

Budapest XV. ker. Önkormányzat
Merk Péter képviselő
Fidesz-KDNP frakció

Polgármesteri titkárságra érkezett	
Érk. szám:	11240/2015
Érk. dátum:	2015 JAN 22

Ikt. sz.: 1147 - 22 /2014

Kt. ülés száma: 1146 - 2 /2014

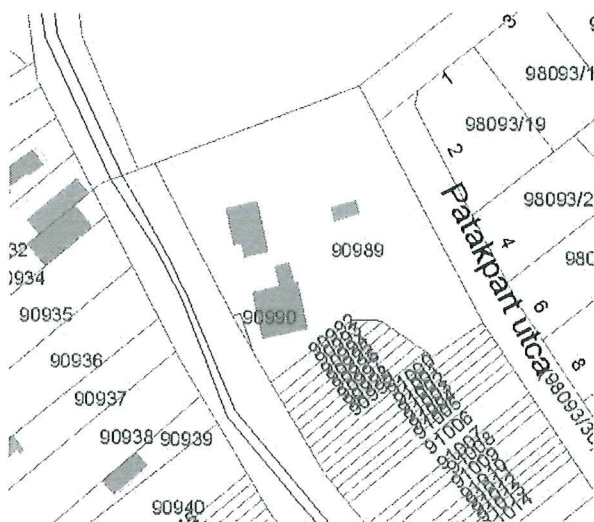
Az ülés időpontja: 2015. január 29.

Polgármesteri Kabinetre leadva:	
2015 JAN 22	
Átvette:	PC

E LŐTERJESZTÉS
a Liva malom ingatlanának hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat 2014. szeptemberében döntött a Patakpart utca és a Szilas patak közötti területen lévő hajdani Liva malom ingatlanának megvásárlásáról 30 millió Ft-os vételáron. Az adásvételi szerződés megszületett, az ingatlan kifizetésre került.



A 90989 hrsz.-ú ingatlan területe kb. 4816 m². Van rá hatályos terv : KVSZ 3/5A melléklete + szabályozási tervlap (a szabályozási tervlap és a kialakult telekosztás között jelentős eltérés van, de a mos hatályos KSZT szabályozási vonala a telket nem érinti.)

A mellékelt térképen a Liva malom telkén látható a malomépület és a már összedőlt lakóépület is.



Az ingatlan két (keret)övezetben van.

A patak felőli megközelítőleg 2062 m²-es területe a KVSZ szerint E-TG/XV/1, turisztikai erdőövezetben van, a Liva malom épülete is ezen a területen található.

E-TG / XV
Turisztikai erdőövezet
50. §

(1) Az övezetbe az FSZKT által lehatárolt, turisztikai célú kondicionáló hatású erdőterületek tartoznak.

(2) Az övezet területén telket alakítani és építményt elhelyezni a BVKSZ 53. §-ában és a 21/A sz. táblázatában és a 20.sz. táblázatban foglaltaknak megfelelően, KSZT alapján szabad.

20. sz. táblázat

Az építési övezet jele	A telek					Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	leg- nagyobb	legnagyobb		Legkisebb	legnagyobb
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	sintterületi mutatója m ² /telekm ²	zöldfelülete (%)	építménymagassága (m)	
E-TG /XV/1	SZ	10.000	~	2	0,04	95	3,5 4,5

(3) Egy telken belül több épület elhelyezését elvi építési engedélyezési terv keretében kell tisztázni.

(4) A terepszint alatti beépítés mértéke nem haladhatja meg a 3 %-ot.

A KSZT szerint

- A telekrész önálló telekként leválasztható.
- Új épület nem helyezhető el a telken.
- A meglévő MŰEMLÉK épület lehetséges funkciói a 3/5A melléklet szerint:
 - az erdő rendeltetésének megfelelő fenntartásához, biztonsági okból szükséges épületek és építmények
 - szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést, pihenést, ismeretterjesztést szolgáló építmények, létesítmények,
 - vendéglátó-épület
 - közlekedési létesítmények
 - távvezetékek.

A meglévő műemléki védettségű épület kb 200 m² nagyságú, sokszorosa az övezetben megengedett 2%-os beépítési lehetőségnek (az erdő övezetű területre vetítve 41.24 m²!), de a meglévő műemléki épület nagy valószínűséggel helyreállítható.

Az ingatlan Patakpart utca felőli, kb. 2753 m² –es része a KVSZ szerint **L4/XV/1** jelű, kertvárosias lakóövezet elnevezésű építési övezetben van.

