeti, művészettörténeti és régészeti kutatások, dokumentálások - amelyek alapján véglegesen eldönthető lenne az épület bontásának engedélyezése - nem készültek el, továbbá hivatkoztak az épület karakteres megjelenésére, szép részleteire, külső-belső nyílászáróira is.

A jelenlegi helyzetről:

A mostani, új tulajdonos már megtagadott bontási engedély birtokában jutott hozzá a 253/1 hrsz-ú ingatlanhoz, az épületen állagmegóvást, felújítást azóta vélhetően nem végzett, csak a közterületi forgalom (járda, gyalogosok) védelmében a málló vakolat leesését megakadályozandó helyezett el védőhálót, mely mára már szakadt állapota miatt nem tölti be funkcióját.

Az építésügyi hatóság - ha kell, szakértő bevonásával - vizsgálhatja az épület műszaki állapotát, és ha bebizonyosodna az életveszélyes állapot, intézkednie kell annak megszüntetéséről, ha nem áll fenn életveszélyes állapot, akkor a jókarbantartást rendelheti el.

Ebben az esetben is lehetőség van - a városképi szempontokra hivatkozással - a képviselő-testület által meghozott döntéssel kötelezni a tulajdonost a helyrehozatalra, de a védettség okán ennek tervezése és kivitelezése csakis az örökségvédelem bevonása mellett végezhető el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti ügyben hozza meg döntését.

Sárospatak, 2012. május 17.

Készítette: Orosz László
irodavezető

Aros János

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

...../2012. (.....) KT.

h a t á r o z a t a

az Eötvös u. 7. és 9. szám alatti ingatlanokon lévő építmények állapotáról

A Képviselő-testület a választókörszet képviselője által kezdeményezett, a településképet rontó állapotú Eötvös u. 7. szám alatti ingatlan közterülettel határos kerítése, valamint az Eötvös u. 9. szám alatti ingatlan utcafrontján lévő épület városképbe illő módon történő helyrehozatalára vonatkozó indítványát megvizsgálta és az alábbiak szerint döntött:

- I. Az Eötvös u. 7. szám alatti ingatlan közterület felőli, a településképet rontó állapotú kerítésének a tokaj-hegyaljai történeti tájhoz illeszkedő formában történő kialakítása érdekében a telek tulajdonosa felé hatósági szerződés megkötését kezdeményezi.

Felelős: polgármester

Határidő: a következő testületi ülés

- II. Az Eötvös u. 9. szám alatti ingatlan utcafrontján lévő épület homlokzata életveszélyes állapotának megszüntetésére vonatkozóan az építésügyi hatóság tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: jegyző

