

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
a Szállás utca 7. szám alatti egykori sertésszállások központi épülete kerületi védettségének
megszüntetése iránti eljárásról szóló tájékoztatóról**

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete helyrajzi szám szerint rögzíti a kerületi védettség alá tartozó értékeket, a védett egyedi és területi értékek körét, amelyek között 64. nyilvántartási számon védett egyedi értéként szerepel a Szállás utca 7. szám alatti, 38367/6 helyrajzi számú ingatlan. Az itt álló épület elsősorban helytörténeti jelentősége miatt védett érték, mivel eredetileg a sertéshizlaló társaság központi épülete volt.

Az ingatlan tulajdonosa, a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) 2019-ben kezdeményezte az ingatlan kerületi védettségének megszüntetését arra hivatkozva, hogy az épület leromlott műszaki állapota miatt jelenleg közvetlen életveszélyes állapot áll fenn. Az MNV Zrt. tájékoztatása szerint Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: BFKH V. Kerületi Hivatala) jókarbantartási kötelezési eljárást indított, ennek részeként az építésügyi hatósági szemle során közvetlen életveszélyes állapotot állapított meg.

Az MNV Zrt. kezdeményezésére a Szállás utca 7. szám alatti egykori sertésszállások központi épülete kerületi védettségének megszüntetése iránti kezdeményezésről előterjesztés készült. A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) a 2020. február 18-ai ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 5/2020. (II. 18.) KKB határozatával úgy döntött, hogy a védett egyedi érték kerületi védettsége megszüntetése iránti eljárást elindítja.

A Rendelet II. fejezete tartalmazza a védettség megszüntetésére vonatkozó eljárási szabályokat. Ennek alapján az Önkormányzat értékvizsgálatot készít, amely tartalmazza a védett érték esztétikai, történeti, műszaki és természeti jellemzőit. A védettség megszüntetésével kapcsolatos javaslat közhírré tételét követően beérkezett észrevételek alapján kerülhet sor a Rendelet módosítására, a védett érték megszüntetésére. A Rendelet módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. §-a szerint történhet.

Elkészült a védett érték értékvizsgálata, amelyet az előterjesztés 2. melléklete tartalmaz.

Az elkészült értékvizsgálat a védettség megtartása és annak megszüntetése mellett is tartalmaz megfontolandó megállapításokat. Az értékvizsgálatot készítő Urbanitás Kft. áttekintette az MNV Zrt. által korábban megküldött dokumentumokat. Ezek tartalmazták a BFKH V. Kerületi Hivatala helyszíni szemléje alapján készült szakértői vélemény megállapítását, miszerint a tető a korábbi kisebb javítások ellenére továbbra is számtalan helyen beázik, károsítva az alatta lévő födémet is. A BFKH V. Kerületi Hivatala 2019. október 7-én kelt jókarbantartási kötelezési határozata többek között tartalmazza, hogy a leszakadt zárófödém szakasz veszélyes állapotát meg kell szüntetni, a tetőszerkezet javítását el kell végezni, valamint ezt megelőzően a teljes épület szerkezeti állapotát fel kell mérni faanyagvédelmi és tartószerkezeti szakértővel, ehhez azonban teljes körű állékonysági vizsgálat szükséges, amely csak az épület meggyengült szerkezeti elemeinek aládúcolását követően végezhető el. Ezen vizsgálat azóta sem készült el, ugyanis – tájékoztatása szerint – a lakóépület teljes kiürítését az MNV Zrt. még nem fejezte be, így az állékonysági vizsgálatához szükséges munkaterület átadására nem került sor.

Az értékvizsgálatot készítő Urbanitás Kft. a fentiek miatt nem tudta figyelembe venni a fentiek szerint elvégzendő vizsgálatok megállapításait, az MNV Zrt. által biztosított helyszíni szemlén azonban szemrevételezéssel értékelte az épület műszaki állapotát.

Ennek alapján az épület kerületi védettsége megszüntetésének kezdeményezése részben megalapozott, az alábbi indokok miatt.

