



U R B A N I T Á S Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu

ÉRTÉKVIZSGÁLAT

**A Budapest X. kerület, Szállás utca 7. (38367/6 hrsz.)
alatti lakóépület helyi védettségének felülvizsgálatához**

a 15/2019 (VI.27.) önkormányzati rendelet II. fejezete szerint



Első magyar Sertéshizlaló-Részvénytársaság.
Budapest—Kőbánya.
ПРВИ УГАРСКИ ДЕОНИЧКИ ЗАВОД
ЗА ГОЈЕЊЕ СВИЊА.

*Forrás: Üdvözet Kőbányáról! Régi kőbányai képeslapok
Gyűjtötte, válogatta és szerkesztette Ungváry Jenő*

KÉSZÜLT:
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT MEGBÍZÁSÁBÓL

Budapest, 2020. augusztus

1. ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 15/2019.(VI.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 1. mellékletében 64. sorszám alatt védett egyedi értéknek nyilvánított a Szállás utca 7. alatt lévő, egykori sertésszállások központi épületét, amely lakóépületként funkcionált. Az épület 2014. óta áll egyedi védelem alatt. A korábbi helyi rendelet megalkotását előzetes értékvizsgálat alapozta meg.

Az épület jelenleg a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: MNV Zrt.) tulajdonában van, ahová mint korábbi olyan MÁV tulajdonú vagyonelem került át, amely nem hozható összefüggésbe a vasúttársaság működésével.

Az MNV Zrt. kezdeményezte az egykori sertésszállások központi épülete kerületi védettségére vonatkozó kerületi védelem megszüntetését és ennek alapján a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az 5/2020.(II.18.) határozatával döntött a védett egyedi érték kerületi védettsége megszüntetése iránti eljárás megindításáról.

A R. II. fejezete alapján rendelte meg fentiek miatt az értékvizsgálatot, amelynek a R. alapján ki kell terjednie a védett érték esztétikai, történeti, műszaki és természeti jellemzőire. A vizsgálat célja, hogy a védelem alá helyezés óta megváltoztak-e azok a körülmények, amelyek az épület védelem alá helyezését indokolták, illetve a védelem megszüntetése esetére dokumentálja a védett érték jellemzőit archiválás céljára.



Forrás: maps.google.hu

2. AZ ÉPÜLET HELYTÖRTÉNETI JELENTŐSÉGE

Kőbánya életében mind gazdasági, mind történeti szempontból meghatározó szerepe volt a sertésenyésztésnek és az azzal való gazdálkodásnak. Erre napjainkban már mindössze a Szállás utca 7. szám alatt álló épület emlékeztet bennünket. Az első sertésszállás már a szabadságharc előtt megépült, ezt Schreyer András építtette. Az ő nevéhez kapcsolható a sertéskereskedelem kezdete Kőbányán. A német és a bulgár kapcsolatok kiépítése után számos kőbányai polgár csatlakozott még hozzá.

A sertésletelep nemzetközivé válását a terület elhelyezkedése is lehetővé tette. 1847-49-ig a vasútvonal keleti oldalán, a Vaspálya utca és a Kápolna utca közötti területen helyezkedett el a szállástelepülés, mely által Ausztriával, Németországgal és az akkori dunai (román) fejedelemségekkel is kereskedelmi kapcsolatban álltak.

A fellendülés a terület benépesüléséhez vezetett. A szállások nem rendelkeztek a megfelelő közegészségügyi és köztisztasági berendezésekkel, ezért a járvány kialakulásától való félelem miatt a szállások áthelyezésre kerültek a vasút városfelőli oldalára, mely akkoriban még kevésbé volt lakott.

A 110,25 holdas szállásterület Pest város, majd az egyesített főváros tulajdonában állt. Az 1858-as és az 1893-as évek között eladásra kínálta a főváros ezeket. A telkek kizárólag sertésekkel való gazdálkodásra voltak hasznosíthatóak. A szállások igen népszerűnek számítottak, ugyanis ezen foglalkozást űzők számára a főváros kedvezményeket biztosított. A terület ekkorra már elérte az Üllői út vonalát is.

A XIX. század 30-es éveiben is már virágzó sertéskereskedelem először Szerbiával, majd Romániával folytatott kereskedelmet. Ezen szállítmányozások fő célpontjai Győr és Sopron voltak, mígnem megépült a Bécs-Pest-Szolnok vasúvonal és Budapest vehette át a vezető szerepet.

