

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Tárgy: A Zágrábi út 8. Kft. által tervezett Budapest XI. kerület 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú ingatlanokon, Madárhegy szélén többlakásos lakóépület és a hozzájuk tartozó parkoló létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében kiegészítő adatok benyújtására felszólítás

Ügyiratszám: PE/KTH F/45727-31 /2024.

Ügyintéző: Farkas Ildikó

Tisztelt Főosztály!


Benyújtjuk a Főosztály hivatkozott számú végzésében előírt tényállástisztázást.

A részletes válaszok előtt az ügy megítélése szempontjából fontosnak ítélt adatokat közlünk, kérve, hogy a Hatóság értékelje ezeket.

A részletes válaszokat a mellékletek sorrendjében azok szerkezetét követve adjuk meg. Az elkülönítés érdekében a mellékelten megküldött szövegrészek idézőjelek közt, dőlt betűvel szerepelnek.

Tisztelettel:

Székesfehérvár, 2024. november 29.

  
Kaleta János  
ügyvezető

**PROGRESSIO**  
Mérnöki Iroda Kft.  
1028 Budapest, Muhar utca 54.  
Adószám: 13005098-2-41

## ÁLTALÁNOS ADATOK

### 1. A tervezési terület természeti értékeivel kapcsolatos állítások

Az észrevételek és az ügyvédi levél visszatérő eleme egy közelebbről meg nem határozott élővilágvédelmi felmérés, amelynek fő megállapítása, hogy a terület védelemre javasolt.

A levelekben leírtak nem álltak összhangban sem a Nemzeti Park Igazgatóság tájékoztatásával, sem a tervezési terület korábbi felméréseivel, sem a tervező szakértők által leírtakkal, így kísérletet tettünk az eltérő értékelés okának vizsgálatára.

A levelekben közölt hivatkozások elégtelenek voltak a „szakértői felmérés” beazonosítására, így azt nyilvános forrásokban kerestük. A tervezési területre vonatkozó felmérés nem került ugyan elő, azonban „Újbudán a Hosszúrét zöldterület természetközeli fejlesztése” tárgyú – elutasított – pályázat anyaga elérhető volt a <https://otlet.budapest.hu/> oldalon (2024. XI. 29-én az oldal fejlesztés alatti jelzettel már elérhetetlen volt.) A pályázat alátámasztására nyújtották be a pályázók Czinder Mónika, a Szent István Egyetem Mezőgazdaság- és Környezettudományi Kar levelezős természetvédelmi mérnök hallgatója 2020-ban írt mesterképzés diplomadolgozatát, amelyet mellékelten csatolunk. Arról nincs ismeretünk, hogy az Egyetem a diplomamunkát elfogadta-e, illetve milyen értékelést kapott, azonban ennek jelen esetben nincs is jelentősége. A diplomamunka a szakmai előírásoknak megfelelően dokumentálja a vizsgált területet, az ott végzett megfigyeléseket és azok eredményét.

A vizsgált terület a 1783/3 hrsz. ingatlan, amely ugyan a tervezési terület közelében található, azonban semmiképpen sem azonos a kérelem tárgyát képező projekt helyszínnel.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 25. § (1) bek. értelmében: *Védetté nyilvánításra bárki javaslatot tehet.* Nincs ismeretünk arra, hogy élt-e bárki is e joggal.

### 2. Hűtőhatás kérdése

A zöldfelületek ún. hűtő hatása számos tényezőtől függ, ezek közül jelentős a növények által elpárologtatott víz, valamint a területre beeső napsugarak szöge. A területen gyakorlatilag nincs talajvíz, a terület déli lejtésű, ezért termeltek rajta korábban szőlőt, jelenleg pedig jobbra szárazságtűrő keskenylevelű ezüsthával borított. Mindezek alapján a terület hűtőhatásáról nem lehet érdemben beszélni.

### 3. A tervezési terület korábbi felmérései és a területre vonatkozó tervek

A kerületi Önkormányzat a tervezett beruházás kapcsán már végeztetett vizsgálatokat, amelyeket más tervezők készítettek korábbi időpontokban. E tervek közös jellemzője, hogy

- a tervezési terület alapállapotát és
- a tervezett beruházás környezeti hatásait

a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációhoz hasonlóan ítélik meg.

#### a) Kerületi Környezetvédelmi Program (2021)

A 294/2021. (II. 25.) XI.ÖK Polgármesteri határozattal elfogadott Kerületi Környezetvédelmi Program 2021-2026 tényként rögzíti a Hosszúrét és a Madárhegy beépülését, majd a következőre mutat rá: „Általában elmondható, hogy a lakófunkció kialakítása légszennyezettség növekedést eredményez a gépjárműforgalom növekedés és a fosszilis (elsősorban gáz) energiahordozókon alapuló fűtési módok választása miatt.” (12. o.) Az Önkormányzat korábbi terveiben itt nagyobb arányú beépítés szerepelt. A tervezett lakóépületek nem használnak fosszilis energiahordozót.

*b) ITS (2022. december)*

A Képviselő-testület 281/2022. (XII. 15.) XI.ÖK határozatával hagyta jóvá a Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027 című dokumentumot. E dokumentum nyilvánítja kulcsprojektté – egyebek mellett – a K.11. azonosítószámú, Rupp-hegy – Hosszúrét – Madárhegy zöldfelületeinek koncepcionális fejlesztése nevű javaslatot, amely azonban nem terjed ki a tervezési területre (73. o.)

A dokumentum terjedelmi okok miatt nem csatolható, viszont a Kerület honlapján elérhető volt a 2024. november 14-i állapot szerint:

[https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/attachments/files/kozigazgatasujbudahu/2023\\_01/281-2022.\\_hatarozat\\_melleklete\\_its\\_0.pdf](https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/attachments/files/kozigazgatasujbudahu/2023_01/281-2022._hatarozat_melleklete_its_0.pdf)

*c) Tanulmányterv (2023)*

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 183/2023. (IX. 14.) XI.ÖK határozata elfogadta a Budapest XI. kerület, Hosszúrét ut 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú ingatlanok területére az Unimo Plusz Kft. megbízásából készített és a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet, az abban foglalt fejlesztéssel pedig egyetértett.

