

TDK 2013

Az Óbudai Szeszgyár jövője a természeti és kulturális értékeinek függvényében



Szerző:

Hinkel Szilvia (EUS7CS)

Konzulensek:

Dr. Déry Attila – BME MET

Dr. Hajnal István – Biggeorge's-NV Zrt.

Tartalomjegyzék

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Bevezetés..... | 3 |
| 2. | Örökségvédelem..... | 4 |
| 2.1. | Bevezetés..... | 4 |
| 2.2. | Óbudai Szeszgyár története | 5 |
| 2.3. | Épületek általános vizsgálata és értékelése | 7 |
| 2.4. | 2008-as javaslat az épületek védelmére [5]..... | 9 |
| 2.5. | Hatáselemzés 2008-ból [5]..... | 10 |
| 2.6. | Épületek védelme ma..... | 10 |
| 2.6.1. | Műemléki környezet szomszédság alapján | 10 |
| 2.6.2. | Helyi védettség..... | 11 |
| 2.7. | Ingyatlanfejlesztőként nézve a témát | 14 |
| 2.7.1. | A helyzet a fejlesztő szemszögéből | 14 |
| 2.7.2. | Helyszíni szemle a védelmek ismeretében..... | 15 |
| 2.7.3. | Lehetséges lépések - javaslatokkal..... | 23 |
| 2.7.4. | Javaslatok a jövő „első lépéseire” | 23 |
| 3. | Régészet | 24 |
| 3.1. | Bevezetés..... | 24 |
| 3.2. | Óbuda korai története röviden | 25 |
| 3.3. | A helyszín és közelének már megismert „régészeti múltja” [5]..... | 26 |
| 3.4. | A terület régészeti állapota 2008-ban [5]..... | 26 |
| 3.5. | Hatáselemzés 2008-ból [5]..... | 27 |
| 3.6. | A terület régészeti állapota ma | 27 |
| 3.6.1. | Bevezetés..... | 27 |
| 3.6.2. | Terület szabályozása..... | 27 |
| 3.6.3. | Régészeti feltárás kimeneteli lehetőségei..... | 29 |
| 3.6.4. | Világörökségi felterjesztés alatt | 29 |
| 3.6.5. | Világörökségi várományos helyszín a mai jogrendszerünkben..... | 30 |
| 3.6.6. | Világörökségi cím előnyei és hátrányai | 32 |
| 3.7. | Ingyatlanfejlesztőként nézve a témát | 32 |
| 3.7.1. | Nyilvántartott régészeti lelőhely | 32 |
| 3.7.2. | Világörökségi várományos helyszín..... | 32 |
| 3.7.3. | Világörökségi helyszín..... | 33 |
| 4. | Természeti érték - ásványvíz | 34 |
| 4.1. | Természetes ásványvíz | 34 |
| 4.2. | Vizeink védelme..... | 34 |

| | | |
|------|---|----|
| 4.3. | BUSZESZ ásványvize..... | 34 |
| 4.4. | Víz kivétel a BUSZESZ területén..... | 35 |
| 4.5. | Magyarország helyzete..... | 36 |
| 4.6. | Ásványvíz a piacon..... | 36 |
| 4.7. | Ingyatlanfejlesztőként nézve a témát | 37 |
| 5. | Összefoglalás | 38 |
| 6. | Újdonságok, amiket a dolgozatom hozott | 39 |
| 6.1. | Az Óbudai Szeszgyár területének tulajdonosa számára:..... | 39 |
| 6.2. | Számomra | 39 |
| 7. | Köszönetnyilvánítás..... | 40 |
| 8. | Felhasznált irodalom | 41 |
| 9. | Melléklet..... | 42 |

1. Bevezetés

Jelen TDK-dolgozatomban egy esettanulmányon keresztül szeretném bemutatni az ingatlanfejlesztés komplexitását. Egy terület, jelen esetben az Óbudai Szeszgyár (rövidítve BUSZESZ) jövőbeni fejlesztési lehetőségeit megannyi tényező alakítja, formázza. Egyik meghatározó tényező a piac, mely megmondja, milyen funkciókat, milyen megtérüléssel érdemes és szabad ide telepíteni. Másik meghatározó a közösség (az állam és az érintett önkormányzatok), amelyek elsősorban azt írják elő, hogy mit lehet arra a területre építeni.

Az esettanulmány tárgya egy, Észak-Budán található, 5 hektáros terület. A terület tulajdonosa egy jelentős ingatlanfejlesztő cég, amely az ingatlant 2007-ben vásárolta meg. A telekre különböző szintű szabályozási tervek (KSZT, FSZKT) készülnek párhuzamosan, amelyekben vegyes beépítést irányoznak elő, túlnyomóan irodai hasznosítással. A szabályozási tervek készítése a válság miatt lelassult.

A vizsgált területen kulturális és természeti értékek vannak, ezekkel külön érdemes foglalkozni, hisz nagy befolyásuk van a fejlesztés jövőbeni irányaira, lehetőségeire. Mégis nagyon kevés figyelem irányul erre a kérdésre, hisz a fejlesztők életét és munkáját elsősorban a piac határozza meg, ennek megfelelően erre fordítják figyelmüket. A mérnökvilág pedig nem látja komplexen a problémát, ráadásul nem is képes a projektet a fejlesztő szemszögéből nézni. Így a terület értékeihez való érzékeny hozzáállás, a meglévő és az új összehangolása egy gazdaságos fejlesztés során még a legjobb esetben is csak részlegesen sikerül vagy sikerülhet. Ilyen tekintetben tehát a dolgozatomban egy hiánypótló alkotás, mely a fejlesztés mérnöki oldalának speciális kérdéseit ingatlanfejlesztői szemmel nézi és vizsgálja meg az örökségvédelemben, a régészetben és az ásványvízforrásban található lehetőségeket és korlátozásokat.

Az **örökségvédelemről** mostanában egyre többet lehet hallani hol pozitív, hol negatív észrevételek, vélemények, tapasztalatok kapcsán. A BUSZESZ területének szomszédságában található egy országos védelem alatt álló épület, valamint a saját területén helyi védettséget élvez az 1867-ben átadott főépület Duna felőli három traktusa.

A **régészet** és a régészeti-történeti értékek talán kevésbé "hírhedtek" mégis fontos részei egy fejlesztésnek. Mivel a Szeszgyár épületeinek alapozásainál, mind a szomszédos területeken találtak leleteket, ezért számolnunk kell azzal, hogy a terület régészeti védelem alá esik, sőt akár újabb leletek előkerülése is várható. (Melyek akár a fejlesztés egészét módosítják.)

A területen található ásványvíz-kút, amely évszázadok óta használatban van, amelynek termékét az utóbbi években az Óbudai Gyémánt márkanév alatt vásárolhatunk.

A kérdés tehát az, hogy a fentebb említett három speciális faktor, az örökségvédelem, a régészet és az ásványvíz jelenléte miként befolyásolja az egész terület fejlesztési lehetőségét. TDK-dolgozatomban erre a kérdésre próbálom megkeresni a választ, hogy 2013 őszén milyen lehetőségeket, előnyöket, hátrányokat és kompromisszumokat rejtenek magukban. Célom az, hogy mérnökként nézzek ingatlanfejlesztői szemüvegen keresztül egy projektre, és olyan, határterületi témaköröket vizsgáljak meg, amelyek külön-külön is és összességében is befolyásolják a fejlesztés kimenetelét.

2. Örökségvédelem

2.1. Bevezetés

Mostanában egyre többet lehet hallani az örökségvédelemről hol pozitív, hol negatív észrevételek, vélemények, tapasztalatok kapcsán. Támogatóinak és ellenzőinek is népes a tábora. Először a kapcsolódó fogalmakat szeretném tisztázni.

Kulturális örökség a jelenleg hatályos 2001. évi LXIV. törvény szerint a *„hazánk múltjának és jelenének pótolhatatlan, egyedi és meg nem újuló forrása, a nemzeti és az egyetemes kultúra elválaszthatatlan összetevője”*. A törvény továbbá így határozza meg a témához kapcsolódó egyes fogalmakat [1]:

- *„Kulturális örökség elemei: a régészeti örökség, műemléki értékek valamint a kulturális javak.”*
- *„Védett örökségi elem: az e törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló, illetve miniszteri rendelettel vagy hatósági eljárás során védetté nyilvánított kulturális örökségi elem.”*
- *„Műemlék: olyan műemléki érték, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak.”*
- **Műemléki környezet:** *„A védetté nyilvánított műemlék kormányrendeletben meghatározott környezete műemléki környezetnek minősül.”*

A műemléki épületek, építmények vagy ezek részleges maradványa olyan értékekkel rendelkezik, mely kiemeli a sokaságból, ezért is érdemel védelmet. Pogány Frigyes, 20. század egyik jelentős gondolkodója három meghatározó értéket fogalmaz meg: történeti, esztétikai és etikai értéket. [2]

Történeti értéknek számít, ha tájékoztat minket a társadalomról, jeles családról és személyiségről, történelmi eseményről, korabeli életről és művészetről, és még sok minden másról. Lényeges, hogy ezek az épületek és építmények nem helyettesíthetők fényképpel, leírással, filmmel. **Esztétikai érték** nehezebben körülhatárolható, mivel az idők során az átlagízlés változásával ez a kategória is változik. De minden esetben a kor szépség fogalmához kapcsolódik. Az **etikai érték** előbbi kettőnek a keveréke: mikor az *„emberben emóciók támadnak”*. Az épület vagy építmény tiszteletet kelt bennünk, megértve, átélve őket gyarapszik ismeretünk. Segítségükkel *„megértjük elmúlt korszakok törekvéseit, akár azonosulunk”* is velük. [2]

Előbbi sorokból is látható, hogy a műemléki érték objektíven jellemez. Ezzel párhuzamosan terjed az építészeti örökség kifejezés, mely egy szubjektív fogalom. *„Azt jelenti, hogy egy épület kifejezi egy ember, egy kisebb vagy nagyobb emberi közösség identitását.”* [2]

A törvényhozás adott egy olyan lehetőséget az önkormányzatok kezébe, mellyel az országos egyedi műemléki védelemben nem részesülő, de *„sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetve a település szempontjából”* kiemelkedő, hagyományt őrző, az *„ott élő emberek és közösségek munkáját, kultúráját”* tükröző helyi építészeti örökség védelmét biztosítsa. A hivatalos megnevezésük: **helyi védettségű emlékek**. [3]

A helyi védelem általában kevesebb adminisztrációval jár együtt, és kevesebb korlátozást jelent a tulajdonos számára: ha értékei nem szenvednek kárt, akkor korszerűsíthető vagy akár átépíthető az épület. S minden esetben az önkormányzat helyi szervéhez kell fordulni az engedélyért. A rendelet mellékletében szokás a védendő épületeket megnevezni, helyrajzi számukat megadni és védendő értékeiket felsorolni.

Fentebbi kritériumok alapján a BUSZESZ területére az alábbi örökségvédelmi kategóriák érvényesek:

- **Műemlékvédelmi környezetet** jelent a terület déli része, mivel szomszédságában található a Selyemgombolyító műemléki épülete.
- **Helyi védelem** alatt álló épületegyüttes.

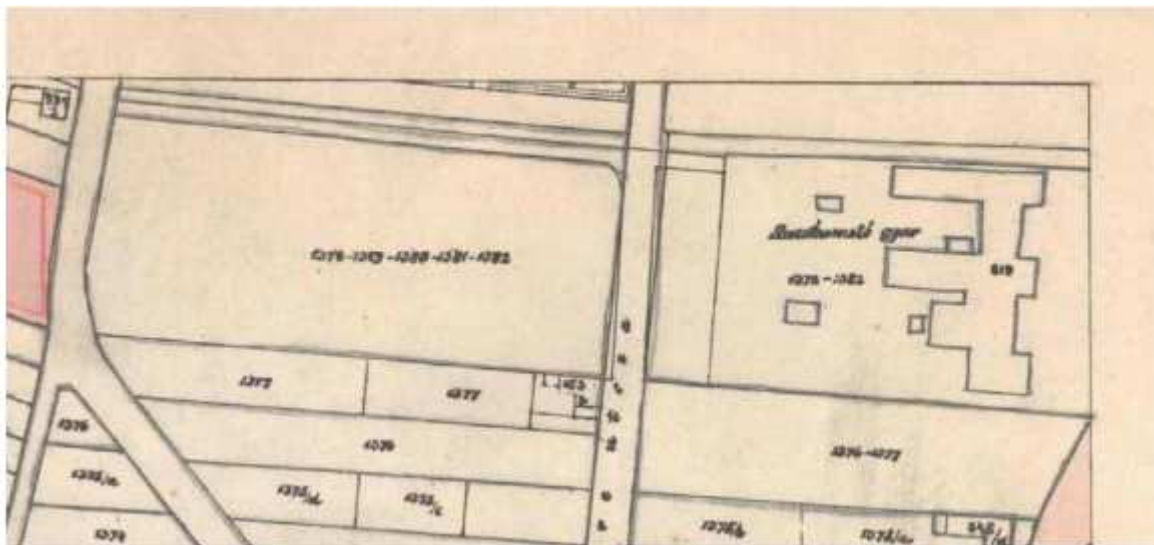
2.2. Óbudai Szeszgyár története

BUSZESZ Élelmiszeripari Rt. Budapest első erjedésipari vállalata. Története egészen 1867-ig nyúlik vissza. Térképek alapján kijelenthető, hogy előtte a terület beépítetlen volt, feltehetőleg mezőgazdasági tevékenységet folytattak rajta. Ez a kezdeti 5 hold adta, s adja ma is a cég székhelyét.



