

***EGYSZERŰSÍTETT
ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ***

BUDAPEST 11. KERÜLET, BUDAFOKI ÚT 68-70. – BUDABAY CITY

a

BIGGEORGE 46. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

megrendelésére
készítette:

A

MAGYAR NEMZETI MÚZEUM KÖZGYŰJTEMÉNYI KÖZPONT



Magyar Nemzeti Múzeum
Közgyűjteményi Központ



NEMZETI
RÉGÉSZETI
INTÉZET

2025

1. AZ ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYA, ELKÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, KÉSZÍTŐI

1.1. Az előzetes régészeti dokumentáció (ERD) tárgya: Budapest 11. kerület, Budafoki út 68-70. – BUDABAY CITY

1.2. Tervezett változtatás helyszíne: Budapest 11. kerület, Budafoki út 68-70., hrsz.4011/4

1.3. Az ERD megrendelője: Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1.4. Az ERD megrendelésének célja: Előzetes Vizsgálati Dokumentáció

1.5. Készítette: Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ

1.6. Az ERD elkészítése során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) és a Kormány, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendeletének (továbbiakban: Korm. R.) előírásait alkalmaztuk.

1.7. A Korm. R. 38. § (1) bekezdése alapján az ERD próbafeltárás elvégzése nélkül, egyszerűsített ERD-ként készült.

2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK**2.1. Adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés**

A tervezett beruházás helyszíne a Csepeli-sík kistáj része, Budapest 11. kerületében található a Kopaszi-gáttól délre, a Duna mentén. A kistáj területe 1257 km², három vármegyére esik (Pest, Fejér, Bács-Kiskun), a beruházás helyszíne a kistáj legészakibb területét képezi. A kistáj tengerszint feletti magassága 94 és 126 méter között változik, az átlagos relief mértéke 4 m/km².

A környezetvédelmi állapotfelmérés¹ alapján a beruházási terület nagy részén 0,3-3,4 méter közötti mesterséges feltöltéses réteg van jelen, melynek átlagos vastagsága 1,34 méter. A vizsgált terület és annak környezetében a talajvíztükör szintje 1-4 m mélységben található. A területtől keletre futó fő Duna-ág nagyban meghatározza a felszín alatti víz helyzetét.

Az északról szomszédos Budafoki út 62-64. sz. alatt az altalaj jelentkezési szintje a Budafoki út irányából a Duna felé enyhe lejtést mutatva 102,2 mBf és 101,1 mBf között változik. Egy kora újkori csontvázas sír mellett (a Budafoki út mentén), egy gyenge intenzitású késő bronzkori (korai urnamezős időszak (Reinecke BD-HA1)) települést lokalizáltak korábban a BTM régész munkatársai. A területtől délre kora és késő rézkori lelőhelyek húzódnak szintén bizonytalan kiterjedéssel (Galvani utca, Budafoki út 74-78.)².

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 200 méter széles övezetében hét ismert

¹ Budapest XI. kerület 4011/4 hrsz-ú ingatlant érintő beruházás II-es fázisú környezetvédelmi állapotfelmérése. EY denkstatt Kft., 2025.

² Budapesti Történeti Múzeum írásbeli közlése, 2025. 05. 08.

(nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó adatot gyűjtöttünk.

Adatgyűjtés során a fejlesztési területen és pufferzónájában azonosított régészeti lelőhelyek:

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
Budapest 11., Andor utca 1.	14957	ásatás	telep	rézkor	érintett
Budapest 11., Budafoki út 209-215. (Shell benzinkút)	14971	ásatás terepbejárás régészeti megfigyelés adatgyűjtés	telep, temető telep /kemence/ temető	rézkor, római kor kora népvándorláskor népvándorláskor középkor	puffer- zónában
Budapest 11., Budafoki út 205.	15079	adatgyűjtés	temető	rézkor	puffer- zónában
Budapest 11., Budafoki út 185-189.	59630	adatgyűjtés terepbejárás régészeti megfigyelés	telep	őskor	puffer- zónában
Budapest 11., Kelenföldi Szennyvízáttelep	61374	adatgyűjtés régészeti megfigyelés ásatás	szórványtelep	rézkor újkor	puffer- zónában
Budapest 11., Budaörsi út-vasút-Péterhegyi út-XI. ker. közigazgatási h.-Fehérvári út	66476	ásatás régészeti megfigyelés próbaásatás adatgyűjtés	szórványtelep temető	őskor, neolitikum rézkor, bronzkor római kor népvándorláskor Árpád-kor, középkor török kor, újkor	érintett
Budapest 11., Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai kat. tábor	66802	ásatás régészeti megfigyelés adatgyűjtés	telep temető, tábor telep, temető	őskor, bronzkor római kor középkor	érintett

Az azonosított, illetve vizsgált régészeti lelőhelyek ismert kiterjedését az 1. sz. térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetők el.