A dokumentum terjedelmi okok miatt nem csatolható, viszont a Kerület honlapján elérhető volt a 2024. november 14-i állapot szerint:

[https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/attachments/files/kozigazgatasujbudahu/2023\\_10/183-2023\\_hatarozat\\_mell\\_telepitesi\\_tterv\\_andor\\_u.\\_60.pdf](https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/attachments/files/kozigazgatasujbudahu/2023_10/183-2023_hatarozat_mell_telepitesi_tterv_andor_u._60.pdf)

A telepítési tanulmányterv az akkor hatályos, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint készült.

*d) Alátámasztó munkarész HÉSZ módosításhoz (2024)*

Alátámasztó munkarész helyzetelemzés Budapest, XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII.4.) önkormányzati rendeletének módosításához

A dokumentum terjedelmi okok miatt nem csatolható, viszont a Kerület honlapján elérhető volt a 2024. november 14-i állapot szerint:

[https://www.google.com/url?client=internal-element-cse&cx=013940827792792153777:0fek1nao5jx&q=https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/attachments/files/wwwujbudahu/2024\\_04/24\\_03\\_26\\_lepes\\_utcai\\_kesz\\_modositas.pdf&sa=U&ved=2ahUKEwjot6ufndyJAXz8LsIHa3WDgY4ChAWegQIBxAC&usg=AOvVaw3KEs5cULiYiuhVTt7DQMyV](https://www.google.com/url?client=internal-element-cse&cx=013940827792792153777:0fek1nao5jx&q=https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/attachments/files/wwwujbudahu/2024_04/24_03_26_lepes_utcai_kesz_modositas.pdf&sa=U&ved=2ahUKEwjot6ufndyJAXz8LsIHa3WDgY4ChAWegQIBxAC&usg=AOvVaw3KEs5cULiYiuhVTt7DQMyV)

A dokumentáció a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés szerinti eljárás hoz készült 2024. január dátummal.

A terület zöldfelületével kapcsolatos megállapítások:

*„1.2.4 Közterületi zöldfelületek- fasorok*

*A tervezési területet határoló utak közül zöldfelületi szempontból legjelentősebb a Hosszúrét utca, a Hosszúrét patak keleti oldalán végigfutó értékes, szép fasorral.*

*1.2.5. Telkeken belüli zöldfelületek*

*A tervezési terület a Madárhegynek a Lépés utca, Hosszúrét utca és (1835/4) helyrajzi számú közterület által határolt része. A terület lényegében változó meredekségű domboldal, mely a Hosszúrét utca és a Lépés utca közötti szintkülönbséget jelenleg még sűrű fás növényzetű zöldterülettel hidalja át.*

*Az egykor gyümölcsösként használt területet mára már erdőszerű, spontán nőtt fás növényzet borítja. A fa és cserjeállomány néhány idősebb, értékes faegyedből, valamint pionír fa és cserjefajok sűrűn benőtt zárt tömbjeiből, továbbá kisebb füves nyiladékokból áll. A területet jelenleg a környező, már beépült lakóterületek lakossága kutyasétáltatásra használja.” (10. o.)*

#### *További tanulmányok*

##### *a) BME tanulmány (2020)*

Dr. Csikor Zsolt, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Kémiai és Környezeti Folyamatmérnöki Tanszékének egyetemi docense Budapest XI. kerület Újbuda környezetállapotának változása 2014-2018 című, 2020. augusztus 25-i keltezésű tanulmánya sem a tervezési területet, sem annak környékét nem említi, pedig részletesen ír a kiemelt értékű zöldterületekről.

A dokumentum terjedelmi okok miatt nem csatolható, viszont a Kerület honlapján elérhető volt a 2024. november 14-i állapot szerint:

[https://www.google.com/url?client=internal-element-cse&cx=013940827792792153777:0fek1nao5jx&q=https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/attachments/files/kozigazgatasujbudahu/2020\\_12/xi\\_kerulet\\_kornyezetallapot\\_2014-18\\_vegleges.pdf&sa=U&ved=2ahUKEwiqj76Dn9yJAxXM9bsIHUgYGncQFnoECAgQAg&usg=AOvVaw2XwrVBW-dQ1NdGOJcdG0Hy&fexp=72801190,72801191,72801192](https://www.google.com/url?client=internal-element-cse&cx=013940827792792153777:0fek1nao5jx&q=https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/attachments/files/kozigazgatasujbudahu/2020_12/xi_kerulet_kornyezetallapot_2014-18_vegleges.pdf&sa=U&ved=2ahUKEwiqj76Dn9yJAxXM9bsIHUgYGncQFnoECAgQAg&usg=AOvVaw2XwrVBW-dQ1NdGOJcdG0Hy&fexp=72801190,72801191,72801192)

A dokumentum javaslatainak megfelel a fejlesztési terv (pl. szigetelés, alacsony légszennyezőanyag kibocsátás, csapadékvizek helyben tartása), valamint tudományos igénnyel szól a Kerületet érintő hőszigetethatásról.

##### *b) ITS megalapozása*

A Kerület honlapján elérhető, Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027 Megalapozó munkarész 2022. december című dokumentum 1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések alfejezete szerint:

*„19. Lépés utca*

*A beruházó az 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú telkeken a vonatkozó kerületi építési szabályzatban rögzített előírásoknak megfelelő, lakóépületeket kíván építeni. A megvalósítás ellentételezéseként a beruházó vállalja, hogy*

- elkészítteti a Lépés utca Szőlőlugas utca és Angyalka utca közötti szakaszának közművesítési terveit, valamint az útpálya és a járda kiépítéséhez szükséges terveket;*
- az engedélyes tervek alapján a Lépés utca Szőlőlugas utca és Angyalka utca közötti szakaszán a közmű, közvilágítás, út és járda kivitelezési munkálatokat, valamint a tereprendezést és parkosítást saját költségén elvégezteti;*
- a megépített műtárgyakat térítésmentesen a fővárosi ill. a kerületi önkormányzat tulajdonába adja.” (35. o.)*

Ugyanez a megfogalmazás szerepelt a Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Koncepcióterve Partnerségi egyeztetési anyag 2021. november című anyagban is (31. o.).

