

**BUDAPEST XV. RÁKOSPALOTA
LIVA MALOM ÉS KÖRNYEZETÉNEK
FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI**

építészeti ötletpályázat

Zártkörű tervpályázat

Építész Mester Egylet - Mesteriskola XXIII. ciklus

Kíró: Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Építész Mester Egylet

2015. szeptember

I. TERVPÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

1. A tervpályázat célja
2. A tervpályázat jellege
3. A részvétel feltételei
4. A kiírás és mellékleteinek felsorolása
5. A tervpályázat ütemezése
6. A Bírálóbizottság
7. A tervpályázat díjazása

II. A TERVEZÉSI HELYSZÍN ISMERTETÉSE

III. TERVEZÉSI FELADAT

1. Általános szempontok
2. A tömb egészére vonatkozó igények

IV. TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK

1. Benyújtandó munkarészek
2. Formai követelmény
3. Bírálati szempontok

V. MELLÉKLETEK

- | | |
|---|------------|
| 1. tervlap - Helyszínrajz-jelenlegi állapot | m 1 : 2000 |
| 2. tervlap - Légi fotó a környezetről-jelenlegi állapot | m 1 : 2000 |
| 3. tervlap - Légi fotó a területről-jelenlegi állapot | m 1 : 1000 |
| 4. tervlap - Fotódokumentáció-jelenlegi állapot | |
| 5. tervlap - Építési övezetek | m 1 : 2000 |
| 6. tervlap – Csatornázatlan fejlesztési területek | |
| Geodéziai felmérés és fakataszter - digitálisan | |
| Alaptérkép a kerületről – digitálisan | |
| Légi fotó a területről – digitálisan | |
| Fotódokumentáció - digitálisan | |
| Leírás az „Organica” előgépes szennyvíztisztítóhoz | |

I. TERVPÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, valamint az Építész Mester Egylet építészeti ötletpályázatot hirdet az ÉME Mesteriskola XXIII. ciklus hallgatói részére

BUDAPEST XV. KERÜLET RÁKOSPALOTA LIVA-MALOM ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

címmel.

1. A tervpályázat célja

Az ötletpályázat célja minél kreatívabb, komplexebb ugyanakkor gazdaságosan megvalósítható fejlesztési lehetőségek felvetése a hajdani malomépület bizonyos szintű megőrzésével, a Szilas-patak menti erdősáv turisztikai hasznosításával és a tágabb környezet szennyvízkezelését is biztosító alternatív szennyvíz tisztító berendezés elhelyezésével. A tervkészítés során törekedni kell az építészeti, rendezési megoldások környezettudatos gondolkodásmóddal történő megfogalmazására.

2. A tervpályázat jellege

A tervpályázat zártkörű, névalírással, az ÉME Mesteriskola XXIII. ciklus hallgatóinak és mestereinek részvételével.

3. A részvétel feltételei

A tervpályázaton az ÉME Mesteriskola XXIII. ciklusának hallgatói vehetnek részt mestereikkel, mint konzulensekkel együtt. A kiírók minimum 5 db pályamű benyújtását várják. Ennél kevesebb pályamű beérkezése esetén a díjazásra fordítható összeg arányosan csökken.

4. A kiírás tartalma és mellékleteinek felsorolása

- I. Tervpályázati hirdetmény
- II. A tervezési helyszín ismertetése
- III. Tervezési feladat
- IV. Tartalmi és formai követelmények
- V. Mellékletek

5. A tervpályázat ütemezése

A tervpályázat kiírása: 2015. szeptember 17. csütörtök
A helyszín bejárása: 2015. szeptember 25. péntek
Indulás busszal a Múcsarnok melletti parkolóból 9.00 órakor, helyszíni bejárás 9.30-tól.

A pályázattal kapcsolatos kérdések és válaszadás folyamatos.

