

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE



Ikt.sz.: 1144 - 131 /2015.

Hiv. szám: 3/52951-1/2015.

Kt. szám: 1146 8 /2015.

Az ülés időpontja: 2015. május 28.

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Liva malom területének fejlesztési koncepciójáról
(Budapest XV. ker. hrsz.: 90989)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 34/2015.(I.29.) ök. számú határozatával döntött a Liva malom ingatlanának és környezetének összefüggő hasznosítására vonatkozó fejlesztési koncepcióterv elkészítéséről.

A 90989 helyrajzi számú, a műemléki védelemmel rendelkező, volt Liva malom épületét és környezetét magába foglaló ingatlan területe 4816 m². A telek két övezetben helyezkedik el: a Szilas-patak felé eső kb. 2202 m²-es területe beépítésre nem szánt, E-TG/XV/1 jelű, turisztikai erdőövezetben, míg a további kb. 2614 m²-es területe beépítésre szánt, L4/XV/1 jelű, kertvárosias lakóövezet elnevezésű építési övezetben található.

Az E-TG/XV/1 jelű turisztikai rendeltetésű erdőterületen, ahol a malom maradványai állnak, legfeljebb 2%-os beépítéssel, 4,5 m-es építménymagassággal, Kerületi Szabályozási Terv alapján helyezhető el építmény. Az ingatlan övezeti besorolása csak igen korlátozott funkcionális lehetőséget enged meg, ennek megfelelően az itt elhelyezhető létesítmény rendeltetése az alábbi lehet:

- az erdő rendeltetésének megfelelő fenntartásához, valamint biztonsági okból szükséges épületek és építmények,
- szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést, pihenést, ismeretterjesztést szolgáló építmények, létesítmények,
- vendéglátó épület,
- közlekedési létesítmények,
- távvezetékek.

A telek L4/XV/1 jelű kertvárosias lakóövezetű területén telekmérettől függően a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat határozza meg az egy telken elhelyezhető lakásszámot. Lakóépületen kívül megengedett funkciók:

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

A Főépítési Iroda a határozat értelmében az adottságok, kööttségek, lehetőségek mérlegelésével és figyelembevételével előkészítette az előterjesztés mellékletét képező fejlesztési koncepciót, annak részeként egy intézkedési terv javaslatot, mely meghatározhatja a terület hasznosításához szükséges további döntéseket. A koncepció készítése során egyrészt

figyelembe vettük a 2015. januári előterjesztésben felvázolt, a műemléki volt malomépület hasznosítására vonatkozó lehetőségeket, másrészt kiemelt figyelmet fordítottunk a környező területek csatornázatlanságát kezelő alternatív szennyvíztisztítási lehetőségekre.

A hiányzó északi főgyűjtő szennyvízcsatorna kiépítésére több kezdeményezést, kísérletet tett az önkormányzat a környéken érintett fejlesztők bevonásával, sajnos eddig eredménytelenül. A környező területek korábbi fejlesztői eltűntek, egy részük felszámolás alatt áll, a beígért, bevállalt csatornaépítés nem valósult meg. A kerület közelmúltban elfogadott gazdasági programjának egyik alappillére a gazdasági tevékenységek, vállalkozások, munkahely teremtések segítése. A kerületünk északi, részben gazdasági funkciójú részén jelentős területek fejlesztését fogta vissza a csatorna hiánya. Mai áron közel bruttó 800 millió Ft-ra becsült északi főgyűjtő kiépítése helyett kerestünk más alternatívát is, melyre az új fővárosi szabályzat most már megadja a lehetőséget. A koncepció táblázatos formában és térképen megjelenítve összesíti a csatorna nélküli fejlesztési területek és az azokon megvalósítható becsült fejlesztések nagyságát. A további döntéshez részletes tanulmányterv készítése szükséges, amely ezen területek alternatív szennyvíz tisztító berendezéssel való ellátását vizsgálja, gazdaságosságát, működési modelljét, fenntarthatóságát elemezni, pontosabb bekerülési költségekkel alátámasztva.

A terület jelenleg elhanyagolt, gazos, megtisztítása a közmunka keretén belül hamarosan megkezdődik a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály koordinálásával. Fontos rendelkezni arról, hogy a későbbiekben ki tartsa rendszeresen karban a területet, hogy annak megtisztított állapota lehetőleg fennmaradjon. Erre legalkalmasabbnak a RÉPSZOLG Kft. tűnik, mivel rendelkezik ilyen jellegű területek karbantartásához szükséges megfelelő gépparkkal és szakember gárdával.

A koncepció terv intézkedési javaslatot tesz a terület hasznosítására vonatkozóan, amelyek a további tervezést, döntéseket készítik elő, illetve vagyonvédelmi elemei forrásbiztosítást tesznek szükségessé.

Az intézkedési javaslatban megfogalmazott pontok közül I. ütemként javasoljuk a 2015. évben az alábbi feladatok megvalósítását:

- terület tisztítása (a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály koordinálásával)
- a terület bekerítése, az átközlekedést biztosító új út nélkül
- geodéziai felmérés és fakataszter készítése
- megvalósíthatósági tanulmány készítése az élőgépes szennyvíztisztító elhelyezéséhez
- felújítási pályázati terv készíttetése

Ezek az intézkedések egyrészt segítik a terület védelmét, másrészt a további döntésekhez szükséges alátámasztó anyagokat biztosítják.

Az I. ütemben végrehajtandó intézkedési javaslatok forrásigénye 12,5 millió Ft + ÁFA, mely a 2015 évi költségvetés szabad pénzmaradvány terhére biztosítandó.


Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a döntés meghozatalára.

Budapest, 2015. május "...."

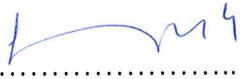

Hajdu László
polgármester ↵

Melléklet:

1. melléklet - 34/2015. (I.29.) ök. számú határozat
2. melléklet - Fejlesztési koncepció

1. Témafelelős: Főépítési Iroda 
2. Egyeztetésre megküldve: Jegyzői Iroda
3. Bizottságok:

PTB	KÉB	VKB	KKB	ESZB	JÜB
x	x	x			

4. Jegyzői láttamozás: 2015. év ... hónap Aláírás: 

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt,

1. hogy elfogadja a Budapest XV. kerület, Liva malom (hrsz.: 90989) fejlesztési koncepcióját és az abban megfogalmazott intézkedési javaslatokat, az előterjesztés 2. melléklete szerint.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2015. május 28.