Az ITS megalapozásai is egyértelmű különbséget tesznek a beépíteni tervezett területek és a zöldfelületfejlesztés célterületei között.

**„1. Kérem, hogy a mellékletben csatolt észrevételekre vonatkozó álláspontját teljes körűen adja meg a Környezetvédelmi Hatóság részére.”**

#### **Észrevétel 1.**

*„(...)Tisztelt kormányhivatal,*

*A hosszúreti erdő építkezéséhez szeretnék mint hosszúreti tulajdonos hozzászólni mivel ott elek sok mas embertarsaimal es tudjuk milyen problemakat okozhat egy ilyen at nem gondolt epitkezés!!*

*Az en észreveteleim : az ottani útszakasz mar jelenleg küzd a dugokkal iskolai es ovodai időszakban nagyon nagy a forgalom az utak nem erre a tömegre lettek kialakitva !Nincsenek megfelelő jardak ami a gyalogosok eletet veszelyezteteti ! A parkolasi lehetőségek , a hidak közlekedesi teherbirsaga egy szoval hihetetlen kihivas lenne a hosszúreti erdőre szolo epitkezés nem említve a természeti rombolast aminek minnyajan nagy arat fizetünk !!*

*Nagyon kerem gondljak at mit fogunk hatrahagyni az utolorra!*

*Tisztelettel (.)”*

#### **Válasz az 1. számú észrevételre:**

A fejlesztés átgondolt, amint azt a tervezési terület beépítésével kapcsolatos elsősorban kerületi önkormányzati döntések és dokumentumok is rögzítik.

A kerületi Önkormányzat az általa megalkotott jogszabályok mellett településrendezési szerződést is kötött a Beruházóval, amely a beépítés mértékét, módját jelentősen korlátozta a korábbi feltételrendszerhez képest. A tervezett fejlesztés az új beépítési előírásokat teljes mértékben figyelembe veszi. Az ingatlanok beépítésre szánt építési telkek.

Az észrevételt tevő nem határozta meg, hogy melyik „ottani útszakasz”-ra gondolt. A tervezési terület mellett haladó Szőlőlugas, Hosszúréti és Angyalka utakon a forgalom nem volt jelentős sem a zajmérési adatok, sem a többszöri bejárások során tapasztaltak szerint.

A beruházás keretében az úton megjelenő járulékos forgalom az Angyalka út, Budaörsi út és Gazdagréti út vonatkozásában a jelenlegi közlekedési eredetű zajkibocsátást (az utak zajkibocsátását) nem fogja érzékelhető mértékben megemelni, mivel a környéken húzódó utakra az új épületeknél megjelenő gépjárműforgalom szétszott formában fog ráterhelődni (több irányból történő megközelítés, illetve több irányba történő távozás). A vizsgált utak közül a Gazdagréti és a Budaörsi út is jelentős forgalmat bonyolít le az alapállapotban is.

A járda kialakítása önkormányzati feladat, a tervezők sem értik, hogy hazánk egyik legtehetősebb önkormányzata miért nem építette ki ezeket megfelelő mennyiségben és minőségben, mindazonáltal e kérdés nem képezi jelen eljárás tárgyát. A Beruházó mindazonáltal vállalta, hogy az engedélyes tervek alapján a Lépés utca Szőlőlugas utca és Angyalka utca közötti szakaszán a közmű, közvilágítás, út és járda kivitelezési munkálatokat, valamint a tereprendezést és parkosítást saját költségén elvégezteti.

Az Észrevételt tevő által jelzett meglévő parkolási gondokhoz a tervezett beruházásnak semmi köze nincs. A tervezett beruházás minden lakás mellé másfél (1,5) parkolóhelyet irányoz elő, vagyis a jövőben sem lesz ennek kimutatható hatása.

A másfeles parkolószám megfelelő arányszám lakásonként. A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, a XI. kerület állandó népessége, lakásállománya és személygépkocsik számából kiszámolható az egy lakosra, illetve az egy lakásra jutó személygépkocsik száma.

*A Kerület állandó népessége, lakásállománya és személygépkocsik száma és a számítások*

Év	Állandó népesség száma (fő)	Lakásállomány (db)	Személygépkocsik száma az üzemeltető lakhelye szerint (db)	1 lakosra jutó személygépkocsi (db)	1 lakásra jutó személygépkocsi (db)
2008	131 599	73 690	50 478	0,38	1,46
2009	132 003	74 906	49 238	0,37	1,52
2010	134 097	75 846	48 251	0,36	1,57
2011	134 552	78 207	48 338	0,36	1,62
2012	134 375	78 402	49 326	0,37	1,59
2013	134 388	78 487	50 446	0,38	1,56
2014	134 580	78 560	52 174	0,39	1,51
2015	134 613	78 711	53 312	0,40	1,48
2016	133 408	79 082	54 503	0,41	1,45
2017	132 543	79 487	56 249	0,42	1,41
2018	132 825	80 215	57 848	0,44	1,39
2019	132 615	80 543	59 505	0,45	1,35
2020	131 288	82 799	60 019	0,46	1,38
2021	129 871	83 477	61 912	0,48	1,35
2022	129 769	84 044	64 046	0,49	1,31
2023	130 165	85 018	66 595	0,51	1,28

Forrás: KSH

A területrendezés nem természetrombolás.

## Észrevétel 2.

*„Jó estét kívánok,*

*jelezni szeretném, hogy a Gazdagréti útra néző lakásokban - amióta teljesen beépítették a Budaörs felé eső telkeket - már így is elviselhetetlen az utcazaj; csak füldugóval tudok aludni, és a szellőztetés is azt jelenti, hogy a kipufogóból kiengedett káros anyagok miatt szellőztetni is majdnem lehetetlen, de legalábbis egészséget veszélyeztető.*

*Ráadásul ezt az utat a teherautók és a munkagépek (pl. cementkeverő) is egérútnak használják. Sebességkorlátozás is kellene a zajártalom miatt.*

*Köszönöm a figyelmüket.*

*Üdvözlettel,(.)”*

Az észrevétel nem tartozik jelen eljáráshoz.