A kőbányai sertés piac a 70-es, 80-as években virágzott és átlépte az ország határait is. Itt összpontosult az egész kontinens sertésenyésztése. 1870-ben megalakult az Első Magyar Sertés Hízlaló Rt., melyet a verseny ellen való küzdelem, az új fogyasztópiacok szerzése és a sertésanyagok minőségi javulása érdekében hoztak létre. A részvénytársaság székházában üzemelt egy szálloda is. A részvénytársaság sikeresen küzdött meg a pozícióját fenyegető amerikai, orosz és lengyel riválisokkal. A kőbányai sertés telep az európai sertés kereskedelem központja lett, mely Kőbánya fellendüléséhez is vezetett.

A statisztikák alapján a legmagasabb forgalmat 1881-ben sikerült elérniük, amikor is 613 090 db sertést szállítottak Kőbányára, 31 382 859 Ft értékben.

Ezt követően 1895-ben felütötte fejét a sertésinfluenza, mely elpusztította a sertésállomány 2/3-át. Éves szinten a sertések száma 170-200 ezer között mozgott, míg az influenzát követően 30-40 ezer maradt mindössze. A szállástulajdonosok többsége megszüntette a sertés hízlalással kapcsolatos tevékenységét, így a szállások kiürültek és azok állapota egyre rosszabbra fordult. Kőbánya jómódú polgárságának alapja ekkor a sertés szállások jelenléte volt. Így ezt követően már csak a búz maradt hátra egy virágzó gazdaság utolsó nyomaként.

A Szállás utca 7. szám alatt található épület, mely a részvénytársaság székházaként működött, Budapest 1878-as egyik kataszteri jellegű térképén fedezhető fel először.



Budapest Kataszteri térképe /1878/ - kivágat

(Forrás: <https://mapire.eu/hu/map/budapest-1878/?bbox=2126693.125023732%2C6019572.247162169%2C2131238.739549566%2C6021005.441442516&map-list=1&layers=95>)



Budapest közigazgatási térképsorozata /1937/ - kivágat

(Forrás: <https://mapire.eu/hu/map/budapest-1937/?bbox=2126693.125023732%2C6019572.247162169%2C2131238.739549566%2C6021005.441442516&map-list=1&layers=104>)



Első Magyar Sertés Hízlaló Rt. székháza egykor és ma

Forrás:

- Dr. Szalay György Kőbánya története, Budapest Főváros X. kerületi Tanács Végrehajtó Bizottsága, Budapest 1970
- Ungváry Jenő Üdvözlés Kőbányáról! Régi kőbányai képeslapok, Vexillum Kiadó
- Magyar Narancs- Állomásról állomásra XXI. - Nem volt malaca - Kőbánya-Hizlalo:
https://magyarnarancs.hu/tranzit/allomasrol_allomasra_xxi_-_nem_volt_malaca_-_kobanya-hizlalo-68124

3. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI

A helyszíni bejárást 2020. július 29. napján tette lehetővé az MNV Zrt., az ekkor készített fotókat a FOTÓDOKUMENTÁCIÓ fejezet mutatja be. A Fővárosi Levéltárban az épületre vonatkozó archív dokumentáció nem található. (A Szállás utca 7. 38367/6 hrsz. alatt nyilvántartott anyagban a MÁV Törekvés Sporttelep 1920-as években engedélyezett épületeinek tervei és a Phylaxia Gyógyszergyár 60-as években engedélyezett fermentáló üzemének tervei találhatóak.)

Az épület rendeltetése, műszaki és szerkezeti állapota:

Az épület rendeltetése az utóbbi évtizedekben lakóház volt, közel 20 db lakással és korábban az utcáról nyílt egy körzeti orvosi rendelő is. Jelenleg már csak néhány lakást laknak. A telken van még egy 3 lakásos, földszintes különálló épület is. Az épület problémái, a karbantartás hiánya a rendeltetéséből adódott. Az eredetileg elegáns, presztízsértékű színház irodaépülete és telke már a XX. század elején a MÁV tulajdonába került. A korábbi telek egy részén a MÁV Törekvés Sporttelepe, a telek másik részén a Phylaxia Gyógyszergyár létesült. A közepén lévő korábbi igazgatósági épület körül önálló telket alakítottak ki és a MÁV komfort nélküli szolgálati lakásokként adta ki az egykori irodákat.