Az övezet beépítési paraméterei a KVSZ 27§ 2. sz. táblázata alapján:

Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület	
	beépítési módja	Legkisebb	Legnagyobb	Legnagyobb		Legkisebb	
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	Zöld-felülete (%)	építménymagassága (m)	
L4/XV/1	SZ,O, I	800	3000	25	0,7	50	7,5

Az L4/XV/1 építési övezetben 799 m² telekméretig telkenként összesen 1 lakóépület és abban legfeljebb 2 db lakás, 800-1500 m² közötti telekméret esetében telkenként összesen 1 lakóépület és abban legfeljebb 6 db lakás, 1501-3000 m² közötti telekméret esetében telkenként összesen 2 lakóépület és épületenként legfeljebb 6 db lakás helyezhető el.

Az övezetben megengedett funkciók a (jelenleg hatályos) BVKSZ szerint:

- lakóépületek
- szálláshely- szolgáltató épületek,
- közintézmény épület,
- irodaház,
- kiskereskedelmi épület
- sportépítmény.

Egyéb funkciók (pl. Organica szennyvíztisztító) elhelyezésének lehetőségét javasolt biztosítani az új Fővárosi településrendezési tervek elfogadása után készítendő új kerületi szabályzatban.

Liva-malom: az utolsó pesti vízimalom



Még húsz évvel ezelőtt is megvolt mind az épület, mind a gépészeti berendezés egy része, sőt, civil figyelemben sem volt hiány, értékeit számon tartották, de a megmentéséért tett erőfeszítések végül nem vezettek eredményre. Az épületeket kirabolták, a berendezéseket széthordták és az egészet felgyújtották. Ma egy tető nélküli romhalmaz, nagyon nehéz benne felismerni a korábban műemlékké nyilvánított mezőgazdasági épületet.

1882-ben a község vezetői tárgyalásokat kezdeményeztek Károlyi Sándorral az úgynevezett regálejogok megváltásáról. Ez azt jelentette, hogy egyes "intézmények" bérbeadásának a jogát a földesúr eladja a községnek, amely továbbértékesítve azt bevételre tesz szert. Három évvel később, 1885-ben sikerült megegyezniük két kocsmá és az akkor még csak Öreg-malomként ismert vízimalom bérbeadásáról: egyszeri 65 ezer akkori forintért kerültek át ezek a jogok a községhez (számolgattam az akkori keresetek alapján, ez nagyságrendileg 65 millió mai forintnak felel meg, tehát nem lehetett rossz üzlet malmot és kocsmát üzemeltetni). A malom első bérlője: Kozma Pál.

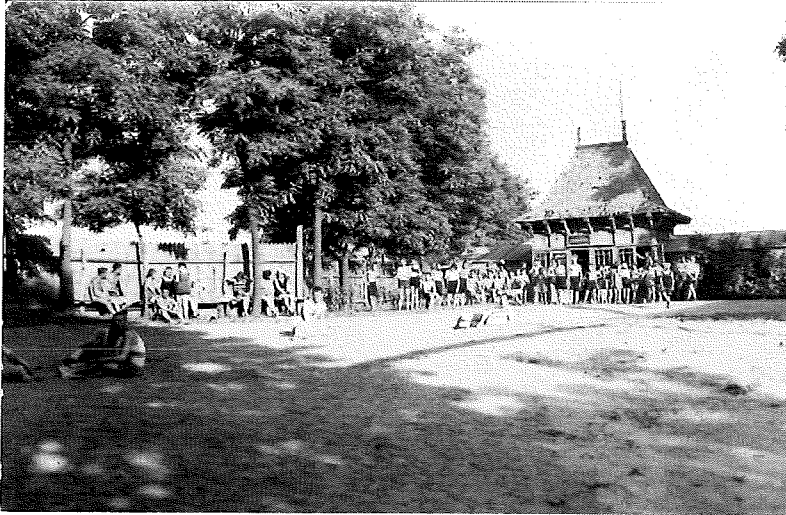
Liva József 1876-ban Budapesten született, a XIX. század végén a Ganz gyárban dolgozott, malomipari berendezések - őrlőhengerek - felszerelése volt a feladata. Sokat utazott az országban, hogy a Ganztól megrendelt alkatrészeket a helyszínen összeállítsa, a malmokat beüzemelje. A Felvidéken, Erdélyben van több malom, melyek gépeit ő szerelte össze. Értett tehát a malmok működéséhez, noha nem volt molnár. Liva 1896-ban vette bérbe a malmot, majd még néhány évet utazgatott más malmok összeszerelése ügyén, míg végül 1903-ban megvette a malmot és a hozzá tartozó földet, s letelepedett Rákospalotán. A malmot is ő hozta rendbe, és építette ki olyanná, amilyennek ma láthatnánk. Állítólag 8 méteres faoszlopokat veretett le, hogy a vizenyős talajban ne süllyedjen meg a ház. Őt tehát 1903 óta jegyzik, mint önálló molnárt - érzékeltetendő az iparág jelentőségét: ebben az időben több mint tízezer malom volt (Nagy-) Magyarországon. Liva telke a mai Aporháza utcában volt, a patak keresztelte, és felfelé hosszan elnyúlva valahol a Lidl áruház vonalában ért véget. Ezt a telket ma már csak kettéosztva látjuk: az Aporháza utca és a Szilas-patak közti részen egy magánház áll, a malom romjai egy utcával följebb, a névtelen ösvénynek tűnő Pataksor utcában vannak.