3. FELTÁRÁSI PROJEKTTERV

3.1. A változtatási szándékok ismertetése

A nevezett területen 6 telken épül 6 db társas- illetve egy irodaház, egyszintes pincékkal, főleg parkoló funkcióban. A terepszint alatti beépítettség mértéke összesen 27650 m²-nyi területen várható. A pincetömb kiemelés mélysége a jelenlegi terepszint alatt kb. 4,8 m-en lesz. A tervezés jelenlegi szakaszában az alapozásnál sík lemezalappal számolnak, ami szükség szerint mélyalapozással kiegészülhet (pl.: cölöp vagy szekrényalap).

Résfalas munkatérhatárolás nem készül. A munkatér kialakítása rézsűben, szükség szerint löttbetonos megerősítéssel készül.

3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem

azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

A megrendelő által átadott műszaki adatok és a régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás földmunkái régészeti lelőhelyeket érintenek. A Kötv. 22. § (1) bekezdés értelmében, **a lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.**

A földmunkák által érintett régészeti lelőhelyek:

Lelőhely neve:	Nyilvántartási száma:	Jellege:	Kora:	Földmunkával érintett területe
Budapest 11., Andor utca 1.	14957	telep	rézkor	8571 m ²
Budapest 11., Budaörsi út-vasút-Péterhegyi út-XI. ker. közigazgatási h.-Fehérvári út	66476	szórvány-lelet, telep, temető	őskor, neolitikum rézkor, bronzkor római kor, népvándorláskor Árpád-kor, középkor török kor, újkor	8571 m ²
Budapest 11., Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai kat. tábor	66802	telep temető, tábor	őskor, bronzkor római kor, középkor	8571 m ²

Az elvégzett régészeti értékvizsgálat eredményei alapján az érintett régészeti lelőhely földmunkák által bolygatott, részben megsemmisült. Ezért a Kötv. 22. § (3) bekezdés ad pontjának figyelembevételével **a megelőző feltárást javasolt módszere: régészeti megfigyelés.**

A gépi és kézi földmunkát a régész irányítása mellett kell végezni (Korm. R. 36. § (2) bekezdés), olyan munkagéppel (gumikerekes forgókotró, iszapoló vagy rézsűző kanállal), amely alkalmas a régészeti jelenségek jelentkezési szintjén a régészeti tükörfelület kialakítására. A megfelelő régészeti tükörfelület kialakításának érdekében kézi földmunkavégzésre is szükség lehet (vö.: Kötv. 7. § 31. pont).

A Korm. R. 45. § szerint, ha a nagyberuházás régészeti megfigyelése során előkerült régészeti lelőhely vagy lelet a kivitelezés hátráltatása nélkül régészeti bontómunka keretében nem tárható fel, a régészeti megfigyelést végző intézmény haladéktalanul értesíti a hatóságot. A hatóság a szükséges intézkedésekről a bejelentés kézhezvételétől számított öt napon belül dönt.

A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése szerint: nagyberuházás megvalósítása esetén **a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek, ennek megfelelően az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani** (Korm. R. 43. § (3) bekezdés). Amennyiben a régészeti megfigyelés mellett végzett földmunkák során régészeti lelőhely kerül elő, a jelenségeket a megfigyelés keretében ki kell bontani és megfelelően dokumentálni kell (Korm. R. 35. § (1) bekezdés).

A régészeti megfigyelést a kivitelezés földmunkáinak teljes időtartamára kell biztosítani.

