

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

**A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata által a Budapest,
XI., Hunyadi János út 43584/5 hrsz.-ú ingatlan hasznosításával
kapcsolatban közzétett Pályázati Felhíváshoz**

Tartalomjegyzék:

- **Pályázati Felhívás**
- **2001. évi LXIV. Törvény kivonata**
- **Tulajdoni lap másolat**
- **Dr. Gabler Dénes kandidátus állásfoglalása**
- **Helyszínrajz a feltételezett romok elhelyezkedéséről**
- **Fővárosi Szabályozási Keretterv térképi kivonata**
- **KVSZ kivonata**

Budapest, 2007. július 3.

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata kétfordulós pályázat útján felajánlja hasznosításra az alábbi ingatlanát:

<i>Megnevezés</i>	<i>Hrsz</i>	<i>Terület (m²)</i>	<i>Övezet</i>
Bp. XI.ker. Hunyadi János út	43584/5	13 hektár 5423 m2	Z-KP-XI/D KL-KT

Az ingatlan jellemzői:

Az ingatlan több, mint fél évszázada régészeti és műemlékileg védett.

Területén helyezkedik el a Római Birodalom pannoniai határszakaszának egyik stratégiaileg fontos tábora a körülötte kialakult római településsel együtt.

Az ingatlan a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának törzsvagyona, hasznosítása hosszú távú bérleti szerződés keretében lehetséges.

Amennyiben a pályázó a területen építményt kíván elhelyezni, az csak jóváhagyott szabályozási terv alapján történhet, melynek elkészítése a vállalkozó feladata és költsége.

A műemlékvédelmi hatóság engedélyezheti az egyébként építési engedélyhez nem kötött, a 2001. évi LXIV. Törvény 63. §-ában felsorolt tevékenységeket.

A terület árvizek ellen nem teljeskörűen védett.

A terület közpark funkcióját meg kell őrizni, a közforgalom elől legfeljebb az éjszakai órákban zárható el.

A terület egy része KL-KT övezeti besorolású, és a tervezett új Duna-híd lehajtója részére biztosít közlekedési területet.

A hasznosítással kapcsolatos elvárások:

A terület hasznosításában mindenképpen meg kell jelenjen és prioritást kell, hogy élvezzen a kulturális örökség bemutatása. Ennek kell a kapcsolatát megtalálni a szabadidős és sport célú funkcióval.

Alapfeltétel, hogy a hasznosításnak olyan módját kell választani, hogy a hasznosítás következtében a régészeti emlékek ne kerüljenek rosszabb állapotba, mint amilyenben voltak.

Egyéb feltételek:

A pályázati dokumentáció 20.000.-Ft összeg befizetése ellenében vehető át felfogadási időben a Budapest Főváros XI.ker. Újbuda Önkormányzata Városüzemeltetési Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztályán személyesen, vagy meghatalmazott útján a Budapest XI.ker. Zsombolyai u. 5. II.em. 203. szobájában.

A pályázat érvényességének feltétele a pályázati dokumentáció kiváltásának igazolása mellett 5 millió Ft összegű ajánlati biztosíték (bánapénz) előzetes megfizetése, melyre vonatkozó befizetési csekk a Városüzemeltetési Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztályán beszerezhető, illetve átutalással is teljesíthető az alábbi bankszámla számára – OTP Bank Rt. 11784009-15511001 (közlemény rovatban fel kell tüntetni: „*bánapénz a 43584/5 hrsz-ú ingatlan pályázata*” tárgyában). A pályázat sikertelensége esetén az ajánlati biztosíték a döntést követő 8 napon belül visszafizetésre kerül. Sikeres pályázat esetén az ajánlati biztosíték a bérleti díjba beszámításra kerül.

A Vagyongazdálkodási Bizottság határozza meg, hogy a legkedvezőbb ajánlatok közül hány, illetve melyik pályázó kerül meghívásra a második versenytárgyalásos fordulóra.

A pályázatok benyújtásának határideje:

2007. július 30. (hétfő) déli 12.⁰⁰ óra

A pályázatokat zárt borítékban „*Pályázat Albertfalva*” megjelöléssel a Budapest Főváros XI.ker. Újbuda Önkormányzata Városüzemeltetési Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály (1113

Budapest, Bocskai út 39-41.) címére postán, vagy személyesen a Budapest XI.ker. Zsombolyai u. 5. II.em. 203. szobájában lehet benyújtani.

306

A pályázatok értékelésébe az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Bizottsága a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt és a Budapesti Történeti Múzeum illetékeseit is bevonja. A Bizottság a pályázatokat 2007.szeptemberi első ülésén értékeli, majd javaslata alapján a végleges döntést a Képviselőtestület hozza meg soron következő ülésén.

A Bizottság és a Testület fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

A pályázat nyertese az elbírálást követő 30 napon belül köteles a szerződést megkötöni.

Bővebb felvilágosítást az ingatlanról a **381-1309** és **381-1310** telefonon kapható.

III. Rész

A HATÓSÁG FELADATAI¹

63. § (1)²

(2)³ A hatóság engedélyezi a következő, egyébként építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységeket:

- a) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeken végzendő, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatás;
- b) régészeti lelőhelyen 30 cm mélységet meghaladó tereprendezési munkák;
- c) a védetté nyilvánított kulturális örökségi elem jellegét és megjelenését érintő munkák, tevékenységek;
- d) reklámok műemléken történő elhelyezése;
- e) a műemlék falfelületeinek vagy szerkezeteinek, továbbá alkotórészeinek és tartozékainak tudományos vagy műszaki célú kutatására, feltárására irányuló munkák;
- f) a műemlék funkciójának, használati módjának megváltoztatása;
- g) műemlékhez tartozó ingatlanterületen fa kivágása, telepítése, tereprendezés;
- h) műemlék egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek elmozdítása, illetőleg szabadtéri múzeum keretében készülő rekonstrukcióba történő beépítése;
- i) a műemlékekkel és a védetté nyilvánított kulturális javakkal kapcsolatos megóvási (konzerválási), restaurálási vagy átalakítási munkák;
- j) a műemlék jellegét és megjelenését befolyásoló fényforrás elhelyezése, illetve üzemeltetése;
- k) e törvényben meghatározott egyéb esetek.

Előzetes nyilatkozat

65. § (1)⁴ A hatóság hatósági engedélyéhez kötött tevékenységek esetén - kérelemre - köteles a kérelmező által megjelölt munkák vagy tevékenységek engedélyezésével kapcsolatos feltételekről nyilatkozni (előzetes nyilatkozat).

(2)¹ Ha az előzetes nyilatkozat alapjául szolgáló a körülmények lényegesen nem változtak, az egy éven belül induló engedélyezési eljárás során a hatóság az előzetes nyilatkozatához kötve van.

¹ Módosította: 2006. évi CIX. törvény 133. § c).

² Hatályon kívül helyezte: 2006. évi CIX. törvény 134. § a). Hatálytalan: 2007. I. 1-15l.

³ Megállapította: 2005. évi LXXXIX. törvény 26. § (1). Módosította: 2006. évi CIX. törvény 133. § c).

⁴ Megállapította: 2005. évi LXXXIX. törvény 28. §. Módosította: 2006. évi CIX. törvény 133. § c), 134. § a).

2001. évi LXIV. törvény

a kulturális örökség védelméről¹

33. § Egyes jelentős történeti és kulturális értékű, illetve veszélyeztetett helyzetű műemlékek és műemlékegyüttesek fokozott védelmét biztosítani kell. Ezek közül az e törvény mellékletében egyedileg meghatározott műemlékeket, illetve műemlékegyütteseket kizárólagos állami tulajdonban kell tartani. Amennyiben tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásban nem az állam javára van bejegyezve, és az nem az ingatlan-nyilvántartás hiányosságának vagy jogszabálysértésnek az eredménye, a tulajdonjogot az állam javára meg kell szerezni.

IV. Rész

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

89. § (1) Ez a törvény - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - a kihirdetését követő 90. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépése után indított eljárásokra kell alkalmazni.

(2) A *melléklet* e törvény kihirdetése napján lép hatályba.

Melléklet a 2001. évi LXIV. törvényhez²

Az állam kizárólagos tulajdonában tartandó műemlékek és műemlékegyüttesek jegyzéke

I. BUDAPEST

XI. kerület

55.	Gellérthegy	Citadella	5412
56.	Hunyadi János út	albertfalvai római tábor romjai	43584/1
57.	Műegyetem rakpart 1., 2., 3., 4., 5., 6.	Budapesti Műszaki Egyetem épületei	5534

¹ Kihirdetve: 2001. VII. 10.

² Megállapította: 2005. évi LXXXIX. törvény 40. §. Hatályos: 2006. I. 1-től. Ezt követően indított eljárásokra kell alkalmazni.

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: XION242 (Kilépés)
---------------	--------------	----------------------------------

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.	
<h2>Munkapéldány</h2> <h3>Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!</h3> <p>2007.06.14</p>	
BUDAPEST XI.KER. Belterület 43584/5 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény: 4633
I. rész	
Földrészlet területe változás előtt: 135441 (m2) törölő határozat: 9011/2006 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
- Kivett beépítetlen terület 0 13.5423 0.00	
1. bejegyző határozat: 89563/2/1999/99.03.25 Műemlék.	
2. bejegyző határozat: 310869/1/2004/00.09.11 Régészeti védettség.	
II. rész	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 32714/4/2006/06.01.05 jogcím: ingatlan megosztás jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.	
III. rész	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42961/1973.03.23 Vezeték jog jogosult: név: MOL RT. cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Október 23 utca 18	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32714/4/2006/06.01.05 - a T-71007 tisz számú térrajz alapján a 43584/1 hrsz-ú ingatlan megosztva 43584/4-5 hrsz-ú ingatlanokra.	
Tulajdoni lap vége	

A megr

Megnev

Keresés
szerint
 Hálózat
 használó:
 BUDAPEST
 XI.KER.
 belterüle
 43584/5

Összese

Súgó

Állásfoglalás

Mint a MTA Régészeti Bizottságának római kori referense felhívom a figyelmet az albertfalvi terület régészeti értékeire és a hazai viszonylatban egyedülálló tereprendezési lehetőségekre Albertfalván. Tessenem ezt azért most, mert köztudomású, hogy a terület a közeljövőben a főváros belső részéhez tartozik majd. Ezt a törekvést tükrözik a szóbanforgó területet északról határoló ipari övezet részleges felszámolására irányuló tervek, az u.n. 6-os ut megfelelő szakaszainak, a délbudai Metronak és a csepeli hidnak tervei. Mindezek a körülmények a régészetileg és műemléki-
leg védett terület/Műv.Min. 8630-80305/55. és a 2238/73.sz. határozat/ végleges sorsának kialakítását reflektorfénybe hozzák, mely szervesen kapcsolódhat a délbudai - közelebbről albertfalvi - városrendezési tervekhez.