A Gazdagréti út a kiemelt forgalmú vagy országos közúti közlekedésben fontos szerepet játszó főútvonalak 432/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet értelmében (2. melléklet 557. sor) kiemelt forgalmú vagy országos közúti közlekedésben fontos szerepet játszó főútvonal, vagyis olyan helyi közút, amely az országos vagy fővárosi jelentőségű útvonal része (2. § 2. pont).

Ezen az útszakaszon a fővárosi közútkezelő látja el e fővárosi közút közútkezelői feladatait (3. §).

A beruházás keretében az úton megjelenő járulékos forgalom a jelenlegi közlekedési eredetű zajkibocsátást (az út zajkibocsátását) nem fogja érzékelhető mértékben megemelni, mivel ez az út az alapállapotban is jelentős forgalmat bonyolít le.

### Észrevétel 3.

„Tisztelt Zöldhatósági Kormányhivatal!

Tisztelt Ügyintéző!

*A Madárhegyi Önkormányzati döntések felülvizsgálatával összefüggően a következő észrevételeket teszem:*

*A mintegy 270 lakásos társasház naponta akár több fordulóban 300-at meghaladó gépjármű forgalmát vonzza. A környező, nem erre méretezett szűk utcákon ez a forgalom megtöbbszöröződését, a baleseti kockázat, a lég- és zajszennyezés egészségre káros megnövekedését eredményezi. Mindezeken túlmenően a betelepülő nagyjából ezer fő ellátására a meglévő, amúgy is rendkívül túlterhelt infrastruktúra (orvosi ellátás, Iskola, közművek stb.) nem elegendő, az új, intenzív beépítés emiatt a már helyben lakók életét is jelentősen megnehezíti majd. Az előzetes hatástanulmány dokumentáció ezeket a közvetett hatásokat sem a hatásterület meghatározásánál, sem a társadalmi-gazdasági hatások körében nem vizsgálta.”*

A beruházás keretében az úton megjelenő járulékos forgalom az Angyalka út, Budaörsi út és Gazdagréti út vonatkozásában a jelenlegi közlekedési eredetű zajkibocsátást (az utak zajkibocsátását) nem fogja érzékelhető mértékben megemelni, mivel a környéken húzódó utakra az új épületeknél megjelenő gépjárműforgalom szétosztott formában fog ráterhelődni (több irányból történő megközelítés, illetve több irányba történő távozás). A vizsgált utak közül a Gazdagréti és a Budaörsi út is jelentős forgalmat bonyolít le az alapállapotban is.

Az előzetes vizsgálat a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően történt.

Az észrevételt tevő felvetéseit a demokratikus képviselővel megbízott országgyűlési és önkormányzati képviselők már megvizsgálták és vizsgálatuk eredményét a területrendezési jogszabályok formájában el is fogadták, ezeket tartalmazza különösen

- az Országos Területrendezési Terv,
- a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve,
- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata,
- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete,
- Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelete.

A tervezett beruházás illeszkedik a hatályos településfejlesztési tervekhez, a településrendezési tervekhez, megfelel a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 46/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletének és a Településképi Arculati Kézikönyv előírásainak.

A kerületi Önkormányzat az általa megalkotott jogszabályok mellett településrendezési szerződést is kötött a Beruházóval.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 183/2023. (IX. 14.) XI.ÖK határozatával elfogadta a tervezési területre a korábbi telepítési tanulmánytervet, az abban foglalt fejlesztéssel pedig egyetértett.



A Képviselő-testület ugyancsak elfogadta a jelen fejlesztés jogi kereteit rögzítő rendeletmódosítás alátámasztó munkarészt.

A beruházás a jogszabályi előírásoknak megfelelően elvégzett Országos Tervtanácsi véleményezésen a feltétel nélküli támogatást kapott, a tervtanácson a Kerület főépítésze támogatólag megszavazta ezt a véleményt.

A környező úthálózat megépítése során ismereteink szerint a már 20 éve azonos beépítési paraméterekre készültek. Vizsgálataink szerint az közúti kapcsolatok a beruházás során keletkező közúti igényeket kielégítik.

*„Az Újbudai Önkormányzat Gazdasági tervezetében világosan le van írva, hogy a hatástanulmányok ra SZÜKSÉG VAN!:*

*167/2020. (IV. 24.) XI.ÖK Polgármesteri határozat melléklete alapján:*

- 1. SWOT elemzésből kiemelve: "Lakótelepi környezet degradálódása"*
- 2. 4.Túlzsúfoltság és beépítettség csökkentése.*

*IDÉZEM: " A gyorsan növekvő lakosságú településrészekben, amelyet elsősorban az új építésű lakások számának gyors bővülése generál, szükség lehet a helyi építési szabályzat felülvizsgálatára, hogy a túlzott zsúfoltság elkerülhető legyen. "*

*..." Csökkentjük a projektingatlanok beépíthetőségét, visszafogjuk a túlméretezett ingatlan beruházásokat.*

*Mindehhez hatástanulmányok szükségesek a városrészek, amelyek magukban foglalja a területi adottságok"*

*Sem a Fővárosi Önkormányzat, sem pedig a helyi, azaz Újbudai Önkormányzat nem hozhat olyan rendelkezéseket, melyekkel*

- 1. a jogi kiszámíthatóságot feltehetően akadályozzák*
- 2. döntéseikkel a hőszigetelést növelik*
- 3. a Lakosság egészségét veszélyeztetik*
- 4. az Állampolgárok és a jövő generációjának alapvető jogait sértik.*

*Budapest XI. kerület ÚJBUDA INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA 2027 világos direktívája a HŐSZIGETHATÁS csökkentése!"*

A kerületi Önkormányzat mindezeket figyelembe vette, amikor elfogadta a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2024. (VIII. 6.) önkormányzati rendeletet, amely megteremtette a tervezett beruházás jogi feltételeit.