A Korm. R. 46. § (1-3) bekezdései alapján, ha a megelőző feltárás vagy a régészeti megfigyelés során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlék kerül elő, a feltárást végző intézmény három napon belül köteles bejelenteni a hatóságnak, valamint megelőző feltárás esetén értesíteni a beruházót. A bejelentett régészeti emlék elkerüléséről vagy helyszíni megtartásáról és kezeléséről, valamint a szükséges állagmegőrző intézkedésekről a hatóság húsz napon belül dönt. Ha a régészeti emlék megelőző feltárás során került elő, és a hatóság határozata alapján azt a helyszínen kell megőrizni, a beruházás során a műszaki tervezésnek és a kivitelezésnek tekintettel kell lennie az emlék megőrzésére. Ebben az esetben a feltárást végző intézmény köteles a feltárás terepi munkáinak befejezését követő tizenöt napon belül a régészeti emlékről adatot szolgáltatni a beruházónak. Az adatszolgáltatás részeként rajzi dokumentáción egyértelműen fel kell tüntetni a bontható és a helyszínen – eredeti helyükön – megőrzendő régészeti emlékeket.

A földmunkák által érintett területen azonosított régészeti lelőhelyek mellett a földmunkával érintett terület 50 méteres közelségében két régészeti lelőhely ismert. Mivel ezek lehatárolása – a lelőhely-diagnosztikai módszerek korlátozott alkalmazhatósága miatt – bizonytalan, a lelőhelyek ismert kiterjedésének közelében nagy eséllyel számíthatunk a lelőhelyekhez tartozó jelenségek előkerülésére a földmunkák során. Ezek bontására és dokumentálására a feladatellátónak és a megrendelőnek egyaránt fel kell készülni.

A földmunkák által potenciálisan veszélyeztetett régészeti lelőhelyek:

Nyilvántartási azonosító:	Név:	Pozíció:
59630	Budapest 11., Budafoki út 185-189.	pufferzónában (a beruházás területétől K-i irányban 34 méter)
15079	Budapest 11., Budafoki út 205.	pufferzónában (a beruházás területétől K-i irányba 30 méter)

3.3. A javasolt örökségvédelmi intézkedések költségkalkulációja

3.3.1. Megelőző feltárás tervezett költsége

A megelőző feltárás költségkalkulációja a tervezett földmunkák és a feltárandó régészeti lelőhelyek paraméterei (elsősorban az érintett terület nagysága) valamint a Korm. R. 8. számú mellékletében meghatározott maximált hatásági egységárak alapján készült.

Lelőhely azonosítószáma vagy neve	Megelőző feltárás módszere	Maximált hatásági egységár* (nettó)	Feltárandó terület	Kalkulált nettó keretösszeg
Budapest 11., Andor utca 14957	régészeti megfigyelés	8 000 Ft/óra, de min. 36.000 Ft/nap	-	földmunkák időigényének függvényében
	régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka	3 150 Ft/m ²	az előkerülő jelenségek függvényében	a tervezés jelenlegi fázisában nem kalkulálható

Lelőhely azonosítószáma vagy neve	Megelőző feltárás módszere	Maximált hatósági egységár* (nettó)	Feltárandó terület	Kalkulált nettó keretösszeg
Budapest 11., Budaörsi út- vasút-Péterhegyi út-XI. ker. közigazgatási h.- Fehérvári út 66476	régészeti megfigyelés	8 000 Ft/óra, de min. 36.000 Ft/nap	-	földmunkák időigényének függvényében
	régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka	3 150 Ft/m ²	az előkerülő jelenségek függvényében	a tervezés jelenlegi fázisában nem kalkulálható
Budapest 11., Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai kat. tábor 66802	régészeti megfigyelés	8 000 Ft/óra, de min. 36.000 Ft/nap	-	földmunkák időigényének függvényében
	régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka	3 150 Ft/m ²	az előkerülő jelenségek függvényében	a tervezés jelenlegi fázisában nem kalkulálható
Összesen:			nem kalkulálható	nem kalkulálható

* Korm. R. 8. mellékletében meghatározott hatósági egységárak szerint.

