

TATAI VIZEK HASZNOSÍTÁSA – FÜRDŐ PROJEKT tájépítészeti és örökségvédelmi szempontú bírálata

TATAI VIZEK HASZNOSÍTÁSA	
Férfi	Nő
2009. DEC. 7. 9.	
VI/338/01/00	14640
32	

„...a valamilyen szinten védett helyszínekre vonatkoztatott, integrált szemléletű, értékörző-fejlesztő magatartásra való összpontosítás lehet az egyetlen hatékony eszköz a tévutak és értékpusztító mellékvágányok elkerülésére.”

Fejérdy Tamás
elnökhelyettes

Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, Budapest

Szükségszerű, hogy a Tata város vízi kultúrájához kapcsolódó és a jövőben kapcsolható fejlesztések kiindulási pontja a **vizek és víz menti területek értékén való felbecsülése** legyen. Ez magában foglalja a tatai tájban sokféle formában megjelenő vizek sokoldalú ismeretét: szépségükön kívül azok eredetének, éltető erejének, flórájának és faunájának, az emberi kéz nyomait viselő örökségeinek (gátak, malmok, hidak stb.) **komplex szemléletű, a karaktert és a specifikumokat tisztázó listába vételét és értékelését** jelenti. Ennek eredménye lehet „Tata a vizek városa” kultuszának valódi életre keltése a helyi és a látogatói tudati-érzelmi szférában egyaránt. Tata különlegesebb annál, hogy időleges divathullámokat és megszokásokat követő, kizárólagosan csak standard eszköz- és információrendszerrel bárhol megjelenő, már-már iparrá váló fürdőéleti módszereket és építési-berendezési eszközöket működtessen. Elfogultság nélkül is leszögezhetjük, hogy olyan adottságokkal rendelkezik, amik szükségtelenné teszik a más városokkal, fürdőhelyekkel a wellness- fitness iparral egybeszerkesztett fürdőélet szokványos formái terén folytatható versengést. Saját adottsága és eredete diktálta komplex fejlesztései az általános tájvédelem és benne a szorosabban vett történeti táj rehabilitációjához kell kötődjön. Ennek segítségével olyan tematikusan is jól működtethető, a városon belül egymással sem vetélkedő, sőt egymást jól kiegészítő programokkal tudjuk ellátni az egyes vízparti, forrásokhoz és egyéb vízhasználatokhoz köthető fejlesztéseket, amitől Tata identitása nem csorbul és újból divathellyé válhat a szó pozitív értelmében.

A fejlesztések programjainak meghatározásakor alapvető érdek az új generációk igényeinek figyelembe vétele, (ez szerepelt is a tárgyalt megvalósíthatósági tanulmányrészben). Mindenhol biztosítani kell érdeklődésük, értékítéletük fejlesztését is (ez eddig egyedül a Fényes területére tervezhető „vízi iskola és karsztvízi tanösvény, üvegház és terrárium szellemes gondolataiban nyilvánul meg). A város identitása jellegének fennmaradása szempontjából fontos ugyanakkor, hogy a külső szabadtereken a természetközeli városi üdülő- és szórakozó helyeken a családi élet megfelelő keretek között teret kaphasson, amint azt a szóban forgó munka különösen a Fényes területén hangoztat is.

A megvalósíthatóság másik pilléreköve az **idegenforgalom fogadóképességének megfelelő mennyiségi és minőségi turizmus gazdaságossági szempontokat** is messze figyelembe vevő **kialakítása, folyamatos fenntartása és szervezése**. A területfejlesztési koncepció egymástól függetlenül sorolja az egyes fejlesztésre érdemesnek tartott területeket. Ezek azonban egymással nemcsak városszerkezeti, hanem a védelmek (táj-és természetvédelem, kulturális örökségvédelem) szempontjából is összefüggő szerves láncolatot alkotnak. Így a programláncolatban is egymással rokonítható kiegészítő funkciókat is ellátnak a város egészének fejlesztése és fejlődése szempontjából.