1. ábra Szeszgyár a múltban [4]

Deutsch Jakab alapította Első Óbudai Szeszégető és Finomító Részvénytársulat néven kezdődött meg a termelés szesz-, élesztő- és likörgyártással. [4]



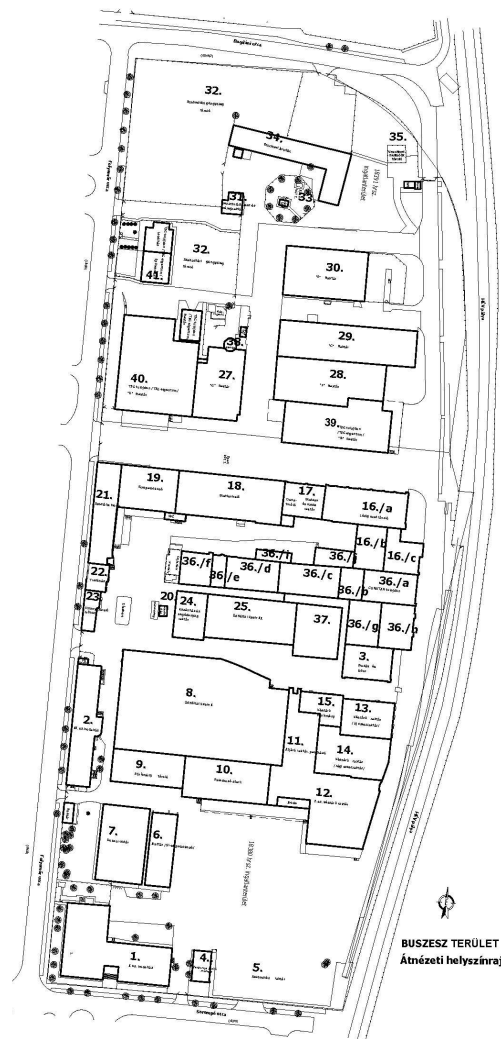
2. ábra Óbuda kataszteri térképsorozata (a végleges kiadás előtti vázlat) - 1875 [5]

1873-ban az addigra már 126 alkalmazottnak munkát adó gyárat Grünwald Lajos és társa vette meg, s velük új fejlődési hullám következett. Ezidőtájt bővítették a központi épületet: a telek északi részén már álló kis épülethez egy új gyáregységet telepítettek, míg a nyugati határra egy kisebb, feltehetően portaépület készült. S 1880-ra Magyarország legnagyobb szeszgyárává vált. [5]

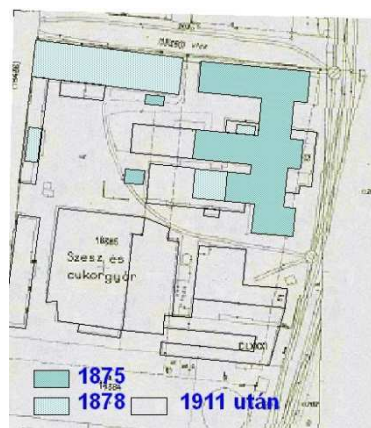
A terület következő korszakát Leipziger Vilmos tulajdonos indikálta, aki a cég eddigi történetében jelen lévő folyamatos újítást követte: új technológiát vezetett be és a termékalettát is bővítette. Magától értetődő, hogy ez a folyamat egyrészt a meglévő épületek átalakításával másrészt új épületek építésével volt megoldható. Bár a tulajdonos 1913-ban meghalt, a gyár fejlődése nem akadt el. Mikor veje, Fellner Henrik átvette a kormányzást, pozíciójának köszönhetően (Pesti Magyar Kereskedelmi Bank igazgatója, a Gyáriparosok Országos Szövetségének elnöke volt) engedélyt kapott a terület újabb bővítésére. A déli terület gyakorlatilag az 1920-as évekre teljesen beépült, s ezt követően csupán az északi területen volt lehetőség az építkezésre. 1938-ig beépítették az északi területet is. [5]

1938-ban az állam kisajátította a gyárat, a termelés igazán csak a 2. világháborút követően indult el megint. „Az 1938-as állapot tekinthető tulajdonképpen a kiforrott történeti épületegyüttesnek, melynek igazán az első fázisban is meglévő „központi magja” képvisel jelentős értéket.” [5]

Az üzem épületei a fentebb leírtakból következően különböző periódusokban épültek. A legidősebb épületek a - 3. ábra számozását használva - 36, 27 és 40 sorszámúak. A terület épületállományának bővülését a profilbővítés, a termelés fokozása valamint a raktározási igények növekedése hozta először a főépülettől délre, később északra is. Megfigyelhető, hogy a hozzáépítések K-Ny tengelyűek, melyre két okot is talált az Urban-Lis által 2008-ban készített hatástanulmány szerzője: egyrészt Óbuda ezen területén ilyen irányultságú telkek voltak, másrészt az uralkodó szélirány Dunára merőleges, s ezáltal a vegyi üzem jó szellőzése megoldható volt. Az É-D irányú épületek már XX. századból származnak. [5]



3. ábra Átnézeti helyszínrajz [5]



4. ábra Összefoglaló ábra 1878-1943 időszakról [5]

Összességében elmondható, hogy „a beépítés kelet-nyugati irányú elrendezése építészettörténeti értéként értelmezhető” a már idézett hatástanulmány szerint. [5]

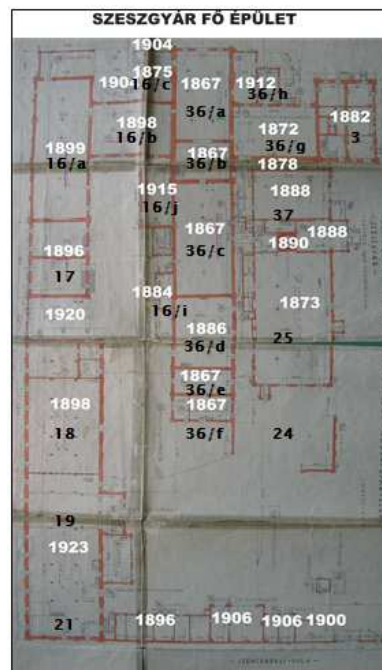
2.3. Épületek általános vizsgálata és értékelése

2008-ban, mikor az épületeket örökségvédelmi szempontból vizsgálták meg, akkor az alábbiakat vették szemügyre fontossági sorrendben:

1. Történeti érték (építés időpontja, épülethez köthető események fontossága, kulturális érték)
2. Művészeti-építészeti érték (minőség, funkcionális, szerkezeti és formai értékek, részletek)
3. Ipartörténeti érték
4. Gazdasági érték (jelenlegi piaci, idegenforgalmi érték)
5. Környezeti érték (hatásuk a tágabb környezetre)

Szemponokat fordított sorrendben vizsgálva [5]:

- **Ad 5.** A szomszédságában lévő lakókörnyezetre káros hatással van a gyár működése, melyen ráadásul kevés a zöld terület.
- **Ad 4.** A terület a jelenlegi használatánál nagyobb értéket is képviselhet a társadalom számára valamilyen más funkció által.
- **Ad 3.** A BUSZESZ épületegyüttese jelentős ipartörténeti értéket jelent. Ezt az értéket nagy mértékben csökkenti a kevert funkciójú, rendezetlen és áttekinthetetlen telep: a kezdeti téralakítási szándékok mára teljesen eltűntek és egy rendkívül bonyolult térrendszert talál az ide látogató. Erre tekintettel 2008-ban „*az ipari emlékek jelzés értékű, részben megőrzését*” javasolták.
- **Ad 2.** A terület jelenlegi épületeinek többsége nem fontos, hisz a XIX. század végi vagy XX. századi ipari építészeti korát idézi, melyek jelenlegi értékrendszerünk szerint nem fontosak. Az épületeket helyszíni szemle, rendelkezésre álló tervanyag és történeti adatok vizsgálata alapján minősítették. Ám a hatástanulmány szerint „*az épületek végső kiürítése, bontása előtt újabb áttekintés szükséges.*”
- **Ad 1.** Az épületek történeti értéke, építési ideje két forrásból állapítható meg: egyrésztől egy 1947-es, másrésztől egy 1995-ös felmérési tervanyagból. A két rajz egymásra helyezésével informatív jellegű építészeti megegyezéseket találtak. Sőt ezek a méretek az 1878-as térképen ábrázoltaknak is megfelelnek.



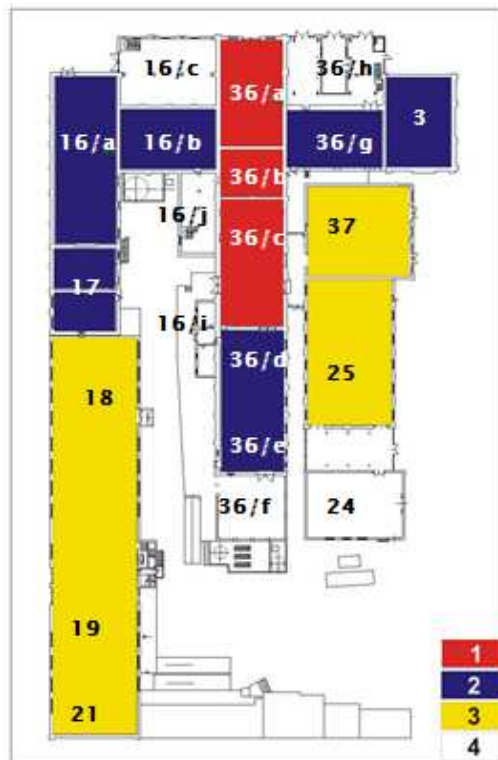
5. ábra Építési időket mutató átnézeti helyszínrajz [5]

Az épületek tömegét a technológia, a telek mérete és az alkalmazható fesztáv határozta meg. Az igények megváltozása először kisebb hozzá-, ráépítéseket kívánt meg, később új épületeket illesztettek többnyire a véghomlokzatokhoz (általában azonos irányú lefedéssel). A XX. század elejéig az épületek magas, később lapos tetőt kaptak. Látványában is jelentőségében is kiemelkedik a legkorábban épített központi épület, mely – feltehetően a technológia miatt – lépcsős tömeget képez. (Erre a megoldásra máshol is találunk példát: Dreher-féle sörgyár Kőbányán.) [6]

Ám figyelniük kell ezen épületek esetén, hogy míg külső körvonaluk változatlan maradt, addig a belsejükben folyamatos átépítések történtek a legújabb technológiához alkalmazkodva. (A belső födémek és szerkezetek ezt lehetővé tették.) [6]

Az idősebb épületek homlokzatain eredetileg látszó téglahomlokzat volt. Az oromfalaik karakteres formálása tette egészé a stílusukat. A téglát nem csak külső felületeken jelenik meg, hanem a tartószerkezetet is ebből készítették. A belső szinteket „korábban fa, később öntöttvas vázon lévő fa, majd hengerelt szelvényű acélgerendás födémekkel” alakították ki. Itt felmerül annak a lehetősége, hogy ezen öntöttvas oszlopok, kiváltók és egyéb részletek megőrzésre kerüljenek az utókor számára.

Mindezek alapján az alábbi ábrát közli a hatástanulmány, melyen az épületek védelmének fontosságát jelölik: 1 (piros) – legértékesebb; 2 (kék) – értékes; 3 (sárga) – kevésbé értékes; 4 (fehér) – nem értékes.



6. ábra Épületek értékességét mutató átnézeti helyszínrajz [5]

A 2008-as tanulmány így összegzi a helyzetet [5]:

A teljes komplexum a sok átépítés miatt sokat veszített az értékéből. „A kerületi városrendezési és építési szabályzat védelmi mellékletében „védelemre tervezett” épületként jelölt épületegyüttesen belül az eredeti mag – 36/a, b és c sz. épület”, melyek - a rendelkezésre álló tervek alapján - 1882/1883 óta érintetlenül állnak. Ez a három épületrész jelenti a terület legértékesebb ipari- és építészettörténeti hagyatékát, ennek megfelelően a tanulmányban is kiemelten javasolták ezek védelmét.

Továbbá felveti, hogy az egyetlen megmaradt **kémény** megtartását is érdemes megfontolni, mely az 1947-es felmérés szerint 1922-ben, tervtári kutatás szerint 1910-ben épült. Mindezekon túl szükségesnek tartja bontás illetve átalakítás előtt „*az egyes épületeket felmérni és a rájuk vonatkozó tudományos dokumentációt elkészíteni*”.

A [6] jelű forrás kitér arra, hogy a **2. számú**, 20. század elejéről származó **irodaépület** is értékes, mivel a kor divatos irányzatának megfelelő tetőformát és részleteket találhatunk, melyek ma már eltűnőben vannak. [6]

A védendő épülethez való hozzányúlásnak mindenképp rekonstrukciós jellegűnek kell lennie. S kívánatos, hogy az egykori tömeg, homlokzat, szerkezet és anyag megmutathatóvá váljon. [6]

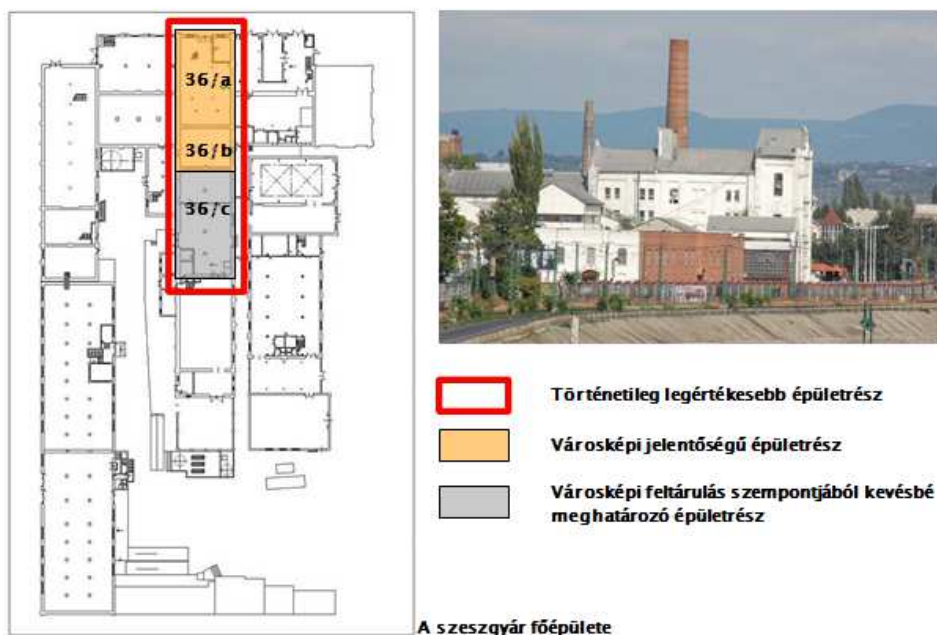
(„*Rekonstrukció: az idők során megváltozott, részben megsemmisített épületek, építmények, szobrok, kertek, valamint épületekhez tartozó elemek maradványai, töredékei felhasználásával a hiteles adatok (fotók, rajzok) alapján romos, roncsolt állapotból való kiegészítés és az eredetivel megegyező állapotba való visszaépítés.*” [3])

Természetesen az épület környezetére is hangsúlyt kell fektetni, hisz az eredeti látvány csak azzal együtt értelmezhető. A hatástanulmányban zöldterületet és rusztikus kőburkolatot javasolnak. [6]

A hatástanulmány felhívja a figyelmet arra, hogy az épületre az új funkció is veszélyes lehet, hisz a ma szükséges összetett funkcionális kapcsolatok szándéka megbonthatja az ipari épület belsejének áttekinthetőségét. S jelen esetben „*az utóbbi az értékesebb*”, tehát mindenképp megőrzendő. [5]

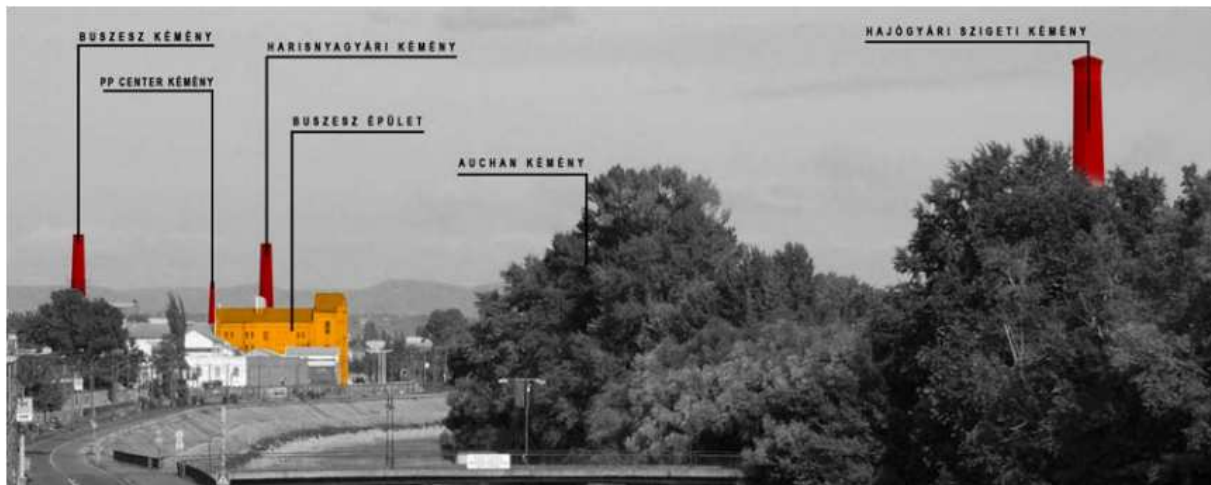
2.4. 2008-as javaslat az épületek védelmére [5]

Az Óbuda-Békásmegyér Városrendezési és Építési Szabályzat módosítására beadott javaslat a főépület 1867-ben épült középső szárát (36/a, b és c sz. épületeket) jelöli meg „védelemre tervezettnek”. A már korábban említett értékeken túl (alaprajz, lépcsőzetes tömeg, eredeti szerkezeti elemek) a 36/a és b számú épület városképi jelentőséggel is bír. „*Ezek az épületrészek meghatározzák a területet távolabbi látványpontokból (pl: Árpád híd, rakpart, Óbudai-sziget) való feltárulását. Ezért ez a két épületrész mindenképp megtartandó.*” A harmadik, c jelű pedig a lépcsőzetes formavilág bemutatásához lenne szükséges..