A megelőző feltárás költségei magukba foglalják a régészeti feltárás terepi munkavégzésén túl – beleértve a feltárás munkafeltételei (dúcolás, melegedő és öltözőhelyiség, wc) biztosítását is – a jogszabályban meghatározott tartalmú dokumentálás és az elsődleges leletfeldolgozás költségeit (Kötv. 22. § (9) bekezdés), azonban nem tartalmazzák a régészeti földmunka (vö.: Kötv. 7. § 31. pont) költségeit. A régészeti feltáráshoz kapcsolódó régészeti földmunka megvalósításáról a beruházó köteles gondoskodni. Ha a beruházó nem tudja biztosítani a földmunkát, akkor a feltárást végző intézmény – a közbeszerzésekről szóló törvény szerint – gondoskodik a régészeti feladatellátáshoz kapcsolódó földmunka elvégzéséről a beruházó költségén (Kötv. 23. § (2) bekezdés). A régészeti földmunkát a feltárás vezetőjének irányításával, régészeti megfigyelés mellett kell végezni, melynek költsége a területen elvégzett megelőző feltárás költségének része (Korm. R. 36. § (2) bekezdés), így erre a tevékenységre külön költség nem számolható el.

A megelőző feltárás pénzügyi elszámolása utólagosan történik, a valós teljesítés (feltárt terület mérete, rétegszámok) alapján (vö.: Kötv. 23/F. § (10) bekezdés). A feltárási projekttervben meghatározott egységáron a 10 méter sugarú poligonnal határolt régészetileg pozitív területek számolhatók el. A negatív területek feltárázáért külön költség nem számolható el.

A Kötv. 23/F. § (11) bekezdése szerint a feltáráshoz jogosult intézmény a teljes felületű feltárás és az elfedés régészeti előkészítésének összköltségei 10 százalékának erejéig tartalékot képezhet az esetleges régészeti többletköltségekre. A tartalék a beruházó és a feltárást végző intézmény közötti megállapodás alapján használható fel.

3.3.2. A régészeti megfigyelés költsége

A nagyberuházások esetén az ismert régészeti lelőhelyek területén kívül végzett földmunka

régészeti megfigyelésének elszámolása óradíjas rendszerben történik, a valós teljesítés – azaz a megfigyelt földmunkák időtartama – alapján.

A régészeti megfigyelés maximált hatásági egységára 8 000 Ft/óra (nettó), de min. 36.000 Ft/nap.

Régészeti jelenségek előkerülése esetén, a Korm. R. 8. melléklete szerinti **régészeti bontómunka elszámolásának maximált hatásági egységára: 3 150 Ft/m² (nettó).**

3.3.3. A régészeti költségek összesen

Megelőző feltárás (régészeti megfigyelés) nettó költsége	Nem kalkulálható
A régészeti lelőhelyeken kívül végzett földmunkák régészeti megfigyelésének nettó költsége	A tervezés jelenlegi szakaszában nem kalkulálható
Régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka költsége	Nem kalkulálható
Összesen	A tervezés jelenlegi szakaszában nem kalkulálható

3.4. A régészeti feladatellátásra kijelölt intézmény megjelölése

A Kötv. 23/E. § (2) bekezdése alapján, a nagyberuházást megelőző feltárás, illetve nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti megfigyelés esetén a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ a beruházó szerződéskötési szándékáról, annak kézhezvételét követő 5 napon belül értesíti a nagyberuházás megelőző feltárásának elvégzésére jogosult intézményt és koordinálja a szerződéskötést.

A Kötv. 23/E. § (2a) bekezdése alapján a nagyberuházást megelőző feltárást a Budapesti Történeti Múzeum Ásatási Projektiroda (1014 Budapest, Szent György tér 2. II. em./265. tel.: 06- 20/354-5984, 06-20/621-9593, 06-1/4878-816, e-mail: asatas@btm.hu) végezheti jogszabályban meghatározottak szerint.

A Kötv. 22. § (11) bekezdés alapján a megelőző feltárásra vonatkozó szerződést a feltárásra jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötni.

A Kötv. 23/E. § (4) bekezdés alapján, ha a gyűjtőterületén érintett vármegyei hatókörű városi múzeum a megelőző feltárásra vonatkozó szerződést a 22. § (11) bekezdésében meghatározott 15 napos határidőn belül nem köti meg, akkor a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ gondoskodik a régészeti feladatellátás elvégzéséről.

Budapest, 2025. 05. 14.



Hegyí Borbála

régész

Magyar Nemzeti Múzeum
Közgyűjteményi Központ