A pályázat beadása és ismertetése személyesen a Mesteriskolán:

2015.október 29-én csütörtök 17.00 órakor
Kós Károly teremben (1088 Bp. Ötpacsirta u. 2.)

Eredményhirdetés: 2015. november 12. 17.00 óra

6. A Bírálóbizottság

Elnök:	dr. Pintér Gábor alpolgármester	Bp. XV. kerület
Alelnök:	Arnóth Lajos építész	ÉME Mesteriskola
Előadó:	Roth János építész	ÉME Mesteriskola
Tagok:	Sipos Gábor főépítész	Bp. XV. kerület
	Pelényi Margit építész	ÉME Mesteriskola
	Dobai János építész	ÉME Mesteriskola
	Kund Iván Patrik építész	ÉME Mesteriskola XX. ciklus

Szakértő: Baranyi-Csaba Kata építész Bp. XV. kerület
Arnóth Ádám építész ÉME Mesteriskola

A Bírálóbizottság munkája nem nyilvános, döntéseit többségi szavazással hozza. A Bírálóbizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait Zárójelentésben teszi közzé, melyet valamennyi pályázó megkap.

7. A tervpályázat díjazása

A tervpályázat díjazására bruttó 3.000.000,- Ft, áll rendelkezésre, amely összeg kizárólag a Mesteriskola működési költségeit fedezi. A teljes összeg az ÉME bankszámlájára kerül átutalásra. Sem a pályázók, sem a zsűritagok díjazásban nem részesülnek.

Tekintettel az ötletpályázat jellegére a pályaművek felhasználási joga teljes egészében, a személyhez fűződő szerzői jogok tiszteletben tartásával, az Önkormányzatot illeti. Az ÉME joga ugyanakkor, hogy a pályaműveket szabadon publikálhatja.

II. A TERVEZÉSI HELYSZÍN ISMERTETÉSE

A tervezési terület lehatárolása:

Az Önkormányzat 2014. szeptemberében döntött a hajdani Liva-malom épületének maradványait magába foglaló, 4.816 m² nagyságú, 90 989 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról. Rákospalota település magját képező Öregfalu településrész a Szilas-patak pesti oldalán található, a patak túlsó partjára a XVIII. században épült malomépület szerves részét képezte a hajdani településnek. 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 József irányítása alatt fejlődött több lábon álló vállalkozássá, és működött egészen az 1952-es államosításig. Ekkor rekesztették le a malmot megtápláló felső patakat, ezért Liva József 1953-ban bevezetette az áramot és korszerűsítette az őrlő berendezést. Az épületegyüttes első védettségét 1967-ben kapta meg. Liva halálával azonban a tevékenység befejeződött, a malom épület és környezete is pusztulásnak indult, 1995-ben felgyújtották, a tetőszerkezete és a közbenső fafödéme is leégett. A védettségben tartozékként szereplő molnárlakást, valamint pavilon épületeket 2006-ban állaguk miatt elbontották.

A telek két építési övezetben helyezkedik el: a Szilas-patak felé eső kb. 2.202 m²-es területe beépítésre nem szánt, E-TG/XV/1 jelű, turisztikai erdőövezetben, míg a kb. 2.614 m²-es területe beépítésre szánt, L4/XV/1 jelű, kertvárosias lakóövezet elnevezésű építési övezetben található.

A terület az alábbiakkal írható le. A volt malomépület őrlőterének jelenleg pusztán a falai állnak, tetőszerkezete, nyílászárói, közbenső fafödéme 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 telek parcellázásokkal együtt járó terület feltöltés következtében. Az "eltömött patak" a föld alatt keresi a kifolyási lehetőségeit, a patak mentén, több helyen jelennek meg csurgó vizek. A területen a növényzet túlburjánzott, a fák megtelepedtek a műemlék épület belsejében, a romok tetején. A telken a bekerítés, őrzés hiányában megindult az illegális sitt- és szemétkerítés. A telek 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 Régi Fóti útra kikötő utat lezárta, megszüntette.