Mára az itt lévő lakásokat a lakók megpróbálták komfortosítani anélkül, hogy ehhez a műszaki feltételek biztosítottak lettek volna. Így a jobb sorsra érdemes épület belseje mára elképesztő műszaki állapotba került, holott a védelem alatt álló épület alapozása, pincefalai és ennek boltozatos födémje, a lakószintek falazata stabil, süllyedés, repedés nem észlelhető rajta. A csapos gerendás földszinti és emeleti fafödémek állapota nem ítéhető meg egyértelműen, de a szakszerűtlen válaszfalazás és épületgépészeti munkák és a tető beázás következtében a födémek számos helyen átázást mutatnak, egy helyen beszakadás nyoma is látható és ebből adódóan legalább részben gombafertőzött is lehet.

A pinceszint falazata és a boltozott födémje is vizes, málló vakolatú, amely részben a talajnedvesség elleni szigetelés és a karbantartás hiányára utal. Bár az MNV Zrt. ígéretet tett rá, hogy statikai szakvéleményt készített az épület állapotáról, ez jelen szakvélemény készítéséhez még nem állt rendelkezésre, így a megállapítások szemrevételezés alapján történtek és a korábbi, nem részletes szakvéleményt készítő Kiving Kft. műszaki osztályvezetőjével való telefonos konzultáció alapján.

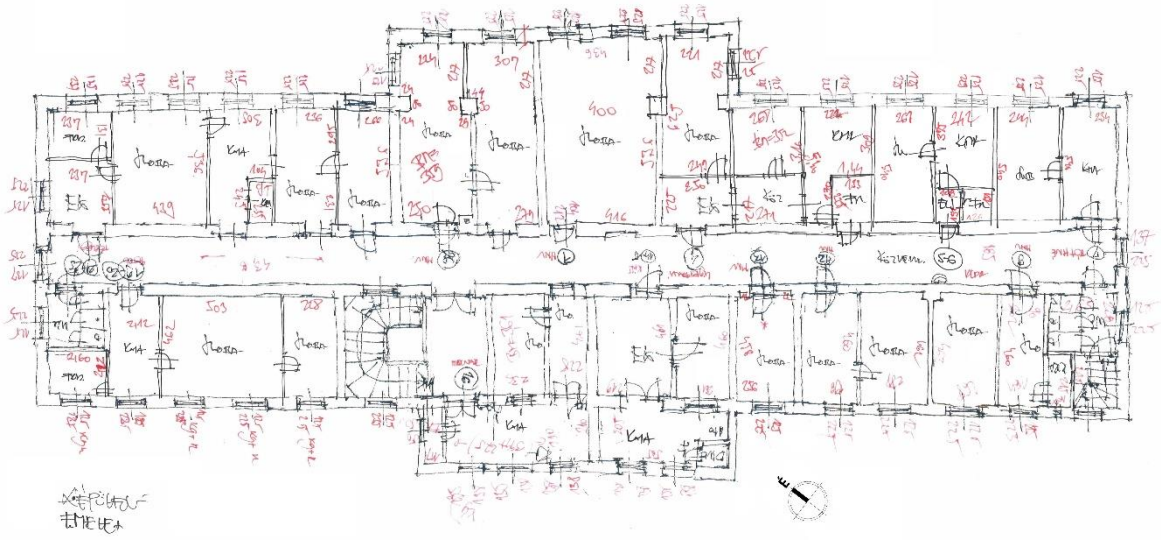
Faanyagvédelmi szakvélemény nem készült még, így a tetőszerkezet és a fafödémek állapota nem ítéhető meg teljes bizonyossággal, de ennek elkészítéséhez a teljes födém feltárása lenne szükséges.

Az épület valószínűsíthetően felújítható lenne, bár igen jelentős költséggel, de erre csak a teljes kiürítését követően, új alaprajzi elrendezés esetén lenne lehetőség. Elvben nem zárható ki a lakórendeltetés visszaállítása sem, de az épület a környezete miatt inkább valamilyen intézményi, irodai rendeltetésre lenne inkább alkalmas. Ehhez a belmagasság is megvan, ami a földszinten 4,1m körül van, az emeleti szinten 3,6m körül