2. hogy elfogadja a Budapest XV. kerület, Liva malom (hrsz.: 90989) fejlesztési koncepciójának intézkedési javaslatai közül a 2015 évben megvalósítandó, alább felsorolt feladatokat:
 - a terület bekerítése, az átközlekedést biztosító új út nélkül,
 - geodéziai felmérés és fakataszter készítése,
 - megvalósíthatósági tanulmány készítése az élőgépes szennyvíztisztító elhelyezéséhez,
 - felújítási pályázati terv készítése,valamint, biztosítja az ehhez szükséges 12,5 millió Ft + ÁFA forrást a 2015 évi költségvetés szabad pénzmaradvány terhére.

Felelős: Polgármester
Határidő: - forrás biztosítása a 2015. évi költségvetés soron következő módosítása
- a feladatok végrehajtása 2015. december 31.

3. hogy az ingatlan fenntartási és karbantartási munkálataival a Répszolg Kft-t bízta meg és felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2015. június 30.

A 1., és 3., határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség, a 2. határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek:

a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 23. § (5) bek. 5. pontja.

1. számú melléklet

34/2015. (I.29.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete **úgy dönt**, felkéri a polgármestert a Liva malom ingatlanának és környezetének összefüggő hasznosítására vonatkozó fejlesztési koncepcióterv elkészíttetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. április 30.

(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Möt.) 32. § (2) bekezdés a) pontja)

(Szavazati arány: 19 igen szavazat, 1 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

LIVA MALOM FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ • 2015



FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Előzmények

Az Önkormányzat 2014 szeptemberében döntött a hajdani Liva-malom épületének maradványait magába foglaló, 4816 m² nagyságú, 90989 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról.

A Liva-malom a XVIII. században épült a Szilas-patak partjára. A levéltári adatok szerint a területen már IV. Béla korában is malom állt. A malom a nevét Liva Józsefről kapta, aki 1903-ban vette tulajdonba a területet és telepedett le Rákospalotán. 1898-ban itt nyílt Rákospalota első nyilvános strandja, a malomgazdaság Liva irányítása alatt fejlődött több lábon álló vállalkozássá, és működött egészen az 1952-es államosításig. Ekkor lerekesztették a malmot megtápláló felső patakot, ezért Liva József 1953-ban bevezetette az áramot és korszerűsítette az őrlő berendezést. Az épületegyüttes első védettséget 1967-ben kapta meg. Liva halálával azonban a tevékenység befejeződött, a malom épület és környezete pusztulásnak indult, 1995-ben felgyújtották, tetőszerkezete és közbenső fafödéme leégett. A védettségben tartozékként szereplő molnárlakást, valamint pavilonépületeket 2006-ban állaguk miatt elbontották.

Településrendezési adottságok

2015 áprilisában érvényes előírások

A telek két övezetben helyezkedik el: a Szilas-patak felé eső kb. 2202 m²-es területe beépítésre nem szánt, E-TG/XV/1 jelű, turisztikai erdőövezetben, míg a kb. 2614 m²-es területe beépítésre szánt, L4/XV/1 jelű, kertvárosias lakóövezet elnevezésű építési övezetben található.

Az **E-TG/XV/1** jelű turisztikai rendeltetésű erdőterületen, ahol a malom maradványai állnak, legfeljebb 2%-os beépítéssel, 4,5 m-es építménymagassággal, Kerületi Szabályozási Terv alapján helyezhető el építmény. Az erdő övezeti besorolás csak igen korlátozott funkcionális lehetőséget enged meg, ennek megfelelően az itt elhelyezhető létesítmény rendeltetése az alábbi lehet:

- az erdő rendeltetésének megfelelő fenntartásához, valamint biztonsági okból szükséges épületek és építmények,
- szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést, pihenést, ismeretterjesztést szolgáló építmények, létesítmények,
- vendéglátó épület,
- közlekedési létesítmények,
- távvezetékek.

Fenti, nem túl sokrétű funkcionális kínálatot nehezíti még a mai romos épület műemléki védettsége, mely tovább kötöttségeket jelent.

A telek **L4/XV/1** jelű kertvárosias lakóövezetű területén telekmérettől függően a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat határozza meg az egy telken elhelyezhető lakásszámot. A KVSZ 27.§ (5) bekezdése 800-1500 m² közötti telekméret esetében telkenként összesen 1 lakóépület és abban legfeljebb 6 db lakás elhelyezését engedi meg. A környező tömb ezen teleknagysággal került felosztásra, zömmel 875 m² nagyságú telkekkel.

A területre ma érvényes KSZT-ben meghatározott közterület alakítás és a valóságban, a földhivatali alaptérképen megjelenő telek és közterület kialakítása között jelentős eltérés van. Megjegyzendő, hogy a megvalósult telekfelosztás kedvező területfelhasználást eredményezett a zömmel kb. 875 m²-es nagyságúra felparcellázott területen. A kialakított új közterületek alatt valamennyi közmű elkészült, a csatorna kivételével. A kialakításkor hatályos és ma még betartandó Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) előírásai szerint csatorna hiányában új épület nem helyezhető el a területen. A felparcellázott területen ma egy lakóépület áll.

Várható változások a helyi településrendezési tervekben (új KÉSZ)

A 2013 januárjában bekövetkezett jelentős építésügyi jogszabályváltozások eredményeként 2015 januárjában a főváros új Településszerkezeti Tervet (TSZT) fogadott el és ezzel egyidejűleg megalkotta a Fővárosi Rendezési Szabályzatról (FRSZ) szóló rendeletét. Az új FRSZ lehetőséget ad alternatív, helyi szennyvízkezelési rendszerek alkalmazására a helyi, kerületi építési szabályzatokban (KÉSZ). A Képviselő-testület 2015. évi márciusi ülésén döntött a KÉSZ koncepcionális elemeiről, melyek között szerepelt az alternatív szennyvíztisztító berendezések alkalmazásának és helyi szinten történő szabályozási feltételeinek előkészítése.

A terület övezeti lehetőségei alapvetően nem változnak: az erdő övezet területi nagysága nem csökken, funkcionális lehetőségei érdemben nem bővülnek az országos jogszabályi kötöttségeknek megfelelően. A lakó övezetben kissé rugalmasabb lehetőségei adódnak a kerületi önkormányzatnak: kialakítható olyan övezet, melyben korszerű szennyvíztisztító kisközpont elhelyezhető, akár oktatási célú, ismeretterjesztő, környezetbarát technológiát bemutató teremmel.