A Liva-család szinte minden tárgyi emléke (fotók, dokumentumok) megsemmisült, elveszett a malomépület kifosztása és felgyújtása következtében. Az 1980-as években készült, a Csokonai Művelődési Központban őrzött dokumentumfilmből maradt ránk ez a rossz minőségű fénykép a családról. (Forrás: Rákospalota Anno képei Facebook-oldal)

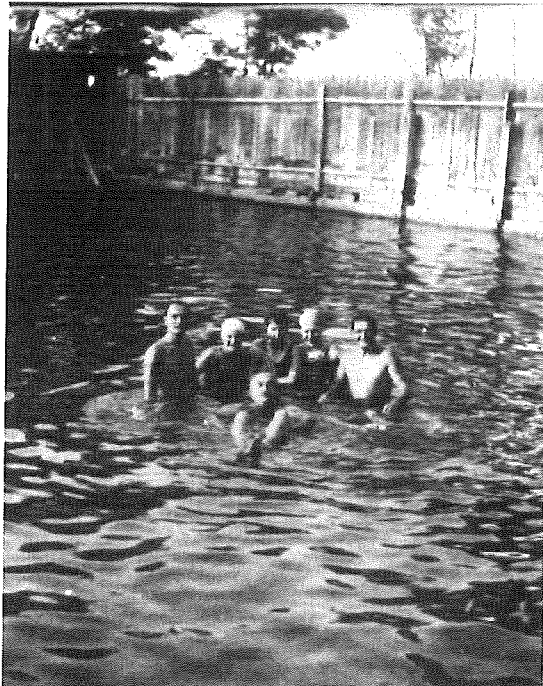
A közeli tó, melyet ma Nevesincsként ismerünk, kicsit feljebb feküdt, mint az alatta csordogáló Szilas-patak. Liva ezt a szintkülönbséget használta ki: valószínűleg ő volt az, aki a tóból egy másik patak-ágot vágott a malomig (Kis-patak), s a két vízfolyás épp a malom telkén keresztül ért össze. Emiatt a víz szintkülönbségen folyt keresztül, s ennek az esésnek az energiája hajtotta meg a vízimalom kerekét. Liva zsenialitása abban rejlett, hogy több funkciót ötvözött a malommal: a patakából érkező víz egy részét medencén vezette át, s itt nyílt meg a község első nyilvános strandja 1898-ban. A medence 20X25 méter széles volt, s

eleinte egy betonfal választotta ketté, hogy külön tudjanak fürdeni a férfiak és a nők. Később a megnövekedett forgalom miatt egybenyitották a medencét, és délelőtt a nők, délután a férfiak fürödhetek. Liva megvásárolta az 1896-os millenniumi kiállítás néhány pavilonját, és azokat a telkén újra összeállítva nyújtott öltözőket a strandolóknak.



A hajdani Liva-strand

Nem bizonyított, de elképzelhető, hogy a háttérben álló faépület az 1896-os millenniumi kiállítás egyik pavilonja volt (Forrás: Rákospalota Anno képei Facebook-oldal)