Határidő: 30 nap

dr. Komáromi Éva
jegyző

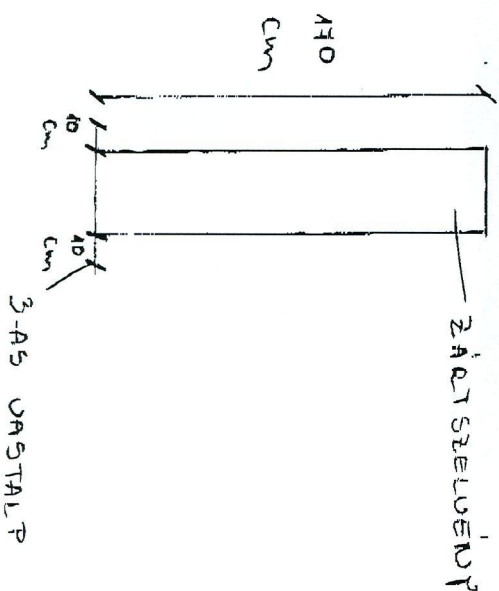
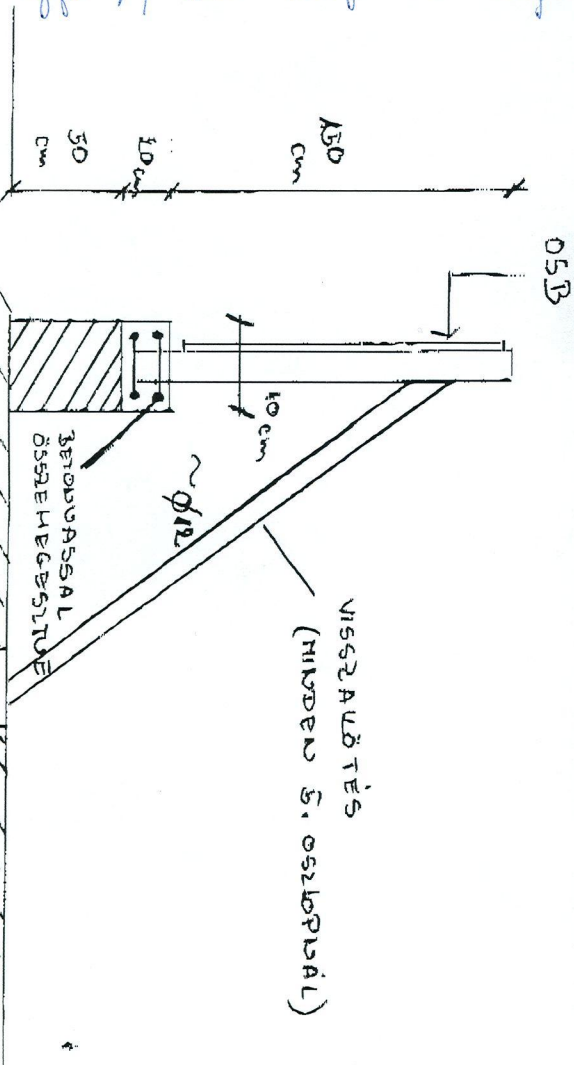
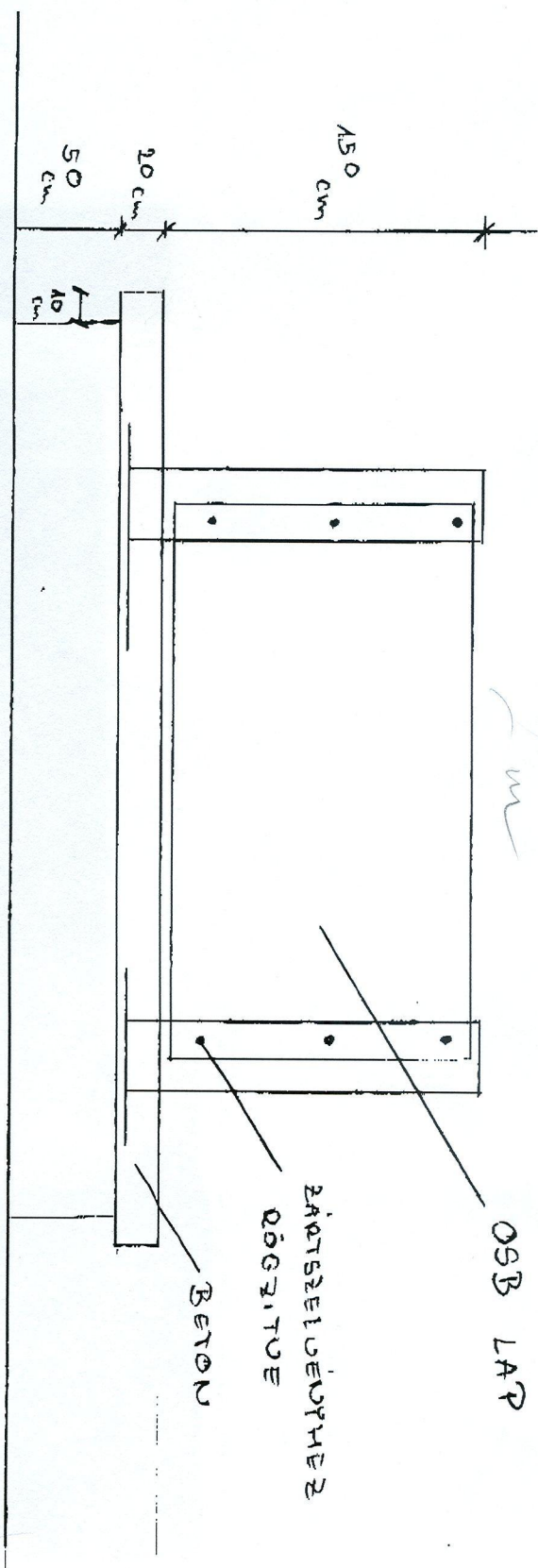
Aros János
polgármester