Legújabbban az Önkormányzat ideiglenes kerítést készíttetett és kitakarította a területet.

III. TERVEZÉSI FELADAT

1. Általános szempontok

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 Liva-malom telke az új előírások szerint két építési övezetben marad, az egyik övezeti besorolás az Lke-1, kertvárosias, intenzív beépítésű lakó terület. A telek másik fele, ahol a malom maradványai állnak Ek jelű közjóléti erdőövezetbe tartozik.

A végleges szabályozást, a jelenleg érvényben lévő kerületi szabályozás átgondolása mellett, a kerület által kidolgozandó új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) fogja meghatározni.

Az építési használat megengedett felső határértékei az adott övezetekre (OTÉK szerint):

Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
kertvárosias lakóterület	0,6	30	7,5	50
közjóléti erdőterület	-	5	-	-

A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- szállás jellegű,
- sport.

Az erdőövezeti 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.

A malomépület rekonstrukciója esetén az eredeti épület paraméterei helyreállíthatóak.

A lakó funkciójú fejlesztési területeken a telekmérettől függően a KVSZ fogja meghatározni az egy telken elhelyezhető lakás számot.

A jelenlegi KVSZ 27.§ (5) bekezdése 800 - 1.500 m² közötti telekméret esetében telkenként összesen 1db lakóépület és abban legfeljebb 6 db lakás elhelyezését engedi meg. A környező tömb zömmel 875 m² nagyságú telkekkel került felosztásra. A kialakított új közterületek alatt a csatorna kivételével valamennyi közmű elkészült.

2. A tágabb környezetre vonatkozó igények

A Szilas-patak menti kertek kerékpáros, autós megközelítését továbbra is biztosítani kell az ingatlan nyugati határán, közhasználatra átadott útként.

A terület kettős övezeti besorolása kétirányú fejlesztési javaslatot igényel, melyek építészeti egységének kialakítása a pályázat elsődleges célja.

2.1 Az egyik irány a sporthoz, rekreációhoz, turisztikához kapcsolódó fejlesztés az erdőövezeti besorolású területen.

A fejlesztéshez kapcsolódóan javasolt a Szilas-patak menti kerékpárút kiépítése, melynek a malom lehetne az egyik megállópontja. A kerékpárút jelenleg kerékpársávval kivezet a Mogyoród útja felől a Régi Fóti útra. A másik oldalról a XVI. kerület 2014-ben átadta a Szilas-patak menti kerékpárutat és a 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. 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 megvalósítja a tervezett fejlesztést, akkor a Szilas-patak mellett létrejöhet egy Kelet-pesti összefüggő kerékpárút.

2.2 Megoldandó feladat a hajdani malomépület bizonyos szintű megőrzése, tartalommal, használati céllal való megtöltése. Ez azonban csak akkor javasolható, ha a terület állandó őrzése, és a területen a folyamatos jelenlétet biztosító funkció kiépítésre kerül. Az épület a hatályos műemléki nyilvántartás szerint romos állapotú, III. kategóriájú műemlék, a védetség alá eső molnárlakást és pavilon épületeket elbontották. Ezeket az épületeket a műemléki nyilvántartás megszüntetendő védelmű épületeként 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. A romok jelenlegi állapota indokoltá teszi a műemléki rekonstrukció mértékének tisztázását, melynek mértéke csak a kreatív építészeti javaslatokkal alátámasztva tisztázható.

A Liva-malom épületét azonban számon tartja a rákospalotai közösség, fontos identitást meghatározó elemnek tekinti.

A néhai malom épületében malomtörténeti kiállítás, egyéb kulturális funkció, valamint turisztikai funkciók elhelyezése egyaránt javasolható.

2.3 A telek másik területén kell elhelyezni a környező területek csatornázási problémájának kiváltását kezelni tudó, alternatív szennyvíztisztítót. A szóban forgó területeken a csatornázás és szennyvízkezelés megoldatlansága miatt nem indulhatott el a fejlesztés.