I. Albertfalva régészeti értékelése

Az albertfalvi katonai tábor és az azt körülövező település - jelenleg beépítetlen mező - határai: É-on: Mezőkövesdi ut, Ny-on a vasut, délen az albertfalvi temető, K-en a Duna. A római korban ez a terület Aquincum és Nagytétény között nagyon fontos stratégiai szerepet töltött be, mint a Római Birodalom pannoniai szakaszának egyik fontos tábora. A Budapesti Történeti Múzeum az 1940-es évek óta napjainkig, kisebb-nagyobb megszakításokkal feltárta a mai felszín alatt átl. 30-60 cm-re huzodó, az I.század középső évtizedeiből származó 500 fős lovascsapat részére épített tábor maradványait: védműveket, kapukat, tornyokat, főbb utvonalakat. A tábor belső épületeiből a központi épület, a parancsnoki épület,

- 2 -

a kórház és a kassárnyák maradványai kerültek elő. Az ellenséges támadások miatt a táborot több ízben újjá kellett építeni, sőt az eredetileg föld-faszervezetű táborot Traianus császár uralkodása alatt egy lovasezred számára alkalmas 190x210 m méretű kőtáborra bővítették. A háborúk miatt a tábor több ízben elpusztult, de mindig helyreállították, míg a III. század közepén egy nagyobb barbár betörés során le nem égett és már nem épült újjá.

Az albertfalvi tábor körüli létrejött civil település 720.000 m²-nyi területet foglal el, mely Aquincum után a legnagyobb összefüggő római település Budapest területén. Itt a kezdetben vályogfalas, később kőházakban a veteránok, vagyis a leszerelt katonák éltek családjaikkal, továbbá a katonaságot és a civil lakosságot ellátó iparosok és kereskedők. A római lakótelepről fazekasműhelyeket, fémfeldolgozó műhelyeket, tinárműhelyt, s egyéb gazdasági rendeltetésű épületeket ismerünk. A tábortól északra kerültek napvilágra a fórum épületeinek részletei, szentélyek, s a limesut egy szakasza egy utállomással. A tábortól délre pedig falfestményekkel, stukkókkal díszített, téglákkal és terrazzopadlókkal ellátott fürdő maradványai találhatók.

Az előkerült leletanyag több százezer darabra becsülhető, melynek legnagyobb részét a BTM raktárában őrzik, - de helyhiány miatt is az anyag kis része már a múzeum állandó illetve külföldi kiállításain látható.

II. Javasolt feladatok

1. A legstingósebben el kell bontani a régészeti és műemlékileg védett területről - már a tábor déli részére kiterjedő -

- 3 -

ideiglenes jellegű építményeket és meg kell szüntetni ezen a területen minden kerti földművelést./szántás stb./

2. Magyarországon, a dunai limes mentén egyedül itt van lehetőség arra, hogy egy római kori tábor - a nemzetközi szakirodalomban is nyilvántartott albertfalvi tábor - távlatban - teljes egészében megkutatható és bemutatható legyen. Ahhoz, hogy ez megvalósítható legyen, a műemléki helyreállítást megelőző hitelesítő feltárást egy meghatározott szakmai/régészeti-műemléki/ program szerint kell ütemezni. Felhívom itt a figyelmet arra, hogy először a tábor már ismert objektumait: védműveket, vízesárcok, falak, tornyok, kapuk, körüljáró/ főbb utvonalakat, jelentősebb épületeket kellene ásatásokkal hitelesíteni. A táboron belüli további kutatások lehetőségét megfelelő módon biztosítani kell. A terület karbantartását, őrzését, kiállítási bemutatóhelyek, válogató-restauráló műhelyek, raktárak, szolgáltatóhelyiségek stb. létesítését a feltárásokkal, műemléki helyreállítással egyidejűleg kell megoldani. E munkák kapcsán Budapest egy igen értékes, nemzetközi hírű, szabdtéri régészeti parkkal, kiállítási bemutatóhelyekkel bővített területtel gazdagodna.

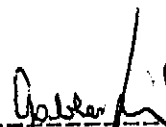
A tábort körülövező települést is - a lehetőségek szerint - folyamatosan fel kell tární. A település felszíni rendezését úgy kell kialakítani, hogy funkciójában és kivitelezésben szorosan kapcsolódják az adott kulturcentrumhoz.

3. A szóbanforgó terület értéke a régészeti és műemléki jellege, valamint a település sajátosságai/Duna, jó közlekedési utak/ révén sokszorosára emelkedhet, ami által a főváros

- 4 -

egy európai szintű idegenforgalmi látványossággal, városképi és történeti értékkel is gyarapodhat.

Az albertfalvi, még beépítetlen terület megfelelő hasznosítása érdekében kötelességemnek tartom az említett tényekre felhívni a figyelmet és javaslataimat közölni.



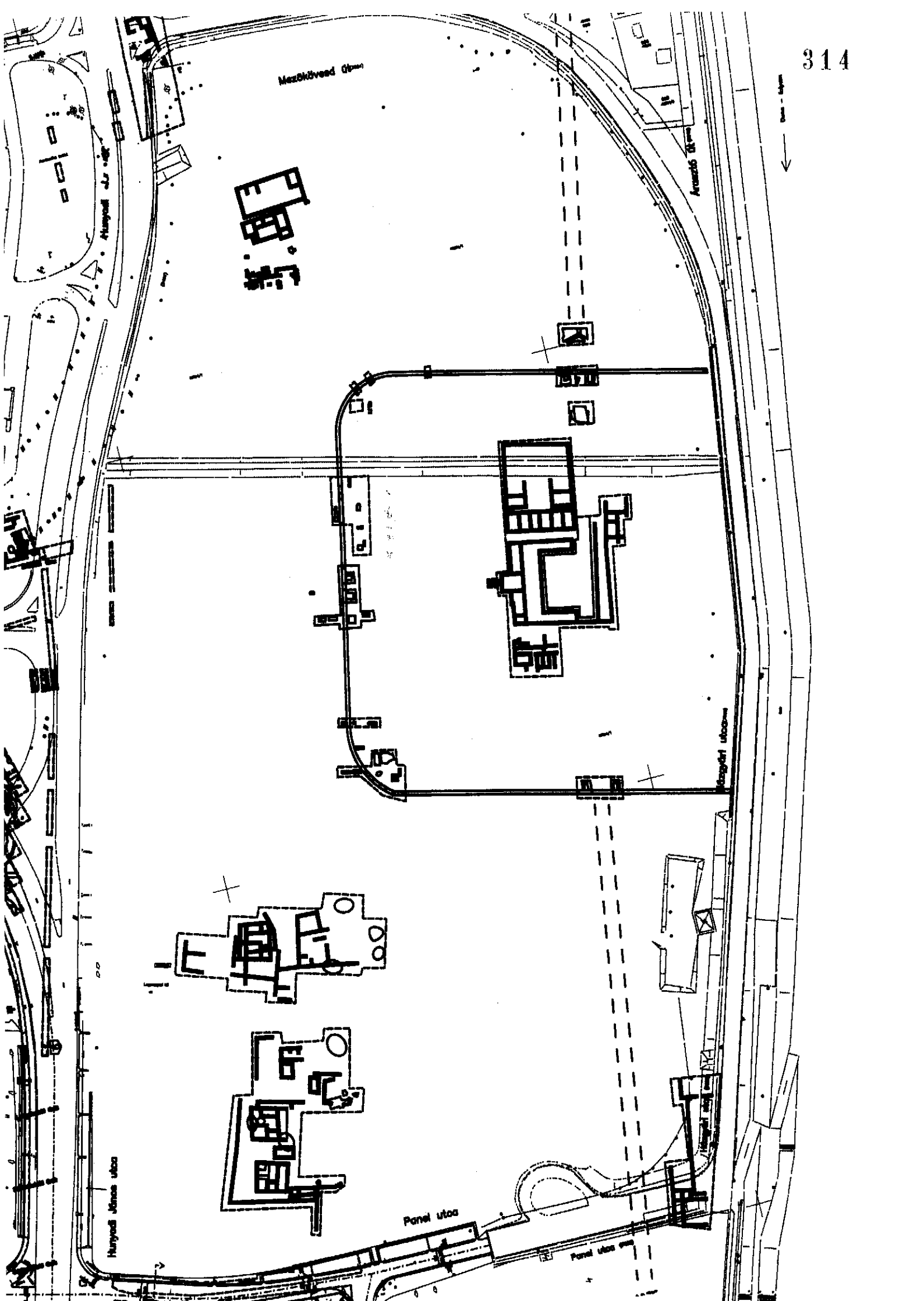
dr. Gabriel Dénes

kandidátus

MTA Régészeti Bizottság

római kori referense

Budapest, 1991. október 24.