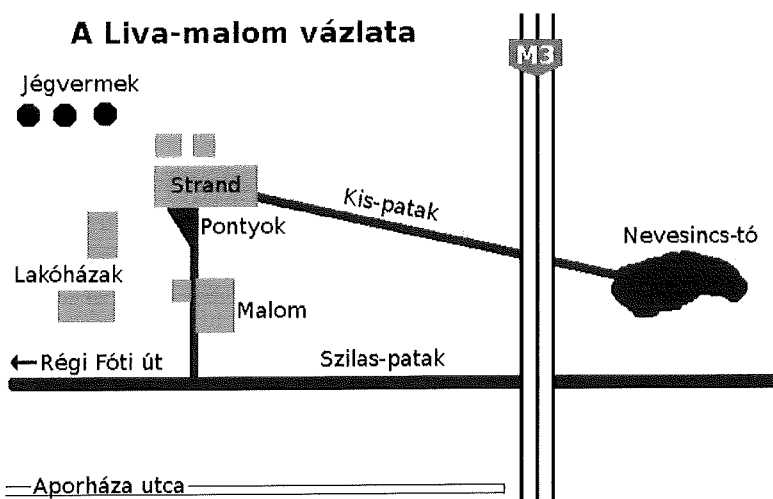
Fürdőzők a malom strandjában (talán az 1930-as években) (Forrás: Rákospalota Anno képei Facebook-oldal)

Érdekes, hogy az első időkben nem a falusiak jöttek, hanem a városból kitelepült nyaralók, illetve érkeztek vendégek Pestről is, akik kifejezetten a Liva-strand meglátogatásáért utaztak ki. Alkalmanként cirka száz strandvendég volt itt, akiket a Liva-család szolgált ki. A falusiak számára csak az 1920-as években vált kedveltté ez a hely. A malom és a strand mellett egy harmadik bevételi forrást is teremtett Liva: télen elvermelte a befagyott vízből kivágott jégdarabokat, amiket aztán egész nyáron árult a környék vendéglátásainak,

cukrászainak és henteseinek. Ezek a jégvermek körülbelül a mai Lidl-áruház telkén feküdtek. S volt egy negyedik bevételi forrás is: a strandfürdő és a malomkerék között egy külön medencében pontyokat tenyésztettek, s értékesítettek. Érdeemes megjegyezni, hogy a patak vize annyira tiszta volt, hogy állítólag pisztrángok éltek benne. Így a vállalkozás tulajdonképpen négy lábon állt: a malomfunkcióból adódó őrlés mellett a strand, a haltenyésztés és a jéggyártás is hozott a konyhára. A fürdő azonban nem volt nyereséges, a malom bevételeiből pótolták ki a kiadások összegeit.

A Liva-család nagyjából az államosításig, azaz 1952-ig működtette a malmot. Akkor egyrészt elrekesztették a felső patak vizét, s az alapvetően vízre épülő vállalkozás nem működhetett tovább, a strandfürdőt is bezárták (a Kis-patak az 1980-as évek elején szűnt meg végleg: az M3-as autópálya építésekor a patakmedret feltöltötték). Liva József 1953-ban bevezetette

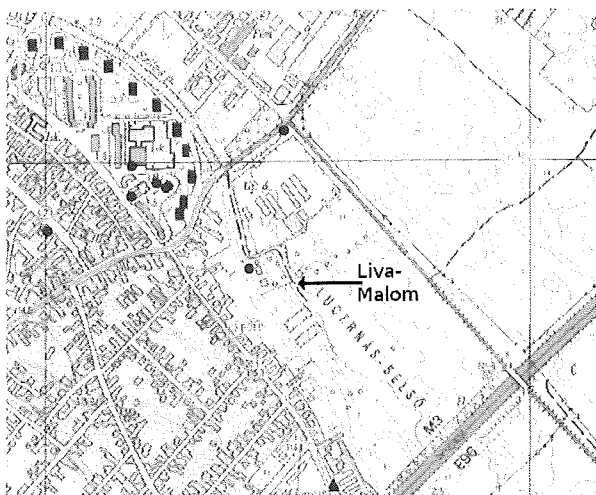
az áramot a malomba, és egy elektromos őrlőberendezést vásárolt, hogy legalább egy csekély bevételre tegyen szert. Innen kétféle emlékezet van az intézmény sorsát illetően: Buza Rákospalota-könyve szerint a malom acél őrlőhengereit a Malomipari Tröszt vette magához, a hely kutatójaként, és a család ismerőjeként azonban videóval tudom bizonyítani, hogy a malom gépészeti berendezései olyannyira megvoltak, hogy - felújítás után persze - a kilencvenes években újra lehetett volna indítani a vízimalmot, és őrlöni tudtak volna benne. 1952 után tehát nagyjából véget is ér a Liva-malom működésének a története. Liva József az '50-es, '60-as évek fordulóján meghalt, unokája, Liva Mária néni maradt az egyetlen lakó. Ő az 1990-es évekig itt élt, vigyázott a malomra. Azonban a házba többször betörtek - úgy, hogy ő is otthon volt -, így Mari néni végül elköltözött. Ezt követően a hajléktalanok, és egy környékbeli kompánia kezdte széthordani a ház értékeit, a tetőt, "hasznosítható" - értsd: a MÉH-telepen bagóért eladható - szerelvényeket, ajtókat, ablakokat és több más mellett a család fotóit, megőrzött régi iratait is. 1995. augusztus 29-én a malmot felgyújtották, ami maradt, leégett.