A karbantartás hiánya miatt az épület általános műszaki állapota rossz, a csapos gerendás földszinti és emeleti fafödémek átázást mutatnak, gombafertőzöttek is lehetnek. A pinceszint vizes, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányára utal. Tartószerkezeti szempontból az épület alapozása, pincefalai és ennek boltozatos födémje, a földszinti és emeleti szintek falazata stabil, süllyedés, repedés nem észlelhető rajta. A tetőszerkezet és a fafödémek állapotának pontos állapota csak az MNV Zrt. által készítendő faanyagvédelmi szakvélemény alapján lesz megítélhető.

Építészeti értékek szempontjából az épület jó arányú, igényes tervezésű és kivitelezésű, és még jelenlegi leromlott állapotában is látszanak az eredeti értékek nyomai. A földszint és emelet közötti húzott kőlépcső és a kovácsoltvas korlát jó állapotú. Az épület homlokzata, az ezen lévő eredeti műkő tagozatok viszonylag jó állapotúak. Az eredetivel azonosnak látszódó fa nyílászárók cserére szorulnak.

Az értékvizsgálat megállapítása szerint az épület valószínűsíthetően felújítható lenne, bár igen jelentős költséggel, de ez csak a teljes kiürítését követően válik lehetővé. Az épület a környezete miatt leginkább a jelenlegi lakófunkció helyett az eredetihez hasonló, valamilyen intézményi, irodai rendeltetésre alkalmas.

Az épület védtségének megszüntetése esetén az alábbi szempontok mérlegelése javasolt:

- az épület esetleges bontása esetén Kőbánya egy helytörténeti és építészeti értékkel szegényebb lesz, mivel az épület a kerület XIX. századi, legprosperálóbb korszakának legjellegzetesebb épülete volt;
- az épület állagának ilyen mértékű leromlása a korábbi tulajdonosának, a MÁV-nak róható fel, mivel nem tett eleget a jogszabályok szerinti jókarbantartási 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.

Hangsúlyozandó, hogy a Rendelet 42. §-a szerint a védett érték használata és fenntartása során biztosítani kell annak megőrzését, a használat az értéket nem veszélyeztetheti. A védett érték rossz műszaki állapota önmagában nem indokolja a védettség megszüntetését, a védett érték jókarbantartása, állapotának megővése a tulajdonos kötelessége.

Az értékvizsgálat feladata volt annak vizsgálata, hogy fennállnak-e a védettség megszüntetésének a Rendelet 5. § (3) bekezdése szerinti feltételei: a kerületi védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a védett érték megsemmisült, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette, vagy a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg.

A fentiek alapján a Szállás utca 7. szám alatti egykori sertésszállások központi épülete részben már elvesztette a védelem alapját képező értékeit, helyreállítása csak jelentős költséggel valósítható meg, a funkcióváltás indokolt.

A védett érték részbeni megőrzésére lehetőséget nyújtana az épület homlokzatának, egyes épületrészeinek a megőrzése, beépítése egy új hasznosítás során.

A védettség megszüntetését követően lehetővé válna az épület lebontása, a terület új funkciójú hasznosítása. A védettség szűkítése esetén egyes elemek megőrzésével lenne hasznosítható az ingatlan.

A fentiekre tekintettel folytatható a Rendelet 1. mellékletében 64. nyilvántartási szám alatt védett egyedi értékű Szállás utca 7. szám alatti, 38367/6 helyrajzi számú ingatlan kerületi védettsége megszüntetésére, illetve módosítására vonatkozó eljárás. A javaslat közhírré tételét követően, a beérkezett észrevételek alapján kerülhet sor a Rendelet módosítására.

A Rendelet módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. §-a szerinti eljárásrendben történik, a Rendelet módosításáról a Képviselő-testület dönthet.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, szíveskedjék az eljárásról szóló tájékoztatót megtárgyalni.

Budapest, időbélyegző szerint

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

A Budapest X. kerület, Szállás utca 7. szám alatti, 38367/6 helyrajzi számú egykori sertésszállások központi épületének értékvizsgálata