7. ábra Épületek védettsége [5]

E mellett a tanulmány védelmet javasol a mára egyedüliként álló kéményre is, mely Óbuda városképére hatással van.



8. ábra Távlati kép - kiemelve BUSZESZ épületét és még álló óbudai kéményeket [5]

2.5. Hatáselemzés 2008-ból [5]

Az ipartörténetileg és városképileg értékes, Dunára néző főépület három traktusa (36/a, b és c) érdemes a megőrzésre. A jövőbeépítésnek ehhez alkalmazkodnia kell: nem takarhatja ki semmilyen épület, rálátást biztosítani kell minden irányból. Fontos, hogy karakterességét ne kérdőjelezze meg a környező új beépítés.

A tanulmány írói az épület hasznosítását egyrészt kulturális, közösségi térként képzelik, vagy valamilyen speciális, a nagy magasságot kihasználó funkciót (pl.: mászó fal) raknának az épületbe.

2.6. Épületek védelme ma

2.6.1. Műemléki környezet szomszédság alapján

A BUSZESZ területével határos Miklós téren áll az 1780-as években épült ovális alakú Selyemgombolyító épülete. Valószínűleg az 1830-as évekig működött, majd 1970-es évekig lakóépület volt. 1975-ben döntöttek a felújítása mellett, és 1985 óta kulturális intézményként funkcionál. [7]



9. ábra Selyemgombolyító bejárata (forrás: <http://budapestcity.org>)

Az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzat 3/A.-3/B. számú melléklet tartalmazza a korlátozási és védelmi területeket. Ebből kiderül, hogy a BUSZESZ területének déli telke (hrsz. 18380) a „**műemléki környezet szomszédság alapján**” kategóriába esik. (A 393/2012. (XII. 20.) Kormányrendelet kimondja, hogy „a 2013. jan. 1. előtt védetté nyilvánított műemlékkel (...) közvetlenül határos telkek, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok, valamint a védetté nyilvánításról szóló miniszteri rendeletben ettől eltérően kijelölt ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek”. Mivel a Selyemgombolyító épületének műemléki azonosítója 15244, ezért tudni lehet, hogy már évtizedek óta műemléki védelem alatt áll.) [8]

2.6.1.1. Hatályos rendelet

A már említett kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény így fogalmaz (43§ (3) bekezdés): „a műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék településképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.” [1]

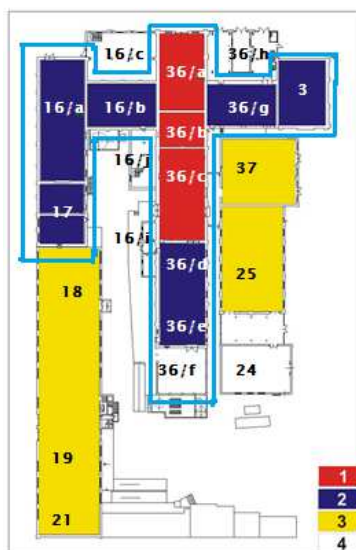
A már említett 393/2012. (XII. 20.) Kormányrendelet 3. melléklete tartalmazza, hogy az örökségvédelmi hatóság hatósági és szakhatósági, műemléki környezetet érintő eljárásában a következők a vizsgálati szempontjai [8]:

- a tervezett fejlesztés a látvány, térbeli kapcsolatok és arányok tekintetében milyen hatással van a védett műemlék érvényesülésére,
- a tervezett fejlesztés tömegalakításában, homlokzatképzésében, szín- és anyaghasználatában hogyan illeszkedik a műemlékhez,
- a tervezett rendeltetés méltó-e a műemlék funkciójához, jellegéhez, környezetéhez.

2.6.2. Helyi védettség

2.6.2.1. Hatályos rendelet

A BUSZESZ területére vonatkozó, helyi védelemről szóló döntést az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 23/2013 önkormányzati rendelete tartalmazza. Az I. melléklet részletes felsorolása szerint védelmet kapott a 3, 36/a-g., 16. a-b és a 17. számú épület. E szerint a hatástanulmányban található ábrán a világoskék vonalon belül található épületek kerültek védelem alá. (A színek az épületek védelmének fontosságát jelölték: 1 (piros) – legértékesebb; 2 (kék) - értékes; 3 (sárga) – kevésbé értékes; 4 (fehér) – nem értékes.) [9]



10. ábra Világoskék kontúron belül a védelem alá került épületek

A rendelet értelmében a terület védett épületegyüttes, vagyis „történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki ipari szempontból jelentős, városszerkezeti, városképi szerepe meghatározó”. A helyi védelem „kiterjed az épület, építmény, épületegyüttes egészére, annak minden alkotó részére – ideértve az eredeti állapot térrendszerét, homlokzati kialakítását, a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket.” A rendelet ezen része 2013. április 15-től hatályos. [9]

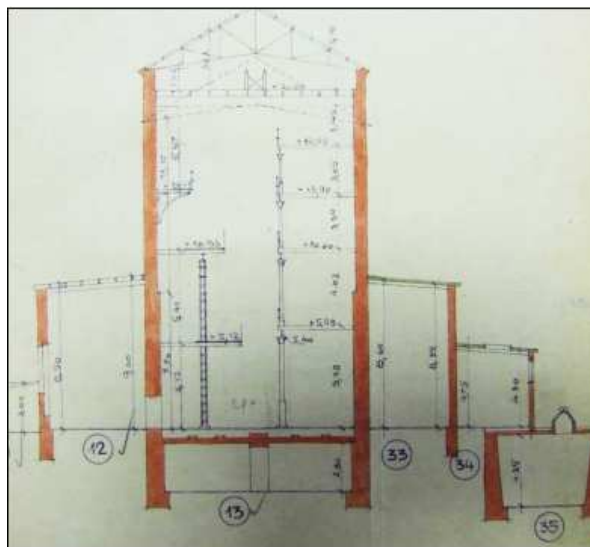
A rendelet továbbá előírja, hogy építési engedély köteles munka esetén településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni, mely során a tervtanács állást foglal az építési munka megfelelőségéről, előírhat részletes műszaki ismertetés elkészítését, meghatározhat esztétikai és műszaki követelményeket. A tulajdonos kötelezhető az épület jó karbantartására és fenntartására. Olyan esetekben pedig, amikor nem építési engedély köteles munkát végeznének a védelem alatt álló épületeken, minden esetben ki kell kérni a főépítész szakmai véleményét. [9]

A kerület a rendelet értelmében 2014. évtől szeretne hozzájárulni a helyi védettséget élvező „épületek, azok szűkebb környezete, tartozékai korhű felújításához, rekonstrukciójához”. A pályázat során elnyert támogatás nem haladhatja meg a teljes beruházás 50 %-át. A támogatási keret nagyságáról pedig mindig az előző évben a költségvetés jóváhagyása során születik döntés. [9]

2.6.2.2. Rendeletet alátámasztó védési dokumentáció

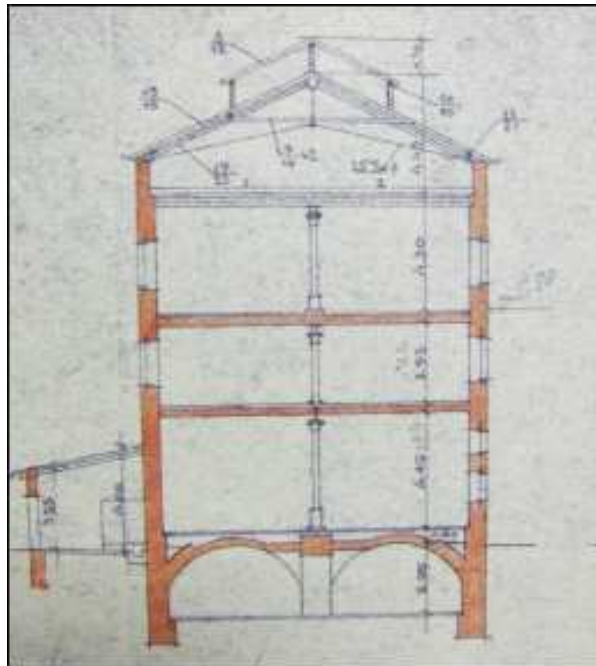
A rendelet során védelemre kerülő objektumokról minden esetben készül egy védési dokumentáció. Az ebben foglaltak alapján ítélik meg a védettség szükségességét. A dokumentációból azokat a részleteket említem meg itt, melyek a védett épületeket jellemzi vagy az eddig leírtakhoz képest többletinformációt tartalmaznak. (A védési dokumentáció nagyban támaszkodik a már általam is idézett örökségvédelmi hatástanulmányra.) A rendelet alapján védett épületek jellemzése a védési dokumentációban [10]:

A **36/a-d** épületek sorrendben szeszfőzde, főzde előtér – szivattyúház, régi erjesztő és szeszraktár. Az 1867-ben épült rész megmaradt, emeletráépítések lehetségesek. Bár a külső tömegük változatlanok maradtak 1882-83 óta, azt követően a belsejükben még folyamatos átépítések történtek. A **36/a** számú szeszfőzde épülete vegyes téglakő falazatú, 12m fesztávját vasszerkezetű rácsostartó hidalja át, és tetejét hullámlemezrel fedték le. Pincéje fölött dongaboltozat található, fentebbi szinteket öntöttvas oszlopok és hengerelt vas gerendák támasztják alá. Maga az épület három hajós: középső hajója egy légterű, az északi része három-, míg a déli négyszintes. [10]



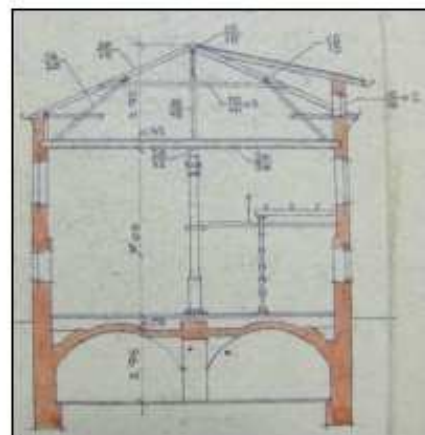
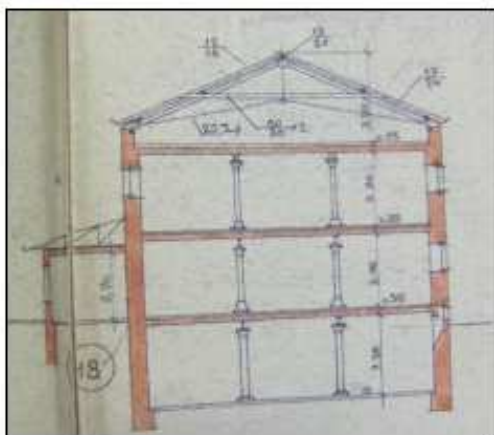
11. ábra A 36/a számú épület metszete 1947-ben [10]

A szeszfőzde mögé sorolt épületek szintén nyeregtetősek és hullámlemezzel fedték le őket. Falazatuk téglából készült, függesztőműves fa fedélszékük van. Függgőleges tartószerkezetüket talppal és fejjel kialakított öntöttvas oszlopok adják, melyeket hengerelt vas gerendák kapcsolnak össze. Az ő pincéjük is dongaboltozattal fedett. A régi erjesztő épülete két hajós és háromszintes. [10]



12. ábra A 36/c számú épület metszete 1947-ben [10]

A „T” alakú épülettömb északi részét adja az erjesztő (16/b) 1898-ban és a nagy erjesztő (16/a) 1899-ben elkészült épülete valamint a 17. számú szeszraktár. Ők is vegyes kő-tégla falazattal készültek és nyeregtetősek. Az 1999-es átépítés során a pincefödémét és a nagy erjesztő nyeregtetejét elbontották. Eredeti jellegét az épület tömege és az oldalhomlokzatok téglarchitektúrája őrzi. A végfalak rekonstruálása lehetséges, mert a megmaradt architektúra a meglévő archív fotók elegendő információt közölnek hozzá. Belsejében semmilyen érték nem maradt az átépítés után. [10]



13. ábra 36/d valamint a 16/a és b épületek metszete 1947-ben [10]

A „T” alakú épülettömb déli részét adja az 1872-ben épült gépház, műszaki irodát és műhelyeket magába foglaló 36/g és az 1882-ben létesített laboratóriumot, lakást és anyagraktárt magába foglaló 3. számú épület. Utóbbi szerves része volt az eredeti ipartelepnek. Homlokzata oromfalas, mely eredeti kinézete archív képek segítségével rekonstruálható. Az épületben óvóhely is található, ám az igazán értékes része a lépcsőház eredeti öntöttvas korlátja. [10]

Az épületegyüttes nagy értékét jelentik a homlokzatok: a korai épületek a 19. századi építészet vonásait őrzik magukon. A téglá oromfalak karakteres formálása tette kereké a stílust. Nagy hangsúlyt fektettek az egységes tetőhálásra és a nyílástengelyek rendezettségére. A századfordulón népszerű „zsinórdísz”, sorolt tégladísz itt is megjelenik. További értéke az együttesnek az alaprajz ésszerűsége, valamint a rugalmas, technológiához alkalmazkodó belső tér. [10]

A védés is elismeri, hogy az eredeti magot adó, 36/a-c jelű épületek jelentik a legértékesebb részét a Szeszgyárnak, mely 1867-ben épült, s 1882-83 óta szinte érintetlen. Értékes a már említett alaprajzon túl a lépcsőzetes tömegalakítás, valamint az eredeti szerkezeti elemei. Javasolt helyreállítás itt is a rekonstrukció. [10]

Védés szerint „*helyi védelem érinti a 36/a, 36/b, 36/c, 36/d, 16/a, 16/b, 17, 36/g számú épületeket*”. Különösen értékesnek minősíti a lépcsőzetes épülettömeg kialakítást, a téglá architektúrát és a magban fennmaradt szerkezeti elemeket – csigalépcsőt, öntöttvas oszlopot és konzolokat. [10]

2.7. Ingatlanfejlesztőként nézve a témát

2.7.1. A helyzet a fejlesztő szemszögéből

2.7.1.1. Műemléki környezet

A terület, akár a megvételkor műemléki környezetnek számít, s továbbra is a déli telket érinti.

Az utóbbi évek jogszabályi és átszervezési csavaroknak köszönhetően sok a bizonytalanság a műemlékeket érintő eljárásokban. Jelenleg a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Országos Műemlékvédelmi Osztálya az illetékes. Viszont kérdés, hogy hatóságként vagy szakhatóságként jár el.