Hitelesítem:

Főfeladat megnevezése : az OSB lap legyen lefestve felül v. vídgon kívülre nézve . 2007. 08. 01.

György Zoltán kétféleképpen megbeszélte a HIDT-Építési követelményeket -v-

KERÍTÉS — VÁZLATOK



KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL**ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI IRODA**

Levél cím: 3530 Miskolc, Rákóczi u. 11.

Tel/fax.: (46) 508-927; 508-928

www.koh7.hu, www.koh7.hermuz.hu

e-mail: miskolc@koh.hu



Az ügyintéző elérhetősége:

Sárospatak Város Önkormányzatának Jegyzője

50 Sárospatak, Kossuth u. 44.

52

Sárospatak Város Polgármesteri Hivatala	
Határozat dátuma: 2010-02-05	
1489-3 szám	
db	Előadó: Orsz

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

A „Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról” szóló 308/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének B. II. 1. és A.I.3.2. pontjában meghatározott szakkérdés vizsgálata, valamint a **Sárospatak, Eötvös u. 9., hrsz:253/1 ingatlanon meglévő lakóépület bontása** tárgyban a benyújtott kérelem, helyszíni szemle és a tervdokumentáció felülvizsgálata alapján a bontási engedély kiadásához az I. fokú örökségvédelmi szakhatóság

n e m j á r u l h o z z á

Állásfoglalásom ellen jogorvoslattal csak az engedélyező hatóság által az ügy érdemében hozott első fokú határozat ellen benyújtott fellebbezésben lehet élni.

Tájékoztatom, hogy a szakhatósági állásfoglalás tekintetében a jogorvoslati eljárás részletes szabályait „a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól” szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 98. § - 105. § tartalmazza.

INDOKOLÁS

A **Sárospatak, Eötvös u. 9., 253/1. helyrajzi szám** alatti ingatlan ismert és nyilvántartott régészeti lelőhely. A Sárospatak középkori településközpontjában található ingatlan a Sárospatak-Református főiskola előtti tér néven ismert régészeti lelőhely része (régészeti lelőhely azonosító: 16324). A nevezett ingatlan továbbá Sárospatak történelmi belvárosában Sárospatak egyik fő közlekedési utcájában található, közel a város egykori, középkori főutcájához, a Kossuth Lajos – Szent Erzsébet utcák vonalához.

„A kulturális örökség védelméről” (Kövt.) szóló 2001. évi LXIV. tv. 28. § b) és c) pontja alapján a műemlékvédelem feladata a műemlékek és környezetük fenntartása, helyreállítása, védelme, valamint eszmei értékükkel összhangban álló hasznosításuk biztosítása, továbbá a műemléki szempontból védett területek fenntartását, fejlesztését és az értékvédelmét szolgáló kezelése összhangjának megteremtése.

A Kövt. 43. § (3) bekezdése szerint a műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék városképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

A Kövt. 11. §-a értelmében a régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Ennél fogva a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni [Kövt. 10. § (1)], a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük [Kövt. 10. § (2)].