Mezőkövesd út

Aranyos út

Központi utca

Hunyadi János utca

Panel utca

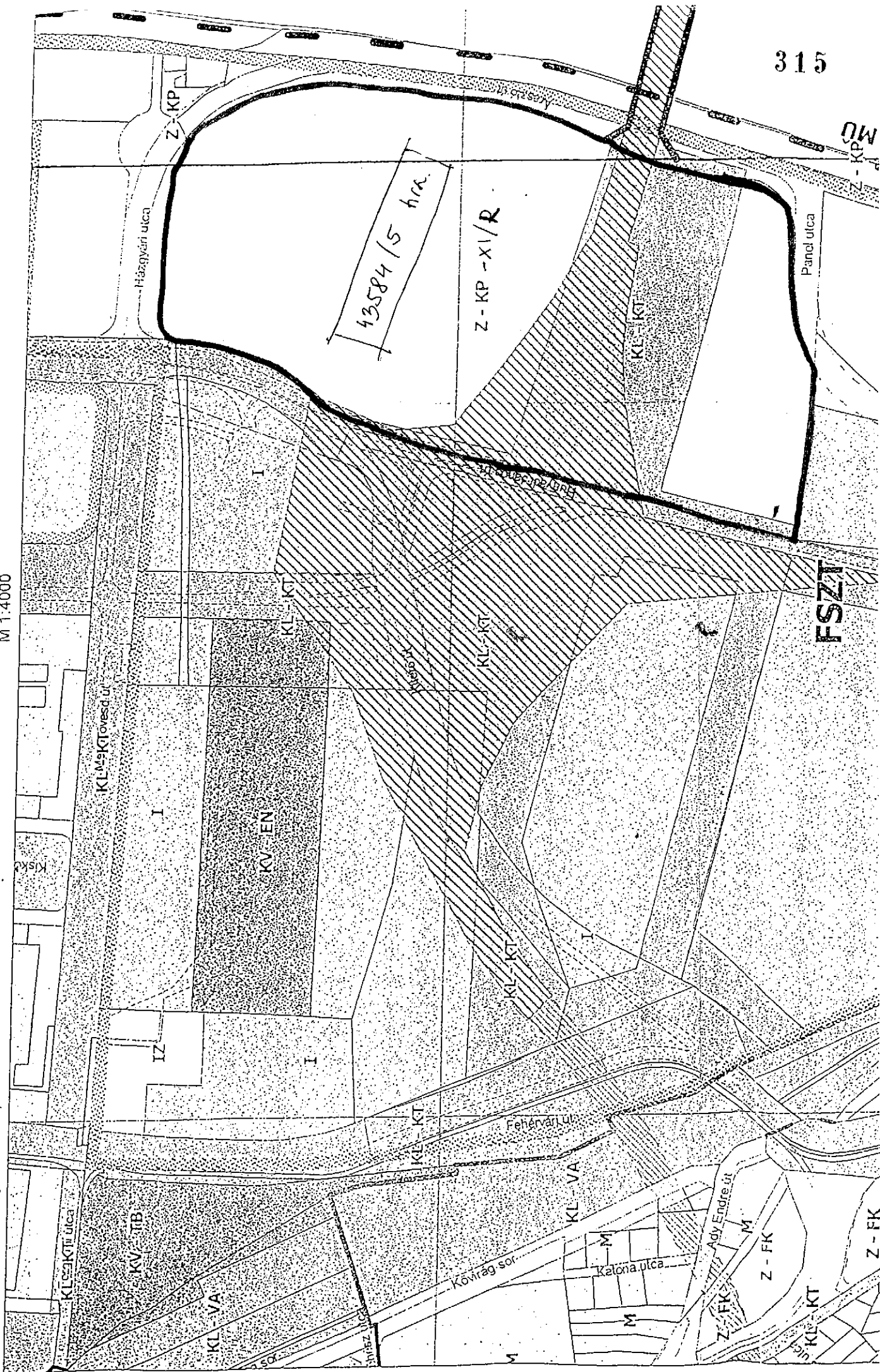
Panel utca

BUDAPESTI FŐVÁROS ONKORMÁNYZATA

FŐVÁROSI SZABALYOZÁSI KERETTERV MÓDOSÍTÁSA

6.sz. melléklet a 39/2001. (VI.27.) Főv. Kgy. sz. rendelethez
(A melléklet szerint a 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. sz. rendelet 1.sz. mellékletének megfelelő része módosul.)
XI. kerület, szelvénytáv: 65., 66.

M 1:4000



Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat

27/1999./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelete

a Budapest XI. kerület, Albertfalva központ (Mezőkövesd út - vasútvonal - kerülethatár - Duna part által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. §-a, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-a és a fővárosra vonatkozó 14. §-a felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya**1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya a mellékelt Szabályozási Tervben lehatárolt területre (továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet melléklete a Szabályozási Terv.

Az előírások alkalmazása**2. §**

- (1) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építeni és építményt elhelyezni, épületet bővíteni, vagy lebontani, épület rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni csak a vonatkozó törvényeknek, rendeleteknek, kapcsolódó jogszabályoknak (Étv., OTÉK, BVKSZ, FSZKT, stb.), szabványoknak, valamint jelen rendeletnek és mellékletének együttes alkalmazásával lehet.

Z-KP-XI/R jelű övezet**15. §**

- (1) Az övezet a közparkok régészeti értékeket bemutató területe.
- (2) A területet megosztani nem lehet.
- (3) A területen építeni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:
 - a) beépítési mód: szabadonálló
 - b) beépítés mértéke: 2%
 - c) legkisebb-legnagyobb megengedett építménymagasság: 3,0 m; 9,0 m
 - d) legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 0,1
 - e) legkisebb zöldfelület: 75%
- (4) A területen a BVKSZ 52. § (5) bekezdés f) pontja szerinti terepszint alatti építmények nem helyezhetők el.
- (5) Parkolót kizárólag terepszinten, a szabályozási terven jelölt helyen lehet elhelyezni.
- (6) A zöldterületek zöldfelületi kertészeti engedélyezési terv alapján alakíthatók ki.
- (7) Hirdetőtábla és reklámhordozó a területen nem helyezhető el.

Z-KK-XI/D jelű övezet**16. §**

- (1) Az övezet a közkertek Duna-parti sétányainak területe.
- (2) A területen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Gyalogossétány, kerékpárút építhető.
- (4) A terület teljes hosszában legalább kettős fasor telepítendő.

PÁLYÁZAT

**Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata
Városüzemeltetési Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.**

**Pályázat tárgya: Budapest XI. kerület, Hunyadi János út, 43584/5 hrsz-ú ingatlan
hasznosítása**

Tisztelt Vagyongazdálkodási Bizottság!

A Budapest XI. kerület, Hunyadi János út, 43584/5 hrsz-ú ingatlan hasznosítása tárgyában, Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata pályázati felhívása alapján bérleti ajánlatot teszünk a továbbiakban részletezett feltételekkel.

Tisztelettel,



Perlaky Zsolt
Ügyvezető
Római Vár Kulturális, Sport és Szolgáltató Kft.

Tel: 06 20 354 9414
06 20 354 9277 - iroda mobil

Budapest, 2007. július 29.

Az ajánlattevő:

Teljes név: Római Vár Kulturális, Sport és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
 Rövidített név: Római Vár Kft.
 Cégjegyzékszám: 01-09-883945
 Adószám: 13998466-2-41
 Székhely: 1027 Budapest, Kandó Kálmán u. 6. I.em.3.
 képviseli: Neusatz Gabriela és Perlaky Zsolt ügyvezető önállóan
 (a továbbiakban **Ajánlattevő**)

Az Ajánlattevő célja

A pályázati felhívás szerint a hasznosításban prioritást kell élvezzen a kulturális örökség bemutatása és ehhez kapcsolódóan a szabadidős és sport célú funkciók. Erre tekintettel, illetve a Budapesti Történeti Múzeum munkatársaival folytatott konzultációk alapján alakítottuk ki koncepciónkat egy szabadidőpark létrehozására.

A fővárosban nem fektetnek elég hangsúlyt a gyermekekre, és az óvodán, iskolán kívüli ismeretterjesztésre és szórakoztatásra. A szabadidőpark ezt a hiányosságot kívánja pótolni az 1-14 éves korosztály esetében azzal, hogy a gyermekek a szüleikkel együtt játszhatnak, szórakozhatnak úgy, hogy egyúttal új dolgokat is megismerhetnek. A hangsúlyt a közös tevékenységre kívánjuk helyezni; a családok együtt vesznek részt a játékokban, illetve a különböző programokon.

A szabadidőpark lehetőséget teremt az ismeretterjesztésre is, mely egyrészt bemutatókkal, előadásokkal, játékos kísérletekkel, másrészt a parkban elhelyezett díszletekkel valósítható meg.

Kiemelt figyelmet szentelnénk a terület alatt található jelentős történelmi és muzeális értékek, melynek bemutatása hangsúlyos elemét képezné a parknak. A római kori emlékeket – a Budapesti Történeti Múzeum javaslatát figyelembe véve - nem feltárással mutatnánk be, hanem azokat felszín feletti illusztrációk és ismeretterjesztő táblák elhelyezésével szeretnénk felidézni.

A fővárosban az elmúlt évtizedben - sajnálatos módon - sorra szűntek meg a sportpályák. Célunk egy olyan szabadtéri sport centrum kialakítása, mely elérhető áron biztosít sportolási lehetőséget elsősorban a környék lakosságának.

A területen tervezett hasznosítási módok

A terület hasznosítása során az alábbi kulturális és szabadidős célokat kívánjuk megvalósítani:

1. a területen található római kori emlékek megőrzése, illetve bemutatása a Budapesti Történeti Múzeummal egyeztetett módon (továbbiakban **Közpark**)
2. szabadidőpark létrehozása, ahol hangsúlyt fektetünk az 1-14 éves gyermekekre, és az óvodán, iskolán kívüli ismeretterjesztésre és szórakoztatásra, illetve a szabadidős és sportcélú létesítmények kialakítására (továbbiakban **Szabadidőpark**)
3. szabadtéri sportpályák, sétáló utak kialakítása (továbbiakban **Sportpark**)

A tervezett létesítmények

A tervezett létesítmények ideiglenes jelleggel kerülnének elhelyezésre, természetesen megfelelően az Építési Hatóság és a Budapesti Történeti Múzeum feltételeinek

Az egykori római katonai tábor területén belül alakítanánk ki a Közparkot, melyben a feltáratlan műemlékeket védendő sétautak kerülnének kijelölésre, pihenőkkel, a római tábort bemutató információs táblákkal. A felszínen a római tábor egykori épületeinek kontúrját dísznövényekkel illusztrálnánk.

A közönség számára belépő ellenében látogatható Szabadidőparkban is megjelenének a római kori motívumok: a római katonai tábort illusztráló játékvár, illetve különböző díszletek formájában. A Szabadidőparkban emellett különböző emberi erővel és motorral hajtott játékok (mini óriáskerék, pedállal hajtott gyermekvasút, kilátótorony, drótkötélpálya, stb.), vizes játékok, csúszdák, hagyományos és vizes játszótér szórakoztatná a gyermekeket, illetve számos mese-jelenet is ábrázolásra kerülne.

A Szabadidőpark területén létesítenénk oktatótermeget, játszóházakat és kézműves foglalkozások számára teret adó helyiségeket, ahol a Budapesti Történeti Múzeummal együttműködve történeti, művészeti és kézműves foglalkozásokat is szerveznénk.

A Sportparkon belül igény szerint műfüves focipályát, tenispályát, sípályát, mezei futópályát, a téli időszakra korcsolyapályát tervezünk kialakítani. A Sportpark részét képezné egy KRESZ-park is, ahol a gyermekek vidám formában megszerezhetnék a közlekedési ismereteket. Fentiekén túl szóba jöhetnek más sport célú létesítmények is.