Helyszíni bejárás megállapításai

A 2015 áprilisában a Liva-malom területén helyszíni bejárást tartottunk a jelenlegi állapot feltárása érdekében. A helyszíni szemle alapján a terület az alábbiakkal írható le. A volt malomépület őrlőterének - a korábbi tüzeset és az elmúlt húsz év gondozatlanságának eredményeként - jelenleg pusztán a falai állnak, tetőszerkezete, nyílászárói, közbenső fafödeme és a néhai malom gépszerkezetei hiányoznak. A malomkereket körbe záró épületrész észak-keleti sarka ledőlt, a hajdani gépház még nyomaiban sem fedezhető fel. A területen korábban működő strand, az ahhoz tartozó öltöző pavilonokból ma már semmi nem lelhető fel, a korábbi medence sarka csak feltételezhető. A korábbi vízduzzasztást is szolgáló tó csaknem teljesen feltöltődött. A tó víz utánpótlását biztosító felső patakmeder mára teljesen eltűnt, részben az M3 bevezető szakaszának építése, részben a területtől északra lévő telekparcellázásokkal együtt járó területfeltöltés következtében. Az "eltömött patak" a föld alatt keresi a kifolyási lehetőségeit, a patak mentén több helyen jelennek meg csurgó vizek változó kapacitással. A területen a növényzet túlbujánzott, karbantartás hiányában mindent elural. Az egyre növekvő fák megtelepedtek a műemlék épület belsejében, a romok tetején, térnyszerük erősen rontja a még megmaradt épületrészek állapotát. A telken a bekerítés, őrzés hiányában megindult az illegális sirt- és szemétkerítés.

A terület jelenlegi állapotát a koncepció 2. számú melléklet 4. tervlapja mutatja be.

A telkek közepén földút visz keresztül, melyet a Szilas patak menti erdőövezetben lévő telkekhez igyekvők tapostak maguknak, miután a Lidl áruház a saját tulajdonát képező, 91184/7 hrsz. telkén a Régifőti útra kikötő utat lezárta, megszüntette.

Megoldandó problémák a jelenlegi állapot tükrében

A Liva-malomnak mind a megmaradt épülete, mind pedig a területe ma teljesen elhanyagolt állapotban van. A területen megindult az illegális szemét- és sirt lerakás, a növényzet kezdi a területet teljesen benőni. Első feladat, hogy ezt az áldatlan állapotot mielőbb megszüntessük a terület kitakarításával, sirt és egyéb lomok elszállításával, a növényzet részbeni kipucolásával. Ez a munka Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály koordinálásával, a Palota 15 Kft közreműködésével a Közmunka program keretén belül jelen koncepció készítésével párhuzamosan még májusban megkezdődik. Fontos, hogy az egyszeri akció eredményei megőrzésre kerüljenek, így javasolt a terület mielőbbi bekerítése és ellenőrzése, valamint folyamatos karbantartása, hogy rövid időn belül ne álljon újra elő a mai állapot.

A telken kitaposott földút vezet át. Javasolt a patak menti kertek biciklis, autós megközelíthetőségének további biztosítása, mely az ingatlan szélén, annak nyugati határán, közhasználat céljára átadott útként megoldható.

Megoldandó feladat a hajdani malomépület bizonyos szintű megőrzése, tartalommal, használati céllal való megtöltése. Az épület a hatályos műemléki nyilvántartás szerint romos állapotú, III. kategóriájú műemlék, a védettség alá eső molnárlakás és pavilonépületeket elbontották. Ezeket az épületeket a műemléki nyilvántartás megszüntetendő védelmű épületingatlan tartozékként tünteti fel. A malomépületről felmérés, műszaki dokumentáció nem maradt fent. Az épület, az első fellelhető 1775-ös állapota óta többször átépítésre, korszerűsítésre került, azonban egyik állapotáról sem rendelkezünk kellő dokumentációval, annak rekonstrukciójához. Tisztázandó a műemlék védelem (Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ) által elvárt műemléki felújítás mértéke.

A terület másik fő problémája a csatornázatlanság. A hiányzó északi főgyűjtő kiépítésére több kezdeményezést, kísérletet tett az önkormányzat a környéken érintett fejlesztők bevonásával, sajnos eddig eredménytelenül. A terület korábbi fejlesztői eltűntek, egy részük felszámolás alatt áll. A kerület nem régen elfogadott gazdasági programjának egyik alappillére a gazdasági tevékenységek, vállalkozások, munkahely teremtések segítése. Ennek egyik lehetséges formája, hogy a jelentős költséggel kiépíthető szennyvíz főgyűjtő helyett, keressünk más alternatívákat is, melyre az új fővárosi szabályzat most már megadja a lehetőséget. A 2. melléklet 6. tervlapjában mind az átnézeti rajzon, mind pedig táblázatos formában - lásd az 1. számú táblázatban - feltüntetésre került a csatorna nélküli fejlesztési területek és az azokon megvalósítható becsült fejlesztések nagysága. Részletes tanulmánytervben kell ezen területek alternatív szennyvíz tisztító berendezéssel – élőgépes szennyvíztisztító – való ellátását vizsgálni, gazdaságosságát elemezni.

Fejlesztési javaslatok

1. Lakó telekként történő hasznosítási lehetőség

A telek L4/XV/1 jelű kertvárosias lakóövezetű területén telekmérettől függően a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat határozza meg az egy telken elhelyezhető lakásszámot. A KVSZ 27.§-a 800-1500 m² közötti telekméret esetében telkenként összesen 1 lakóépület és abban legfeljebb 6 db lakás enged meg elhelyezni. Figyelembe véve a kb. 2614 m²-es terület nagyságát, optimálisan 3 db kb. 800-850 m²-es telekre lehetne felosztani és értékesíteni a területet. A környék csatornázatlansága viszont továbbra is megoldatlan, és megmarad az erdőövezetben lévő műemléki rom épület problémája. Fentieket összesítve ez nem javasolható megoldás.

2. Műemlék és az élőgépes szennyvíztisztító együttélése

A terület kettős övezeti besorolást figyelembe véve a területre kétirányú fejlesztési javaslatot teszünk.

Az egyik irány a sporthoz, rekreációhoz, turisztikához kapcsolódó fejlesztés az erdőövezeti besorolású területen. A néhai malom épületében malomtörténeti kiállítás elhelyezését, valamint turisztikai pihenő hely létrehozását javasoljuk. A fejlesztéshez kapcsolódóan kezdődhetne el a Szilas patak menti kerékpárút kiépítése, melynek a malom lehetne az egyik megállópontja. A kerékpárút jelenleg kerékpársávval kivezet a Mogyoród útja felől a Régifóti útra. A másik oldalról a XVI. kerület 2014-ben átadta a Szilas-patak menti kerékpárutat és Szilas-patak közösségi park, mint közösségi zöldterület rehabilitációját. A több mint 5 km hosszú kerékpárút a Szilas-patak város felőli oldalán halad a Simongát utcától a Hermina utcáig. Kapcsolatot létesít majd a Veres Péter úti és az Újszász utcai kerékpár utakkal. A projekt része a Zúgó-patak rehabilitációja és a közösségi park kialakítása, valamint a Hermina utca melletti sport park létesítése. A XVI. kerület részéről a Szilas-patak menti kerékpárút további fejlesztése várható egyrészt a Simongát utca és a Naplás-tó között, valamint a Hermina út és a Rákospalotai határút között. A XVII. kerület is tervezi a kerékpárúthoz való csatlakozás kiépítését. Amennyiben ezek megvalósulnak, és a XV. kerület is meg tudja

kezdeni az ide tervezett kerékpárút megvalósítását, akkor a Szilas-patak mellett létrejöhet egy Kelet-pesti összefüggő kerékpárút.