Az adottságok átfogó értékelése a szállásférőhelyek írásbeli feltérképezésén kívül nem teljes körű. Nem tér ki a szállásférőhelyek valódi kihasználtságára és az év során a városban megforduló vendégsereg mennyiségére, összetételére, azoknak az év során kialakuló eloszlására. Nem kapunk információt a látogatói egyidejű terhelés előnyeire és veszélyeire nézve, a turistahullámok számszerűsítésére és azok gazdasági és környezeti következményeire. A *történeti háttér* fejezet a források megjelölésével sem elegendő és nem karakterisztikus, a megkérdezettek ismerete sok esetben hiányos (Idegenforgalmi Hivatal helyi kirendeltsége). A természetvédelem és természetfelfedezés „zöld-turizmusának” bemutatására országos példatárat állít fel a tanösvények és erdei iskolákra nézve, de más turisztikai műfajra nem tér ki ilyen formában felmérései során. Helyes, hogy a vizsgálódás kitér a kistérségre (bár Tatának a rég- és közelmúltban országos és nemzetközi jelentőségű korszakai is voltak, amire a hosszú távú koncepcióalkotások során nagyon is szükséges figyelemmel lenni).

A tanulmányozásra és tervezésre kijelölt területek fejlesztésével kapcsolatos személyes kérdésfelvetések és válaszrögzítések eszköze helyes, bár a megkérdezett személyek köre kitérhető, ez teszi élővé a jelen állapotról és a ma élők jövőképeiről kialakítható látásmódot. Az interjúk alapján a legtöbbször ismétlődő és hangsúlyossá vált kérdésköröket területenként összefoglalva gyors áttekintés céljából az alábbiakban rögzítettem.

Kérdőíves adat -és véleménygyűjtés értékelése a területen működő tulajdonosokkal

Helyszínek: Fényes Fürdő, Tatai Öreg-tó, Kristály-fürdő

Fejlesztést gátló tényezők	Vállalkozások fejlesztési javaslatai	a kérdezettek szerinti ideális állapot
<p>Öreg-tavon nincs megfelelő - fürdési lehetőség és Tatán - rossz a vízminőség, szélesebb - kijelölt stéghasználat és fürdőterület nincs, - infra fejletlensége, Parkolók hiánya - kerékpárút építése - információrendszer „- - elégtelen köztisztaság, - téli hótakarítás hiánya, - nem megf. Működtetés, - kevés a rendezvény a jó szórakozási lehetőségek”- - Építők parkja használaton célszerű kivüli terület. visszaforgatni kerékpár-</p>	<p>Öreg-tó - fürdésre alkalmas tóminőség, - tópart egységes fejlesztése - strand, játszótér létesítése, - utak, parkolók sétáló utca, - sétautak rendbetétele, - közvilágítás, - vizesblokk, mobil WC, - korszerű hulladékgyűjtés, - animátorok, - programszervezők bevonása,</p>	<p>Modern üdülőcentrum - több programmal, körű szolgáltatással, télen is működő turisztikai kínálat, - a terület egészére arányosan elosztott, kisebb, terhelésű területhasználat - színvonalasabb környezeti állapot, erdők tisztasága köztisztasági kezelése - A Fáklya utcára is kellene rendezvényt szervezni, - ipari park bevételeit lenne a turizmusba - kajak, vízbicikli és bérlés lehetőségeinek kiépítése,</p>
<p>Fényes fürdő infrastruktúra hiánya,</p>	<p>Fényes és Kristály-fürdő - Vizek szabályozása ,</p>	

- nincs folyamatos szauna szolg., forrásvíz elvezetés,
- kevés a medence, - téliesített, fedett fürdő,
- nincs melegvizes medence, - meleg vizes medencék,
- nincs igényes szállásférőhely, - csúszdák,
- nincs megfelelő parkolási hely, - Katona medence állandó
- bicikliközlekedés fogadásának, tisztítása,
- a hulladékkezelésnek és a
- térvilágításnak a hiánya
- általános gyenge környezeti állapot

A továbbiakban a pénzügyi, gazdasági fejtegetések tárgylása nélkül az egyes fejlesztendő területek rövid áttekintése következik a területrendezési és védelmi szempontok kihangsúlyozásával.