Hogy mi számít értéknek, mit engedélyeznek, mit fognak figyelni, ezek olyan kérdések, amelyekre ritkán kapunk kielégítő választ, mivel nincs írásba foglalva. Állítólag erősen függ a felügyelő személyétől és a mozgatható kapcsolati hálótól. (A „mi az érték” kérdésre a válasz állítólag évtizedek óta nincs megfogalmazva.)

További bizonytalanság jelent, hogy nincs előre sem megadott időtartama, sem megadott ára az engedélyezési eljárásnak, ezek szintén a felügyelőtől függenek. (No meg a kapcsolatainktól.)

2.7.1.1. Helyi védelem

Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselőtestületének 23/2013 önkormányzati rendelete kellemetlen információ a fejlesztő szemében, hisz sok változást jelent az eddig tervezettekhez képest:

- Védett épület több: kb 2,6-2,8-szoros alapterület
- Kb 20-25 %-a a teleknek a védett épületek és környezetük (előtte kb 8-10 % volt)
- azonos minőséget feltételezve legalább kétszeres költség

Ezzel együtt borul minden elképzelés, terv és kalkuláció.

Rendelettel kapcsolatos **észrevételek**:

- Az egyik legnagyobb probléma, hogy a rendeletben nincs megfogalmazva, hogy tulajdonképpen mi is az érték az épületekből. (A helyi védelem rendeletnek hivatalosan ezeket az információkat tartalmaznia kell.) A rendelet jelenleg **nagyon általánosan** megfogalmazott „minden alkotóelemére” kiterjedő **védelme** szigorúan tekintve egy rugalmatlan, kompromisszumképtelen, gazdaságtalan hozzáállást és végül eredményt adna:

egy felújított és lakhatatlan, s ezáltal lakatlan épületet, amely idegen a környezetétől és nem találja meg a helyét a mai életben.

- A rendelet és a védelem dokumentumában a **védendő épületek listája nem egyezik**, mivel a rendelet kitér a 36/e és 36/f számú épületekre is, miközben az utóbbiban ezekről szó sincs.
- A védelem **nem tér ki a 36/e, 36/f és 36/g** épületek értékeire, nem ismerteti azokat.
- A védelemben nem kerül egyértelmű alátámasztásra, hogy a hatástanulmányban csak „értékesnek” megjelölt épületek (36/a-c-n kivüliek) valóban értékesek annyira, hogy védelmet érdemelnének.
- Sem a védelem, sem a rendelet **nem tér ki** az örökségvédelmi hatástanulmányban megvédendőnek javasolt **kéményre (38. sz.)**, melynek városképet befolyásoló hatása van.
- A védelem nem emeli ki az épületegyüttes magjának **településképi jelentőségét**.
- Gyakorlatilag bármi történik az épülettel, azelőtt el kell menni **véleményeztetésre** az önkormányzathoz. Ezzel egyet is lehet érteni, viszont a rendelet **nem tér ki** ennek **időbeliségére**. A véleményezési eljárás(ok) során sehol sem ad meg egy időintervallumot vagy határidőt. Így nem lehet kalkulálni semmilyen időmennyiséggel a tervezésnél.
- Nem derül ki, hogy mekkora az a **sáv** az épületegyüttes körül, melyre **nem szabad építeni**.

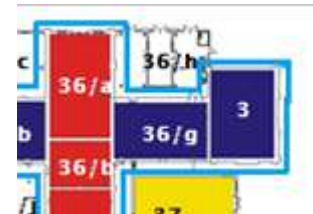
Nagyon jó kezdeményezés a rendeletben megfogalmazott **támogatás** elnyerésének lehetősége. Ezzel kifejezik anyagilag is, hogy a kulturális örökség védelme közérdek, s a közösség hozzájárul értékeinek védelméhez, nem hagyja magára a tulajdonost a rekonstrukció anyagi kérdésében.

Itt is megjegyezném, hogy a helyi védelemről az önkormányzat megfelelő szerve dönt: a megőrzendő értékekről, a védett épületeket érintő engedélyről, de akár a védettség módosításáról is.

2.7.2. Helyszíni szemle a védelmek ismeretében

A rendelet ismeretében kilátogattam a helyszínre, mert kíváncsi voltam a védelem alá helyezett épületekre: az elhelyezkedésükre, anyagukra, részleteikre, állapotukra, rám gyakorolt hatásukra.

A **3. számú épület** a főépülettől délre van, Dunára néz, és nem takarja későbbi hozzáépítés.



14. ábra A 3. számú épület keleti és déli homlokzata

Az épület homlokzatain semmi rendkívüli nem látható leszámítva a hátsó oldalon látható biológiai károsítókat.



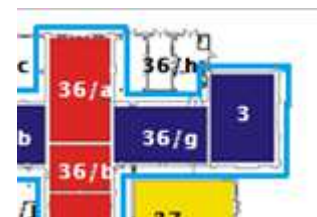
15. ábra A 3. számú épület nyugati homlokzatának biológiai károsítói

Az épület belsejében elsősorban látható érték a lépcsőnek a korlátja. Magasabb értéket képvisel környezeténél. A védési dokumentáció is ezt nevezi meg, mint fontos értéket.



16. ábra A 3. számú épület értékes lépcsőkorlátja

A **36/g számú épületet** a főépület északról, a 3. számú épület délről, keleti és nyugati irányból pedig két későbbi hozzáépítés határolja. Bent járva felmerült bennem is, hogy érdemes lehetne a védelemre, de elnézve a rossz műszaki állapotát, alaposabb vizsgálattal lehetne megmondani, hogy még menthető-e. (Kifejező, de nem szakszerű szóval leírva: rothad az épület.) A terület gondnokának elmondása szerint, ennek az épületnek a

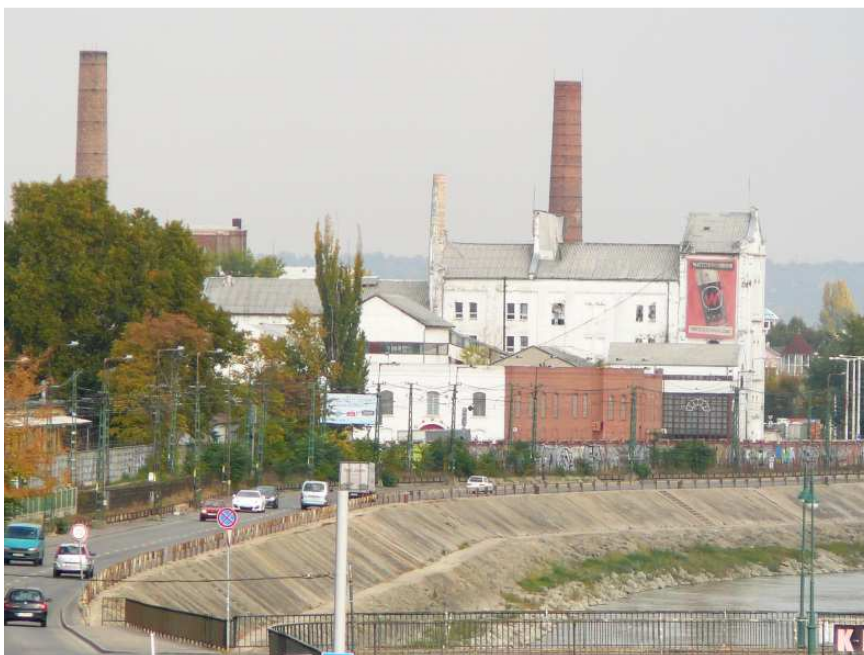


pincéje is be szokott ázni (mint mindegyik), melynek következtében a falak felszívják a vizet. Ehhez a hatáshoz hozzájárul, hogy a hozzáépítések csatlakozása is kívánni valót hagy maga után.

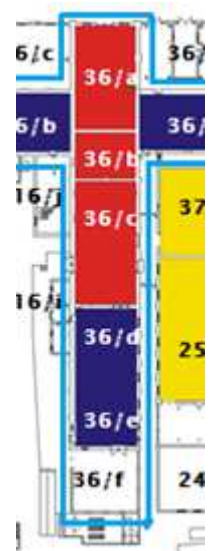


17. ábra A 36/g számú épület zárófödeme belülről

A **főépület sávját** adó épületeket először messzebről mutatom be, hisz egyrészt városképi jelentőségű a csoport, másrészt a lépcsős tömegalakítás védendő értéként lett megnevezve mind a hatástanulmányban, mind a védési dokumentációban.



18. ábra Óbudai Szeszgyár látképe az Árpád-hídról





19. ábra A Szeszgyár lépcsős épületegyüttese

A **36/a és 36/b** épületek gyakorlatilag 1 épületet jelent, a magassági különbséget a technológia miatt alakították ki. Az épület homlokzatainak kialakítása, belső arányai, megjelenése, a benne található öntöttvas részletek megállásra készítetik az embert. Kétséget kizáróan magasabb minőséget és értéket képvisel, mint a környezetében lévő más épületek.



20. ábra A 36/a és a 36/b számú épület Dunára néző homlokzata és belső tere



21. ábra A 36/a és 36/ számú épület belseje

Természetesen ezen az épületen is vannak hibaforrások és károsodások. A pince beázása és a falak vízfelszívása ennél az épületnél is problémát jelentenek. Az egész épületről a gondozatlanság árulkodik: a hiányos tetőszerkezet, a hiányos ablaküvegezés, a vakolatomlások.



22. ábra A 36/a és 36/b számú épület északi homlokzata

A **36/c – 36/f számú épületek** külső megjelenésükben nem adnak többletet az embernek. A gyártási folyamat miatt csak a 36/d épületbe tudtam bemenni ezek közül. (Gyakorlatilag ez is használaton kívül van.)

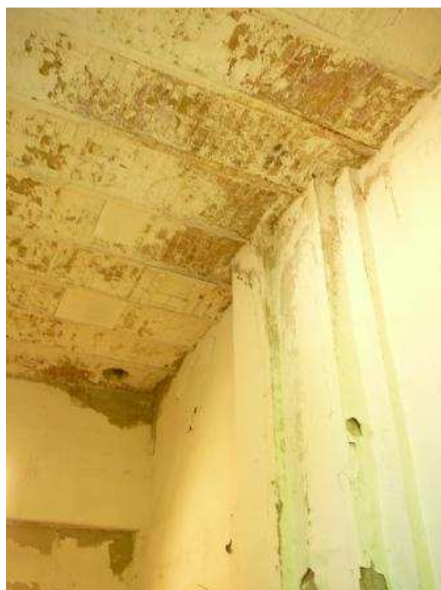
Az épület egyetlen értékét én is a tetőszerkezetében találtam – ahogy a védési dokumentáció is: függesztőműves fa fedélszékében. Az idő munkája itt is megjelenik: a fedés helyenként hiányos.



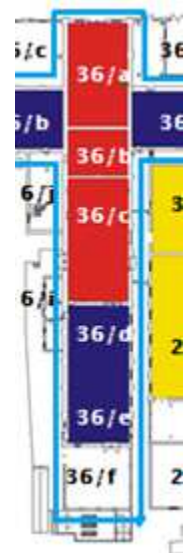
23. ábra 36/c számú épület függesztőműves fa fedélszéke és hullámlemez fedése

A **16/a, 16/b és 17 számú épület** ma raktározási és termelési folyamatokat lát el. Szerencsére bejuthattam az épületekbe. Fontos információ, hogy a legutolsó, őket érintő fejlesztés során gyakorlatilag „kipucolták” a belső tereket és lebontották a magastetőt, csupán a tömeg, zárófödémek és a homlokzat maradt meg eredetinek.

A **16/b számú épület** esetén bennem is felmerült, hogy ez is érdemes a védelemre. A homlokzati kialakítása őrzi a téglarchitektúrát, belseje pedig szép poroszüveg földemű, arányos tér.



24. ábra A 16/b számú épület belső zárófödémé



A **16/a és 17 számú épületekben** a máshol is megjelenő homlokzati architektúrán kívül más értéket nem találtam. Mondhatni természetesen itt is találhatóak egyrészt tetőhibák, másrészt a fal vízfelszívására utaló nyomokat.



25. ábra A 16/a és 17 számú épületek északi homlokzata

A védelmet előíró rendeletben nem szerepel a terület egyetlen megmaradt kéménye annak ellenére, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány erősen javasolta védelemre. Az Óbuda látképét meghatározó kémények meglátásom szerint is érdemesek a fennmaradásra.



26. ábra Látkép a 36/c épület felől észak felé

A kémény teljesen jó állapotban van. Az utóbbi évtizedig használatban volt, mára a technológia megváltozása miatt nem működik. Lentről nézve teljesen jó állapotúnak tűnik.



27. ábra A védelemre nem került kémény

A [6] számú forrás még megfontolandónak tartja, hogy a 2. számú irodaépület védelem alá helyezését, mivel a kor divatos irányzatának megfelelő tetőformát és részleteket találhatunk, melyek ma már eltűnőben vannak. Sajnos csak kívülről tudtam megnézni az épületet. Értékeinek feltárására irányuló további vizsgálatot én is támogatom a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján: egy sajátos hangulata van az épületnek, s a szemlélődőt a jelenből visszavezeti a múltba.



28. ábra A 2. számú épület nyugati homlokzata

A mellékletben található táblázatba összegeztem a hatástanulmány, a védési dokumentáció egyes épületeire és értékeire vonatkozó megállapításait valamint a helyszíni szemlém során látott és tapasztalt értékeket az egyéb észrevételeimmel.

2.7.3. Lehetséges lépések - javaslatokkal

2.7.3.1. *Elfogadás és áttervezés*

A konfliktuskerülő magatartás az első, legegyszerűbbnek tűnő út. Ha ez a stratégia kerül kiválasztásra, akkor a fejlesztő a rendelet értelmében újratervezi és újraszámolja a lehetőségeket.

Mivel nem egyértelmű a rendelet sem a védett épületek, sem a megfogalmazás terén, ezért a teljes, csöndes elfogadást semmiképp nem javaslom. Ha az épületek védelme a fontos, mindenképp fel kell szólnunk a kémény érdekében, ha pedig csökkenteni szeretnénk a védett épületek számát, akkor is.

2.7.3.2. *Helyi védelem módosításának kezdeményezése*

A helyszíni szemle során igazoltam azt a gyanúmat, hogy a rendeletben megfogalmazottakat nem tartom megalapozottnak, helyesnek. Mind hozzáadni, mind elvenni szeretnék: a kémény szerintem is megőrzésre érdemes, míg a 36/d-g, 3, 17 és 16/a épületek esetén indokolatlannak tartom a védelmet, a 16/b épülettel kapcsolatban is vannak kételyeim. Illetve a csak említés szinten szóba került 2. számú épület értékeit alaposabban megvizsgálám. További probléma a rendelettel, hogy nem fogalmazza meg, hogy tulajdonképpen mit véd az épületeken belül. Ezt mindenképp tisztázni kell, hisz – ahogy a hatástanulmány és a védési dokumentáció is javasolja – rekonstrukciós jellegű lesz az épületek helyreállítása.