A malomépület jelenlegi állapota, valamint az épületről fellelhető kevés információ indokoltá teszi a műemléki rekonstrukció mértékének igazolását. Javasoljuk a beavatkozás meghatározásához megfelelő alátámasztó dokumentáció elkészítését, egy a felújítás lehetőségeinek tisztázását feladatul adó oktatási, tervezési feladat részeként. Javasoljuk a kapcsolatfelvételt a Magyar Építőművészek Szövetségének Mester Iskola képzési rendszerével, ahol már szakirányú felsőfokú végzettséggel rendelkező fiatal mérnökök, oktatók, mesterek bevonásával, pályázat formájában készítenének elő több megoldási javaslatot tartalmazó anyagot, előzetes költségbecsléssel.

Az épület további állagromlásának megóvása érdekében jogosan felmerül egy védő tető elhelyezésének igénye. Ez azonban csak akkor javasolható, ha a terület állandó őrzése és az épületbe folyamatos jelenlétet biztosító funkció kerül kiépítésre. Ellenkező esetben fenn áll a veszélye az illegális beköltözésnek, rongálásnak.

A telek másik területe alkalmas lehet a környező területek csatornázási problémájának kiváltását kezelni tudó, alternatív szennyvíztisztító elhelyezésére. A szóban forgó területeken a csatornázás és szennyvízkezelés megoldatlansága miatt nem indulhatott el a fejlesztés. Az északi szennyvízgyűjtő kiépítésre vár, annak jelentős beruházási költségeinek viselése nehezen megoldható, kérdés, hogy a mai gazdasági helyzetben milyen mértékben terhelhető rá ez az érintett területek tulajdonosaira.

A környezetbarát, élőgép jellegű szennyvíztisztító rendszer, mint például az Organica, 2000-ben jelent meg Magyarországon. A folyamatosan fejlődő technológiát fejlesztő cég a kezdeti magyarországi próbálkozások után külföldre nyitott: a közelmúltban megépült referenciák zöme Franciaországban, Kínában, Indiában, Kanadában található. A létesítményeik többféle terhelési igényt ki tudnak szolgálni a napi 1000 m³-tól a 200.000 m³-ig. A Főépítési Iroda és a Városüzemeltetési Osztály kollégái a cég mérnökével a közeli, 2006-ban Etyeken megvalósult telephelyet tekintette meg, melynek nagysága, kapacitása áll legközelebb a Rákospalotán felmerülő terhelési igények kielégítésre. A helyszíni tapasztalatok meggyőzőek: az üvegháznak tűnő épület teljesen a tájba illő, mind a zaj, mind a szagterhelés minimális, amelyek az azóta történt technológiai fejlesztéseknek köszönhetően tovább csökkenthetők (a közelmúltban Kínában egy pláza épületén belül került egy ilyen berendezés megépítésre).

Az élőgépes szennyvíztisztítás lényege az intenzív és a szikkasztásos szennyvíztisztítási technológia előnyeit igen jó határfokkal egyesíti: az olcsóbb bekerülési költséget és üzemeltetést, a kis helyigényt. Ennél a technológiánál szintén megtalálhatók a mechanikai tisztítók és az anaerob, anoxikus és levegőztetett reaktorok, viszont a lebontást nem csak baktériumok, hanem egy 2-3000 fajtából álló ökológiai közösség végzi, melynek tagjai között planktonok, algák, csigák, kagylók, rákok, növények és halak is megtalálhatóak. Ezek az élőlények táplálékként elfogyasztják, magukba építik a szennyező anyagokat. A növények a nyitott, levegőztetett reaktor tetején lévő növénytartó rácson nőnek, gyökérszónájuk a szennyvízbe lóg, így az élőhelyként szolgál a baktériumok és magasabb rendű élőlények számára. A szennyvíztisztító tulajdonképpen egy üvegház, melyben trópusi növények, pl. banánfa tenyésznek, és mivel szagtalan is, kiváló PR-eszköz és környezetvédelmi oktatás területén is könnyen használható. Kiemelendő a rendszerben az a szemléletváltási mód, amely a valódi fenntartható fejlődés egyik úttörő eleme lehetne Budapesten.

A rendszer további előnyei, hogy a hagyományos tisztító telepekhez képest kisebb területen, gazdaságosabban, kevesebb élőmunka igényel működtethetők.

A dekoratív rendszer lehetőséget ad a szennyvíz újrahasznosítható módon való megtisztítására, gyakran a látvány elemek vége, a tisztított víz egy halastóba való vezetése, de e mellett a megtisztított víz felhasználható locsolásra, vagy szűrkevizet gépészeti rendszerek működtetésére. A víz ily módon való körforgásának bemutatása egy alternatív, de mai funkciót biztosítana, megőrizné a malom azt a fajta szellemiségét, mellyel az akkori

vízgazdálkodással a medence, a duzzasztó és a malom üzemeltetésével, télen a jégvermek megtöltésével, nyáron a jég árulásával a malomgazdaság több lábú vállalkozássá fejlődhetett.

Az általunk javasolt rendszer könnyen telepíthető lenne a Liva-malom telkére.

Intézkedési javaslat:

A fejlesztések előkészítése érdekében az alább felsorolt intézkedési javaslatot tesszük:

- 1. a terület megtisztítása: előkészítése folyamatban, forrás biztosított a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztálynál**
 - lerakott szemét- és sirt összeszedése és elszállítása,
 - a meglévő malomépület „belső” tereinek kitakarítása, ahol jelentős mértékű törmelék és földfeltöltés található,
 - növényállomány átvizsgálása után az értéktelen, sarjadék fák kivágása és az aljnövényzet kitisztítása.