FÉNYES FÜRDŐ

A Fényes fürdő és szomszédsága környezeti szempontból rendkívül érzékeny, táji- természetvédelmi szempontból egészen egyedi térség. Ez a város egyik legértékesebb, sajátos karakterű területrésze. Ezért Tata számára is egyedülállóan fontos a fürdő és környezetének sorsa, ami a mindenkori tata-vidéki tájnak és a közel 700 éves városnak a 20. századig szinte érintetlenül megmaradt természetes és természetközeli része volt. A 20. század első évtizedeitől a kevés számú fürdőző csoportok idényjellegű használatát felváltotta a Fényes Fürdő létesítésével járó egyre élénkebb területhasználat. Ez azonban az ezredfordulóig nem jelentett mélyreható kárral járó területi birtokbavételt. A rekreáció céljára hasznosuló fürdő területén megjelentek a fürdést és üdülést szolgáló épített elemek, a medencék üdülőházak, kis faházak strand, motel elemegyüttesei. Ezek egy önmagában értékes terület idővel romlásnak induló, nem magas igényű kellékeinek együttesét alkották.

A Fényes fürdő egyedi tájérték, természetvédelmi terület, ahol a nemzeti parkok területminősítő övezeti rendszere szerinti besorolásában jelennek meg a legérzékenyebb természeti, kezelési és e kettő védelmét szolgáló védőövezetek. A TT védőövezete korlátozott módon biztosít némi építési lehetőséget. A különleges vízrendszert, vízfelületeket tápláló források jelenléte okán a fürdő egész területe és közvetlen környezete hidrogeológiai védőterületekre esik, ami úgyszintén erősen befolyásolja és korlátozza a területfelhasználást. A keleti szomszédságban helyet kapó katonai terület egységeinek védőtávolsága úgyszintén meghatározza a beépítést területi korlátait.

Turisztikai szempontokat, a turizmus és környezet egymásra hatását tárgyaló alapelveket figyelemmel kísérve – eltekintve a ma divatos tárgyi eszközrendszerek felsorakoztatásától – a projekt szerzője 20 évvel el van maradva némely megállapításával és a programjával. Ez legyen a pénzkidadás tárgya?

A fürdő szomszédságában fejlesztésre kijelölt zóna a természetvédelmi terület közvetlen közelsége miatt is rendkívül értékes terület. A területhasznosítás szempontjából alapos vizsgálatok és előrejelzések szükségesek ahhoz, hogy a fejlesztésnek vélt és óhajtott beruházás valóban a város fejlődésének rugója legyen, és ne okozzon vissza nem fordítható, vagy nagy áldozattal helyreállítható kárt. A szóban forgó projekt turisztikai telephelyforgalomról beszél. Ez az 1970-es évek ipari telephelyforgalmának megnevezését idézi, és mint ilyen alapvetően veszélyt jelent a táji- és természetvédelem szempontjából kiemelten értékes városi övezetekre nézve. Pontosan ismernünk kell, vagy fel kell mérnünk a fejlesztendő terület adottságaiból származó lehetőségeket és a környezeti veszélyforrásokat. Minden olyan beavatkozás, amely iparosodott formátumú és tömeges

területhasznosításra törekszik, emberek, azokat kiszolgáló eszközök és a gépkocsiforgalom egyidejű megjelenésével, sőt tömeges és huzamos jelenlétével és mozgásával jár. Ezek a rendszerek a masszaturizmus iparosodott mértékű és formájú (mass tourism) jelenségét csalják be potenciálisan magas szinten értékelhető tájrészekre, ezért hosszú távon a tájpotenciál csökkenését eredményezik, és a terület természeti és kulturális degradációját vonhatják maguk után.