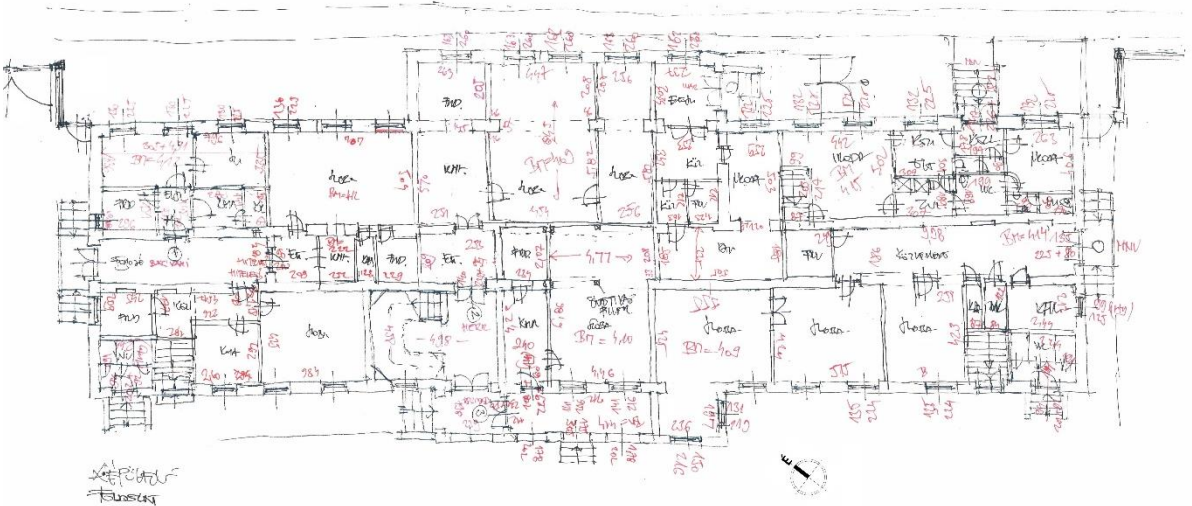
A földszint és emelet közötti húzott kőlépcső elegáns, kényelmes, jó állapotú, kovácsoltvas korlátokkal.

Az épület homlokzata, az ezen lévő eredeti műkő tagozatok (nyílászkeretek, lábazat, közép- és ereszpárkányzat viszonylag jó állapotúak. A fa nyílászárók az eredetivel azonosnak látszanak, és minden bizonnyal cserére szorulnak.

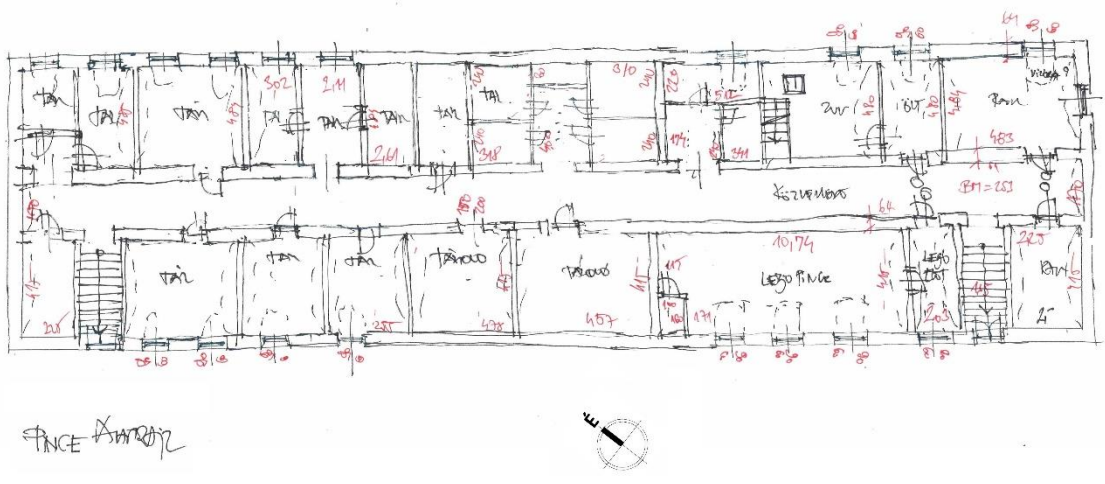
A nagy telek elhanyagolt, a növényzet gondozatlanul benőtte, de számos szép koros fa található rajta. A lakók a telek hátsó részén melléképületeket létesítettek és önállóan használt részeket lekerítették. Az utcafronton álló 3 lakásos földszintes épület mögött is lekerített saját használatú telekrész található.



Emeleti alaprajz (Forrás: MNV Zrt.)



Földszinti alaprajz (Forrás: MNV Zrt.)



Pince alaprajz (Forrás: MNV Zrt.)