A Közpark, Sportpark és a Szabadidőpark látogatói számának függvényében biztosítani kívánjuk a megfelelő szociális és vendéglátó helyiségeket is. Ezek méretét és elhelyezését a funkcionálisan indokolt szinten kívánjuk megvalósítani. Ennek keretében a látogatók kultúrált kiszolgálásának megfelelő számú mellékhelyiség, öltöző, pelenkázó, étterem és büfé elhelyezését tervezzük. A területen biztosítani kívánunk a látogatók számára gépkocsi parkolókat is.

A hasznosítás ütemterve

A teljes park megépítése fokozatosan, előzetes számításaink szerint öt éven belül történne meg. Az ingatlan bérleti jogának megszerzése esetén az alábbi cselekvési program végrehajtását vállaljuk:

- a bérleti szerződés megkötését követő 6 hónapon belül megkezdjük a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok és egyéb építési és kommunális hulladék eltávolítását. Mivel a területet jelenleg sokan szemétkerakónak használják, a hulladékok eltávolítását követően, vagy azzal párhuzamosan az állagmegóvás érdekében a teljes területet bekerítjük.
- A bérleti szerződés megkötését követő 24 hónapon belül megnyitjuk a Közparkot a nyilvánosság számára

Együttműködés a Budapesti Történeti Múzeummal

Célunk megvalósítása érdekében egyeztetéseket folytattunk a Budapesti Történeti Múzeum munkatársaival, és velük együttműködve közös hasznosítási koncepciót dolgoztunk ki. Ajánlatunkhoz csatoljuk a Budapesti Történeti Múzeum állásfoglalását a terület hasznosításával kapcsolatban.

Az Aquincumi Múzeum által évente megrendezésre kerülő egynapos Floralia –Római Tavaszünnep mintájára tervezzük - az Aquincumi Múzeummal együttműködve- a római kori kultúrát és szokásokat bemutató rendezvények megrendezését.

A pályázat érvényességének feltételei

Az ajánlati dokumentációt megvásároltuk, az erre vonatkozó postai befizetési bizonylat másolatát mellékeljük.

A pályázatban előírt 5 millió forint összegű bánatpénzt átutalás útján megfizettük.

Ajánlatunk pénzügyi feltételei

A bérleti időszakra és a bérleti díjra vonatkozó ajánlatunk meghatározásánál figyelembe kellett veyük, hogy a tervezett hasznosítás mintegy öt éves beruházást követően valósulhat meg, továbbá, hogy a hasznosítás egyes elemei kifejezetten non-profit jellegűek.

Az ingatlant 20 éves időtartamra szeretnénk bérbe venni, havonta 1.000.000,- Ft + ÁFA, azaz egymillió forint + ÁFA bérleti díj megfizetése mellett.

A bérleti díjat minden tárgyhónapban előre, a tárgyhónap 10. napjáig vállaljuk megfizetni, tárgyhónap 5. napjáig kibocsátott számla ellenében.

A bérleti díjba beszámításra kerülő 5 millió forint összegű bánatpénz megfizetését követően szeretnénk beszámítani az első háromévi bérleti díjba a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok és egyéb építési hulladék eltávolításának, valamint az illegálisan létesített épületek elbontásának igazolt költségeit.

Felajánlásaink

Felajánljuk, hogy a kerületben működő óvodák és általános iskolák által szervezett programok esetén a Szabadidőpark belépődíjából jelentős kedvezményeket biztosítunk.

Felajánljuk, hogy a Budapesti Történeti Múzeum munkatársaival közösen eseti ismeretterjesztő foglalkozásokat szervezünk, melyeket a kerületi általános iskolák diákjai díjmentesen látogathatnak.

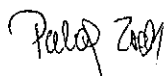
Felajánljuk, hogy Újbuda Önkormányzata dolgozóinak évente egy alkalommal díjmentes „Önkormányzati Családi Napot” szervezünk a Szabadidőpark területén.

Álláspontunk szerint, pályázatunk elfogadása esetén Újbuda Magyarországon egyedülálló létesítménnyel gazdagodna, és egyúttal megszűnne a területet jelenleg jellemző méltatlan, elhanyagolt állapot oly módon, hogy nem egy újabb lakópark vagy iroda komplexum létesül.

Bízunk pályázatunk pozitív fogadtatásában!

Budapest, 2007. július 29.

Tisztelettel:


Perlaky Zsolt
Római Vár Kft.

Mellékletek:

- Római Vár Kft. cégkivonat
- Aláírási címpéldány
- Az ajánlati dokumentáció megvásárlásához szükséges postai befizetési bizonylat másolata és átvételi elismervény a pályázati felhívás átvételéről
- igazolás az 5 millió forint összegű bánatpénz megfizetéséről
- A Budapesti Történeti Múzeum válaszlevele a tervezett szabadidőpark kapcsán

Albertfalva - Szabadidőpark programleírás (válaszlevél)

1.1 Római kori motívumok, ismeretterjesztés

A római katonai tábor illusztráló palánkvár felépítését jó ötletnek tartjuk, de lehetőség szerint az ne a tényleges tábor területére, hanem inkább azon kívülre kerüljön. A római tábor területén szerintünk elegendő lenne sétautak (futóutak?) kijelölése, amelyek a táboron keresztülmenő római kori utak tényleges nyomvonalát jeleznék. Ezeket az utakat esetleg díszcserjékkel, különféle ismeretterjesztő táblákkal lehetne kicsit hangulatosabbá tenni. A különféle dísznövényekkel a római tábor egykori épületeinek kontúrját is jelezni lehetne a felszínen.

Gladiátorkiképző központ: Szintén jó és megvalósítható ötletnek tartjuk. A "gladiátor képző" funkció mellett esetleg a "katonai kiképző funkció" is megférne, ugyanis a szóbanforgó területen a római korban TÉNYLEGESEN folyt katonai kiképzés a tábor falain belül és részben azokon kívül, míg galadiátorkiképzés nem.

Oktatóterem, kézműves foglalkozások számára teret adó terem: A Múzeum szívesen nyújt segítséget ehhez a funkcióhoz is akár előadások megtartásával, akár művészeti és kézműves foglalkozásokban való részvétellel. A különféle funkciójú termeket magábafoglaló épület elhelyezésére megint csak a táboron kívüli területet javasolnánk. A "természettudományos kísérletek" megfogalmazás pontosítása viszont célszerű lenne.

1.2 szórakoztató játékok

Elviekben támogatjuk a szórakoztató játékok elhelyezését is, de itt is szükségünk lenne az egyes objektumok alapozási mélységadataira. A konkrétabb tervek ismeretében érdemes tehát visszatérni erre a kérdésre és ekkor tudjuk a tervezett játékok diszlokációját is érdemben megbeszélni. Egyelőre annyit tudunk mondani, hogy a tábor területén nem javasoljuk a játékok elhelyezését.

1.3 kiszolgáló helységek

Természetesen kiszolgáló helységekre is szükség van, ezek építése előtt viszont régészeti megelőző feltárás elvégzése szükséges. Erre a kérdésre is érdemes konkrétabb építési, építkezési tervek ismeretében visszatérni.

2. KRESZ-park

Megvalósítható, jó ötletnek véljük a Kresz-park kialakítását is.

3. Sport

A sportpályáknál az a kérdés merül fel, hogy milyen mélységű tereprendezést igényelnek. Ott ahol az esetleges földmunka eléri a régészeti rétegeket feltárást kell végezni. Itt ugyancsak a táboron kívüli területet javasolnánk építkezési területként.

Összefoglalva az eddigieket, az Önök által 2007. május 11-én részünkre elküldött "Szabadidőpark programleírást" remek ötleteket tartalmazó tervezetnek gondoljuk, amely régészeti értékeinket és ezek társadalmi hasznosulását is messzemenően figyelembe kívánja venni, így régészeti szempontból kivitelezhetőnek és támogathatónak tartjuk.

Az egyes épületek, kiszolgálóegységek, sportpályák, esetleg gyermekjátékok konkrétabb terveinek (különösen alapozási mélységeinek) ismeretében további egyeztetések szükségesek, ezen objektumok területen belüli elhelyezésének tárgyában.

A római katonai tábor pontos helyének meghatározásához régészeti próbafeltárás elvégzését javasoljuk.

Javasoljuk továbbá, hogy a tárgyalások következő fázisában már mindenképpen fel kell keresniük a műemlékvédelmi, régészeti ügyekben illetékes szakhatóságot, a **Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt** is.

Budapest 2007. június 1.

Üdvözlettel:



Beszédes József


Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium

 Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat
 1055 Budapest, Kossuth tér 4.

Cégkivonat

A Cg.01-09-883945 cégjegyzékszámú RÓMAI VÁR Kulturális, Sport és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1027 Budapest Kandó K utca 6. 1. em. 3.) cég 2007. július 24. napján hatályos adatai a következők:

1. Általános adatok

 Cégjegyzékszám:01-09-883945
 Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
 Bejegyzve: 2007/07/13

2. A cég elnevezése

 2/1. RÓMAI VÁR Kulturális, Sport és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
 Bejegyzve: 2007/07/13

3. A cég rövidített elnevezése

 3/1. RÓMAI VÁR Kft.
 Bejegyzve: 2007/07/13

5. A cég székhelye

 5/1. 1027 Budapest, Kandó K utca 6. 1. em. 3.
 Bejegyzve: 2007/07/13

8. A létesítő okirat kelte

 8/1. 2007. július 5.
 Bejegyzve: 2007/07/13

902. A cég tevékenysége

 9/1. 7020 '03 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Főtevékenység.
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/2. 7012 '03 Ingatlanforgalmazás
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/3. 7031 '03 Ingatlanügynöki tevékenység
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/4. 7413 '03 Piac- és közvélemény-kutatás
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/5. 7414 '03 Üzletviteli tanácsadás
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/6. 7487 '03 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/7. 9261 '03 Sportlétesítmény működtetése
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/8. 9262 '03 Egyéb sporttevékenység
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/9. 9272 '03 Máshova nem sorolható egyéb szabadidős tevékenység
 Bejegyzve: 2007/07/13

 9/10. 7011 '03 Ingatlanberuházás, -eladás
 Bejegyzve: 2007/07/13

11. A cég jegyzett tőkéje

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	5500000	Ft

azaz ötmillió-ötszázezer Ft.