Megfontolandó kérdés az is, hogy városszerkezeti szempontból előnyös-e a városmag (azaz a történeti városközpontok és azokat összekötő mai városközpont) ÉNy-i, DK-i kiterjesztése és lakóterülettel, lakóterületként is hasznosítható üdülőterülettel kitöltött egyenletes szövetű beépítése?! Az említett tájolású zónában a természeti elemek tavak, erdők, magas talajvízállású rétek, ligetek jelenléte nemcsak olyan **tatai jelenség és eredeti tájszerkezeti adottság**, amit eleink értelmesen aktualizáltak, hanem a város környezetminősége szempontjából és ez irányú érdekeit tekintve jelentős és értékes **ökológiai zóna**. Ezen kívül nem feledkezhetünk meg a tájesztétikai kérdésekről sem. Nem biztos, hogy a beépítések minden esetben fejlesztést jelentenek, és fejlődést hoznak egy adott térség, terület, egyúttal egy adott városi közösség számára. A Fényes a „természetkúra” helye lehet: az „érintetlen” természet, a friss levegő, a vizek, a csend és a természetközelség gyógyító hatása – idillikus részletek fenntartásával – kevés eszközzel is megvalósítható. Így a Fényes hagyományos arculatából is valami megőrizhető. Hangulatos, természetbe illő és természetes anyagú installációkkal, egyszerű, letisztult formavilágú épített elemegyüttesekkel kulturált helyé varázsolható.

WELLNESS-FITNESS

A ma már nélkülözhetetlen programjavító testkultúra- szalonoknak első sorban az épületbelsőben, zárt téren van helyük, a szellemes építészeti kialakítás részeinek kell lenniük.

ÉLMÉNY-ÉS GYÓGYFÜRDŐ, GYÓGYSZÁLLÓ PROJEKT

Nincs orvosilag alátámasztva a gyógyhatás (pl. iszappakoláshoz honnan hoznak iszapot? (Hévízről?). Az ad irányt a gyógyászati- orvosi felhasználásnak, hogy a víz milyen gyógyászati célokra felel meg, mire jó.

„MOBIL HÁZAK- PARK PROJEKT”

A lakópark elrendezésű területhasznosítási rendszer telekosztással, a közműrendszer kiépítésével és telkenkénti bekötésekkel járó olyan területi beavatkozás, amivel a terület integritása, egységes megjelenése csorbát szenved. A telkek megközelítését szolgáló útrendszer kiépítése végleg felszabdálja az értékes területet. A szabályos rendben megjelenő telkesített építési rendszer, a házak nagyságrendje – és az abból eredő épület- és kerthasználati lehetőségek – az összefüggő, egységében megjelenő terület nagyvonalúságát csökkentik, a terület felaprózásával alapvetően és negatív módon változtatják meg a tájkaraktert. A beépítés túl nagy térségre terjed ki. Az általuk megnevezett optimális kapacitás 40 ház, ez azonban azt jelenti a környezeti terhelések lehetősége is szétterülve jelenhet meg. A környezeti befolyásolás minden közeget érint, elsődlegesen a felszíni és felszín alatti vizeket. A télielésítés lehetősége azt a veszély is magában rejti, hogy a mobil házakat lakóházként is hasznosítsák ez már más típusú övezetet jelent. Erre maga a projekt még ösztönző megjegyzést is tesz olcsó lakás lehetőségeként. A vételár viszonylag magas, a létesítési költségek is magasak, ugyanakkor az összes hozama mindössze 15 millió forint! Összevetve a könnyen romló minőségű, nagy amortizációval járó építési rendszerrel terhelt területnek a beruházásból származó nyereségét az eredeti terület értékével, a kár egyértelmű. Az adott térség sokkal értékesebb annál, hogy ilyen típusú, volumenű és területi kiterjedésű beavatkozást elbírnjon. Ezen a területen több alkalommal külön fejlesztési terv készítésére született javaslat, a területen városi sportpálya, város műjégpálya (fedett műjégpálya) görkorcsolyapálya, gördeszkapálya, szabadidő park keretein belüli kiépítése céljából.