4. AZ ÉPÜLET ESZTÉTIKAI - ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI

A helyi védettséget megalapozó értékek megléte, állapota:

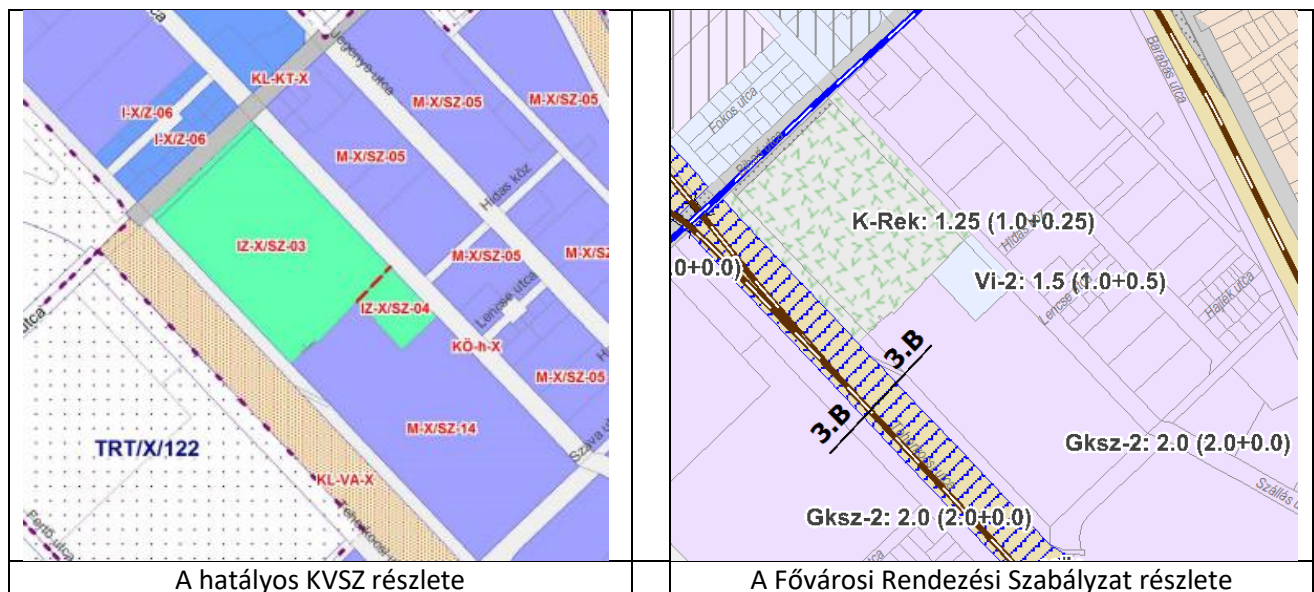
Az épület a XIX. század második felében Kőbánya egyik legjelentősebb részvénytársaságának a székháza volt. Az épület megjelenése tükrözte a cég gazdasági erejét, jelentőségét. Mai szemmel a sertésszállások közepén lévő épület nem számítana ilyennek, de a sertéskereskedelem közel 3 évtizeden keresztül biztosította Kőbánya gazdasági jelentőségét.

A korának megfelelően ez az épület is eklektikus stílusjegyeket hordoz. A hangsúlyozott jelentőségét a nagy belmagasságú szintek, az elegáns belső lépcső, a hangsúlyos műkő homlokzati elemek (párkányok, lábzatok, lépcső korlátok, ablak keretek) az utcai homlokzat kiemelt részén lévő párkányzat adja, amelyen büszkén jelent meg az Első Magyar Sertéshizlaló Részvénytársaság felirat.

Az épület korábbi földszinti kváderes homlokzata, amely mára már nem maradt meg, a bevárosi elegáns középületek, bérházak stílusát tükrözte.

A jó arányú, igényes tervezésű és kivitelezésű épület még jelenlegi rossz állapotában is megcsillogtatja régi fényét.

5. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ ÉPÍTÉSI JOGOK



Az ingatlanra vonatkozó Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 22/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban KVSZ) az IZ-X/SZ-04 jelű építési övezetben lakások létesítését nem teszi lehetővé, amit a munkahelyi környezetben kívül a szomszédos gyógyszergyár érzékelhető környezeti hatásai is indokoltá tesznek. A hatályos fővárosi tervek a telket Vi-2 jelű intézményterületként irányozzák elő, melynek keretei között történhet majd a kerületi szabályozás felülvizsgálata. Jelenleg az IZ/X-Sz-04 jelű építési övezetben 35 %-os beépítettség létesíthető 50 % zöldfelület mellett és a legnagyobb épületmagasság értéke 12,0 m.

