

LIVA MALOM

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



2017. MÁJUS

Előzmények

A Liva-malom a XVIII. században épült a Szilas-patak partjára. A malom nevét Liva Józsefről kapta, aki 1903-ban vette tulajdonba a területet és telepedett le Rákospalotán. 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 bevezette az áramot és korszerűsítette az őrlő berendezést. Az épületegyüttes első védettségét 1967-ben kapta meg. Liva halálával a tevékenység befejeződött, a malomépület és környezete pusztulásnak indult, 1995-ben felgyújtották, tetőszerkezete és közbelső fafödémje leégett. A védettségben tartozékként szereplő molnárlakást, valamint pavilonépületeket 2006-ban állaguk miatt elbontották, műemléki védettség nyilvántartásból való törlésének eljárása 2016. nyarán megkezdődött.

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

Az Önkormányzat 2015. májusi testületi ülésén elfogadta a malom területének fejlesztési koncepcióját és az ahhoz kapcsolódó intézkedéseket. Akkor az ingatlan hasznosításának fő fókuszaként a környező terület csatorna ellátásának alternatív megoldásának – élőgépes biológiai kyszennyvíz-tisztító – megvizsgálását határozta meg a Képviselő testület. Az élőgépes szennyvíztisztító elhelyezésének megvalósulási tanulmányával egyidejűleg a MÉSZ Mesteriskolával együttműködve ötletpályázat került lefolytatásra, ahol a szennyvíztisztító és a malom épületének együttes kezelése volt a feladat. A 2016. június végi rendes ülésre készített összetett szakmai anyagból megállapítható volt, hogy az Organica típusú élőgépes szennyvízkezelők Budapesten belüli alkalmazása igen nagy nehézségekbe ütközik, a megvalósításának, valamint működtetésének költsége pedig nem versenyképes a hagyományos csatorna egyébként magas létesítési költségeivel.

Településrendezési adottságok

2017. májusában érvényes előírások

A 4816 m² nagyságú telek két övezetben helyezkedik el: a Szilas-patak felé eső 2068 m²-es terület illetve a telek Dél- Keleti határánál egy kisebb háromszög alakú 161 m²-es rész beépítésre nem szánt, E-TG/XV/1 jelű turisztikai erdőövezetbe sorolt, míg a patakkal átellenes 2587 m²-es telekrész 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. Csak a malom épülete 9,43 %-os beépítettséget eredményez, mely messze meghaladja az övezetben megengedhető mértéket. A kialakult állapotra tekintettel így csak az eredeti malomépület helyreállítása engedélyezhető.

Az erdőövezeti besorolás igen korlátozott funkcionális lehetőségeket 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 főként lakó funkció helyezhető el. Telekmérettől függően a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat határozza meg az egy telken elhelyezhető lakásszámot.

A hatályos KVSZ és ma még betartandó Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) előírásai szerint csatorna hiányában új épület nem helyezhető el a területen.

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.

A terület övezeti lehetőségei alapvetően nem változnak: az erdőövezet határa és területi nagysága nem csökkent, funkcionális lehetőségei érdemben nem bővülnek az országos illetve fővárosi jogszabályi kötöttségeknek megfelelően. A lakóövezet esetében funkcionális hasznosítás tekintetében rugalmasabb lehetőségei adódnak a kerületi önkormányzatnak.

Helyszíni állapot

Az ingatlanon a korábbi (2015) rendezetlen állapothoz képest kedvezőbb helyzet alakult ki. Az Önkormányzat által elfogadott intézkedési javaslatban megfogalmazott alábbi feladatok 2015. évben megvalósultak:

- a területet megtisztították az illegális sítól és szeméttől
- a védelem céljából az ingatlant bekerítették
- elkészült a geodéziai felmérés és fakataszter
- megvalósíthatósági tanulmány és tervpályázat készült az élőgépes szennyvíztisztító elhelyezéséhez

Megoldandó problémák a jelenlegi állapot tükrében

Megoldandó feladat a hajdani malomépület megőrzése a további állagromlás megelőzése érdekében, tartalommal, használati céllal való megtöltése. A műemléki 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 rekonstruálásához. A műemlékvédelmi feladatokat ellátó kormányhivatallal folytatott előzetes egyeztetés alapján a fellelhető fotódokumentációkon megjelenő tető helyreállítása elfogadható számukra. Ennek figyelembevételével a helyreállításhoz szükséges tervdokumentáció készítése folyamatban van.