A Kövt. 19. § (2) bekezdése szerint a régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyekről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A földmunkával járó beruházásokkal a Kövt. 19. § (1) bekezdése szerint a lelőhelyeket el kell kerülni, amennyiben ez nem lehetséges, úgy a Kövt. 22. § (1) bekezdése alapján a beruházás területén megelőző régészeti feltárást, illetve annak részeként próbafeltárást kell végezni (Kövt. 22. § (2) bekezdés).

A feltáráshoz szükséges szerződést a Kövt. 22. § (3) bekezdésében, valamint „a régészeti lelőhelyek feltáráának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól” szóló 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet Rendeletben (továbbiakban Rendelet) foglaltak szerint kell megkötnie a beruházónak a feltáráshoz jogosult intézménnyel. A beruházó költségviselését a Kövt. 19. § (3), valamint 23. § (1) bekezdése írja elő. A Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Múzeumi Igazgatóság Herman Ottó Múzeumát az érintett területen a Rendelet 1. § d) pontja nevezi meg illetékes múzeumként.

Jelen esetben: a tervezett épületbontás az utcában még egyedül meglévő, korának különlegesen értékes építészeti jegyeit, arányait, formavilágát felmutató épületet érinti, - amely ugyan felújításra szorul. Ezt a Sárospatakon páratlan építészeti emléket a tervezett bontás teljesen elpusztítaná.

A bontási munkák megkezdése előtt próbafeltárás szükséges, amelynek célja a veszélyeztetett források és a próbafeltárást követő megelőző feltárás mértékének meghatározása, a lelőhely térbeli kiterjedésének pontosítása, rétegsorainak megállapítása. A megelőző régészeti kutatás elvégzése ismert és nyilvántartott régészeti lelőhelyen nélkülözhetetlen, jelentősen befolyásolhatja az ingatlan területén tervezett beruházások megvalósíthatóságát (pl. középkori falmaradványok előkerülése esetén az építési munkákkal a középkori falmaradványokat el kell kerülni, vagy azokhoz az új épületrészeknek szervesen illeszkedniük kell).

Az illetékes önkormányzat megkeresésében a Helyi Építési Szabályzata 10. § (3) bekezdésére hivatkozott, mely szerint „a helyi értékvédelmi területként javasolt területen az építésügyi hatósági eljárások során a városi főépítéssel és a KÖH területi felügyelőjével egyeztetni szükséges, továbbá a 10. § (8) bekezdése a) pontja szerint a műemlékileg védett és a helyi értékvédelmi területen az értékes épített környezet védelme érdekében az építésügyi hatóság előírhatja az építést, felújítást, illetve épületbontást megelőző építéstörténeti, művészettörténeti kutatást, illetve régészeti feltárást.”

A nevezett épületről azok, a fent említett építéstörténeti, művészettörténeti és régészeti kutatások, dokumentálások még nem készültek el, amelyek alapján véglegesen eldönthető lenne az épület bontásának engedélyezése. Így ezen kutatási dokumentációk meglétének hiányában, valamint az épület karakteres megjelenése, szép részletei, külső-belső nyílászárói miatt a bontáshoz hozzájárulni nem tudtunk.

A szakhatósági állásfoglalásomat a „közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól” szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 44.§, 71-74.§, a Kövt. 10. § (1)-(2) bek., 11. §-a, 19. § (1)-(2) bek., 22 §, 23. § (1) bek., 28. § b)-c) pontja, 43. § (3) bekezdése a 308/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése a)-b) pontja, a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet, valamint „az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről” szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése és 5. számú melléklete alapján adtam meg.

Tárgyi eljárás ügyintézési határideje 2010. január 29. napján jár le.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét a 308/2006. (XII.23.) Korm. rendelet és melléklete állapítja meg.

A jogorvoslati lehetőséget a Ket. 45. § (2) bekezdése alapján állapítottam meg.

Miskolc, 2010. február 1.



2012/05/16



2012/05/16



2012/05/16