

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

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

I. Tartalmi összefoglaló

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, az 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 helytörténeti jelentősége miatt védett érték, mivel eredetileg a sertésszállások központi épülete volt. Az egyemeletes, szimmetrikus elrendezésű épület az 1900-as évek elején épült, jellegzetessége az ablakok vakolatarchitektúrájú keretezése és a körbefutó párkányzat. Az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza az ingatlan értékvédelmi kataszteri adatlapját.

Az ingatlan tulajdonosa, a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) 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 Kormányhivatal V. kerületi Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya jókarbantartási kötelezési eljárást indított, ennek részeként az építésügyi hatósági szemle során közvetlen életveszélyes állapotot állapított meg.

A kerületi védettség megszüntetésére vonatkozó eljárási szabályokat a Rendelet 5. fejezete tartalmazza. Az eljárás elindításáról a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a helyi értékvédelemért felelős bizottság, a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) dönt. Jelen előterjesztés a védettség megszüntetésére vonatkozó kezdeményezés alapján a védettség megszüntetésére vonatkozó eljárás elindítására vonatkozik.

Ezt követően a Kőbányai Önkormányzat értékvizsgálatot készít, amely tartalmazza a védett érték esztétikai, történeti, műszaki és természeti jellemzőit. 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 megóvása a tulajdonos kötelessége. Vizsgálni szükséges, 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 ismerveknek már nem felel meg.

Amennyiben a Bizottság úgy dönt, hogy a védettség megszüntetésére vonatkozó eljárást elindítja, a részletes értékvizsgálat elkészítése során az MNV Zrt. által hivatkozott építésügyi hatósági szemle jegyzőkönyvét, illetve a közvetlen életveszélyes állapotra vonatkozó megállapítást alátámasztó dokumentum tartalmát is figyelembe kell venni.

A részletes értékvizsgálat megállapításai alapján készített, a védettség megszüntetésére vonatkozó javaslat közhírré tételét követően, a beérkezett észrevételek alapján kerülhet sor a Rendelet

módosítására, az ingatlan kerületi védettségének 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 szerinti eljárásrendben történik.

II. Hatásvizsgálat

A védettség megszüntetésével kapcsolatos eljárás során szükséges tisztázni, hogy indokolt-e a kerületi védettség megszüntetése, és milyen módon biztosítható a helytörténeti jelentőségű védett épület értékeinek megőrzése.

III. A végrehajtás feltételei

Amennyiben a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Rendelet 1. mellékletében 64. nyilvántartási szám alatt védett egyedi értéként szereplő Szállás utca 7. szám alatti, 38367/6 helyrajzi számú ingatlan kerületi védettsége megszüntetésére vonatkozó eljárás megindításáról dönt, az eljárást a Rendeletben meghatározott módon kell lefolytatni, amelyet követően a Rendelet módosításáról a Képviselő-testület dönthet.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2019. november 15.

D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
.../2019. (... ..) határozata
a Szállás utca 7. szám alatti egykori sertésszállások központi épülete kerületi védettségének
megszüntetése iránti kezdeményezésről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerinti, 64. nyilvántartási számú, Szállás utca 7. szám alatti, „az egykori sertésszállások központi épülete” megnevezésű védett egyedi érték kerületi védettsége megszüntetése iránti eljárást megindítja.

Határidő: 2019. december 15.
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége

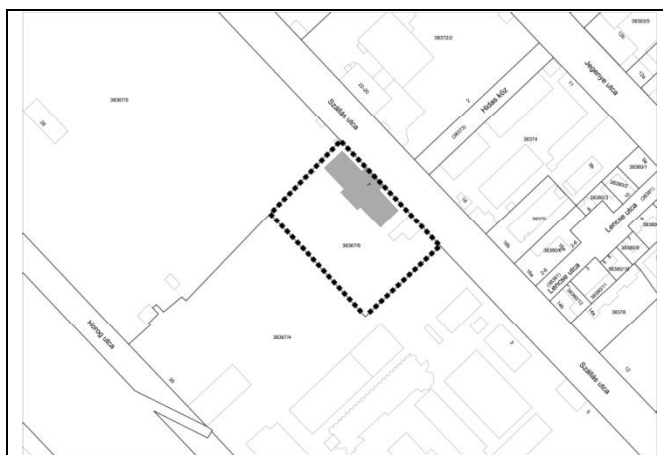
Sorszám: 64.	VÁTI szám: ---	Cím: SZÁLLÁS UTCA 7.	Városrész: GYÁRDÚLÓ
<p>Hrsz.: 38367/6 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Egykori sertésszállások központi épülete Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Építtető: Építés éve: 1900. körül Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Földszint + 1, kiemelt pinceszinttel</p>			
<p>Védelem: Kerületi védelem Védelemre javasolt épületrész: Teljes épülethomlokzat</p>			

A védendő érték leírása

A sertésszállások központi épülete a XX. század elején a Schuszter János téren állt, amely valamivel volt csak nagyobb a mostani kertjénél. A mai telek délkeleti nyúlványában, a Szállás utcában áll a 45 méter hosszú épület. Az épület szimmetrikus, vízszintesen 6-5-6 ablakkal, középső főtraktusa előre ugrik a homlokzat síkjából. Az egy emeletes épület alatt kiemelt pince található. Az épülethomlokzat jellegzetessége a vörösre színezett ablakkeretezések, és a két szint között, illetve a tetővonal alatt vízszintese futó párkányok.

Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: --
Archív fotók: --



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

Értékvizsgálat: A teljes épület homlokzata védelemre javasolt, a tagozatok, a középső rész parkányzata, a fa nyílászárók a meglévő osztásokkal.

Kerületi Szabályozási Terv
Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)
KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

Övezeti besorolás: IZ-X/SZ-04
Max. Telekméret: -
Min. Telekméret: 1500 m²
Max. Beépíthetőség: 35%
Max. Szintterületi mutató: 1,0
Min. Építménymagasság: 4,5 m
Max. Építménymagasság: 12 m

Telekméret: 43366 m²
Beépített terület: 1973 m²
Beépítettség: 5%
Homlokzatmagasság: 8 m



Megjegyzés:



Szállás utcai homlokzat



Az épület középső, illetve északi traktusa



Az épület hátsó homlokzata



A Szállás utca felől



Az épület északkeleti sarka

INGÓ- ÉS INGATLANVAGYONÉRT FELELŐS VEZÉRIGAZGATÓ-HELYETTES

Ikt. szám: MNV/01/5739./1669/2019
 Ügyintéző: Gáspárné Tóth Márta
 Tel.: 06-1-237-4400/2252
 E-mail: TothMarta@mnv.hu
 (Kérjük, válaszlevelében szíveskedjen az iktatószámra hivatkozni!)

D. KOVÁCS RÓBERT ANTAL
 polgármester

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
 Önkormányzat

Budapest Szent László tér 29.
 1102

polgarmester@kobanya.hu

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET
 KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
 Polgármesteri Hivatala

Iktatószám: FO/601/1/2019
 Szállás u. 7. szám alatti
 2019 OKT 25.

Előszám:db
 melléklet

Előadó:

H-V.

Tárgy: Javaslat a Budapest X. ker. 38367/6 hrsz-ú, Budapest, X. kerület, Szállás utca 7. szám alatti ingatlan műemléki védettség felülvizsgálatára

Tisztelt Polgármester Úr!

Engedje meg, hogy tájékoztassam, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és a MÁV Magyar Államvasutak Zrt. között 2015. április 27. napján tulajdonrendezési megállapodás (a továbbiakban: *Megállapodás*) jött létre.

A Megállapodás alapján a Magyar Állam tulajdonába és az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: *Vtv.*) 3. § (1) bekezdése alapján Társaságunk tulajdonosi joggyakorlása alá került az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest X. kerület belterület 38367/6 helyrajzi számú**, természetben a **1107 Budapest X. kerület, Szállás utca 7. szám** alatt található, 4463 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*).

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: *Önkormányzat*) Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: *Önk. rend.*) 1. melléklet 66. pontja alapján az Ingatlanon meglévő lakóépület, az egykori sertésszállások központi épülete (a továbbiakban: *Nagy épület*) kerületi helyi védettség alatt áll.

A Nagy épület tetőszerkezete súlyosan sérült.

Jelenleg Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya részéről a Nagy épület veszélyes állapotára vonatkozóan indult jókarbantartási kötelezési eljárás van folyamatban.

2019. szeptember 12-én megtörtént az életveszélyessé váló lakóépület építésügyi hatósági bejárása és szemléje, melynek során készült helyszíni jegyzőkönyv egyik megállapítása szerint közvetlen életveszélyes állapot áll fenn. A Hatóság tájékoztatása szerint az ügyben a végzés meghozatala 25 napon belül várható. A végzés – súlyosabb esetben – akár az épület

bontását is elrendelheti, mellyel kapcsolatos intézkedés, mint tulajdonosi joggyakorlót Társaságunkat fogja terhelni.

Mivel a Nagy épület jelenlegi állapotában csak igen jelentős anyagi ráfordítás mellett újítható fel, miközben az épület nem tartozik a jelentős műemléki értéket képviselő épületek közé, ezért Társaságunk javasolja a műemléki jogi jelleg megszüntetését.

Fentiekre tekintettel kérjük szíves együttműködésüket a műemlék jogi jelleg felülvizsgálatában, indokolt esetben a jogi jelleg megszüntetésében.

Szíves együttműködését köszönöm.

Budapest, 2019. október 16.

Üdvözlettel:

 **MNVT** MAGYAR NEMZETI
VAGYONKEZELŐ ZRT.
Majör János
vezérigazgató-helyettes