- 2. a terület bekerítése: becsült nettó bekerülési költség össz.: 3.000.000.-Ft**
 - a terület bekerítése szükséges ideiglenes kerítéssel, hogy az újabb sirt és szeméttlerakás ne történhessen meg, javasolt bejáratok kialakítása a Lencsike utca és a Szilas patak felől,
 - becsült nettó bekerülési költség: 1.500.000.-Ft
 - a kerítés vonalvezetésénél figyelembe szükséges venni a tervezett helyszínrajzon szereplő „áthajtást biztosító magánút” kialakítását, biztosítva így a Szilas patak melletti zárt kertek megközelíthetőségét.
 - becsült nettó bekerülési költség: 1.500.000.-Ft

- 3. geodéziai felmérése és fakataszter készítése:**
 - becsült nettó bekerülési költség össz.: 500.000.-Ft**
 - a telek és épület szintjeinek megadása, a területen lévő szintkülönbségek meghatározása érdekében,
 - becsült nettó bekerülési költség: 250.000.-Ft
 - a meglévő fa állományának felmérése és kataszterizálása.
 - becsült nettó bekerülési költség: 250.000.-Ft

- 4. megvalósíthatósági tanulmány készítése az élőgépes szennyvíztisztító elhelyezéséhez:**
 - becsült nettó bekerülési költség össz.: (előzetes árajánlat alapján) 7.500.000.-Ft**
 - a megvalósíthatósági tanulmány az alábbi tartalmi követelmények figyelembevételével:
 - csatorna nyomvonalak meghatározása a lehetséges és optimális területek feltérképezésével, a kapott adatok figyelembevételével,
 - megkülönböztetve az intenzív és az egyedi, kistelkes lakófejlesztési lehetőségeket,
 - a gazdasági területeken jelentkező eltérő terhelések értékelésével,
 - a javasolt területek bontása ütemezés szerint,
 - becsült megvalósítási költségek elemzése, az optimális nagyságrend javaslatával,
 - megvalósítás és üzemeltetés alternatíváinak kidolgozása és vizsgálata (közmtársulásként, önkormányzati beruházásként, csatornázási művek saját fejlesztéseként),
 - megvalósítás lépései, ütemezése,
 - üzemeltetési költségek becslése és vizsgálata,

- működtetési konstrukciók vizsgálata (önkormányzati, közműfejlesztési társulás, csatornázási műveknek átadott üzemeltetés),
 - az ellátási körzetben jelentkező csapadékvíz kezelési lehetőségeinek vizsgálata,
 - környezetvédelmi szempontok vizsgálata.
- a tanulmány eredményei alapján képviselő-testületi döntés a projekt további előkészítéséről,
 - a megvalósítás jogi lehetőségeinek megteremtése, pl.: új KÉSZ-ben megfelelő paraméterek, előírások szerepeltetése.

5. felújítási pályázati terv készítése hallgatói pályázatként, építőtábor megvalósítása:

5.1. I. ütemben hallgatói pályázat lebonyolítása

becsült nettó bekerülési költség össz.: 3.000.000.-Ft

- kapcsolat felvétel a Magyar Építőművészek Szövetségének Mester Iskolájával,
- tervezési feladat meghatározása az oktatók, mesterek bevonásával, pályázat megszervezése,
- előkészítő előadás összeállítása szakértő bevonásával,
- pályázatok szakmai értékelése, (kb. 6 pályamű várható),
- kiállítási és kiadvány anyag összeállítása,
- a pályázati tervek eredményeinek ismertetése és azon keresztül a műemléki felújítás mértékének rögzítése az illetékes műemlékvédelmi hatósággal.

5.2. II. ütemben hallgatói építő tábor lebonyolítása, kisebb építési feladat elvégzése a pályázati tervek elemei közül, pl.: híd, malomkerék

a becsült nettó bekerülési költség a feladat ismeretében későbbiekben határozható meg

6. tervezési program véglegesítése:

Főépítész Iroda feladatkörében

- a tapasztalatokat és eredményeket összegezve a területre nézve a tervezési program véglegesítése megtörténhet,
- a program alapján a megvalósítás költségeinek becslése és ütemezése elkészíthető,
- előterjesztés készítése a további feladatok meghatározására.

Az intézkedési javaslatban megfogalmazott pontok közül I. ütemként javasoljuk a 2015. évben az alábbi feladatok megvalósítását:

- terület megtisztítása (a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály koordinálásával)
- a terület bekerítése, az átközlekedést biztosító új út nélkül
- geodéziai felmérés és fakataszter készítése
- megvalósíthatósági tanulmány készítése az élőgépes szennyvíztisztító elhelyezéséhez
- felújítási pályázati terv készítése

Ezek az intézkedések egyrészt segítik a terület védelmét, másrészt a további döntésekhez szükséges alátámasztó anyagokat biztosítják.

Az I. ütemben végrehajtandó intézkedési javaslatok forrásigénye nettó 12,5 millió Ft, amely a 2015 évi költségvetés terhére biztosítandó.

A koncepció tervet összeállította a Főépítész Iroda:

Baranyi-Csaba Katalin településfejlesztési ügyintéző
Sipos Gábor főépítész

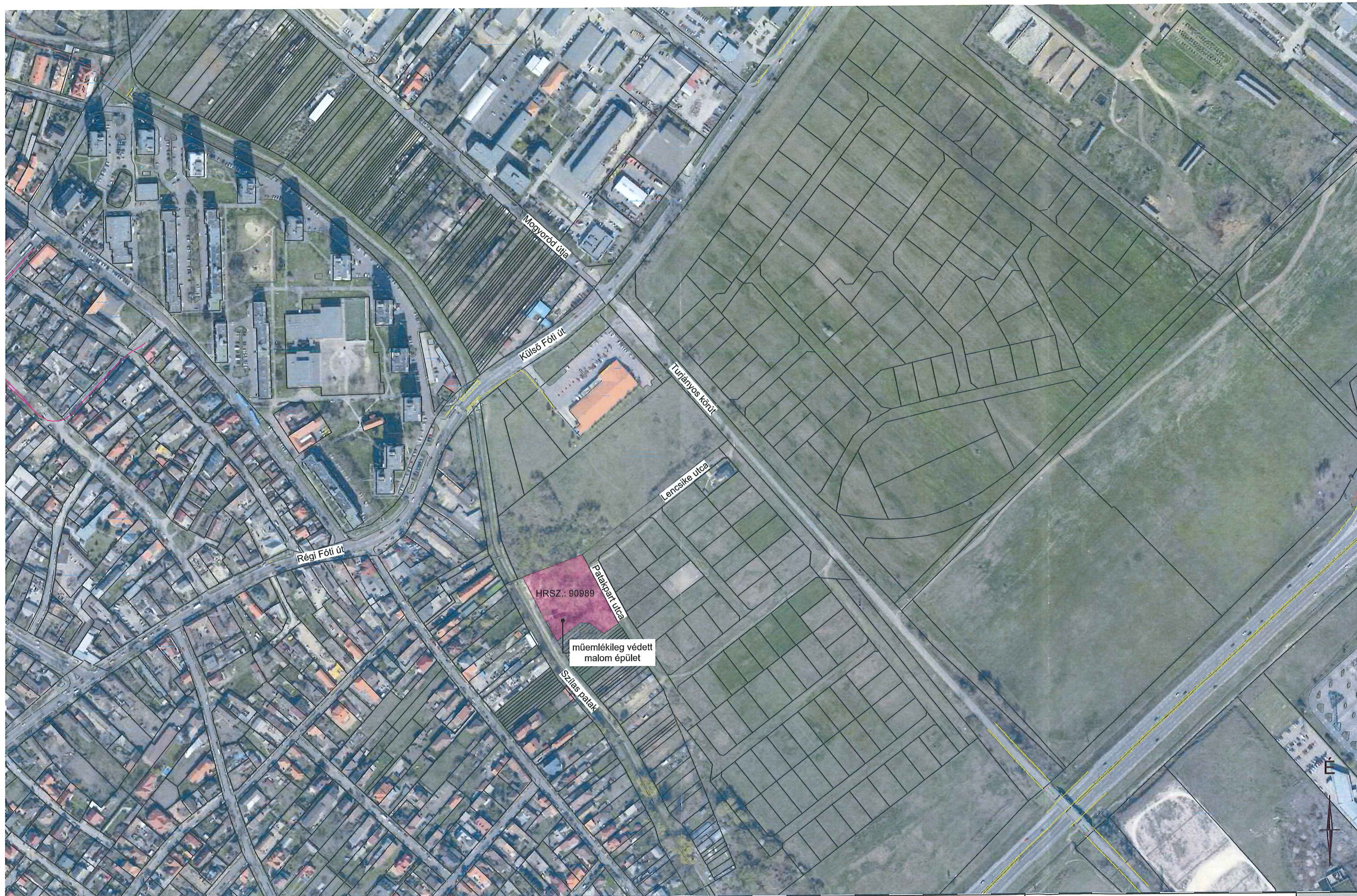
Budapest 2015.04.28.

A koncepció terv rajzi mellékletei:

1. tervlap - Helyszínrajz-jelenlegi állapot
2. tervlap - Légi fotó a környezetről-jelenlegi állapot
3. tervlap - Légi fotó a területről-jelenlegi állapot
4. tervlap - Fotódokumentáció-jelenlegi állapot
5. tervlap - Építési övezetek
6. tervlap - Csatornázatlan fejlesztési területek átnézeti helyszínrajza
7. tervlap - Helyszínrajzi koncepció-tervezett állapot
8. tervlap - Előképek

1. számú táblázat

Sorsz.	Elnevezés	Fejlesztési terület nagysága	Övezet(tek)	Fejlesztési terület össz nagysága	Szintterületi mutató max.(m ² /m	Fejleszthető szintterület max. (m ²)	Fejleszthető szintterület 70% (m ²)	Elhelyezhető funkciók	A Fejlesztés mai akadályai
1/A.	Palota Újfalú (M3 menti területek)	163 034	MZ/XV	163 034	2,1	342 370	239 660	nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kis- és raktárkereskedelem, szolgáltatás, irodaház, szálláshely-szolgáltatás	északi szennyvízgyűjtő csatorna gerincvezeték kiépítésének hiánya
1/B.	Palota Újfalú 74 db telek 148- 444 db lakás (a reális szándék, övezet által megengedett maximálisan elhelyezhető lakásszám	90 806	L4/XV/1	90 806	0,7	63 560	44 490	lakás, kiskereskedelem, szálláshely-szolgáltatás, iroda, közintézmény	északi szennyvízgyűjtő csatorna gerincvezeték kiépítésének hiánya
1/C.	Palota Újfalú (intenzív beépítést lehetővé tevő Toledó tömb) kb. 750 db lakás	140 314 23 550	L4/XV/1 L4/XV/INT	163 864	0,7 1,0	98 220 23 550	85 239	lakás, kiskereskedelem, szálláshely-szolgáltatás, iroda, közintézmény	északi szennyvízgyűjtő csatorna gerincvezeték kiépítésének hiánya
2/A.	Metro áruház és környéke	19 738	K-BK1/XV/1 K-BK1/XV/2	19 738	1,0	19 738	13 810	kereskedelem, logisztika, szolgáltatás, vendéglátás iroda, szórakozás	északi szennyvízgyűjtő csatorna gerincvezeték kiépítésének hiánya
2/B.	Metro áruház és környéke	213 134	K-BK2/XV	213 134	1,5	319 700	223 790	kereskedelem, logisztika, szolgáltatás, vendéglátás iroda, szórakozás	északi szennyvízgyűjtő csatorna gerincvezeték kiépítésének hiánya
3.	Tehénészeti telep	244 807	tervezett! MZ/XV/1 MZ/XV3	244 807	2,1	514 090	359 863	nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kis- és raktárkereskedelem, szolgáltatás, irodaház, szálláshely-szolgáltatás	északi szennyvízgyűjtő csatorna gerincvezeték kiépítésének hiánya
4.	Mogyoródi tömb	35 843	IZ/XV IZ/XV/1	35 843	1,5	53 760	37632	intézményi, kereskedelem, iroda, lakás, szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás, sport, közösségi szórakoztató	északi szennyvízgyűjtő csatorna gerincvezeték kiépítésének hiánya
Alternatív szennyvíz kezelőrendszer megépítéséhez kapcsolódó fejlesztési lehetőségek összesen				931 226			1 004 484		





HRSZ.: 90989

elpusztult jégvermek

kitéposott földút a zárt kertek felé

elpusztult pavilon épület

elpusztult lakóház

néhai zsilip

ledőlt gépház épületrész

néhai strandmedence területe,
jelenleg növényzettel
benőtt mélyedés

ledőlt épületsarok

néhai előduzzasztó területe,
jelenleg növényzettel
benőtt mélyedés

műemlékileg védett malom épület
(romos állapotban, csak a falak állnak)