Bejegyezve: 2007/07/13

13. A képviseletre jogosult(tak) adatai

13/1. Neusatz Gabriella ügyvezető (vezető tisztségviselő) (an.: Gál Zsuzsanna)

1119 Budapest, Hadak útja 4. 5/53.

A képviselet módja: **önálló**

Jogviszony kezdete: 2007/07/05

Jogviszony vége: 2012/07/05

Bejegyezve: 2007/07/13

13/2. Perlaky Zsolt ügyvezető (vezető tisztségviselő) (an.: Erdős Éva)

9024 Győr, Liezen Mayer utca 45.

A képviselet módja: **önálló**

Jogviszony kezdete: 2007/07/05

Jogviszony vége: 2012/07/05

Bejegyezve: 2007/07/13

20. A cég statisztikai számjele

20/1. 13998466-7020-113-01.

Bejegyezve: 2007/07/13

21. A cég adószáma

21/1. Adószám: 13998466-2-41.

Bejegyezve: 2007/07/13

49. A cég cégjegyzékszámai

49/1. Cégjegyzékszám: **13-09-888845**

Vezetve a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróságnál.

Bejegyezve: 2007/07/13

II. Cégformától függő adatok

1. A tag(ok) adatai

1/1. Perlaky Zsolt (an.: Erdős Éva)

9024 Győr, Liezen Mayer utca 45.

A tagsági jogviszony kezdete: 2007/07/05

Bejegyezve: 2007/07/13

1/2. Dr. Karl Ferenc (an.: Pálhidi Teodóra)

8051 Sárkeresztes, Petőfi utca 26/a.

A tagsági jogviszony kezdete: 2007/07/05

Bejegyezve: 2007/07/13

Készült: 2007/07/24 11:25:05. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

Microsec adattovábbító szolgáltató

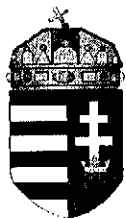
Hiteles másolat

327

ALÁÍRÁSI CÍMPÉLDÁNY

Alulírott **Perlaky Zsolt** (Csorna, 1974. szeptember 12., anyja neve: Erdős Éva) Győr, Liezen-Mayer utca 45. szám alatti lakos mint a **RÓMAI VÁR Kulturális, Sport és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: **RÓMAI VÁR Kft.**) ügyvezetője, a társaságot akként jegyzem, hogy a társaság kézzel vagy géppel előírt, előnyomott, nyomtatott vagy előbélyegzett cégneve, vagy rövidített neve alá a nevemet az alábbi aláírással egyezően **önállóan** az alábbiak szerint írom:

Perlaky Zsolt
.....
Perlaky Zsolt



Dr. Várkonyi Vera közjegyző

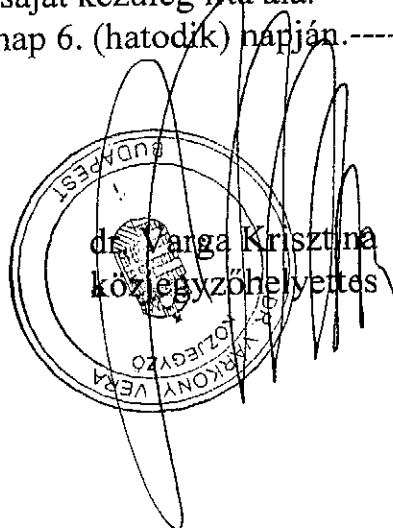
1027 Budapest, Csalogány u. 21. I. emelet 3.

☒ 1536 Budapest, Pf. 280.

☎ 213-9433, 202-4276.

80846/2007. ügyszám-----

Alulírott Dr. Várkonyi Vera közjegyző irodájában működő dr. Varga Krisztina közjegyzőhelyettes tanúsítom, hogy **Perlaky Zsolt** (Csorna, 1974. szeptember 12., anyja neve: Erdős Éva) Győr, Liezen-Mayer utca 45. szám alatti lakos - aki személyazonosságát az előttem felmutatott AJ 428459 számú személyi igazolványával igazolta - ezt az okiratot előttem saját kezűleg írta alá. -----
Budapest, 2007. (kettőezer-hetedik) év július hónap 6. (hatodik) napján.-----



Az alábbi átutalás teljesítésével bízunk meg a számlavezető pénzintézetünket.



Pelag Zed

2007.07.26.

Az átutaló aláírása (a banknál bejelentett módon)

A megbízás kelte

Az átutaló számláját vezető bank neve és székhelye

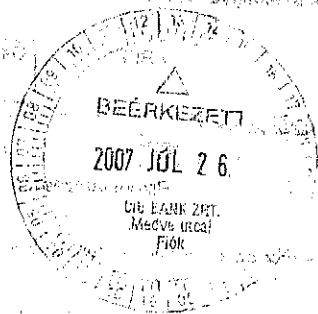
Az átutaló neve és székhelye	
RÓMAI VÁR KFT BUDAPEST	
Az átutaló számlaszáma	
10700024-45179802-51300009	
A jogosult neve és székhelye	
XI. KER. ÚT BUDA POLGÁRMESTERI HIVATAL	
(folytatás)	VIBER
Összeg (forintra kerekítve)	
5000000 Ft	
A jogosult számlaszáma	
11784009-15511001-	
Értéknap	Bizonylatszám
Atutaló országkódja	Jogcímkódja
Jel	Közlemény (Ha ez a sor hivatkozási számot tartalmaz, kérjük, írjon „X”-et a sor legelső kockájába.)
X	BANAT PÉNZ A 43584/5 HRSZ-Ú
Közlemény	PK 80 65 200707261301 NO LIMIT
	INGATLAN PÁLYAZATA TÁRGYBAN

PE 1 - 2 REP

<93>

CIB-Bank Zrt. CIB Bank Ltd.
CIB, a Gruppo Banca Intesa bankja

Kérjük, hogy a fenti sávra ne írjon és ne bélyegezzen!
Átutalási megbízás



Átvételi elismervény

A mai napon a Budapest XI.ker. Hunyadi J. út 43584/5 hrsz-ú ingatlan hasznosítása tárgyában kiírt pályázati felhívás alapján 1. pld. PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ-t átvettem.

2007 JÚL 09.

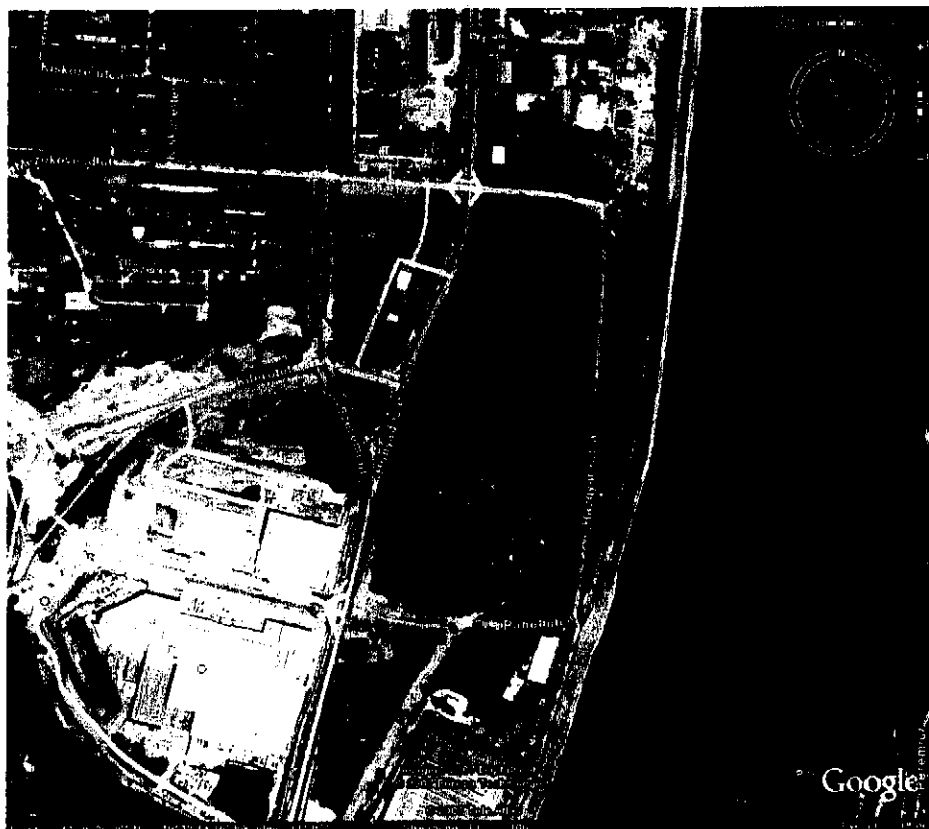
Budapest,

RÓMAI VÁR KFT.
Pályázati anyag

Feladóvevény

ÖSSZEG	Forint	
700000		
Összeg betűvel leírva		
HÚSZEZER FORINT		
Postai érvényesítés helye	A befizetés jogcíme	
	43584/5 HRSZ INGATLAN PÁLYÁZATI ANYAG	
Befizető neve, címe		
RÓMAI VÁR KFT. BUDAPEST KANDÓ KÁLMÁN U. 6.		
1027		
Számítástechnikai számlaszám		
11784009-15511001		
XI. KER. POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAPEST, XI. BOCSKAI U. 39-41.		
02725299 511 55		
Azonosító		

Ajánlat a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata által a Budapest, XI., Hunyadi János út 43584/5 hrsz.-ú ingatlan hasznosításával kapcsolatos pályázati eljáráshoz



Pályázó neve: GRAND-NÁDOR Ingatlanforgalmazó Kft.
Székhelye: 2049 Diósd, Jókai u. 23.
Postázási cím: 1117 Budapest, Prielle Kornélia u. 19. G. ép.

Budapest, 2007. július 27.

GRAND-NÁDOR
Ingatlanforgalmazó Kft.
Adószám: 13566043-2-13
MKB: 10300002-20243005-00003285
Cégjegyzékszám: 13-09-107959

1. Háttér, cégbemutató

Jelen ajánlat Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata által a Budapest Hunyadi János út 43584/5 helyrajzi számú ingatlan hasznosításával kapcsolatos pályázati felhívására készült azzal a céllal, hogy bemutassa a GRAND-NÁDOR Ingatlanforgalmazó Kft. terveit a terület hasznosítására vonatkozóan. Az ajánlat elkészítése során figyelembe vettük a már kidolgozott területfejlesztési dokumentumokat, koncepciókat (pl.: Újbuda Városfejlesztési Koncepciója). Ezek mellett megfogalmazzuk a **műemléki feltárás és bemutatás egy lehetséges koncepcióját** is, mely az adott helyhez igazodó, az idegenforgalom fejlesztési igényeit előtérbe helyező kezdeményezéseken alapul. Az ajánlat célja a térség rendezésére vonatkozó GRAND-NÁDOR Kft. által kidolgozott elképzelések összegyűjtése, ezen belül hangsúlyosan szerepelnek a múzeumi-régészeti, az idegenforgalmi, a kereskedelmi és a közlekedési szempontok.