A területet alakító és épületeket életre hívó **szemlélet**, melynek következtében bontások, rá- és hozzáépítések történtek, is támogatja az új funkciónak megfelelő kialakításokat illetve az ezzel járó esetleges rombolásokat. Hisz az épületeken ma is látható az a tervezői szemlélet, mely az **épületet** csupán **kiszolgáló eszköznek** tartja, nem többnek, mint a technológia védőjének. Ennek köszönhető, hogy az épületek belsejét folyamatosan alakították, hogy a hozzáépítésekkel bonyolult és átláthatatlan térrendszert alakítottak ki, melyekkel együtt az eredeti, egységes térrendszer eltűnt.

A fejlesztő szemszögéből nézve a kérdést már az eredetileg megtartandó három épületre is nehéz megfelelő funkciót találni. Most, hogy még potenciálisan nyolc másik épület is megtartandó, tovább nehezíti a kérdést. Még ha eltekintünk a helyreállítás költségétől, a miattuk elvesztett területek veszteségétől, akkor is probléma lehet belőle, hisz olyan épületegyüttesek, melyek kihasználatlanok és lakatlanok - ráadásul a terület ötödét-negyedét foglalják – **élettelen, bénító foltként** „rátelepednének” a környezetre, és a tervezett élénk, színes élet nem valósulna meg.

Bár a két előző bekezdés is érveket sorakoztat fel egy átgondoltabb védelem kijelöléséért, van egy olyan érzésem, hogy az **önkormányzat üzletet** kíván majd kötni a fejlesztővel. Ők feltehetően újragondolják a védelmet (esetleg a szintterületi mutatót is) és cserébe a fejlesztő a város fejlődéséhez szükséges infrastruktúrát (pl.: HÉV-et és rakpartot lefedő látványteraszt, gyaloghídat a Hajógyári-szigetre, útfelújítást vagy/és a Budai Promenádnál való átvezetését) építi meg, és/vagy a területen lakók életminőségét emeli (pl.: játszótérrel vagy a területén kialakított parkok nyilvánosság tételével).

2.7.4. **Javaslatok a jövő „első lépéseire”**

A hatástanulmány is javasolja és a helyszíni vizsgálat alatt bennem is felmerült, hogy a jelenleg védelem alatt álló épületeket, illetve a kéményt és a 2. számú irodaépület alaposabb vizsgálatnak vetném alá. Erre szükség van akár az önkormányzattal való tárgyalás alapjául, akár az elvégzendő helyreállítási munkálatokhoz. S míg a tudományos munka folyik, addig az önkormányzatnál „puhatolózni” lehet, hogy tulajdonképpen mi fontos a számukra, mit szeretnének és mit hajlandók adni a megállapodás kedvéért.

3. Régészet

3.1. Bevezetés

A kulturális örökség részét jelenti a régészeti örökség is, vagyis az emberi létnek a föld felszínén, a föld és vizek alatt és természetes vagy mesterséges üregekben 1711 előtt keletkezett nyoma. A régészeti örökségvédelem kiterjed *„a régészeti örökség felkutatására, értékelésére, számbavételére, nyilvántartására”*. *„A régészeti örökség elemei a régészeti elemek valamint a régészeti leletek.”* Míg az előbbi az ingatlanokat, utóbbi az ingó elemeket foglalja magába. [11]

Régészeti lelőhely fogalma a már említett, jelenleg hatályos 2001. évi LXIV. törvényben: *„nyilvántartásba vett, e törvény által általános védelem alatt álló, földrajzilag körülhatárolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatóak.”* [1]

Védetté nyilvánított régészeti lelőhely fogalma szintén a 2001. évi LXIV. törvény szerint: *„miniszteri határozattal vagy e törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánított, kiemelten vagy fokozottan védett régészeti lelőhely kategóriába sorolt kiemelkedő történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely”*.

A BUSZESZ az Urban-Lis által 2008-ban készített hatástanulmány szerint régészeti érdekű területnek számít/számított. Az ilyenek területekről a 2001. évi LXIV. törvény 11. §-a szól. S ezen *„törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.”* [11]

„Régészeti érdekű terület: valamennyi terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.” [1]

Védett területek esetén bármilyen földmunkával járó beruházást régészeti feltárás előzi meg. Fontos tudni még, hogy a régészek munkájának finanszírozását *„annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (beruházó, építető)”*. [11]

Régészeti feltárás fogalma a 2001. évi LXIV. törvényben: *„tudományos módszerrel végzett tevékenység (régészeti megfigyelés, terepbejárás, próbafeltárás, megelőző feltárás, mentő feltárás, tervásatás, műszeres lelet- és lelőhely-felderítés), melynek célja a régészeti örökség elemeinek felkutatása.”* [1]

A teljesség kedvéért álljanak itt a tevékenységek fogalmai is [1]:

- **Régészeti megfigyelés:** *„beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése és a tevékenység régészeti dokumentálás”*.
- **Terepbejárás:** *„minden olyan felszínen végzett kutatás, adatgyűjtés és kiértékelő dokumentálás, amely nem ismert régészeti örökségi elem felfedezésére vagy a régészeti lelőhely állapotának ellenőrzésére, illetve azonosítására irányul, függetlenül attól, hogy együtt jár-e a leletek összegyűjtésével, vagy sem”*.
- **Próbafeltárás:** *„a régészeti lelőhelyek állapotfelmérését, jellegük, térbeli kiterjedésük és rétegsoraik megállapítását célzó régészeti szolgáltatási tevékenység”*.
- **Megelőző feltárás:** *„írásbeli szerződés alapján végzett olyan régészeti szolgáltatási tevékenység (régészeti megfigyelés, próbafeltárás, teljes felületű feltárás), amely a földmunkával járó fejlesztések, beruházások által érintett régészeti lelőhelyek feltárására irányul”*.

- **Mentő feltárás:** „régészeti emlék vagy lelet régészeti feltáráson kívüli, váratlan előkerülése során alkalmazandó, a közvetlenül érintett elemek szakszerű megmentésére irányuló azonnali beavatkozás”.
- **Műszeres lelet- és lelőhely-felderítés:** „a légifelvételzés, a föld- és víz alatti építmények és tárgyak vagy azok maradványainak, lenyomatainak geofizikai úton történő felmérése, a fémkereső műszerrel (detektorral) végzett lelettérképezés vagy -gyűjtés, geodéziai felmérés, és minden egyéb műszerrel vagy anélkül folytatott olyan tevékenység, amely régészeti lelőhelyek vagy leletek felderítésére irányul”.

A régészeti örökségnek szellemi, mai társadalom tudatát formáló tartalma van. A régészeti emlékek, de a földben/ vízben jelenleg láthatatlan, de ismert maradványok „szárnyalásra készítik a fantáziát, visszaidéznek a régi korokat”. A múlt emlékei és a hozzájuk kapcsolódó legendák formálják a történelmi tudatot és érzelmi kötődést gerjeszhetnek a földünk, múltunk, kultúránk iránt. A témában járatosak szerint a régészet egy, „az egész társadalom számára létfontosságú közösségformáló erő”, mivel a régészeti emlékek és a közösségek kölcsönhatásából alakul ki az emberekben a genius loci. (genius loci: a hely szelleme, egy vidék, város vagy szűkebb környezet sajátos légköre, hangulata) [12]

3.2. Óbuda korai története röviden

Óbuda jó földrajzi elhelyezkedése miatt már az őskorban is lakott terület volt. S azóta a történelmi korok mindegyike hagyott emléket a területen. Legjelentősebb korszaka a római kor volt: itt állt Alsó Pannónia központja, Aquincum. [13]

Budapest írásos történelme a 89-ben alapított Aquincummal kezdődik. A város stratégiai fontos helyen, a Duna felső szakaszának legfontosabb átkelőhelyének közelében épült, mert szükséges volt a katonai felügyelet itt. Természetesen a magaslatok (pl: Gellért-hegy, Várhegy) további előnyöket biztosítottak. [14]

A mai Flórián tér környékén légiótábort létesítettek 6000 jól képzett katona számára. A tábor köré pedig folyamatosan épült ki az úgynevezett katonaváros, mely a katonák civil életének adott helyszínt. Ez utóbbi hozzávetőlegesen a Bogdáni úttól a Nagyszombat utcáig terjedt ki. Aquincumnak a polgárvárosi részében kiszolgált katonák és romanizált helyi lakosok laktak. Utóbbi romjai láthatók az Aquincumi Múzeum körül. [13]



29. ábra Rajz Aquincumról - 1. polgárváros, 2. légiótábor, 3. katonaváros, 4. helytartói palota, 5-6. amfiteátrumok, 7. vízvezeték (forrás: <http://ludbriko.hu>)

„A mai Óbudára eső római kori együttes nemcsak Magyarország, de Európa egyik legfontosabb római kori leletegyüttese, mely ilyenformán a főváros egyedülálló adottsága.” [13]

A népvándorlás korából származó leletek arról tanúskodnak, hogy akkortájt is életteret nyújtott az átvonuló embereknek. Sőt a honfoglaló magyarok is e vidéken szálltak meg: részben itt, részben a Csepel-szigeten. Az itt található átkelőhelynél rendezte be székhelyét Árpád fejedelem is. Bár a székhely változott, mégis a 14. századra eldőlt, hogy Buda-Pest-Óbuda lesz a végleges fővárosi terület. Középkorra már jelentős várossá vált Óbuda. [13]

3.3. A helyszín és közelének már megismert „régészeti múltja” [5]

Legkorábbi régészeti dátum, mikor a helyszínről és közvetlen közeléből leletek kerültek a Magyar Nemzeti Múzeumba, 1868. Az ipari épületek alapozása során római sírok is előkerültek. Ezt a leletbeszolgáltatást továbbiak követték, ahogy az ipari terület bővült és az épületállomány gyarapodott. Ám módszeres kutatás nem folyt még a BUSZESZ területén. A múltbeli ásatások és közműárkokban talált leletanyagból próbálják meghatározni a terület római kori kinézetét.

A meglévő információkból megállapítható, hogy a terület az Aquincum legiotábortól északra, a tábor övező katonaváros kis részlete állt itt. Egyes kutatók palánktábor lokalizálnak erre a területre. Ezt a feltételezést erősíti, hogy a határoló, Folyamőr utca 14-16 szám alatt előkerült egy korai palánktábor vizesárkának egy részlete valamint egy 2-3 századból származó gazdagon díszített épületkomplexum. A további ásatások során még előkerült 9 terrazzopadlós és 1 téglapadlós helyiség, falfestés, falfestménytöredékek, padlófűtés maradványa. Megállapították, hogy ezen villák felhagyása után nagykiterjedésű temető volt a kései római korban. Erre utalnak a megtalált 3-4. századból származó sírok.

A képet árnyalja, hogy a mai Folyamőr utca úttestje alatt széles, csatornával ellátott utat, járdát találtak a római korból, melyet egy feltehetően bronzöntőműhely épülete is határolt. Meg kell még említeni, hogy a legelső leletmentés során őskorból származó tűzhelyet is találtak. Ez jelzi, hogy egy mélyebb, alaposabb ásatás a területen, akár az őskor számára is adhatna leleteket. Egyesek feltételezése szerint népvándorlás kori emlékek előkerülésével is lehetne számolni. Ha a középkort tekintjük, akkor tudható, hogy ez a terület kívül esett Óbuda beépítettségének határán, mezőgazdasági területet jelentett csupán.

3.4. A terület régészeti állapota 2008-ban [5]

2008-ban a kérdéses területről az alábbi ingatlanok álltak egyedi régészeti védelem alatt:

| | |
|----------|----------------------------|
| 18229/11 | KM 32442/75 (1975. 7. 21.) |
| 18229/15 | KM 32442/75 (1975. 7. 21.) |
| 18229/7 | KM 32442/75 (1975. 7. 21.) |

„A 18391, 18390, 18385, 18384, 18380, (18379) és 18229/1, 18229/2, 18229/3, 18229/4 hrsz-ú ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyen találhatóak, és mint ilyenek a 2001. évi 64. tv. 11. §-a alapján ex lege védettek.” (ex lege = törvény erejénél fogva) Az Óbudai Szeszgyár déli telkének helyrajzi száma 18380, míg az északinak 18391. Belátható, hogy a déli terület tartozott a nyilvántartott régészeti lelőhelyek közé.

Védett területek esetén pedig bármilyen földmunkával járó beruházást régészeti feltárás előzi meg.

(Az Akác köztől délre található, kiesnek tűnő park (18229/15 hrsz) is a védelmi zónában található. Itt a park kialakításánál kiemelten figyeltek a föld alatt található régészeti örökség megtartásának igényeire.)



30. ábra Kies park, ami régészeti örökséget takar

3.5. Hatáselemzés 2008-ból [5]

A már ismert leletek alapján következtettek arra, hogy a további feltárások során megtartásra érdemes emlékek kerülhetnek elő. 2008-ban az akkor érvényes előírások szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét kérték volna ki, illetve övé lett volna a döntés, hogy a tervezett beruházásnál mely részletek figyelembevétele kötelező, valamint milyen változások történhetnek.

2008-ban felhívták a figyelmet arra, hogy a tervezésnél számolni kell földfelszín közeli leletekkel, melyek korlátozzák a föld alá építést. Sőt esetlegesen alkalmazkodni kell egy helyi bemutatáshoz is.

3.6. A terület régészeti állapota ma

3.6.1. Bevezetés

A régészeti örökségvédelemmel kapcsolatos kérdések tisztázásában dr. Gyuricza Anna örökségvédelmi szakértő volt segítségemre. Tájékoztatása alapján bepillantást nyertem, hogy egy régész kolléga hogyan tekint a területre, mi fontos a számára és milyen feltételek kellene a munkájához. A területtel kapcsolatban felhívta a figyelmemet a folyamatban lévő világörökségi felterjesztésekre, vázolta az utóbbi évek sűrű jogszabályi változásaiból adódó bonyodalmakat.

Bár volt olyan kérdésem, (pl: „Mennyi időbe telne Ön szerint az ásatás?”) melyre nem tudott pontos választ adni, egy általános képet kaptam az évtizedes tapasztalatai alapján. Az általa mondottakra támaszkodva folytattam a kutatást a témában.

3.6.2. Terület szabályozása

A BUSZESZ területe, mint a Budapest Főváros Településszerkezeti terv – Építészeti és természeti örökség védett és védelemre tervezett főbb elemei dokumentumból kiderül, nyilvántartott régészeti lelőhely, ennek megfelelően általános védelem alatt áll.

Fejlesztői szemmel fontos kérdés a régészeti feltárás anyagi, időbeli és térbeli lefutása, illetve tapasztalatok alapján az ásatásért felelős szerv és személy is fontos. A már sokszor idézett 2001-es törvényben egyértelműen megírják, hogy az **anyagi háttérrel** az biztosítja, „*akinek az érdekében a feltárás szükségessé vált*” (19.§ (3)) [1].

Az ásatás bekerülési költségének fontos eleme a feltárandó terület nagysága és ezzel összefüggésben a régészeti beavatkozás időigénye. Erre vonatkozóan az előzetes régészeti dokumentációban van egy **időbeliségre** vonatkozó **becslés**, bár ez az előre nem látható, a vártnál jelentősebb emlékek előkerülése esetén a konkrét munka során változhat. A térbeli kiterjedést a beruházó által adott építészeti tervek határozzák meg, mert az ásatási munka csak a kijelölt építési területeken és tervezett mélységben történik. (Ez alól csak kivételesen értékes lelet esetén térnek el.)

A régészeti feltárást a területileg illetékes, jelen esetben a Budapesti Történeti Múzeum végzi, ahol a munkatársak számosságának köszönhetően az adott korszakra szakosodott régész irányítja a feltárást.