malomárok

malomárok vizelvezetése a Szilas patak felé

néhai felső patak csatlakozás

Szilas patak

É



malomárok épület felőli oldalon



duzzasztó tó területe



a volt bejárat



kőkávás homlokzati nyílás



az épület észak-keleti sarka



beomlott malomárokfal az északi oldalon



malomárok Szilas patak felől



bejárat belső nézete



Szilas patak felőli homlokzat belső nézete



a malomkő eredeti színét jelző gerendhelyek



malomárok kivezetése a Szilas patakba



duzzasztó tó területe



dél-keleti épület sarok



illegálisan lerakott szitt kupac



szemétkupac



szemétkupac



malomárok homlokzati fala



duzzasztó tó területe



bedőlt malomárok fala az észak-keleti sarkon



épület dél-keleti sarka



épület észak-keleti sarka



észak-keleti épületsarok



épületből is elszaporodta a növényzet



malomárok

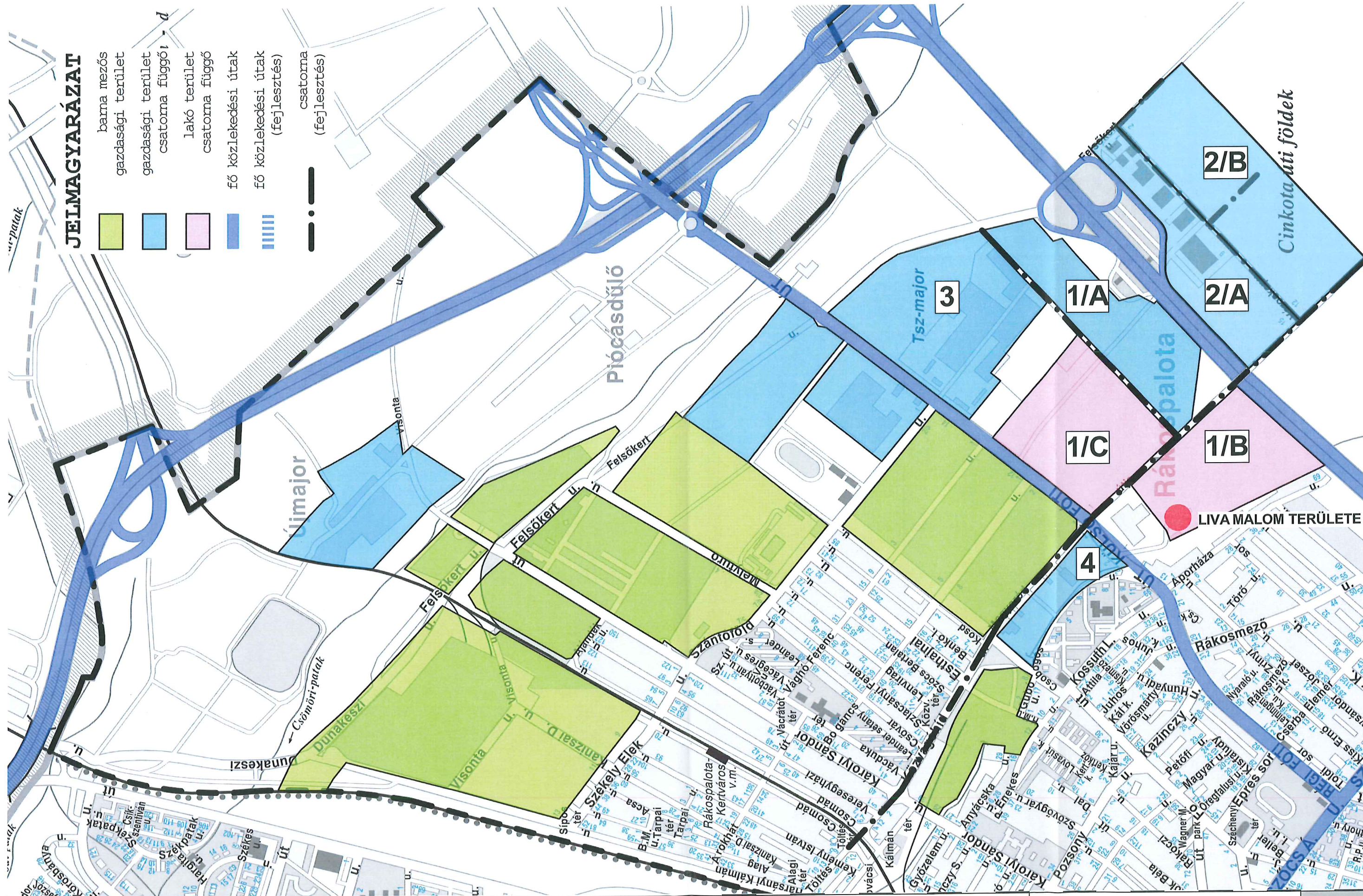


duzzasztó tó területe



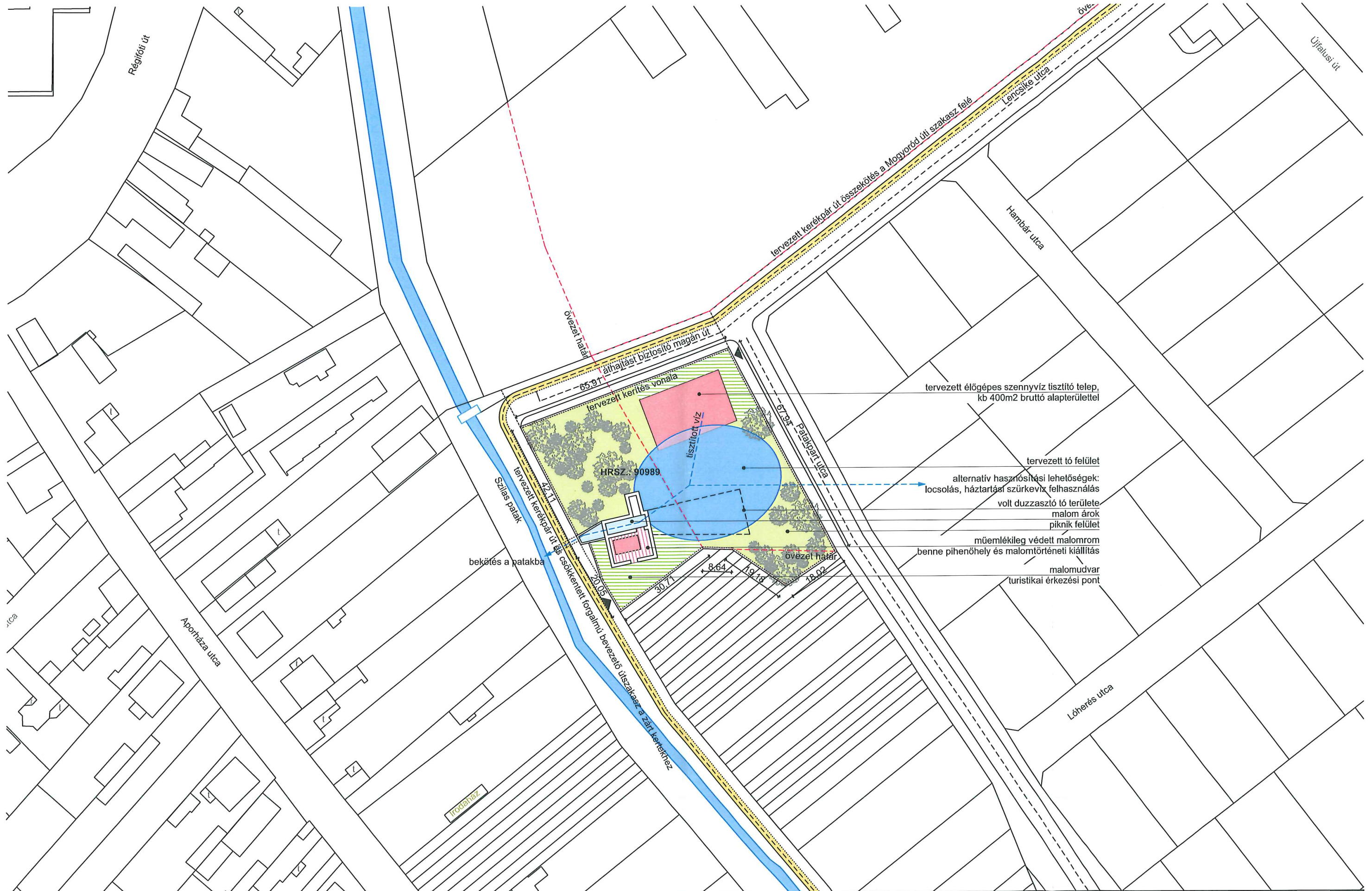
LIVA MALOM TERÜLETE

	beépítési módja	Legkisebb terület (m ²)	Legnagyobb terület (m ²)	Legnagyobb beépítési mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutatója m ² /telekm ²	Legkisebb Zöld-felülete (%)	Legkisebb építménymagassága (m)	Legnagyobb építménymagassága (m)