A GRAND-NÁDOR Kft. a GRT Csoport tagja, mely egy magyar tulajdonú **iroda- és lakóprojektek** fejlesztésével foglalkozó cégcsoport. Tulajdonosai 1989 óta tevékenykednek az építőiparban, mint fejlesztők és generálkivitelezők. Az elmúlt években a csoport elsősorban saját beruházásban és kivitelezésben valósítja meg projektjeit, így biztosítva azok megbízható, minőségi lebonyolítását. 2006-ig a cégcsoport nevéhez **80 000 négyzetméter ingatlanfejlesztés** fűződik.

A GRT csoport a XI. kerület elkötelezett fejlesztője, beruházóként és generál kivitelezőként olyan projektek kapcsolódnak nevéhez, mint a Nádorliget Lakópark, illetve a jelenleg is fejlesztés alatt álló GRT Office Garden irodapark.

A csoport az ingatlanfejlesztésben szerzett sokéves tapasztalatát továbbra is minőségi munkahelyek, életterek építésére kívánja fordítani, amely elképzeléssel összhangban van a pályázat tárgyát képező terület feltárása és hasznosítása.

2. Turisztikai vonzerő

A nemzetközi turisztikai irányvonalaknak megfelelően – az egyre vonzóbbá váló helyi és regionális kulturális emlékek iránt növekvő kereslet miatt –, előtérbe kerül, fejlesztési céllá válik a **korábbi kultúrtörténeti leletek** feltárása. A Közép-magyarországi régió kiváló turisztikai adottságokkal rendelkezik, a nemzetközi turisztikai folyosó részét képezi, melyeken alapulva az idegenforgalom jelentőségét tekintve a régiók között **vezető szerepet** játszik. A pályázat tárgyát képező, jelenleg kihasználatlan terület hasznosítási terve összhangban van a kerület, illetve a közép-magyarországi régió stratégiai tervével, melyek több ponton hangsúlyozzák a Duna által adott lehetőségek jobb kihasználását, valamint kulturális és szabadidős tevékenységek színvonalának fejlesztését.

A mai XI. kerület, vagy ahogyan városmagjáról 1930-ban nevezték: a Szentimre város a maga 33,47 km²-es nagyságával Budapesten területileg a második, ám lakosságát tekintve a **legnépesebb kerület**. A kerület legjelentősebb római kori emléke a Hunyadi János út térségében egymásra épült tábor, valamint a táborok körül létesült ipari és lakónegyedeket foglalja magába. A rómaiak 500 fős lovascsapatot helyeztek Albertfalvára, akik palánktáborot építettek ide. Később, a II. század folyamán köerődde alakították, majd területét megnagyobbították, mert egy lovasezred került ide.

Az 1940-es évek közepén bukkantak a táborra, de a feltárásokat 1954-ben kezdték meg. A méretekből arra következtethetünk, hogy **ez volt az Aquincum után a legnagyobb összefüggő római település**. Az eltelt időszakban a területet rengeteg nép „használta”, **sok jelentős kultúra maradványai fedezhetőek fel**. Az albertfalvai tábor és település maradványait helyenként részleges falkonzerválással látták el - de műemléki helyreállításra még nem került sor. A terület római időkben meglévő jelentősége és a város jelen idejű helyzete között feszülő kontinuitás jelenleg csak a szakemberek és az erősen lokálpatrióták számára érzékelhető.

3. A terület jelenlegi állapota

A területre vonatkozó hasznosítási elképzelések megfogalmazásakor az alábbi tényezők játszottak meghatározó szerepet:

- a megvalósítani kívánt fejlesztés **illeszkedése a környező városrész struktúrájába**, és a helyi településfejlesztési koncepcióba,
- a vizsgált területre vonatkozó jelenleg érvényes **műemlékvédelmi jogszabályok** a tágabb városrendezési összefüggések vonzatában,
- a vizsgált terület rehabilitációjával foglalkozó **koncepciók kidolgozatlansága**,
- a vizsgált terület **tulajdonjogi viszonyai**,
- a vizsgált terület jelenlegi **állapota**.

Fejlesztési tervünk, intézkedésünk alapcélja a jobb életminőség, és a térségi szinten értelmezhető fenntartható gazdasági fejlődés biztosítása, a környezeti-, kulturális értékek megtartása, feltárása és szükség esetén helyreállítása.

A fenti tényezők megvalósulását is figyelembe véve **SWOT-elemzést** készítettünk a jelenlegi helyzet elemzése és a jövőbeni lehetőségek feltérképezése céljából, amelyet az alábbi táblázatban ismertetünk:

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • a nagy történelmi – építészeti, régészeti értékkel bíró kulturális emlékek gazdagsága és egyedisége • a terület elhelyezkedése • környező, nagy volumenű beruházások • közpark jelleg 	<ul style="list-style-type: none"> • feltáratlan régészeti leletek • a vizsgált terület rehabilitációjával foglalkozó koncepciók hiánya • nincsenek kidolgozva a vizsgált terület megóvásának, felújításának és bemutatásának alapelvei • a vizsgált terület körül lévő ipari, raktározási célt szolgáló terület megléte
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • a komplex régészeti és műemlékvédelmi kutatások megkezdésének lehetősége • albertfalvai híd megépítésével jelentős autós forgalom megteremtődése • a kerület szolgáltatási színvonalának javulása 	<ul style="list-style-type: none"> • a terület pusztulása, esetleges szennyezettsége • a Duna közelségéből kifolyólag a terület árvízveszélyes • vandalizmus, szlömösödés (hajléktalanok menedéke)

<ul style="list-style-type: none"> • egész éves működés • a Dunai vízi közlekedés megteremtése • Európai Unió és hazai támogatások megszerzése • Széleskörű hasznosítás a kultúra és a sport területén • UNESCO Világörökség listájára kerülés 	<ul style="list-style-type: none"> • a helyiek érdektelensége és a lakosság egy részének alacsony szintű környezetvédelmi tudata • a beruházási költségek alacsony megtérülése • a projekt időbeni, technológiai és pénzügyi megvalósíthatósága
---	--

A vizsgált területen kimagaslóan nagy számban található értékes műemlékek, viszont nagyon sok probléma adódhat ezek nem rendeltetésszerű használatából és elhanyagoltságukból. A terület **folyamatos pusztulása** oda vezetett, hogy elvesztette atraktivitását, kihalt területté vált. A SWOT elemzés alapján a projekt helyszínének jelenlegi hasznosítását tekintve elmondható, hogy - különösen a hely adottságaihoz mérten - **méltatlan**, ezért sikeres pályázat esetén az önkormányzattal egyetértésben megkezdődhetne e jelentős **műemlék feltárása, megóvása**, nagyközönség előtti megnyitása és **bemutatása**. Emellett helyreállhatna a közpark funkció, illetve valóban a rekreációs célú pihenés övezetévé válhatna a terület. Ennek érdekében olyan sportok ide telepítése célszerű, amely a turisztikai bemutatást nem gátolja, ugyanakkor tömegigénynek kielégítésére is alkalmas.

A terület határában **jelentős ingatlanfejlesztések** valósultak meg. Kieptült egy bevásárló komplexum, amely nemcsak a helyben lakók, de a kerületen kívüliek ellátását is szolgálja. A közelben található lakótelepeken a nagy zajhatás miatt bizonyos sportolási tevékenységek nem folytathatók, mivel az zavarja a lakók nyugalmát. Ezek közül a nem motoros jellegű eszközzel végezhető áthelyezhetőek lennének ide (BMX pálya, gördeszkás „félcső”, kerékpáros tanpálya stb.) Ezek további előnye, hogy nem igényelnek jelentős többlet autóforgalmat.

Kihasználatlanok jelenleg a Dunával határos területek is. A terület mellett húzódó járda és út kis forgalmú, a **partszakasz elhanyagolt**. A Kopaszi gát fejlesztéséhez hasonlóan itt is nagyobb figyelmet kellene fordítani a Dunának, mint vízi útnak. Ebbe tartozik annak átgondolása, hogy a meglévő kikötő felfejleszhető-e normál közforgalmú kikötővé (ez megoldaná a turisták utaztatását is, mert egyébként a terület turisztikai szempontból kiesik a fő sodorból).

4. A GRAND-NÁDOR Kft. területtel kapcsolatos fejlesztési elképzelései

A feltárás költségvonzata

A feltárás, a Budapesti Történeti Múzeum szakértői által adott előzetes költségbecslés alapján – mely a mellékletben részletezve megtalálható - 2007. évi árszinten számolva kb. **900 millió Ft.** A becsült összeg a feltárás kézi- és gépi-, valamint infrastrukturális költségeit igen, de az esetlegesen előkerülő római kori falak műemléki helyreállításának, konzerválásának, állagmegóvásának összegeit nem tartalmazza. Terveink szerint a feltárással kapcsolatos költségeket a GRAND-NÁDOR Kft. teljes mértékben átvállalja, ezáltal **mentesítve az Önkormányzatot az ezzel kapcsolatos feladatok valamint anyagi terhek alól.** A GRAND-NÁDOR Kft. gondoskodik a terület karbantartásáról, felügyeletéről a szerződés megkötését követően. Ebbe beletartozik az is, hogy a területen jelenleg fennálló, hajléktalanok által okozott problémák is megszűnnének.

A fenti, általunk finanszírozott régészeti, feltárási költségeken kívül a területért hosszú távú szerződésben cégünk nettó, havi 100.000,- Ft bérleti díjat fizet.