A tervezett beruházás egyébiránt illeszkedik a 167/2020. (IV. 24.) XI.ÖK Polgármesteri határozattal elfogadott, Úton egy prosperáló, fenntartható és gondoskodó Újbuda felé Gazdasági stratégia 2020. április című dokumentumhoz, hiszen jól szigetelt, helyben zéró karbon- és egyéb szennyezőanyag kibocsátású lakópark jön létre, minőségi zöldfelülettel és játszótérrel

Nem jelen eljárásra tartozik, hogy a Fővárosi Önkormányzat és az Újbudai Önkormányzat milyen jogszabályok megalkotására jogosult.

*„Az országos, illetve térségi tervek a fővárost értelemszerűen érintik, javaslatot tesznek a fejlesztési irányokra. A jogi kiszámíthatóság érdekében ezen javaslatok értelmében nem hozhatnak döntést a fejlesztési iránymutatók ellenében.*

*Mivel a terület a Gazdagrét és Madárhegy térségének természetes hűtési folyamatát is ellátja, ami kihatással van az itt élő sok ezer ember egészségi állapotára is, így közvetlen okozója az Alaptörvény XX. cikk (1) bekezdése szerinti egészséghez való alapvető jogom sérelmének, illetve az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdése szerinti egészséges környezethez való alapvető jogom sérelméhez is.*

*Az Önkormányzat nem hozhat olyan intézkedést mely csökkentés helyett emeli a hőszigetelést.”*

Az észrevételt tevő állításai részben valótlanok, részben értelmezhetetlenek. A jogszabályok mindenkire kötelezőek (Alaptörvény R) cikk (2) bek.), tehát nem csak javaslatot tesznek, hanem jogi kötőerővel rendelkeznek. Miután a „fejlesztési iránymutatók” kifejezést nem tudjuk értelmezni, ezért a válaszadás nehéz. A jogi kiszámíthatóságot éppen a jogszabályok állandósága biztosítja, miként ez a tervezési terület esetében is megvalósul a területre vonatkozó országos, a Budapesti Agglomerációra, mint kiemelt térségre, fővárosi és kerületi önkormányzati terület- és településrendezési jogszabályokban. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete éppen ezt erősítette meg a tervezési területre vonatkozó szabályokat megalkotó 2024. augusztusi 6-i döntésével.

A hűtés kérdésének felvetése jelen esetben irreális, a Fővárosban legfeljebb a Budai-hegyek és a Duna jelenhet valamely hűtést, de az is csak korlátozott területen belül érvényesül. A tervezési terület nem látja el, nem láthatja el a Gazdagrét és Madárhegy térségének természetes hűtési folyamatát. A felvetés tehát illuzórikus: a tervezési terület mérete, annak alacsony természetessége alkalmatlan arra, hogy pl. a Gazdagréti lakótelep nagy tömegét hűtse.

Városi szöveten belül, az Önkormányzat által beépítésre szánt területen helyben karbonsemleges üzemelést lehetővé tevő beépítés nem sérti sem az egészséghez, sem az egészséges környezethez való jogot, hanem éppen előmozdítja.

*„Az országos, illetve térségi tervek a fővárost értelemszerűen érintik, javaslatot tesznek a fejlesztési irányokra. A jogi kiszámíthatóság érdekében ezen javaslatok értelmében nem hozhatnak döntést a fejlesztési iránymutatók ellenében.”*

Fent megválaszolva.

*„Megjegyzés rá mutatandó a közlekedést érintő problémákra:*

*1. A Stratégiai Tervben maga az Önkormányzat is elismeri a parkolók hiányát, mégis jelen esetben 270 lakást tervez nem kielégítő parkolószámmal, illetve figyelmen kívül hagyja a környéken egyre súlyosabb gondot jelentő parkolási problémákat, hiányosságokat:*

*„A parkolási igény lakossági részről is növekszik, a közúti személygépjárművek száma Budapesten 2011 és 2021 között 24%-kal nőtt, az autók átlagéletkora azonban - mely jelentős hatással van a környezetminőségre - 10,4 évről 12,59 évre emelkedett a tíz év alatt.”*

A fejlesztés megfelel a Stratégiai Tervben foglaltaknak, hiszen a lakásonként előírt másfél (1,5) parkolóhely (mélygarázs) éppen, hogy enyhíti az alapállapotban kifogásolt parkolóhiányt.

*„A lakossági konzultáció alkalmával említett tervek (melyek eredete ismeretlen, nem az építettő Bayern Constructt) között nincs konzisztencia.*

*Olyan mintha a KÉSZ tervezője a beruházó igényét felrajzolta volna, pár adat az e- közműből és tessék kész a KÉSZ. Pld. bár az elején a tervezési határba beleértette a tervező meglévő játszóteret, mégis az a rész elmarad több fontos rajzon és egyáltalán nem látni, hogy a Hosszúréti utca és a Lépés utca Angyalka utcán túli folytatását, hogy fog kinézni, illetve ez ellentmondásos. Ennek egyik példája az 58. oldali Telepítési Tanulmányterven a tervezési határ szépen berajzolva, a játszótér, de a Hosszúréti utca, Lépés utca további folytatása már elvész, fehér a mező, vagy inkább fekete lyuk, azaz semmi sincs megjelenítve, nem lehet tudni mi lesz ott. A közúti közlekedési terven is máshogy szerepel, mint a többi tervlapon.”*

A tervek megfelelnek a hatályos jogszabályi előírásoknak, így az azokról folytatott lakossági konzultációnak semmiféle kötőereje nincs. Magánterületen tervezett magánberuházásról esetleg megformált vélemény nem köt senkit, különösen nem úgy, hogy számon lehessen kérni.