A régészeti feltárás menetét az előkészítéstől a végső dokumentáció leadásáig, a leletek archiválásáig a kulturális örökség védelméről szóló 2001. LXIV törvény részletesen előírja.

Először egy előzetes régészeti dokumentáció (továbbiakban ERD) készül a hatósági engedélyezési eljárás előtt, melyben a területről és környékéről rendelkezésre álló információk gyűjteménye valamint a terepbejárás során szerzett ismeret szerepel munkatervvel (tehát téri és időbeli ütemtervvel), és tartalmazza a várható költségeket is. Azzal a kockázattal számolnia kell a befektetőnek, hogy ez csak egy tervezet, ettől eltérés előfordulhat akár a leletmennyiség, akár a lelet jelentősége miatt.

A megelőző feltárások első fázisában általában próbafeltárást célszerű végezni annak megállapítása érdekében, hogy megállapítható legyen az adott terület régészeti érintettségének mértéke. Óbudáról, és ez vonatkozik a Szeszgyár területére is, elmondható, hogy régészetileg igen frekvenciált volta miatt a megelőző feltárást az építkezés földmunkáival igénybe veendő terület teljes felületén el kell végezni. Természetesen egy adott ingatlan területén általában csak az építkezéssel érintett területet kell, illetve lehet feltárni.

Az ERD elkészítését egy szerződés követi, melyben a beruházó megrendeli a feltárást végző múzeum szolgáltatásait. Majd elkészítik a szerződést, melyben benne van a feltárás időtartama, a feltárásra jogosult szerv által végzendő régészeti szolgáltatás, a kapcsolódó költségek és a kormányrendeletben meghatározott egyéb szakmai feltételek. [1]

Ezután indul az ásatási engedélykérelmi eljárás, mivel a jelenleg hatályos 393/2012. (XII. 20.) kormányrendelet, ami a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szól, kimondja, hogy védett régészeti lelőhely esetén „*örökségvédelmi engedély szükséges az 50 cm mélységet meghaladó gép földmunkához*”. (Mivel az alapozást fagyhatárig mindenképp le kell vinni, ezért nem kerülhető el az engedély kérése.) [15]

Az engedélykérelmet az aktuális örökségvédelmi hivatalhoz kell benyújtani. Az utóbbi év lázas változtatásaiban jelenleg a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Országos Régészeti Hatóság Osztálya illetékes az ilyen ügyekben. Megemlíteném, hogy nem csak a tervezők, építetők oldaláról bizonytalan a jelenlegi szabályozás, de a hatóság emberei sincsenek tisztában, hogy kinek mi a hatásköre. Számíthat a fejlesztő ezen a téren is nem várt információkra, helyzetekre. Az engedélyezés megadásához kikérik az Ásatási Bizottság, egy független szakmai tanácsadó testület véleményét, majd névre szóló engedélyt ad az ásatáshoz.

Az ásatási engedély birtokában (ezt a feltárást végző múzeum szerzi be) az ásatást vezető régész átveszi a területet a beruházótól. Az átadás-átvétel fontos eleme az aktuális közműterképek megléte a földmunkák zavartalan lebonyolítása érdekében. A közműterkép beszerzése a fejlesztő feladata.

Ekkor kezdődik a tervásatás fázisa. („*Tervásatás: a tudományos terv szerinti régészeti feltárás.*” [15]) Ami ideális esetben a szerződésben megfogalmazott időben és költséggel elkészül. Az ásatás során a dokumentálás igen fontos: leírások készülnek a tárgyról, környezetéről, elhelyezkedéséről..., fényképek és rajzok készülnek és természetesen megtörténik a leletek begyűjtése és elszállítása.

3.6.3. Régészeti feltárás kimeneteli lehetőségei

Fejlesztőként és tervezőként fontos szempont, hogy mi lehet a régészeti feltárás eredménye. Természetesen jó lenne előre tudni, hogy mivel lehet számolni, és léteznek jó becslések, de mindig van kockázati faktor. Gyuricza Annát kérdeztem a témában.

Feltárás során, de főleg lezárultával derül ki, hogy a tervezett beruházás régészeti szempontból milyen feltételekkel valósítható meg: a beruházás a szakszerű feltárás és dokumentálás után minden kikötés nélkül megvalósítható, vagy az előkerült emlékek miatt csak feltételekkel valósulhat meg. Utóbbi általában műemléki megtartásra érdemes emlék előkerülése esetén fordul elő. Ekkor mindenképp módosítani kell a területre vonatkozó terveket:

- vagy visszatemetik az emléket és elkerülik,
- vagy valamilyen formán akár önállóan, akár az új épület szerves részeként láthatóvá teszik.

3.6.4. Világörökségi felterjesztés alatt

2011-re készült az évtizedes munka eredményeként elkészült világörökségi nevezési pályázat, mely a Római Birodalom határának magyarországi szakaszát foglalja magában. A Ripa Pannonica szakasznak nevezett rész hazánkban belül a Duna mentét jelenti. A folyó jelentett egyrészt birodalmi határt, másrészt kereskedelmi utat, ami mentén katonai táborokat, őrtornyokat, katonavárosokat, polgárvárosokat és az őket szárazföldön összekötő utakat találunk. [16]



31. ábra A pályázat által érintett területek (forrás: www.muemlekiem.hu)

A Birodalom 6000 km hosszú határából, mely Britanniában az Atlanti-óceántól keletre haladva a Rajna és Duna mentén délre fordul körbeölelve Ázsia fekete-tengeri partvidékét, majd nyugatra fordul, hogy a sivatagon át elérje ismét az Atlanti-óceánt. E szakaszból elsőként a Hadrianus Fal került fel a világörökségi listára 1987-ben, 2005-ben az 550 km hosszú felső-germániai és raetiai limes, 2008-ban pedig a skóciai, jó állapotban megmaradt Antonius Fal is felkerült a listára. A cél az, hogy a teljes szakasz felkerüljön a világörökségek közé, mint egy nemzetközi helyszín a Frontiers of Roman Empire. [16]

Hiszen a Római Birodalom meghatározó szereppel bír(t) Európa történetében: befolyásolta a hadászatot, társadalmat és a történeti viszonyokat. Stratégiájuknak köszönhetően, mellyel „elrómaiásították” a talált népeket, markánsan nyomot hagytak a mindennapi életben, társadalmi szerveződésben, városépítésben és a kultúra szinte minden további területén. [16]

Ismerve az Óbudai Szeszgyár területének korai történetét, valószínűsíthető, hogy ez is részét képezi a pályázati helyszíneknek, melyre világörökségi rangot kértek.

A Danube Limes UNESCO World Heritage magyar nyelvű honlapján talált információk szerint az Aquincum Canabae, vagyis a légiótáborn körülölelő városias, de városi joggal nem rendelkező település is része a pályázatban megjelent területeknek. S mint az előző fejezetekben írtam, a terület várhatóan az egykori katonaváros, vagyis a canabae területének egy részét rejti maga alatt. [17]

3.6.5. Világörökségi várományos helyszín a mai jogrendszerünkben

2009-ben megjelent tanulmány szerint, addig a világörökségi helyszínek jogi oldala megoldatlan volt. Nem született addig törvény, mely megadta volna a jogi kereteiket és a megfelelő védelmi szabályokat. Miközben a „nemzetközi egyezményben meghatározott szabályok és feltételek mellett elismert kötelezettségünk alapján teljes védelemben kell részesítenünk”. [12]

A kérdést a nemzetközi, kibontakozó trendnek megfelelően 2011-ben orvosolták a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvénnyel, mely útmutatást ad a kérdésben. Az egyértelműség kedvéért először a törvény fogalmait ismertetném [18]:

- **(Egyezmény:** „Az Országgyűlés az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete 1972. november 16-án kelt, az 1985. évi 21. törvényerejű rendelettel kihirdetett, a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló egyezmény”.)
- **Világörökségi várományos helyszín:** „a kiemelkedő kulturális örökségi, illetve természeti értékei révén, az Egyezmény 1. és 2. cikkében meghatározott kritériumok szerint az UNESCO Világörökség Központhoz (a továbbiakban: Központ) bejelentett, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szereplő helyszín, amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület.”
- **Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzéke:** „a kiemelkedő kulturális örökségi, illetve természeti értékei alapján a Világörökség Jegyzékbe való felterjesztésre kiválasztott helyszíneknek a kultúráért felelős miniszter rendeletében kihirdetett, a helyszínek és azok védőövezetei EOVS és WGS 84 koordináták szerinti lehatárolását is tartalmazó jegyzéke”.
- **Világörökségi várományos helyszín védőövezete:** „a világörökségi várományos helyszín környezete, amely kiemelkedő értékeinek sértetlenségét, illetve hitelességének védelmét biztosítja, továbbá amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület”.

- **Világörökségi várományos terület:** „a világörökségi várományos helyszín és annak védőövezete”.

Összehasonlításképpen – és a félreértések elkerülése végett – álljon itt a következő törvényi fogalom is:

- **Világörökségi helyszín:** „az UNESCO Világörökség Bizottsága határozata alapján a Világörökség Jegyzékbe felvett, világörökségi címmel rendelkező - e törvény 1. mellékletében meghatározott - helyszín, amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület”.

Kiemelném a világörökségről szóló törvény 1§-ának (2) bekezdését, mely tisztázza, hogy a világörökségi vagy világörökségi várományos területté csak olyan helyszínek nyilváníthatók, melyek már védelem alatt állnak. Tehát ez a törvény nem ad új védelmet. [18]

A világörökségi és a világörökségi várományos területek közötti különbséget abban találunk, hogy utóbbi esetén nincs államilag támogatott kezelő szerv, gondnokság. A törvény kiemeli, hogy mind a világörökségi, mind a várományos területek értékét „mindenki köteles megóvni”. Az állam legfontosabb feladatai pedig [18]

- a világörökségi szempontok az érintett területekre vonatkozó jogszabályokba illesztése,
- az érintett területekre vonatkozó kezelési terv készítése,
- a világörökségi területek gondnokságának létrehozása, akik folyamatosan figyelnek a területre,
- tovább anyagi forrás biztosítása a feladatok ellátásához.

Egyes vélemények szerint a Ripa Pannonica pályázat 2014-2015 években kerül elbírálásra az UNESCO Világörökségi Bizottságánál. Mivel szinte biztos, hogy a fejlesztés addig legalább elhúzódik, ezért megvizsgáltam mit hoz jogilag ez a cím a területnek.

A világörökségi területek kezelése a helyszínek használatának, fejlesztésének, bemutatásának és helyreállításának, megőrzésének biztosítására és a különböző tevékenységek összehangolására is kiterjed. A világörökségi kezelési terv tartalmazza [18]:

- érintett területek helyrajzi számát,
- helyszín kiemelkedő értékét,
- ezen érték megőrzésének, fenntartásának és bemutatásának célkitűzéseit és stratégiáját,
- megőrzéssel kapcsolatos teendőket, kezelési módokat,
- épített környezet alakításáról és védelméről szóló jogszabályból eredő korlátozások és tilalmak részletes leírását.

A területrendezési terveknek és terület felhasználási rendnek pedig összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervvel.

Világörökségi területet érintő restaurálási, helyreállítási, fejlesztési vagy építési kérelem esetén minden esetben miniszteri rendeletben meghatározott szakértő véleményét kell kikérni, melynek költsége az eljáró hatóságot/szakhatóságot terheli. [18]

A világörökségi törvény kiter a pénzügyekre is. Ami fejlesztői szemmel érdekes lehet, hogy a központi költségvetésből szeretnének pénzt szálni a

- világörökségi területtel kapcsolatos kutatásokra, értékmegőrzésre, fennmaradásukat nem veszélyeztető hasznosításával és bemutatásával kapcsolat módszerek, eredmények alkalmazására,
- „világörökségi terület kezelésével, bemutatásával, fejlesztésével kapcsolatos tevékenységek, beruházások” támogatásra,
- világörökségi területtel kapcsolatos elismerésre.

Sőt a törvény az adókedvezmény lehetőségét is felajánlja a védett értékek fenntartása, állagvédelme és kezelési tervnek megfelelő működtetése esetén. [18]

3.6.6. Világörökségi cím előnyei és hátrányai

A világörökségi címmel együtt **kötelezettségek** is járnak, melyeknek megfelelően az értékeket kiemelten fontos értéknek kell elfogadtatni, s ezeket a hosszú távon fenn kell tartani, fejleszteni és bemutatni kell őket, sőt a népszerűsítésre is figyelmet kell fordítani. [19]

Előnyként talán a legfontosabb a **nemzetközi elismertség** és az ezzel járó **figyelem, érdeklődés** a világörökségi területek iránt, mely egyrésztől garantálja az **érték megőrzését**, másrészt **turisztikai vonzerőt** jelent, harmadrészt **tőkevonzó** erővel is bír, hisz fejlesztéseket generál és erőforrások megszerzésénél is előnyösebb pozícióból lehet indulni általa. [19]

3.7. Ingatlanfejlesztőként nézve a témát

3.7.1. Nyilvántartott régészeti lelőhely

A terület megvételeinél is már tudott volt, hogy a régészet egy megkerülhetetlen része lesz a fejlesztésnek. A hatályos jogszabályok már egyértelműsítik, hogy régészeti ásatás szükséges mindenhol, ahol földmunka van. (Előtte próbafeltárás alapján tisztázták volna ezt a kérdést.) Mivel közben nyilvántartott régészeti lelőhelynek számít a terület, ezért gyakorlatilag minden földmunkával járó tevékenységet ásatás előzi meg. Annak minden előkészítő munkájával együtt.

A kérdésben érdemes felkeresni az illetékes Budapesti Történeti Múzeumot, és annak a területért felelős munkatársát, hisz csak az előzetes régészeti dokumentációból fognak kiderülni a fejlesztés szemszögéből nézve olyan értékes információk, mint mennyi időre és mennyi pénzbe kerül majd a régészeti munka. Ám nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy magas kockázat van a kérdésben, mert bár a meglévő épületek alapozásának építését megelőzően végeztek régészeti ásatásokat, a szomszédos telek értékes villaépületeket rejt maga alatt. S potenciálisan az Óbudai Szeszgyár alatt is található megőrzésre érdemes épületeket, utakat.

A tulajdonos eddigi tapasztalata alapján a régészeti ásatás átlagosan fél évbe kerül egy ekkora terület esetén. Továbbá megemlítette, hogy támogatja a felszíni műszeres vizsgálatokat, melyekkel sokkal gyorsabban, olcsóbban és egészen magas megbízhatósággal tudnak nyilatkozni a régészek a felső másfél méter talajában található régészeti emlékek meglétéről és kiterjedéséről.

3.7.2. Világörökségi várományos helyszín

A **világörökségi várományos helyszín** nem jelent további korlátozást, legfeljebb több figyelmet. És esetleg új, más megállapodási eredményeket. Ám az elismerés, a hírnév megemelheti a terület eszmei értékét, nagyobb vonzerővel bírhat a turizmusban.

A személyes meglátásom szerint nagyon sok esélye van annak, hogy Magyarország megkapja a világörökségi címet, hisz egy bejáratott nemzetközi program része szeretne lenni, melyben már benne van az Egyesült Királyságban és Németországban található teljes szakasza a Római Birodalom egykori határának.

A világörökségi helyszínné válásról várhatóan 2014-15 táján döntenek. A projekt jelenlegi állása szerint, még érintheti a fejlesztést magát ez a döntés.