L4/XV/1	SZ,O, I Z*	800	3000	25	0,7	50	7,5	-
L4/XV/INT	SZ,O, I Z*	2000	-	35	1,0	25	7,5	-
MZ/XV	SZ	1500	-	35	2,1	35	4,0	15,0*
E-TG /XV/1	SZ	10.000	~	2	0,04	95	3,5	4,5
E-VE /XV/1	SZ	10.000	~	2	~	95	~	4,5



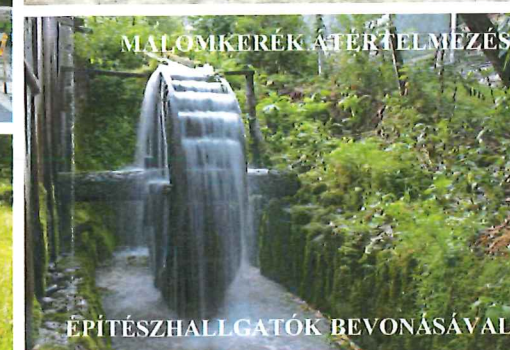
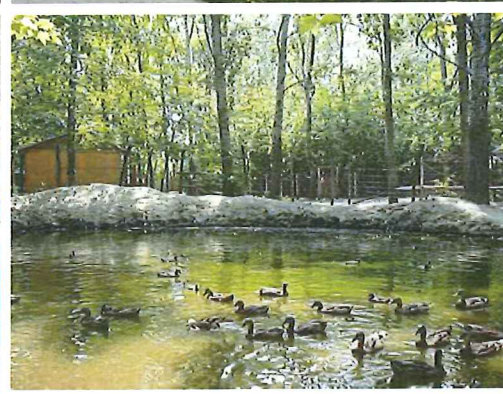
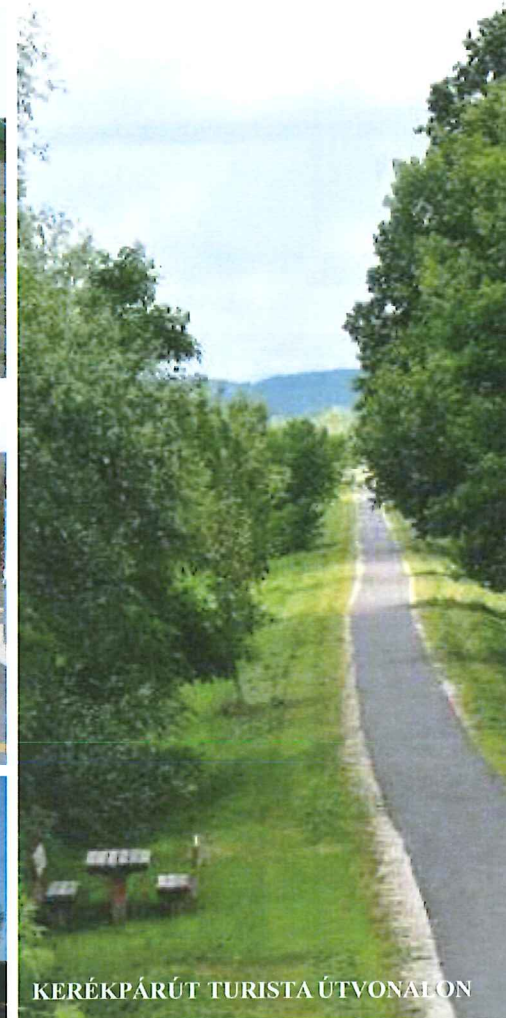
JELMAGYARÁZAT

- barna mezős gazdasági terület
- gazdasági terület csatorna függő
- lakó terület csatorna függő
- fő közlekedési utak
- fő közlekedési utak (fejlesztés)
- csatorna (fejlesztés)



tervezett élőgépes szennyvíz tisztító telep,
kb 400m² bruttó alapterülettel

- tervezett tó felület
- alternatív hasznosítási lehetőségek:
locsolás, háztartási szűrkevíz felhasználás
- volt duzzasztó tó területe
malom árok
piknik felület
- műemlékileg védett malomrom
benné pihenőhely és malomtörténelmi kiállítás
- malomudvar
turisztikai érzékesi pont



KERÉKPÁRÚT A XVI. KERÜLETBEN

KERÉKPÁRÚT TURISTA ÚTVONALON

TERMÉSZETES VÍZTISZTÍTÁS

BOTANIKUS KERT

MALOMTÖRTÉNETI KIÁLLÍTÁS

OKTATÁSI HELYSZÍN

TURISZTIKAI PIHENŐ HELY

LABADIDÓ PARK A SZILAS PATAKNÁL

MALOMKERÉK ÁTÉRTEL MÉRÉS

ÖKOLOGIKUS SZENNYVÍZTISZTÍTÁS