*„A lakossági konzultáció alkalmával említett tervek között nincs konzisztencia. Olyan mintha a KÉSZ tervezője a beruházó igényét felrajzolta volna, pár adat az e- közműből és tessék kész a KÉSZ. Pld. bár az elején a tervezési határba beleértette a tervező meglévő játszóteret, mégis az a rész elmarad több fontos rajzon és egyáltalán nem látni, hogy a Hosszúréti utca és a Lépés utca Angyalka utcán túli folytatását, hogy fog kinézni, illetve ez ellentmondásos. Ennek egyik példája az 58. oldali Telepítési Tanulmányterven a tervezési határ szépen berajzolva, a játszótér, de a Hosszúréti utca, Lépés utca további folytatása már elvész, fehér a mező, vagy inkább fekete lyuk, azaz semmi sincs megjelenítve, nem lehet tudni mi lesz ott. A közúti közlekedési terven is máshogy szerepel, mint a többi tervlapon.”*

Fent megválaszolva.

*„Ugyancsak nem látni, hogy a Hosszúréti utca 57 sz. alatti átereszt, kis híd marad vagy megszűnik.”*

A tervezési terület nem terjed ki a Hosszúréti utca 57 sz.-ra, így a Tervezőknek nem feladata válaszolni arra, hogy kis híd marad-e vagy megszűnik.

*„További 270 lakás jelentősen megterheli Madárhegy közlekedési, parkolási viszonyait. Kb. 500-600 gépjárművet jelent. Ebből  $427+21=448$  db van megoldva. A 21 db. A 21 db felszíni parkolóhelyből elvesz 15 parkolóhelyet a Cordia I.-IV. ütemének lakói, mivel az ottani jól „megfontolt” koncepció alapján alig van 200 lakásra közterületi felszíni parkolóhely. Kérjük a felszíni parkolóhelyek számát növeljék meg, és ne aránytalanul a beruházás (új lakótelep) egyik végébe helyezték. Mi lesz a másik végével? Senki sem fog 400 m gyalogolni.*

*Minden reggel az Angyalka utcából a Gazdagréti utcába ennyivel több autó fog bekanyarodni az amúgy is veszélyes kereszteződésben, nem is beszélve az uszoda miatt megjelent többlet parkolóhely igényről és forgalommal. A jobbra ki kanyarodó sáv olyan rövid (2 autót tud befogadni), hogy bedugul már most is sokszor a forgalom. Ez már akkor is látszódtott, amikor megépítették.*

*Nem látható, hogy a köztereken a Hosszúréti utca beruházás felőli oldalán, a Szőlőlugas utcában hogyan alakul a forgalmi/parkolási rend. Hogy hol lesz egyirányúsítás, közterületi parkolóhelyek stb.”*

Az észrevétel értelmezhetetlen. A 270 lakáshoz lakásonként másfél (1,5) parkolóhely lesz kiépítve az ingatlanokon mélygarázsban. Az említett Cordia ütemeinek említése nem tartozik jelen eljárás tárgyához.

Az említett közlekedésszervezési kérdések önkormányzati hatáskörbe tartoznak, amelyeket az észrevételt tevő demokratikus képviselőtét ellátó, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete meg is vizsgálta, majd elfogadta a tervezett beruházás jogi kereteit rögzítő kerületi építési szabályzat módosítást.

*„A megengedett legnagyobb épületmagasság 13-15 m jelentős, mivel itt a házak között is már jelentős szintkülönbségek vannak, úgy fog fölér magasodni, rá terpeszkedni az itteni környékre, lakásokra, mint a Cordia IV. üteme. Legalább 1 hanem 2 emelet magassággal többet érzékel majd a lakosság, majd az épület tömegéből.”*

Az épületmagasság megfelel a jogszabályi előírásoknak. Ha az észrevételt tevő elégtelennek érzi a kerületi építési szabályokat, akkor panaszával az Önkormányzathoz és ne a jogszabályban bízó építettköz vagy a Kormányhivatalhoz forduljon.

A tájrészlet állapotának változása nem a beruházással indult meg. A beruházás nem az egyetlen hasonló jellegű és célú változás a környező tájrészletben.

A beruházást befogadó tájrészlet fokozatos beépülés és sűrűsödés következtében különböző építészeti karakterrel jellemezhető. A többnyire többemeletes épületek, lakóparkok egymás melletti megjelenése miatt, szinte sehol sem egységes az utcakép.

A beruházás megvalósulása során a szomszédos, már megépült Madárhegy új építésű területeivel hasonló tájképi hatásokkal kell számolni.

*„Felhőszakadás után vagy olvadáskor jöjjön ki a tervező és nézze meg, hogy kit engedne a patakpart közelébe, még akár korláttal is. Most, ha itt megjelenik 1000-1500 lakos akkor az a balesetek veszélyét is meg fogja növelni.”*

A Határ-árokra – mert így hívják a patakot – a tervezett beruházásnak nincs hatása. Ha az észrevételt tevőnek a meglévő biztonsági intézkedésekkel kapcsolatos kifogása van, akkor azzal forduljon a vízfolyás kezelőjéhez.

A beruházás egyik célja a tervezési területen keletkező csapadékvizek helyben tartása, így megvalósítása kiterjed a telekhatáron belül ideiglenes csapadékvíz tározóra is. E tározó a belső kert öntözővíz részleges kiszolgáltatását biztosítja. A vízfolyásba a tervezési területől érkező – ott nem tárolható, vagyis túlfolyó – csapadékvizet a jogszabályi és a helyi vízfolyás kezelő előírásai szerint fogják bevezetni, oda szennyezés nem kerülhet.

Az 1000-1500 lakos valószínűtlen, a Központi Statisztikai Hivatal közhiteles adataiból alacsonyabb lakosság valószínűsíthető.

Az állandó népesség adatokból és a lakásszámból ki lehet számítani az egy lakásra jutó átlagos lakószámot, amelynek hosszútávú adatsorát az alábbi táblázat tartalmazza. Jól látható, hogy a kerületben az egy lakásra jutó lakók száma folyamatosan csökken.