3.7.3. Világörökségi helyszín

Ha világörökségi helyszínné válik, akkor még egy szakértő véleményét ki kell kérni, hisz a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény kimondja, hogy *„fejlesztés vagy építési kérelem esetén miniszteri rendeletben meghatározott szakértő véleményt kell kikérni”*. Ami jó hír, hogy a költsége az eljáró hatóságot/szakhatóságot terheli és nem a fejlesztőt.

A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény azt is kifejti, hogy a **központi költségvetésből pénzt** szeretnének folyósítani a területtel kapcsolatos kutatásokra, értékmegőrzésre, fejlesztéssel kapcsolatos tevékenységekre. Továbbá, hogy adókedvezményt lehet kérni *„a védett értékek fenntartása, állagvédelme és kezelési tervnek megfelelő működtetése esetén”*.

A törvény ezen szakasza biztató, hisz lehetőséget ad arra (bár egyelőre még csak elméleti szinten), hogy a régészeti ásatást, a régészeti emlékek megőrzését és bemutatását ne egyedül a fejlesztő vállalja magára.

Szeretném még megemlíteni a fejlesztés szemszögéből nézett egyéb pozitív aspektusait is a világörökséggé válásról:

- terület presztizsét növeli mind hazai, mind nemzetközi szinten
- nagyon jó „marketinges” forrást nyújt a téma, mellyel sikerre vihető a teljes projekt
- tőkevonzó erővel bír mind az állam, mind a magánbefektetők számára: várhatóan fejlődik az infrastruktúra, keresettebbek lesznek a termékeink és más fejlesztők hatására megemelkedik a mi termékünknek is az értéke
- a térség turisztikai látogatottságának növekedésével lehet számolni
- európai uniós és/vagy nemzetközi pályázatok révén pénz nyerhető a régészeti ásatások, az emlékek megőrzésének és bemutatásának finanszírozására
- a területen található régészeti emlék presztizs és látogatottsági erővel bír

4. Természeti érték - ásványvíz

4.1. Természetes ásványvíz

Ásványvíznek a szennyeződésektől mentes vízrétegekből származó vizet nevezzük. Ma már szigorú előírások vonatkoznak rájuk. Hivatalosan elismert források és kutak vizeinek minőségét folyamatosan ellenőrzik egyrészt a palackozó vállalat maga, másrészt az illetékes hatóság is. Legtöbb esetben az eredeti tisztaság érdekében a vízkivételi helyen történik a palackozás. [20]

Az ásványvizek az ember számára értékes összetételű és mennyiségű ásványi anyagokat, mikro- és makroelemeket tartalmaznak. Ennek a felismerésének köszönhető, hogy egyre népszerűbb mind a hazai, mind a külföldi fogyasztók között, hisz ásványi anyagra kortól függetlenül mindenkinek szüksége van. [20]

4.2. Vizeink védelme

Természetesnek vélhetjük, ha vizeink ilyen értéket képviselnek, akkor rendelet szabályozza a védelmüket. Jelenleg a 123/1997. (VII. 18.) számú kormányrendelet hatályos ebben a témában. Az előírás minden vízbázisra vonatkozik, melyek legalább 50 főnek a vízellátását szolgálják. *„A fokozott védelem a rendeletben előírt módja felszín alatti vízadók esetében védőidom, védőterület meghatározása, hatósági kijelölése, ezt követően a vízjogi határozatban előírtak szerinti kialakítása, majd fenntartása.”* Vízbázisvédelmi terv során állapítják meg modellek, majd részletes föld- és víztani leírás segítségével a lehatárolandó utánpótlódási területet. Természetesen ezek alapján kidolgozzák a biztonsághoz szükséges intézkedéseket. [21]

A készletek védelmét veszélyezteti a készletek túltermelése, a szakszerűtlen kútkiképzés, üzemeltetési hibák és engedélyezett vagy nem engedélyezett vízkivétel. Nagyon sokan a vizek védelme alatt csak a minőségre gondolnak, de a mennyiségre is vonatkozik. A kitermelt mennyiségre vonatkozóan engedélyt kell szerezni a megfelelő hatóságtól. [21]

Az Óbudai Szeszgyár területe a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének IV. A terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg befolyásoló tényezők 4. Zöldfelület-, víz- és természetvédelem dokumentuma szerint **hidrogeológiai védőterületet** jelent.

A 123/1997. (VII. 18.) hatályos Kormányrendelet ad útmutatást a kérdésben. Itt az alábbi szerint határozzák meg a **védőterületet**: *„az üzemelő vagy tervezett vízkivételi műveket (berendezéseket) körülvevő terület, amelyet a vízkivétel (ivó-, ásvány- vagy gyógyvíz) - mennyiségi, minőségi - védelme érdekében a környezeténél fokozottabb biztonságban kell tartani”*. Ennek megfelelően csak olyan tevékenységek végezhetők itt, melyek a kitermelendő vagy már kitermelt víz minőségét, mennyiségét és a kitermelés folyamatát nem veszélyezteti. [22]

4.3. BUSZESZ ásványvize

Az Óbuda területén a római korból is ismert néhány ásványvízkút, a legfiatalabb található a Szeszgyár területén, melyet 1995-től üzemeltetnek és Óbudai Gyémánt néven forgalmazzák. Maga a kút 476 m mély, a kikerülő víz 22°C-os és évi mennyisége 73 000 m³. [4]

Jellegét tekintve kalciumos, magnéziumos, hidrogén-karbonátos, szulfátos víz. Mivel ízében semleges, ezért különböző ételek és borok kiegészítője lehet. [23]

Az Óbudai Gyémánt természetes ásványvíz összes ásványi anyag tartalma: 689 mg/liter, mely a következő táblázat szerinti összetevőkből áll [20]:

| Összetevő | Mennyiség mg/l |
|-------------------|-------------------|
| Kálium | 1,9 |
| Nátrium | 11 |
| Magnézium | 47 |
| Kalcium | 91 |
| Fluorid | 0,3 |
| Klorid | 9 |
| Szulfát | 84 |
| Hidrogén-karbonát | 445 |

32. ábra Az ásványvíz összetétele [21]

Mint már írtam, az ásványi anyagok rendkívül hasznosak az emberi szervezet számára. Alább az Óbudai Gyémánt „erősségei” és ezekre emberre gyakorolt hatása [21]:

- **Hidrogén-Karbonát:** ennek az ásványi anyagnak a szervezet sav-bázis egyensúlyának fenntartásában van jelentős szerepe. Emésztéshez nélkülözhetetlen: emeli a gyomornedv mennyiségét. Ezen túl segíti a vizelettel ürülő mérgeanyagok kiválasztását. Az egész szervezetben lúgosító hatása van. Egészségügyi határértéke nincs.
- **Kalcium:** a fogak és csontok elengedhetetlen alkotóeleme. Ezen túl az izmok összehúzódásában van szerepe, valamint a vérárvadásban és a vérnyomás szabályozásában. Egészségügyi határértéke nincs; az ajánlott napi bevitel 800-1000 mg.
- **Szulfát:** nagy mennyiségben hashajtó hatású (megakadályozza a bélből a folyadék felszívódását). Egészségügyi határértéke nincs.

Kiválóan alkalmas [23]:

- minden napunk folyadékigényének kielégítésére,
- főzésre,
- sav-bázis egyensúly megtartására,
- sportolást követő folyadék és ásványi anyag pótlására,
- túlzott gyomorsav termelődésének a közömbösítésére,
- a test sóháztartásának harmóniájához,
- gyomor- és bélgyulladások ellen.

4.4. Vízkivétel a BUSZESZ területén

1995-ben kapott a BUESZESZ Rt, vízkivételi engedélyt a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóságtól. A vízkivételhez egy mélyfúrású karsztkút került telepítésre, melynek talpmélysége 474,4 m, s az engedély szerint maximális vízhozama 800l/p. [24]

Az engedély alábbiak szerint jellemzi az ásványvizet [24]:

- „*Vízkészlet jellege: karsztvíz*” (karsztosodott kőzetek (mészkö, dolomit) pórusaiban, hasadékaiban és üregeiben található víz)
- „*Vízminőségi kategória: I. osztály*” (kiváló víz, enyhe vagy nem kimutatható az emberi hatás)
- „*Vízfelhasználás jellege: közcélú*”
- „*Kitermelhető vízmennyiség: 240m³/nap, 36500 m³/év*”

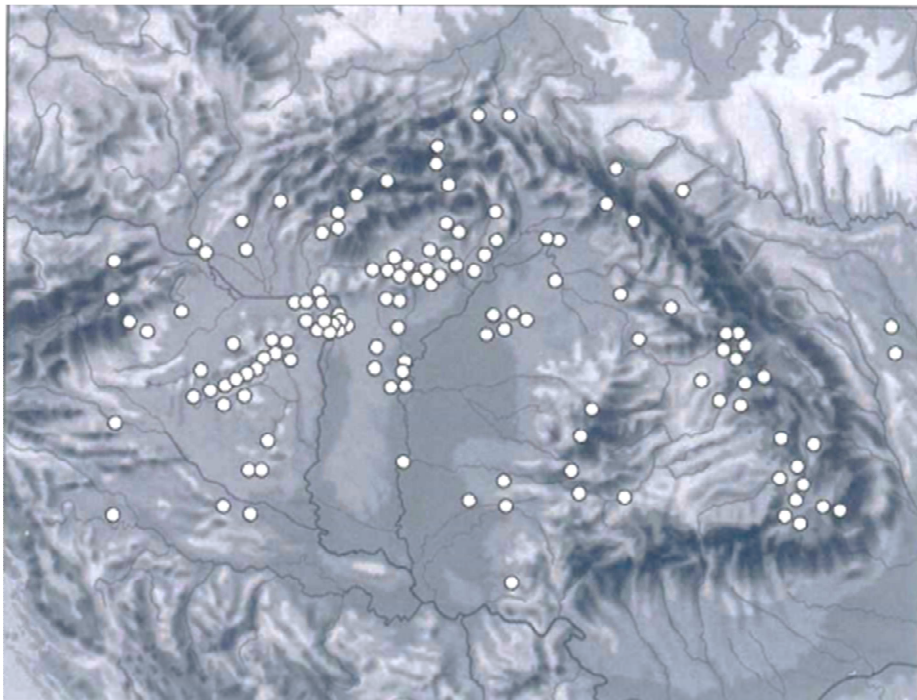
Az Igazgatóság annyi kikötéssel élt, hogy éves jelentést kell számára elküldeni a megfigyelő kutak tevékenységéről. [24]

1998-ban a már említett dokumentumot egyetlen pontban módosították: innentől évente 73000 m³ kitermelése vált engedélyezetté. [25]

4.5. Magyarország helyzete

Magyarország kiemelkedő vízkészlettel rendelkezik, várhatóan nem fenyeget minket vízhiány. A felszín alatti vízkészlet hosszú távú stratégiai kincset jelent. A jelentőségüket tovább növeli, hogy az ország vizeinek 90 %-a külföldről érkezik, így semmiképp sem tudunk független vízgazdálkodást folytatni. Ráadásul többségük szennyezett. [21]

Kiemelkedő értéket képvisel ásványvízkészletünk. Az ivóvizet általában felszíni vizek fizikai, kémiai és biológiai módszerekkel teszik ihatóvá. Ezzel szemben a felszín alól származó ásványvizeink „*tisztán, kezelés nélkül*” kerülnek palackozásra. Egyesek szerint még sok feltáratlan készlet rejtőzik a Kárpát-medence felszíne alatt. [21]

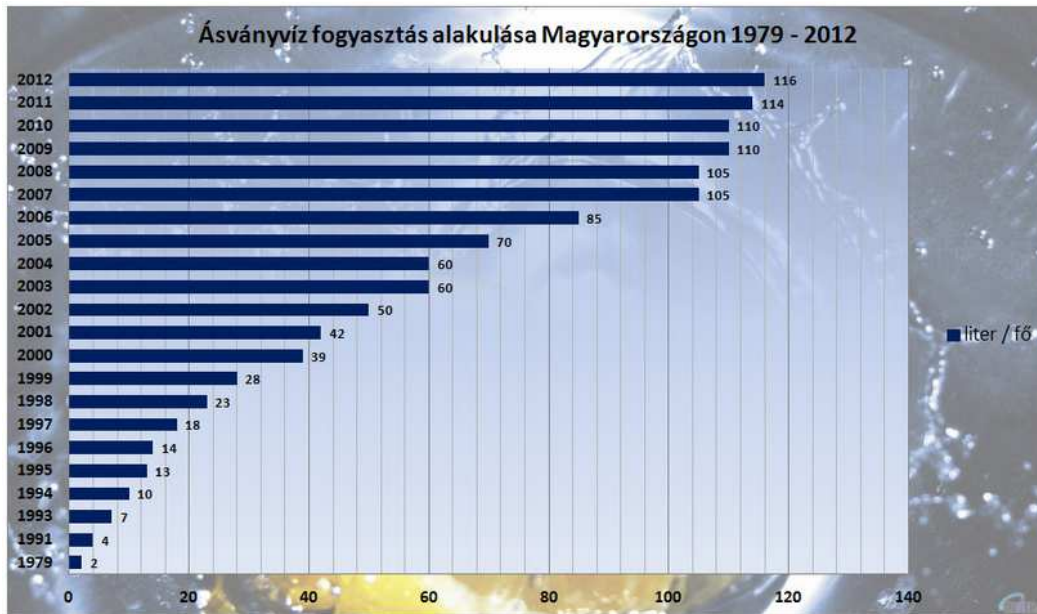


33. ábra Kárpát-medence ásványvíznyerő helyei a 19. századtól [21]

4.6. Ásványvíz a piacon

A Magyarországon található ásványvizek ásványi anyagokban gazdagok, csakúgy mint az erdélyi, német, osztrák, szlovén vagy cseh vizek.

Magyarország egyrészt nagy földalatti vízkészlettel rendelkezik, másrésztől geológiai adottságainak köszönhetően magasabb hőmérséklet található ugyanabban a mélységben, mely segíti az ásványi anyagok jobb kioldódását. Így van nekünk nagyon sok ásványi anyagban gazdag vizünk: oldott ásványianyag-tartalmuk 500-2500 mg/liter érték között van. Ez, szemben a francia, olasz vagy spanyol vizek akár 50 mg/liter értékéhez képest, kimagasló. [21]



34. ábra Ásványvíz-fogyasztás hazánkban 1979- 2012 között [20]

1979 és 1991 között a hazai ásványvíz-fogyasztás stagnált, majd egyre erőteljesebb növekedésnek indult: míg 1991-ben az egy főre jutó éves fogyasztás 4 liter volt, addig 2012-ben 116 liter. A diagram tendenciájából megállapítható, hogy inkább stagnáló fogyasztási mennyiséggel számolhatunk az elkövetkező években [21]

Az import ásványvizek piaci részesedése 5 % körüli, mivel a forgalmazók nem versenyképesek a hazai vizek áraival. Magyarország EU-ba történő csatlakozása óta jogharmonizáció történt: itt is érvényes a vizes jogszabály, így a szigorú hazai előírásokat a közös megfelelési rendszer váltotta fel. Mindezek ellenére még megfigyelhető, hogy a magyar ásványvizek ásványi anyag tartalma magasabb más tagországok vizeinél. Az import vizek csupán a választék színesítését szolgálják. [21]

4.7. Ingatlanfejlesztőként nézve a témát

A témában egyetlen korlátozást a hidrogeológiai védőterület jelenthetne, ám mivel az elképzelésekben nem szerepel olyan tevékenység, mely a felszín vagy a talaj szennyezésével járna, ezért ez is figyelmen kívül hagyható.