„KARAVÁN KEMPING PROJEKT”

A város szabályozási tervét tekintve a Fényes fürdő területén belül az építést korlátozott mértékben lehetővé tevő építési zónában, de annak határait túllépve kap helyet a karaván kemping. Konkrét épület megjelenése helyett 150 gépkocsival vontatott lakókocsi-beállóhely a hozzátartozó közüzemi csatlakozásokkal és a feltáróutakkal mértéktelenül felaprózza a területet. Ekkora állóforgalmat és a gépkocsik jelenlétét (még ha csak a be-és kivontatást vesszük figyelembe) környezetvédelmi szempontból nem bírja ki a terület. Elsődlegesen a talaj és felszín alatti vízszennyezés lehetősége miatt jelent veszélyt, ha pedig a talajt védő burkolt felületek épülnek ki, akkor ezek aránya túlsúlyba kerül az elvárt zöldfelületi aránnyal szemben, különös tekintettel a terület természetvédelmi minősítésére.

A huszadik század végén Hollandiában nagyon elterjedt a karaván-kempingezés divatja. A szokás túláradásából eredő vadkempingezést és a lakóházat pótoló kocsik megjelenését ott erős szabályozással próbálták korlátozni a hatóságok. A rendszerváltás utáni évek elején hazánkban is – első sorban a Dunántúlon – megjelentek a holland karavánosok keresve a kellemes helyszíneket, vízpartokat, szép kilátású hegyes-dombos vidékeket. Az 1991-1993-ban készült *Tata Általános Rendezési Terve* a Fényes fürdő déli szomszédságában lévő területen lakókocsis és/vagy üdülőházak területalakításra igényt tartó holland kempingezők várakozásait nem elégítette ki, ezért elvetette azt. Később megjelent egy-két hollandok által használt nyaralóház az égeres közelében, de alapvetően a településrendezési szakma elállt a Fényesen és annak védett közelségében ilyen területhasznosítástól. Jelen projekt a Fényes belsejébe teszi be az üdülésnek ezt a műfaját! A megtérülési számítások szerint a befektetés bár említésre méltó amortizációval számolhat, de nagyon jelentős a hozama hosszú távon. Ha valóban igen nagy nyereséggel járhat a lakókocsis kemping szervezése és területkialakítása, akkor a város más területén a természetvédelem területein kívül és kisebb környezeti szennyeződés kockázatával járó területet kellene keresni számára.

„KEMPING ÉS HORGÁSZ BUNGALOW TELEP PROJECT”

A területen jól megvalósítható üdülési forma. Itt is a terhelhetőségnek kell megszabni a telepíthető kis házak és a sátorhelyek számát.

ÖREG-TÓ PROGRAM

A nyílt víztükör látványának nagyvonalúsága a 18-19. századi tájképi kert sajátja, a napjainkig is jobbra megőrzött tájpark legfőbb értéke! Nagy elővigyázatossággal kell környezetét fejleszteni, az összképet bármilyen mértékben befolyásoló építményeket partjain elhelyezni. Az Öreg-tavon ne legyen csúszdapark! Nem oda való! A vitorlásokkötő, és a tárolók megjelenése helyes ötlet, csak ne méretezzék túl. A jelenlegi program túlméretezett, léptékében nem illik a városba és a tó partjára.

A tófarokba hajóállomást és vitorlásokkötőt helyezni nem helyes, előnytelen a tófarok-rehabilitáció miatt. Ha erre a célra fejlesztést szán a város – ha a tavi hajókázás és a városi hajóközlekedés esetlegesen megvalósul – akkor a nyugati part lovarda alatti és a tófarok feletti szakasza jöhet szóba úgy, hogy az a hagyományos régi fürdőterület, a stég és az öltözők potenciális helyét és környezetét ne zavarja.