Új Kerületi Építési Szabályzat készítése esetén a Vi-2 jelű intézményi területi besorolás nagyobb beépítettségre is lehetőséget ad.

A telek 4463 m², a meglévő beépítettség az avult melléképületek nélkül (712 m² +130 m²=843m²) kb. 19%, így telek további 16 %-nyi, mintegy 714 m² beépítési lehetőséggel rendelkezik, ami F+2-3 szint létesítését teszi lehetővé.

6. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ – 2020. július 29.



A Szállás utcai homlokzat



Szállás utcai járda felőli homlokzat



Udvari homlokzat részlet



Udvari homlokzat



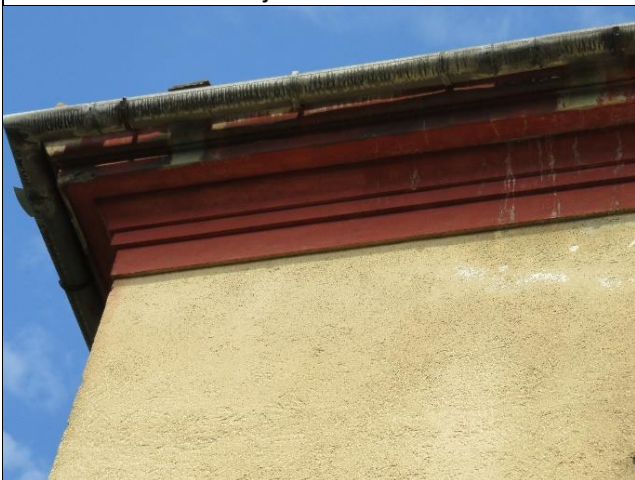
Egyedi húzott kőlépcső kovácsoltvas korlátokkal



Pince lejáró az udvar felől



Lakásajtó az utca felől



Eresz párkány műkő tagozat



Közbenső műkő tagozat

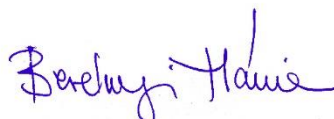
7. ÖSSZEFOGLALÁS

A fenti értékvizsgálat igazolta, hogy Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 15/2019.(VI.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R) 1. mellékletében 64. sorszám alatt védett egyedi értéknek nyilvánított a Szállás utca 7., 38367/6 helyrajzi számú ingatlanon lévő, az egykori sertésszállások központi épületének védelem alá helyezése megalapozott volt az épület helytörténeti jelentősége és építészeti kvalitásai miatt.

Az épület védettségének megszüntetése esetén az alábbi szempontok mérlegelése javasolt:

- az épület esetleges bontása esetén Kőbánya egy helytörténeti és építészeti értékkel szegényebb lesz;
- az épület állagának ilyen mértékű leromlása a korábbi tulajdonosának, a MÁV-nak róható fel, mivel nem tett eleget a jogszabályok szerinti jókarban tartási kötelezettségének;
- az épület igen jelentős költséggel, csak teljes kiürítés esetén újítható fel és korszerűsíthető;
- a felújítás költségei jelenleg nem becsülhetők, mivel ehhez további szakvélemények és feltárások szükségesek;
- az épület jelentős méretű telke további beépítést tesz lehetővé;
- lakás rendeltetésre a szomszédos vegyi üzem érzékelhető hatása miatt az épület nem javasolható és a hatályos helyi építési szabályzat sem teszi lehetővé új lakóépület létesítését az építési övezetben, de a felújítás nem zárható ki;
- az épület helyrehozatali és felújítási költségei az elhanyagoltság miatt valószínűsíthetően megközelítik egy új épület létesítésének költségét, így forgalmi értéke a telek árával lehet közel azonos.

2020. augusztus



Berényi Mária okl. építészmérnök

Melléklet:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/30 0639/2020

2020.08.03

Szektor : 16

BUDAPEST X. KER.

Belterület 38367/6 helyrajzi szám

1107 BUDAPEST X.KER. Bihari utca 23. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	4463	0.00	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159897/2/2015/15.10.01
jogcím: tulajdonjog rendezése
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: 0 - -

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159897/2/2015/15.10.01
jogcím:
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.
cím: 1133 BUDAPEST XIII.KER. Pozsonyi út 56.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 174952/2/2012/12.10.04

- a T-85639 sz. változási vázrajz alapján a 38367/3 hrsz-ú ingatlan megosztva 38367/5 és 38367/6 hrsz-ú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