A környezetbarát, élőgép jellegű szennyvíztisztító rendszerek, mint például az Organica, 2000-ben jelentek meg Magyarországon. A 2006-ban Etyeken megvalósult telephely nagysága, kapacitása áll legközelebb a Rákospalotán felmerülő terhelési igények kielégítésére.

Az élőgépes szennyvíztisztítás az intenzív és a szikkasztós szennyvíztisztítási technológia előnyeit igen jó hatásokkal egyesíti: ennél a technológiánál szintén megtalálhatók a mechanikai tisztítók és az anaerob, anoxikus és levegőztetett reaktorok, viszont a lebontást nem csak baktériumok, hanem egy 2-3.000 fajból 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, gyökér zónájuk a szennyvízbe lóg, így az élőhelyként szolgál a baktériumok és magasabb rendű élőlények számára.

A rendszer előnye, hogy a hagyományos tisztító telepekhez képest kisebb területen, gazdaságosabban, kevesebb élőmunka igényel működtethető. Mivel szagtalan is, kiváló PR-eszköz és környezetvédelmi oktatás területén is könnyen hasznosítható. Kiemelendő a rendszerben az a szemléletváltási mód, amely a valódi fenntartható fejlődés egyik úttörő eleme lehetne Budapesten.

A dekoratív rendszer lehetőséget ad a szennyvíz újrahasznosítható módon való megtisztítására, pl. a tisztított víz egy halastóba való vezetésére, locsolásra vagy szűrkevizet gépészeti rendszerek működtetésére.

Törekedni kell arra, hogy ezzel az alternatív, mai funkcióval mind a látványelemek mind a víz ily módon való körforgásának bemutatása kreatív módon őrizze meg 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.

A szennyvíztisztító épületét oktató bázissal kiegészítve, mely a turisztikai funkciókkal is kapcsolatot teremt, valamint a szükséges üzemeltetői részekkel szükséges kialakítani.

IV. TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK

1. Benyújtandó munkarészek

- Áttekintő helyszínrajz távlati kontextusok ábrázolása m 1:1000
- Beépítési helyszínrajz m 1: 500
- Épülettervek m 1: 200
 - eltérő szintek alaprajzai
 - megértéshez szükséges számú metszet
 - homlokzatok
- Távlati képek
- Látványtervek
- Tömeg makett m 1: 500
- Műszaki leírás, ütemezhető költségbecslés (tervlapokon megjelenítve)

A pályaműveket elektronikus adathordozón is be kell adni jpg vagy pdf / pdfa formátumban.

2. Formai követelmény

A tervlapok A/1-es méretű lapokra készüljenek, habkartonra kasírozva.

3. Bírálati szempontok:

Nagyvonalú építészeti javaslatok, értékörzés, tájépitészeti értékteremtés.

A terület karakterének és a település szerkezet fejlesztésének történő megfelelés.

Megvalósíthatóság, gazdaságosság, alacsony környezeti terhelés.

V. MELLÉKLETEK

- 1. tervlap - Helyszínrajz-jelenlegi állapot m 1:2000
- 2. tervlap - Légi fotó a környezetről-jelenlegi állapot m 1:2000
- 3. tervlap - Légi fotó a területről-jelenlegi állapot m 1:1000
- 4. tervlap - Fotódokumentáció-jelenlegi állapot
- 5. tervlap - Építési övezetek m 1:2000
- 6. tervlap – Csatornázatlan fejlesztési területek
- Geodéziai felmérés és fakataszter - digitálisan
- Alaptérkép a kerületről – digitálisan
- Légi fotó a területről – digitálisan
- Fotódokumentáció - digitálisan
- Leírás az „Organica” előgépes szennyvíztisztítóhoz

Budapest, 2015. augusztus

Bírálóbizottság