A vízi-színpad gondolata nagyon meggondolandó, már több ízben felvetett és félretett ötlet. Az itt szereplő színpad méretezése, elhelyezése teljesen elhibázott és brutálisan elméretezett! A tatai grófi rezidencia központ építészeti kialakítására tett kísérlet idején merült fel a tóban sziget és nyári pavilon építése. Ez a barokk térstruktúrában tengelyesen megjelenő műépítészeti együttes a terv megvalósulásának elvetése, a máig is jelenlévő kastély és kastélykörnyezet tájképi kialakítása miatt már érvényét veszítette. A tóról feltáruló vár látványa elsődlegesen és a legkisebb környezeti kár nélkül tavon mozgó hajóról élvezhető. Bárminemű „kávészisziget” funkciójú építmény a tó vizében szinte kizárólag csak a lovarda alatti öbölhöz közel képzelhető el, a lovarda és

környezetének látványosságaihoz köthető az egyébként rendkívüli költségekkel kialakítható kis sziget. A prioritásokat tekintve a város más beruházásokra vár.

KRISTÁLY-FÜRDŐ

A Kristály-fürdő ne Belvárosi fürdő névre hallgasson, maradjon meg a hagyományos neve. Csúszdák és a mai értelmezésében élménystrand nélkül kell megépülnie a rehabilitáció során. A tervben szereplő megoldás értelmezését, méreteit, formai megoldásait tekintve is teljesen félreértelmezett. Az angolkeri fürdő ebben a munkában hagyományait tekintve csak funkcióbeliségében tárgyalható, építészeti programjának a többihez képest eltérőnek kell lennie, mivel a **műemléki Angolkert része**.

ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgálat és programkialakítás **pénzközpontú és nem érték-központú**. Nem kifejezetten és súlyozottan a területi adottságokból, természeti környezet benne rejlő értékeiből indul ki, bár állandóan említi a természetközeli környezet hasznosításának előnyeit. Egyes területhasználati elemeivel a természet ellen dolgozik, feleslegesen terheli azt a választott funkciók és turisztikai termékcsoportoknak a tervezési területeken történő elhelyezésével (karavánkemping, külső szálláshelyek és lakófunkciók, lakópark).

A projekt a kínálat oldaláról szemléli a fejlesztést, a kereslet a szolgáltatók igényein keresztül, **csak másodlagosan érintett**. Hiányzik a kínálat és a kereslet egyensúlyban tartott feltérképezése! Az értékmegőrzés és hasznosítás, az elvárt nyereséget hozó területfelhasználás és a terület védelmének természeti, környezeti aspektusa **nincs párhuzamba hozva**.

Az elő-megvalósíthatósági tanulmány, elvi engedélyezési terv, tendertervek műfajait és a procedúrában betöltött szerepét, idejét nem jegyzi pontosan.

A befektetési konstrukciók alapja c. fejezet és a megvalósítás pénzügyi struktúrái c. fejezet, világos és hasznos, kézen fogva vezeti az önkormányzatot. (Ki a lízingbe adó és ki a vevő?) Jól magyarázza a zárt végű és nyílt végű lízingek lényegét, előnyeiket a másikkal szemben. Ez a fejezet nagyon hasznos lehet az önkormányzatnak.

A csúszda park konkrét balesetveszélyeket is magába rejtő területhasznosítás. Az Öreg-tó mentén a partszakasz túlterhelését és tájészttikai romolást idéz elő tájidegen és erőszakos műanyag- és fémkonstrukcióival. Nyakló nélküli fogyasztás, pénzköltés vagy értékek aktualizálása, megőrzése a cél?

A gyermekprogram elsődlegessége remélhetően nem zárja ki minden korosztály szórakozási és kikapcsolódási lehetőségét, és azt, hogy az egyes területeken belül legyenek a korosztályok steril szétválasztása nélkül működő egységek. A tatai Béres Klinika egészségprogramja ugyanúgy helyet kaphat a területen, mint a nyaranként megrendezett szünidei fejlesztőprogramok, természeti, honismereti, ügyességi táborok, (stb.). Ez kötődhet az akvárium-terrarium építészeti környezetéhez.