Hasznosítási tervek

A projekt egészének elképzeléseink szerint a motorja és alapja egy teljes felszereltségű, **egész évben működő múzeum** kialakítása lenne, ahol a római kori régészeti feltárások leletei kerülnek kiállításra. A szűkebb értelemben vett régészeti és múzeumi hasznosítás a régészeti feltárások eredményeitől függő, később meghatározandó területeken természetesen lehetőséget biztosítana más **kiegészítő (szolgáltató) funkciónak** is. A műszaki megoldásoknak figyelembe kell venniük a régészeti szempontokat, ugyanakkor a bemutatásra kerülő római kori emlékek és a múzeum épület együttesen **új minőséget** hoznának létre. A régészeti feltárások eredményeként olyan műemléki épületegyüttest kell létrehozni, mely Újbuda **kulturális kínálatát önmagában szélesíti.** Emellett a térség diákjai a kiállításokkal, illetve a régészeti parkkal egybekötött múzeumi órák, tanulmányok és kiegészítő attrakciók-, a történelmi környezet által az antik kor mindennapjairól olyan ismeretekkel gazdagodhatnak, melyek beilleszthetők az elsősorban elméleti oktatás keretei közé (hasonlóan a Savaria napokhoz). Megfelelő, a látogatókat is bevonó kiállítással mind a belföldi, mind a külföldi **látogatók száma növelhető.**

A közpark jelleg megtartása, ill. közfunkciók szempontjából fontos hangsúlyozni, hogy jelen fejlesztési terület **jelentős kapacitásokkal rendelkezik** bizonyos nagy helyigényű, a város más részeiről kiszoruló funkciók befogadása terén (pl: gördeszka- vagy mountain-bike pálya). Mivel a terület közparki besorolású, ezért célszerű a folyamatos felügyelet, illetve a beépítendő köztéri burkolatok, padok stb. védelme megköveteli, hogy este, sötétedés után a terület lezárásra kerüljön. Az ásatási terület elkerítésére azonban folyamatosan szükséges lesz.

A környezetkímélő **sport és szabadidős funkció** előtérbe helyezésével kialakításra kerülhet egy gördeszkázásra illetve görkorcsolyázásra alkalmas terület. Az ilyen jellegű sportolásra alkalmas hely **jelenleg hiányossága** a kerületnek. Ezzel – elméletileg – megoldható lenne az önkormányzat azon gondja is, hogy a Kosztolányi Dezső tér és a

Móricz Zsigmond körtéren megjelent gördeszkás/görkorcsolyás/mountain-bike-os fiatalok ne rongálják tovább ezen felújított tereket, ne zavarják a környéken lakókat. Az új terület kialakításához figyelembe vehető e szabadidős tevékenységgel foglalkozó fiatalok véleménye is.

A feltárási munkák folyamán meghatározott **régészetileg nem érintett, nem megóvandó** területek a későbbiekben az Önkormányzattal egyetértésben meghatározott, a jelen dokumentum tartalmától eltérő, alternatív koncepció alapján a GRAND-NÁDOR Kft. által **hasznosításra kerülne**.

Igaz, hogy az ingatlan a kerület szélén helyezkedik el, de már jelenleg is több módon **megközelíthető tömegközlekedéssel** (18-as villamos, 3-as, 14-es, 114-es és Tétény-busz), valamint kiépített kerékpárút is halad a terület mellett. Ezzel vonzóbbá is válik a szabadidejüket itt eltölteni szándékozó fiatalok számára.

Nem elhanyagolható tényező a majdan megépülő Albertfalvai híd által **megnövekedő átmenő forgalom**, mellyel a terület felértékelődése tovább folytatódik és az eddigieknél nagyobb hangsúlyt kap. A látogatottság szempontjából kiemelendő a **Savoya Park**, valamint a Szerémi út – Hunyadi út – 6-os út által alkotott **csomópont közelsége**.

A főváros ezen dunai szakaszán **kihasználatlanok a vízi közlekedés potenciáljai**. A területhez hajókikötési lehetőséget lehet biztosítani. A tárlat megnyitása alkalmat adhat mind a fővárosnak, mind a III. kerületi, mind a XI. kerületi önkormányzatnak arra, hogy a jelenleg részben vagy teljesen kiaknázatlan **vízi közlekedés fejlődésnek induljon**. Turisztikai célból sem lenne elhanyagolható azon lehetőség a két kerület kezdeményezésével, hogy az Aquincum/Római part és ezen terület közötti személyhajózás beindításával kifejezetten a **római-kori régészeti örökségünk együttesen kerüljön bemutatásra**. Mivel a terület jelenleg árvizek ellen nem teljes körűen védett, a régészeti feltárások megkezdése előtt a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával együttműködve az árvízvédelem megteremtése érdekében intézkedéseket kell tenni.

A feltárási szervezeti formája

Az albertfalvai lovas tábor egységes feltárási érdekében szükséges egy szakmai és társadalmi háttérrel rendelkező szervezet megalapítása, az Önkormányzat és a GRAND-NÁDOR Kft. részvételével. A Kft. által a leletek feltárási idejére **javasolt szervezeti forma** a régészeti feltárási idejére létrehozott határozott idejű **közhasznú társaság**, melynek megszűnésének időpontja a tárlat megnyitása lenne. Ez a társasági forma a jelenleg érvényben lévő törvények szerint a legkedvezőbb, hiszen önálló non-profit intézményi keretet biztosít. Ez a forma esetlegesen lehetővé tenné a különféle aktivitások közösségi, állami állandó vagy **pályázat útján történő finanszírozását** is és biztosítaná a kerületi önkormányzat érdekeinek képviselését. Az irányító szervezetet létrehozó intézmények a társaság közgyűlésén keresztül tudják érdekeik szerint, egymással egyeztetetten a működést befolyásolni, az elvi célokat újból és újból megfogalmazni. A GRAND-NÁDOR Kft. vállalja a régészeti feltárási elvégzését és a fenntarthatóság, üzemeltetés megteremtését. A működtető szervezet megalapítását már a tervezési fázisban meg kell tenni, a későbbi hatékony működtetés és a minőségbiztosítás, fenntarthatóság biztosítása érdekében is.

5. A fejlesztés eredményei, hatásai

Az albertfalvai tábor feltárása nemcsak a hazai térségi viszonylatok, a római kori kapcsolatrendszer újjáélesztése miatt vált fontossá, hanem általa teljesebbé válhat, **új elemmel bővíülhet a Limes kelet-közép-európai szakasza**, valamint a XI. kerület kulturális és **turisztikai kínálata is színesedhet**.

A tervpályázat meghatározza a területtel szemben felmerülő elvárások összesítése alapján a helyszín jövőképét: elsőként a terület legyen olyan örökség-helyszín, mely önmagában egy **fizikai és spirituális attraktivitása** a városnak. Másodsorban legyen a város komplex idegenforgalmi szolgáltatásainak integráns része. Az albertfalvai tábor megújításának tehát fő célja a történelem adta lehetőségek felmutatása és megélhetővé tétele a város, a régió, az ország és a világ számára, az itt élő emberek identitásának erősítésére. A régészeti feltárási munkák elvégzése után adottak lesznek a feltételek ahhoz, hogy megőrizzük kulturális örökségünket, **szélesítsük kulturális hálózatunkat**, fejlesszük az idegenforgalmat, mely végső soron **ösztönzőleg hat a helyi és regionális gazdasági fejlődésre**.

Emellett a sportolási lehetőségek kiszélesítésével a jelenleg lerobbant helyszín látogatottsága növekedhet.

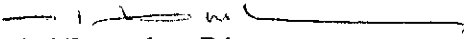
6. Összegzés

A GRAND-NÁDOR Kft. bízik abban, hogy a fentiekben bemutatott ajánlat elnyeri az Önkormányzat, valamint az értékelés többi résztvevőjének tetszését, hiszen az ingatlan kihasználatlansága, jelen állapotában történő fenntartása méltatlan a terület potenciáljaihoz képest. Cégünk megtiszteltetésnek venné, ha egy ilyen jelentős, a nemzeti kulturális értékeink feltárását, megővését célzó projektben részt vehetne.

Megbízhatóságunkról és tapasztalatunkról meggyőződhetnek a személyes tárgyalások során is. Cégünk elkötelezettségét mi sem bizonyítja jobban, mint a régészeti feltárás előkészítéséhez kapcsolódóan eddig megtett lépéseink (lásd mellékletek). Pályázatunk pozitív elbírálása esetén azonnal készek vagyunk a versenytárgyalások megkezdésére, és a régészekkel, szakemberekkel történő kooperációra.

Tisztelettel,

GRAND-NÁDOR
Ingatlanforgalmazó Kft.
 Adószám: 13566043-2-13
 MKB: 10300002-20243005-00003285
 Cégjegyzékszám: 13-09-107959


 Gál Domokos Péter
 ügyvezető igazgató



Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium
Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat
1055 Budapest, Kossuth tér 4.

Cégkivonat

A Cg.13-09-107959 cégjegyzékszámú GRAND-NÁDOR Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (2049 Diósd Jókai utca 23.) cég 2007. június 21. napján hatályos adatai a következők:

1. **Általános adatok**
Cégjegyzékszám:13-09-107959
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Bejegyzve: 2005/09/15
2. **A cég elnevezése**
2/1. GRAND-NÁDOR Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Bejegyzve: 2005/09/15
3. **A cég rövidített elnevezése**
3/1. GRAND-NÁDOR KFT.
Bejegyzve: 2005/09/15
5. **A cég székhelye**
5/3. 2049 Diósd, Jókai utca 23.
A változás időpontja: 2007/05/07
Bejegyzve: 2007/05/18 Közzétéve: 2007/06/14
7. **A cég fióktelepe(i)**
7/1. HU-1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19. G. ép. fszt. 1.
A változás időpontja: 2007/05/07
Bejegyzve: 2007/05/18 Közzétéve: 2007/06/14
8. **A létesítő okirat kelte**
8/1. 2005. augusztus 10.
Bejegyzve: 2005/09/15
8/2. 2006. február 1.
Bejegyzve: 2006/04/20
8/3. 2007. május 7.
Bejegyzve: 2007/05/18 Közzétéve: 2007/06/14
902. **A cég tevékenysége**
9/1. 7012 '03 Ingatlanforgalmazás
Főtevékenység.
Bejegyzve: 2005/09/15
9/2. 2030 '03 Épületasztalos-ipari termék gyártása
Bejegyzve: 2005/09/15
9/3. 2811 '03 Fémszerkezet gyártása
Bejegyzve: 2005/09/15
9/4. 4511 '03 Épületbontás, földmunka
Bejegyzve: 2005/09/15
9/5. 4512 '03 Talajmintavétel, próbafúrás
Bejegyzve: 2005/09/15
9/6. 4521 '03 Épület, híd, alagút, közmű, vezeték építése
Bejegyzve: 2005/09/15
9/7. 4522 '03 Tetőszerkezet-építés, tetőfedés, vízszigetelés
Bejegyzve: 2005/09/15
9/8. 4523 '03 Autópálya, út, repülőtér, sport játéktér építése