A terület talán legnagyobb értéke az ásványvíz, mely mindennapos fogyasztásra javasolt magyarországi viszonylatban közepes ásványi anyag tartalma és semleges íze miatt. A fejlesztő számára ez az érték a fejlesztés pozícionálásában és marketingjében hangsúlyt kaphat. Felmerült, hogy a védett épületek hasznosítását és az ásványvíz meglétét a terület múltjához lehetne kötni (pl. a magyar ásványvizek bemutatására szolgáló kiállítással, ezzel egy olyan, a jövőbe mutató fenntarthatósági irányt lehetne képviselni, ami segít eladni a projektet.

Emellett érdemes figyelni a politikai trendeket mind hazai, mind nemzetközi szinten, hisz a Föld vízkészletének korlátosságára egyre nagyobb figyelem irányul: takarékosabb hasznosítására, újrahasznosítására, vizeink tisztítására és tisztán tartására csak néhány az egyre többször előforduló témák közül. Feltételezhető, hogy hazai, európai uniós és nemzetközi projektek indulnak majd a jövőben a víz kérdésében.

5. Összefoglalás

A TDK-dolgozatomban az Óbudai Szeszgyár jövőjét befolyásoló kulturális és természeti értékeket vettem sorra: feltártam múltjukat, a 2008-as hatástanulmányban eredményeit, a hatályos jogszabályokat és a terület jövőjét érintő hatásukat.

Az örökségvédelem **műemléki környezet** része már a megvételekor is fennállt. Ami újdonság, hogy az örökségvédelmi hivatal az elmúlt évben többször átszervezésre került, még a felügyelők számára is tisztázatlanok a körülmények, hatáskörök.

Az örökségvédelem **helyi védettséget** érintő része kellemetlen a fejlesztőnek: a hatástanulmányban javasolt 3 épület helyett összesen 11 épület kapott védettséget a 23/2013 rendelet értelmében. Ezzel a védelem alá került alapterület 2,6-2,8-szorosára nőtt, mely a terület 20-25 %-át érinti (8-10 % helyett), a várható költség pedig – azonos minőséget feltételezve – legalább a kétszeresére nőtt. A dolgozatomban a rendelet módosítását javaslom, mert egyrészt a rendelet hiányos, mert az értékek nincsenek benne felsorolva, másrészt a helyszíni bejárás során nem találtam megfelelőnek a rendeletben megfogalmazott védelmet (egyes épületek méltatlanul bekerültek a védelem alá, mások megérdemelve azt nem). Bár felsorakoztattam érveket a fejlesztés alátámasztására, gyanítom, hogy valamiféle üzletre kell jutni az önkormányzattal. Mindenesetre a rendelet módosításának indoklásához valamint a majdani helyreállítási munkákhoz szükséges a védelmet érintő épületeket és az általam javasolt két másik építményt (kéményt és a 2. számú irodaházat) részletes vizsgálatnak vetném alá.

A **régészet** terén az utóbbi években annyi változás történt, hogy „régészeti lelőhely” kategóriába esik mind a déli, mind az északi telek. Ennek megfelelően 50 cm-t meghaladó földmunka esetén ásatás szükséges. Az ásatás megkezdése előtt egy előzetes régészeti dokumentáció készítése szükséges, melyben a felelős régész becsli a várható időtartamot és költséget. Mivel a szomszédos telken megőrzésre érdemes villaépületeket találtak, nagy a kockázat, hogy ezen a területen is ez lesz a helyzet. Ha igen, akkor vagy vissza kell temetni, vagy önállóan esetleg a fejlesztésbe integrálva bemutathatóvá kell tenni. Ha nem találnak semmi érdekeset, akkor az eredeti terveknek megfelelően megépíthető a régészet részéről az új épület/építmény. Magas kockázatot képvisel ez a szakmunka, hisz eleve a szükséges idő és pénz is változhat, de akár a teljes koncepciót felülírhatja. Érdemes konzultálni az illetékes régésszel, hogy a lehetőségekhez mérten csökkentsük a kockázat mértékét.

A világörökségi várományos helyszín cím gyakorlatilag nem hoz és nem igényel még semmit. Ám várhatóan 2014-15-ben döntés születik a kérdésről, mely valószínűsíthetően pozitív lesz. Ezzel várhatóan nő a terület ismertsége, presztízse, megnyílhatnak hazai, európai uniós és nemzetközi pénzforrások. Emellett tőkevonzó és turistavonzó képessége is emelkedni fog.

A területen található **ásványvíz igazából** csak lehetőségeket rejt magában, mely a fejlesztés pozícionálásában és marketingjében kaphat kiemelkedő szerepet. Érdemes figyelni a hazai és nemzetközi politikát, mert a víz kérdésével egyre inkább foglalkoznak, és feltételezhető, hogy ez projekteket és pályázatokat fog életre hívni.

6. Újdonságok, amiket a dolgozatom hozott

6.1. Az Óbudai Szeszgyár területének tulajdonosa számára:

Az elmúlt évek minden jogszabályi változása:

- Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 23/2013 önkormányzati rendelete, s abból kiemelten:
 - az aktuálisan védelem alatt álló épületek
 - támogatásra való pályázás lehetősége
 - a védettségi listában felsorolt épületeknél az értékek felsorolásának hiánya
- Budapest Főváros Településszerkezeti terv – Építészeti és természeti örökség védett és védelemre tervezett főbb elemei dokumentum, melyből kiderült, hogy a terület nyilvántartott régészeti lelőhely lett
- 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről: a teljes téma és annak miéértje, hatása

Továbbá a helyszíni bejárásom tapasztalatai és a közben készült képek.

A fejlesztés „régési szemszögét”, ami Gyuricza Anna örökségvédelmi szakértővel készített interjúmnak köszönhető.

Valamint kutatásaim során kiderült, hogy a területen óvóhelyek voltak/vannak. Ez a kérdés felkarolásra került, és intézés alatt van.

A területen található ásványvíz ásványi összetételének ismerete is dolgozatom hozadéka.

6.2. Számomra

A dolgozat készítése során megdöbbentett, hogy a fejlesztés pici részterülete, amelyről a dolgozatom szól, is mennyi szál ad, mennyi utánajárással jár mire kiderítem, hogy a szálak hogyan viszonyulnak egymáshoz, hol gubancolódtak össze vagy éppen hol szakadtak el. Legnagyobb kihívást a jogszabályok megtalálása, értelmezése és egymáshoz képesti viszonyuk tisztázása jelentette.

Igazából élveztem, hogy utánajárással tisztázhatom a területre vonatkozó „kereteket”, amit a jogszabályok adnak, és ezzel segíthetem egy majdani döntés meghozatalához vezető út megtételét.

De racionálisabban nézve a kérdést az alábbiakat tanultam a dolgozatnak köszönhetően:

- műemlékvédelem, helyi védelem
- védettségi törvény, rendelet hatásai a fejlesztésre
- régészeti fogalmak, eljárási módok
- világörökséggel kapcsolatos jogszabályok
- Ripa Pannonica megismerése
- régész szemszöge
- jogszabályok és a megértésükhöz szükséges figyelem és türelem
- alaposság (hisz az ördög a részletekben van)
- ásványvíz fogalma, védelme
- ásványi anyagok hatása

7. Köszönetnyilvánítás

Ezúton szeretném megköszönni konzulenseimnek, Dr. Déry Attilának és Dr. Hajnal Istvánnak, hogy javaslataikkal és építő kritikájukkal segítették a TDK-dolgozatom írását, és bármikor fordulhattam hozzájuk a kérdéseimmel.

Szeretném megköszönni Dr. Hajnal Istvánnak a BUSZESZ területére vonatkozó leírásokat és tanulmányokat, melyek dolgozatom kiinduló pontjait képezték.

Szeretném megköszönni a konzultációs lehetőséget Szczuka Leventének, aki felhívta a figyelmemet az új, helyi védettségről szóló rendelethez.

Kiemelten szeretném megköszönni Gyuricza Annának az egész napos konzultáció lehetőségét, az észrevételeit, a szemléletmódját, a segítőkészségét, a régészet gyakorlati oldalának bemutatását valamint a dolgozatom ellenőrzését.

8. Felhasznált irodalom

- [1] 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről, net.jogtar.hu (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [2] Román A.: 487 bekezdés és 617 kép a műemlékvédelemről (2004), ISBN-963-9535-06-0 TERC Kiadó
- [3] Czétény P. – Vukov K.: Örökségvédelmi fogalomtár (2009) , www.e-epites.hu/527 (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [4] BUSZESZ Élelmiszeripari Zrt. honlapja <http://www.buszesz.hu> (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [5] Urban-Lis: Örökségvédelmi hatástanulmány (2008. szeptember)
- [6] Kalmár M. – Kiss Zs. E.: Gondolatok az építészettörténeti értékvizsgálatról a volt Óbudai Szeszgyár elemzése kapcsán (2009) Műemlékvédelem 53:(4) pp. 213-222.
- [7] Wikipedia: Selyemgombolyító (Óbuda), hu.wikipedia.org (letöltve: 2013. 10. 23.)
- [8] 393/2012. (XII. 20.) Kormányrendelet, net.jogtar.hu (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [9] Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 23/2013 önkormányzati rendelete, rendeletek.obuda.hu (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [10] Budapest, III. kerület Óbuda –Békásmegyer Polgármesteri Hivatal, Főépítési és Várostervezési Iroda, Dénes Katalin: Nyilvántartási dokumentáció (lezárva: 2012. január)
- [11] Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ: Fogalmak, www.koh.hu (letöltve: 2013. 10. 23.)
- [12] Visy Zs.: Régészeti örökségvédelem a múltó időben, ALMA MATER sorozat: Tanulmányok az örökségmenedzsmentről 1. (2009), ISBN-978-963-87788-6-4 Kiadó: Információs Társadalomért Alapítvány pp 5-18.
- [13] Óbudai Blogter: Óbuda történelme (2006) obuda.blogter.hu/97282/obuda_tortenelme (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [14] Wikipedia: Aquincum (történelmi település), hu.wikipedia.org, (letöltés: 2013. 10. 18.)
- [15] 393/2012. (XII. 20.) kormányrendelet a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról, net.jogtar.hu (letöltve: 2013. 10. 23.)
- [16] Visy Zs. (szerk.): Rómaiak a Dunánál – A Ripa Pannonica Magyarországon mint világörökségi helyszín (2011) Kiadó: Pécsi Tudományegyetem Régészet Tanszéke, Pécs
- [17] Varga G.: List of relevant sites/structures and selection of sample sites/structures, www.danubelimes.eu (letöltve: 2013. 10. 15.)
- [18] 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről, net.jogtar.hu (letöltve: 2013. 10. 23.)
- [19] Dr. Mezős T. a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal elnökének előadása: Mivel jár a világörökségi cím (2009) www.balatonregion.hu (letöltve 2013. 10. 17.)
- [20] Magyar Ásványvíz Szövetség és Termék Tanács honlapja www.asvanyvizek.hu (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [21] Nádasi T. – Udud P.: Ásványvizek könyve (2007), ISBN-978-963-06-1426-9, Kiadó: Aquaprofit Zrt., Budapest
- [22] 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet, net.jogtar.hu (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [23] Kórházak: Óbudai Gyémánt: <http://korhazak.hu/obudai-gyemant.html> (letöltve: 2013. 10. 18.)
- [24] Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság: Határozat (1995), Szám: H.17.532-3/1995
- [25] Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság: Határozat (1998), Szám: H.34.543-2/98

9. Melléklet

Az itt található táblázatba összegeztem a hatástanulmány, a védési dokumentáció egyes épületeire és értékeire vonatkozó megállapításait és a helyszíni szemlém során látott és tapasztalt értékeket az egyéb észrevételeimmel.

| Épület | Értékek | | | |
|-------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------------|
| | Hatástanulmány | Védési dok. | Helyszíni szemle | |
| Általában | K-Ny irányú elrendezés | K-Ny irányú elrendezés | (bonyolult térrendszer) | |
| | Ipartörténetileg jelentős | 19. századi ipari ép. Tipiusa vonásai | | |
| | látszótéglá oromfalak | tégla oromfalak | | |
| | tégla tagozatok | tégla tagozatok | | |
| | ésszerű alaprajz | ésszerű alaprajz | ésszerű alaprajz | |
| | eredetileg fa váz | | | |
| | vázás építési mód | vázás építési mód | vázás építési mód | |
| | | rugalmas belső tér | | |
| | | egységes héjalás | | |
| | | nyílástengelyek rendezettsége | | |
| Főépület (36/a-c) | lépcsős épülettömeg | lépcsős épülettömeg | lépcsős épülettömeg | |
| | oromfalak | oromfalak | oromfalak | |
| | közép-és oldalrizolitok | | | |
| | városképi jelentőség | | | |
| 36/a-b | ipari- és építészettörténeti érték | | | |
| | tégla homlokzat | | tégla homlokzat | |
| | | magastetős | | |
| | öntöttvas elemek | öntöttvas elemek | öntöttvas elemek | |
| | | | vasszerkezetű áthidaló | vasszerkezetű áthidaló |
| | | | mázolt öntöttvas oszlopok | mázolt öntöttvas oszlopok |
| | | | hengerelt vasgerendák | |
| | | | konzolok | konzolok |
| | | | csigalépcső | csigalépcső |
| | belső térszervezés | | | |
| | | | belső térarányok | |
| | | héjalás tartószerkezete | | |
| | | (lenyűgöző) | | |
| | | (omladozó homlokzat) | | |
| | | (elégtelen tetőhéjalás) | | |
| | | (pince ázik, falak vizesednek) | | |
| 36/c | ipar- és építészettörténeti érték | ipar- és építészettörténeti érték | | |
| | tégla homlokzat | tégla homlokzat | tégla homlokzat | |
| | | fa függesztőműves fedélszék | fa függesztőműves fedélszék | |
| | öntöttvas elemek | öntöttvas elemek | öntöttvas elemek | |
| | | | talppal és fejfel kialakított öntöttvas oszlopok | (de azért csak mértékkel védeném...) |
| | | | hengerelt vasgerendák | |
| | | (pince ázik, falak vizesednek) | | |

| | | | |
|-----------|----------------------------------|--|--|
| 36/d | | tégla homlokzat | (kívülről semmi) |
| | | fa függesztőműves fedélszék | |
| | | öntöttvas elemek | |
| | | talppal és fejjel kialakított öntöttvas oszlopok | |
| 36/e-f | | hengerelt vasgerendák | (jelentéktelenek) |
| 16/a-b | | tömeg | (16/b elgondolkodtató megtartásra) |
| | | téglaarchitektúrás homlokzat | téglaarchitektúrás homlokzat |
| | | | (szívja fel a vizet) |
| 17 | | | (technológia kiviteléhez falat kell bontani) |
| | | tömeg | (szívja fel a vizet) |
| 36/g | | téglaarchitektúrás homlokzat | téglaarchitektúrás homlokzat |
| | | | (konkrétan rothad) |
| 3 | | | (fa a tetőn) |
| | | iparterület szerves része | |
| | | téglaarchitektúrás homlokzat | |
| | | öntöttvas korlát | öntöttvas korlát |
| kémény | | óvóhely | (amúgy semmi jelentős) |
| | 1922/1910-ből | | (jó állapotban) |
| | egyetlen az 5-ből | | |
| 2. sz. ép | városképi jelentőség | | |
| | tömegforma | | |
| | 20 század eleje - századfordulós | | 20 század eleje - századfordulós |
| | | | sajátos hangulat |