*A Kerület lakásállománya és állandó népessége*

Év	Lakásállomány (db)	Állandó népesség (fő)	Fő/lakás
1995	69 032	148 766	2,16
1996	69 179	146 087	2,11
1997	69 488	143 478	2,06
1998	69 687	141 550	2,03
1999	69 938	138 977	1,99
2000	adathiány	136 230	
2001	70 206	134 015	1,91
2002	70 337	132 269	1,88
2003	70 718	130 487	1,85
2004	70 985	129 437	1,82
2005	71 651	129 616	1,81
2006	72 939	129 847	1,78
2007	73 338	131 158	1,79
2008	73 690	131 599	1,79
2009	74 906	132 003	1,76
2010	75 846	134 097	1,77
2011	78 207	134 552	1,72
2012	78 402	134 375	1,71
2013	78 487	134 388	1,71
2014	78 560	134 580	1,71
2015	78 711	134 613	1,71
2016	79 082	133 408	1,69
2017	79 487	132 543	1,67
2018	80 215	132 825	1,66
2019	80 543	132 615	1,65
2020	82 799	131 288	1,59
2021	83 477	129 871	1,56
2022	84 044	129 769	1,54
2023	85 018	130 165	1,53

Forrás: KSH

270 lakás esetén az 1000-1500 fő helyett realisabb  $270 \times 1,53 = 413,1$  felfelé kerekítve 414 fő.

*„Forgalomtechnikai szempontból az egyik legnagyobb probléma, hogy a Budaörsi út felől érkezők közvetlenül behajthatnak a Hosszúréti utcába, megnövelve ez által a forgalmat, ami ellen évek óta küzdünk.*

*Ennyi újonnan betelepülő lakót ez a terület realisan nézve már nem bír el!!!*

*A KÉSZ5 Gazdasági tervezetében maga az önkormányzat is tényszerűen erre hivatkozik.”*

Az említett közlekedésszervezési kérdések önkormányzati hatáskörbe tartoznak, amelyeket az észrevételt tevő demokratikus képviselőtét ellátó, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete meg is vizsgálta, majd elfogadta a tervezett beruházás jogi kereteit rögzítő kerületi építési szabályzat módosítást.

A KÉSZ5 Gazdasági tervezetét sajnos nem tudtuk megtalálni, így kérjük annak becsatolását vagy a dokumentumra mutató link megküldését.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 183/2023. (IX. 14.) XI.ÖK. határozatával elfogadott telepítési tanulmányterv az Ügyfél véleményével ellentétes megállapításra jutott:

„1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

*A javasolt beépítés a tervezési tömbre vonatkozóan a jelenleg meghatározott megengedett legnagyobb beépíthető szintterületet nem növeli, hanem csökkenti, ezért a tervezett módosítás a területre nem jelent többlet terhelést, infrastrukturális, közműfejlesztési többletigénye nincs.”* (18. o.)

A telepítési tanulmányterv megfogalmazásából következik, hogy a környékbeli infrastruktúra a tervezési terület nagyobb arányú beépítésére volt tervezve.

„Van olyan utca, melyen járda sincsen!!!”

A járda kialakítása önkormányzati feladat, a tervezők sem értik, hogy hazánk egyik legtehetősebb önkormányzata miért nem építette ki ezeket megfelelő mennyiségben és minőségben, mindazonáltal e kérdés nem képezi jelen eljárás tárgyát.

A beruházás keretében a közvetlenül érintett utcákban a fejlesztő cég kiépíti a projekttel határos oldalon a járdákat és zöldfelületeket.

„A KÉSZ még csak meg sem említi, hogy a beépítendő területen eddig 174 növényfajt azonosítottak. A sokféle fafaj kedvez a rovarok sokféleségének, jövő nyárra terveznek részletes kutatást. Az egyes állatfajok megfigyelésének számát és helyét digitális módszerekkel rögzítik. 27féle énekesmadarat figyeltek meg a területen, ebből 17 faj védett. Kétféle denevér, erdei egeret, vakondot, sünt, menyétet, róka nyest is rendszeresen látható. Nappali lepkéből 28féle fajt rögzítettek, köztük például a farkasalma-lepkét is. Lásd. hivatkozásokat alább.

<https://eionet.kormany.hu/akadalymentes/nemtalalkozo-termeszetvedelem-a-gazdagreti-lakotelep-mellett>

<https://novenyzetiterkep.hu/potveg-pelda2-hu> <http://bajomi.eu/hu/>”

Ha az észrevételt tevő elégtelennek érzi a kerületi építési szabályokat, akkor panaszával az Önkormányzathoz és ne a jogszabályban bízó építetökhöz vagy a Kormányhivatalhoz forduljon.

Megtekintve a hivatkozott oldalakat a következők állapíthatók meg:

- A <https://eionet.kormany.hu/akadalymentes/nemtalalkozo-termeszetvedelem-a-gazdagreti-lakotelep-mellett> oldal a tudományosság látszatára sem ügyel, megfogalmazása az általános iskolai szintet sem éri el. Példa: „A terület szélén fut a Hosszúréti patak. A víz minőségét nemrég felmérték: a mérés a vártnál sokkal jobb képet adott. Ez alapján felmerült egy kisebb duzzasztott tó létesítésének lehetősége is. Az alábbi fotót bajomi Bálint készítette. A terület természeti értékeit lelkes helyi lakosok és neves szakemberek együttesen végzik. Eddig 174 növényfajt azonosítottak. Ebben előfordulnak invazív fajok is, de az egykori kertekből megmaradt gyümölcsfák is. A sokféle fafaj kedvez a rovarok sokféleségének, jövő nyárra terveznek részletes kutatást. Az egyes állatfajok megfigyelésének számát és helyét digitális módszerekkel rögzítik. 27féle énekesmadarat figyeltek meg a területen, ebből 17 faj védett. Kétféle denevér rendszeresen látható. Rendszeresen látnak erdei egeret, vakondot, sünt, menyétet, de valószínűleg előfordul nyest és róka is. Nappali lepkéből 28féle fajt rögzítettek, köztük például a farkasalma-lepkét is” (2024. november 6-i letöltés szerinti szövegállapot)
- A terület mellett ugyanis nem a Hosszúréti-patak (így kell helyesen írni, vagy jelzős szerkezetként, kívánjuk használni, akkor mindkét szó kisbetűs), ha nem a Határ-árok. Azt, hogy kik, mikor „mérték fel a víz minőségét” nem megismerhető, ahogy az sem,