Bejegyzve: 2005/09/15

- 9/9. 4525 '03 Egyéb speciális szaképtés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/10. 4531 '03 Villanszerelés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/11. 4532 '03 Szigetelés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/12. 4533 '03 Víz-, gáz-, fűtészerezés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/13. 4534 '03 Egyéb épületgépészeti szerelés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/14. 4541 '03 Vakolás
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/15. 4542 '03 Épületasztalos-szerkezet szerelés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/16. 4543 '03 Padló-, falburkolás
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/17. 4544 '03 Festés, üvegezés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/18. 4545 '03 Egyéb befejező építés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/19. 4550 '03 Építési, bontási eszköz kölcsönzése személyzettel
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/20. 5119 '03 Vegyes termékkörű ügynöki nagykereskedelem
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/21. 5153 '03 Fa-, építőanyag-, szaniteráru-nagykereskedelem
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/22. 5248 '03 Egyéb, máshová nem sorolt iparcikk-kiskereskedelem
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/23. 5263 '03 Egyéb nem bolti kiskereskedelem
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/24. 7011 '03 Ingatlanberuházás, -eladás
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/25. 7020 '03 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/26. 7031 '03 Ingatlanügynöki tevékenység
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/27. 7032 '03 Ingatlankezelés
Bejegyzve: 2005/09/15
- 9/28. 7420 '03 Mémőki tevékenység, tanácsadás
Bejegyzve: 2005/09/15

11. A cég jegyzett tőkéje

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Pénzbeli hozzájárulás	3000000	Ft
Nem pénzbeli hozzájárulás	0	Ft
Összesen	3000000	Ft

azaz hárommillió Ft.

Bejegyzve: 2005/09/15

13. **A képviseletre jogosultak) adatai**

13/2. Gál Domokos Péter ügyvezető (vezető tisztségviselő) (an.: Nagy Zsuzsanna)
1117 Budapest, Hauszmann Alajos utca 4/B. VI. em. 609.

A képviselet módja: önálló

Jogviszony kezdete: 2005/08/10

Jogviszony vége: 2010/08/10

A változás időpontja: 2007/05/07

Bejegyzve: 2007/05/18 Közzétéve: 2007/06/14

20. **A cég statisztikai számjele**

20/2. 13566043-7012-113-13.

Bejegyzve: 2006/04/21

21. **A cég adószáma**

21/3. Adószám: 13566043-2-13.

Közösségi adószám: HU13566043.

A közösségi adószám nyitásának dátuma: 2005/11/30.

Bejegyzve: 2006/04/20

32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**

32/1. 10300002-20243005-00003285

A számla megnyitásának dátuma: 2005/09/29.

A pénzforgalmi jelzőszámot a MKB Bank Nyrt.(1051 Budapest Váci utca 38.) kezeli.

Céglívezési szám:

Bejegyzve: 2005/10/04

II. Céglíveától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**

1/2. Torma Ignác (an.: Ivánszky Rozália)
8086 Felcsút, Szári utca 62.

Bejegyzve: 2005/09/15

1/3. Racsek István (an.: Hugyecz Márta)
1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 7.

Bejegyzve: 2005/09/15

1/4. Gál Domokos Péter (an.: Nagy Zsuzsanna)
1117 Budapest, Hauszmann Alajos u. 4/B.VI/609.
A tagsági jogviszony kezdete: 2005/08/10

A változás időpontja: 2007/05/07

Bejegyzve: 2007/05/18 Közzétéve: 2007/06/14

Készült: 2007/06/21 09:35:25. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a céglíveilvéntartó rendszer adataival.

Microsec adattovábbító szolgáltató



DR. PUSZTAVÁRI ANDREA
KÖZJEGYZŐ

1113 Budapest, Bartók Béla út 72. I. 1.
1519 Budapest, Postafiók 362
Tel./fax: 279-1811, 279-1812

21.262/2007. ügyszám

Tanúsítvány közhitelességű nyilvántartás tartalmáról

Alulírott közjegyzőhelyettes tanúsítom - a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. § (1) bekezdés i./ pontjában meghatározott jogkörömben eljárva -, hogy a jelen tanúsítványhoz általam hozzáfűzött három számozott oldalból álló Céginformáció az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat által nyilvántartott - a mai napon részemre számítógépes úton kiadott - adatokkal mindenben egyezik. -----
Budapest, 2007. (kettőezer-hetedik) év június hónap 21. (huszonegyedik) napján.



Dr. Kovács Zita
Dr. Kovács Zita
közjegyzőhelyettes

Tranzakció típusa	00100 -	Átutalási megbízás
Megbízó		
Megbízó neve	GRAND-NÁDOR KFT.	
Megbízó országkódja	HU	
Megbízó számlaszáma	10300002-20243005-00003285	HUF "GRAND-NÁDOR KF
Megbízó bank	MKB Bank Nyrt. 1051 Budapest, Szent István té	
Címzett		
Címzett neve	XI. KER ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA	
Címzett országkódja	HU	
Címzett számlaszáma	11784009-15511001	
Címzett bankja	OTP Budapesti Önkormányzati Fiók 1054 Budapest,	
Közlemény	BÁNATPÉNZ A 43584/5 HRSZ-Ú INGAT	
	LAN PÁLYÁZATA	
Eredeti összeg	5 000 000,00	HUF
Esedékesség napja	2007/07/26	
Könyvelés		
Könyvelés dátuma	2007/07/26	
Tranzakcióazonosító	T07207013004331	
Narratív	ÁTUTALÁS	
Terhelés		
Terhelendő számla	10300002-20243005-00003285	HUF "GRAND-NÁDOR KF
Összeg	-5 000 000,00	HUF
Értéknapi	2007/07/26	



Polgármesteri Hivatal
Közszolgálati Osztály

Iktalószám: T-251-3/2007

2007 SZEP 04

előzám: T-251-2/07 melléklet: 1101 előadó:

2434. Cs!! Ut+6000
09.02.
Előzm. k.sz. melléklet
342

**A BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER., ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA ÁLTAL A
XI. KER., 43584/5 hrsz-ú INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁRA KIÍRT
PÁLYÁZATRA BEÉRKEZETT PÁLYAMUNKÁK SZAKMAI (RÉGÉSZETI)
VÉLEMÉNYEZÉSE**

Bauer

A Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata a szóban forgó, régészetiileg védett ingatlan hasznosítására pályázatot írt ki, amelyben – a terület kiemelkedő régészeti-kulturális értékével összhangban – egyik fő prioritásként határozta meg a kulturális örökség bemutatását és védelmét.

Ennek szellemében az Önkormányzat felkérte a Budapesti Történeti Múzeumot, mint területileg illetékes múzeumot a beérkezett pályázatok szakmai véleményezésére, amely kérésnek az alábbiakban teszünk eleget.

A pályázatok régészeti értékelése előtt szükséges előrebocsátani, hogy a szóban forgó ingatlan védettségi szempontból két részre osztható.

- 1, A római kori katonai tábor(ok) területén – amely a védművekkel (falakat kívülről övező árkokkal) együtt mintegy 260×230 méter kiterjedésű területet ölelnek fel – nem képzelhető el felszín alatti beépítés, sőt a felszínre építendő, tervezett objektumokra is külön ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyét. Ez tehát a legszigorúbban védett terület kategóriájába esik.
- 2, A katonai táboron kívüli terület, amelyen a tábort övező római kori település található szintén régészeti védelem alatt áll, de bizonyosfokú beépítésre (akár felszín alattira is) a szükséges megelőző feltárás elvégzését követően sor kerülhet.

A védettség szintjének ezen kettősségét a majdan nyertes pályázónak mindenképpen figyelembe kell vennie.

E rövid áttekintés után nézzük a konkrét pályázatokat. Az ingatlan hasznosítására két pályázat érkezett (a Római Vár Kft., valamint a Grand Nádor Kft. pályázatai). Megnyugató, hogy mindkét pályamunka figyelembe vette a kiemelkedő kulturális értékeket és igyekezett azt hozzákapcsolni a tervezett hasznosítási funkcióhoz.

Talán valamivel jobban illeszkedik a Római Vár Kft. által jegyzett pályázat a Múzeum eddig is hangoztatott véleményéhez, hogy lehetőleg a nagyobb építkezéseket el kell kerülni és inkább a minimális földmunkával, bolygatással járó rekreációs, pihenő funkciójú hasznosítás kerüljön előtérbe.


A Grand Nádor elképzelése a nagyléptékű régészeti feltárásokról, a régészeti emlékek bemutatásáról, idegenforgalmi hasznosulásáról és nem utolsósorban egy tervezett Múzeum létrehozásáról valóban kecsegtető perspektívát jelent, de a számunkra ismeretlen méretű, tervezett lakó- és irodaingatlanok, valamint ezek építkezési munkálatai kevésbé illeszkednek véleményünk szerint a pályázati kiírásban is szereplő alapfeltételhez, nevezetesen, hogy a régészeti emlékek ne kerüljenek rosszabb állapotba a jelenleginél. Nem világos az sem, ki lenne a tervezett Múzeum fenntartója, üzemeltetője a megnyitó után.

A Római Vár Kft. koncepciójából ugyanakkor hiányoljuk azt a szándékot, hogy a „közpark” helyének szánt római tábor pontos területi lehatárolása érdekében nyitandó 3-4 régészeti szondaárok anyagi terheit viselik. Ez rendkívül fontos kérdés, ugyanis ezekkel a szondaárkokkal lehetne pontosan lehatárolni a fentiekben már jelzett

„legszigorúbb védelem alatt álló” nem beépíthető tábor és a részben beépíthető területek határát. Amennyiben ténylegesen fontos a római tábor valamilyen szintű bemutatása ismeretterjesztés céljából, akkor legalább a tábor falainak nyomvonalát ismernünk kell, enélkül ugyanis nem beszélhetünk kulturális örökségi bemutatásról.

Reméljük rövid szakmai véleményünk segíti a döntéshozókat a pályázatok elbírálásában.

Budapest, 2007. augusztus 29.

Üdvözlettel:..... 

Dr. Zsidi Paula

régészeti igazgató

Budapesti Történelmi Múzeum
Budapesti Történelmi Múzeum

Budapest, Szentendrei út 139.