Az építészeti program bár tehetséges építész-kollégák kezéből került ki, de nem illeszkedik a tatai milióbe. A beépítés jellege a program meghatározásának összességében nem előnyös, sok esetben túlméretezett volta rányomja bélyegét a részletmegoldásokra.

Jó és szép ötletek a Fényes területén a strandolás és az egyéb védett park illetve védett tájban töltött funkciók területi elkülönítése, különösen az itt működtethető madár- és virágház, az akvárium-terrarium és a természeti ismereteket bővítő iskola. Ugyanígy a permakultúra említése, példaként való élénk-állítása és a területhasznosítás ilyen irányok felé történő tendálása hasznos és szép program lenne. Nagyon Tatára illő a permakultúra gondolatvilága. Elsősorban a közigazgatási terület észak-nyugati fekvésű védett gyepes, bozótos, vízjárta területén lehetne kipróbálni ezt a

műfajt. Sajnos a fejlesztések ennek a célnak és módszereknek ellentmondanak, sőt helyenként direkt ellentmondásban vannak.

JAVASLAT

A Fényesen – mint ahogy más védettség alatt álló területen is, éppen azért, amiért a védettség megszületett – az eredeti funkció nem változhat meg alapvetően, azonban azok jellege jelentősen árnyaltabb lesz. A rekreációs szokások és a városlakók igényeinek változása, a technológiai fejlődés, a rohamos motorizáció bizonyos városi együttesek terek szerepváltozását is maguk után vonják. A Fényes fürdő esetében viszont a hagyománytisztelő, természet- és környezettudatos, hagyományosabb módon történő fejlesztés lesz képes megtartani a terület egyediségét. Sajátos értékeinek hosszú távú megőrzését, rehabilitációját és a terület fejlesztését csak oly módon lehet megindítani, ha a következő követelmények biztosítottak:

- a fürdő hagyományos alapvető szerepe és természetközelsége, benne a természeti elemek megtartása ne szenvedjen kárt,
- a Fényest karakterében és a védelem célját adó természeti közeget meg lehessen őrizni,
- a kiemelt védelmet érdemlő felszín alatti vízkészlettel való gazdálkodás tudományos műszaki és gazdasági ismereteket igénylő elővizsgálatok és modellezés alapján kerülhet „áruba bocsátásra”,
- a rekreációhoz, szellemi és lelki felüdüléshez, a természeti megfigyeléshez szükséges és megfizethetetlen értékű csend a terület döntő részén biztosítható legyen,
- a folyamatos fenntartás a megőrzés és a fejlesztés alapja legyen, az üzemeltetés gondos megtervezése éppen olyan fontos, mint a terület fizikai rendezése: értékek tisztelete és a folyamatos megújulás képessége a vonzerő megmaradásának garanciája és a fenntarthatóság alapfeltétele.
- Ismerni kell a fejlesztésekhez kötött beruházások pontos területigényeit és működésbeli jellegzetességeit.

Az építkezéssel járó vonzerőnövelés mellett nem szabad elfelejtkezni a különböző korosztályok vagy csoportok tematizált elhívásáról, szabadtéri rendezvényekkel történő megszólításáról sem: A kettő egymást kiegészítő és egymást segítő rendszerének időbeli és térbeli átgondolása és programszerű kidolgozása megelőzheti a társadalmilag nem kellően előkészített, esetlegesen túlépített, túlméretezett beruházások romboló vagy kedvezőtlen hatását és gazdasági következményeit.

Az új beruházások számára a legalább önfenntartó és lehetőségek szerint súlyozott mértékben hasznot hozó fejlesztések területegységeire – a városi összefüggéseket szem előtt tartva megfelelő szakembergárda részvételével – stratégiai tervet célszerű készíteni. A megvalósíthatóságot hatástanulmánnyal kell megtámogatni, ezt követően pályázat szintjén célszerű kiválasztani a tervező teameket. *A védett helyszíneken a kezelési terv kötelező érvényűen elvárt műfaj.*

Budapest, 2009. október

Sylvester Edina
tájépítész, műemlékvédelmi szakmérnök