A volt malomépület hasznosításának másik fő problémája a közművek teljes hiánya, melyből kiemelkedő a csatornázás megoldatlansága. A hiányzó északi főgyűjtő kiépítésére több kezdeményezést, kísérletet tett az önkormányzat a környéken érintett fejlesztők bevonásával, sajnos eddig eredménytelenül.

Fejlesztési javaslatok

A terület kettős - erdő és lakó- övezeti besorolását figyelembe véve teszünk fejlesztési javaslatot a területre.

1. Hasznosítás a jelenlegi adottságok figyelembevételével.

A legutóbbi ismert tető helyreállításával a malomépület állagmegóvása megoldódhat, ami egyben nagy lépést jelent távlati kialakítás irányába. Ezzel az ingatlan alkalmassá válik időszakos, szabadtéri fedett-nyitott rendezvények helyszínévé. Az ingatlanon és

a rajta álló lefedett malomban tarthatók olyan időszakos, rövid idejű rendezvények - pl. Föld napja, falunap, malomtörténeti tablókiállítás, vízi élőhelyek bemutatása, stb.,- melyek nem igényelnek állandó közmű kiépítettséget, hanem azok igényei ideiglenes kitelepülésekkel megoldhatók.

2. *Távlati hasznosítás*

A környező terület beépülésével, fejlődésével, közmű ellátottságának javulásával párhuzamosan az ingatlan funkciói bővíthetők, alakíthatók. Az erdőövezeti besorolású telekrészen a sporthoz, rekreációhoz, turisztikához, vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztés valósítható meg az országos szabályokban rögzített 5%-os beépítési előírás figyelembevételével. A malomban turisztikai pihenőhely létrehozását javasolt, melyhez kapcsolódhat a Szilas patak menti kerületeket összekötő kerékpárút kiépítése, melynek a malom lehetne az egyik megállópontja. 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 IV. 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 kerékpárút kiépítésével összefüggésben, illetve a terület közmű ellátottságának javulását követően javasolt a malom épületében a pihenőhöz, beépülő lakóterülethez kapcsolódó állandó vagy időszakos funkció telepítése a valós igények felmérése alapján. A telken belül elhelyezkedő volt tómeder a távlatban rehabilitálható a vízutánpótlás lehetőségeinek vizsgálatát követően. Ennek során megfontolandó a beépülő lakóterületen keletkező csapadékvíz összegyűjtése és átmeneti csapadékvíz, záportároló létesítése a malom tó helyének felhasználásával.

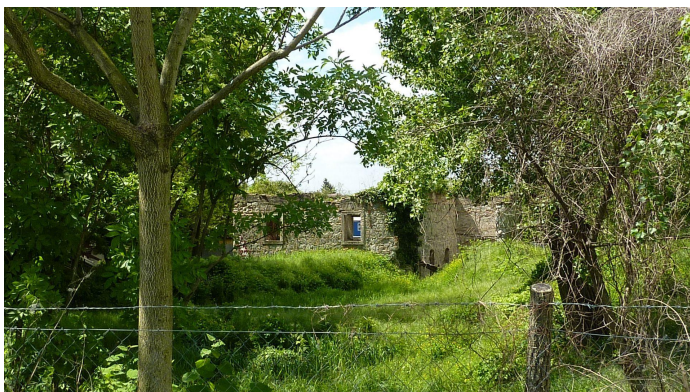
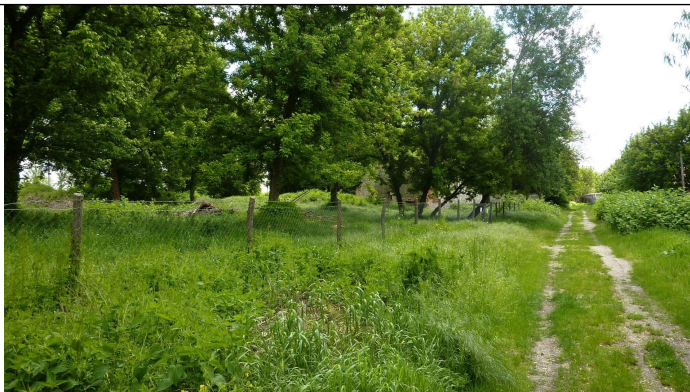
A koncepciótervet összeállította a Főépítész Iroda:

Molnár Kristóf településfejlesztési ügyintéző
Sipos Gábor főépítész

Budapest 2017.05.11.

A koncepcióterv rajzi mellékletei:

1. tervlap - Fotódokumentáció – jelenlegi állapot
2. tervlap - Helyszínrajzi koncepció – tervezett állapot



Budapest XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

Főépítészeti Iroda

JELENLÉGI ÁLLAPOT FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

2017.05.11.

1.sz. melléklet