A Liva-malom és környékének vázlata saját leírásom alapján. A kép nem mérethelyes, csak a tájékoztatást szolgálja.

A történethez hozzátartozik, hogy a '80-as évek végétől próbáltam az illetékesek figyelmét felhívni a tóra és a malomra, és a közeli tó természeti értékeire. Erre azért is szükség volt, mert ez volt Budapest utolsó vízimalma. Önkormányzati bizottsági tagként is igyekezett a malomnak funkciót találni, s ő kereste meg Ráday Mihályt is, hogy ráirányítsa a figyelmet az időközben országos műemléki védettséget kapó Liva-malomra. A figyelemfelhívás azonban elkésett: mire Ráday műsort tudott volna készíteni a malomról, az már leégett. Ezt a szomorú históriát Az unokáink sem fogják látni című tévéműsor műsor 1996. február 25-iki, 93. adása

ismertette.



A Liva-malom elhelyezkedése egy mai (kb. 2012) térképen (forrás: Táj-érték-tár)



A Liva-malom maradványai és a Szilas-patak medre ma (2012-ben).

A Liva malom ingatlana rekreációs célpont

A Liva-malom ingatlanának határvonalán húzódik a Szilas-patak, amelynek mentén kerékpárút építését tervezzük. A Liva-malom ingatlana ennek lehet egy állomása. Így a malomépület hasznosítási lehetőségeit is ennek mentén képzeljük el. A lehetséges funkciói: malom múzeum az épület korhű helyreállítása révén. Ezt az is indokolja, hogy a Liva-malom a főváros ma már egyetlen helyrehozható vízimalma.

A további lehetséges funkciók: szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést, pihenést, ismeretterjesztést szolgáló építmények, létesítmények, vendéglátó-épület.

A Liva malom és környezete XVIII-XIX. századi „ökológiai” rendszer

A Liva malom és környezete a többszörös vízhasznosítás révén már születésekor mai értelemben is „modern” ökológiai rendszer volt. A malomban a víz energiájával folytatott gabonaőrlésen túl a strand, a haltenyésztés, télen a jéggyártás egységes és a tájat is védő hasznosító rendszer volt. Véleményünk szerint megvizsgálandó e rendszer modern formában történő helyreállítása.



Ennek egy lehetősége volna a Pataksor utcától északkeletre lévő, hosszú idő óta – a szennyvízkezelés, -elvezetés hiánya miatt – megghiúsult lakóterületi fejlesztés: a Palota-újfalu térsége számára közműpótló berendezés pl. Organica típusú biológiai szennyvízkezelő épületnek a telken történő felépítése. Így a rekonstruált malom mellett egy egészen modern épület jelenhet meg.



A belső kép alapján látható, hogy a korszerű közműpótló berendezés akár turisztikai attrakció is lehet.

(A képek példák az Organica társaság szíves közlése alapján)

A Liva malom ingatlanának és környezetének hasznosítására egy fejlesztési koncepciótervet kell készíteni. Az előkészítést a Főépítési, Városfejlesztési és -üzemeltetési Főosztály végezheti. E fázisban a fejlesztési koncepcióterv tartalmát határozza meg, a konkrét tervezési feladatok meghatározásával. Az előkészítő anyag alapján a hasznosítást több részre bontva pályázat útján kell készíttetni (műemléki helyreállítás és hasznosítás, az ingatlan felső, beépíthető részének hasznosítása).

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslatok elfogadását.

Rákospalota-Pestújhely-Újpalota, 2015. január 14.

.....
Merk Péter önkormányzati képviselő

Témafelelős:

Bizottságok: EszB JÜB KÉB KKB PTB VKB
 × × ×

Jegyzői láttamozás:

Határozati javaslatok:

A képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. felkéri a polgármestert a Liva malom ingatlanának és környezetének összefüggő hasznosítására vonatkozó fejlesztési koncepcióterv elkészíttetésére.

Határidő: 2015. április 30.

Felelős: Polgármester

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Jogsabályi hivatkozás: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 43.§ (3)