mihez képest „adott jobb képet a mérés”. Az erősen lejtő területre tervezett tó olyan ötlet, amelyről nehezen hihető, hogy a biológus végzettségű, több vizes élőhelyekkel foglalkozó cikket jegyző Bajomi Bálint ötlete lenne, akinek a családnevét ráadásul kisbetűvel írták. „A terület természeti értékeit lelkes helyi lakosok és neves szakemberek együttesen végzik.” mondat értelmetlen. A cikk nem jelöli meg, hogy kik, mikor, milyen módszerrel „azonosítottak” (helyesen: határoztak meg) fajokat, illetve rendelkeztek-e a területek tulajdonosainak kifejezett beleegyezésével, így állításai sem fogadhatók el. Érthetetlen, hogy egy kormányzati portál miként tehet közzé egy ilyen minőségű szöveget.



Forrás: vizeink.hu Vízrajzi atlasz

*A Hosszúréti-patak és a tervezési terület (nyíl hegyénél) viszonya*

- A Bajomi Dávid által jegyzett [https://novenyzetiterkep.hu/potveg\\_pelda2\\_hu](https://novenyzetiterkep.hu/potveg_pelda2_hu) oldal gondolat kísérletet vázol, amely érdekében senki semmit nem tett, viszont közli, hogy lakásépítés céljából sajátították ki korábban a területet. Ez azért érdekes, mert a terület magánosítása és a területre vonatkozó építési szabályok megalkotása is ugyanebből a célból történt. A bejegyzés szerint a területet molyhos tölgyes karsztbokorerdő vegetációjává akarták alakítani, ami két szempontból érdekes, a területe korábbi vegetációja rét (ezt őrzi a Hosszúréti név), a *Quercus pubescens* pedig nem nevezhető gyakori fajnak a cikkben jelzett területen. Azt, hogy a terület fásítása nehéz, a cikk is rögzíti: „1996 környékén pályázati pénzből elültettünk mintegy 5 virágos kőrist – ebből két egyed eredt meg.” Figyelemre méltó, hogy az egyébként stressztűrőként jellemzett *Fraxinus ornus* mintegy öt (sic!) példányából kettő eredt meg. A tervezési területen a holt fák magas aránya egybevág Bajomi Bálint megfigyelésével.

„A védetté nyilvánítás és a helyreállítás minél alaposabb alátámasztása céljából széles körű tudományos vizsgálatokat végzünk a területen: biotikai felméréseket, vízminőség- és talaj-vizsgálatokat. Ebbe szakértőket és a környék laikus közösségét is bevonjuk.” A széleskörű tudományos vizsgálatoknak nem találtuk nyomát, pedig áttekintettük Bajomi Bálint 131 ismeretterjesztő és 37 tudományos cikkből álló (utóbbinál döntő többségében társszerző) publikációs listáját az Magyar Tudományos Művek Tárában.

Forrás: <https://m2.mtmt.hu/gui2/?type=authors&mode=browse&sel=authors10060279&paging=1;5000>  
2024. november 6-i letöltés szerinti állapot.

*„A fentiek nyomán kapott részletes adatok segítségével a következő lépés a védetté nyilvánítás hivatalos elindítása lesz.”* Mind a széleskörű tudományos eredményei közzétételének, mind a védelem alá helyezési eljárás megindításának elmaradása jelzi, hogy a terület nem képvisel természetvédelmi értéket.

A novenyzetiterkep.hu oldal elfogadta és közzétette Bajomi Dávid cikkét, amely mind tartalmában, mind tudományos minőségében eltér az első pontban említett cikktől.

- A hivatkozott <http://bajomi.eu/hu> oldal Bajomi Dávid személyi oldala, professzionálisan szerkesztett, angol és francia felsősokú nyelvtudását hitelesen alátámasztó oldal, amelynek azonban semmi köze nincs az első pontban idézett, kormányzati oldalon közzétett cikkhez.

A fenti „megállapítások” egy Gazdagrét melletti, de a tervezési területtel nem azonos területről szólnak, ezért nem említi a KÉSZ.

A beruházási területen alapvetően jellegtelen élőhelyek találhatók és a rajtuk élő élőlények is alapvetően a másodlagos, degradáltságot jól tűró fajok közül kerülnek ki, melyek jól alkalmazkodtak az emberi környezethez. Az 1-2 kilométerre található védett területek (legközelebb 1,1 kilométerre a Rupp-hegy Természetvédelmi Terület van) már olyan távolságra vannak, hogy ebben a táji, erősen beépített (antropogén) közegben érdemben már nem, vagy minimális mértékben tudják betölteni a „lépegető kövek” szerepét. Elsősorban a mozgékony, nagy távolságokat megtenni tudó fajok szempontjából lehet ez fontos, jelen esetben a madárfajoknak. Ugyanakkor e fajok közül is ilyen erősen átalakított, antropogén környezetben csak olyan madárfajok megtelepedése várható, melyek szinte tökéletesen urbanizálódtak és képesek nagymértékben tolerálni a folyamatos zavarást, amint ez a felmérés során is látható volt.

*„Az előzetes hatástanulmány kizárólag csak a beruházásra vonatkoztatott klíma hatásokat vizsgálja (6.2. pont, 121-135. oldalak), azonban teljes mértékben figyelmen kívül hagyja a zöldfelület jelentős mértékű csökkenésével járó klíma hatásokat. A kiírtandó erdőrésztlet ökológiai szolgáltatásai között szerepel a városi hősziget több C fokkal való csökkentése, amely hatást a nagy kő- és betonfelületek létesítése az ellenkezőjére fordítja majd. Emellett a klímavédelmi fejezetnek okvetlenül ki kellett volna térnie az erdő üvegházhatású gáz elnyelő képességének elvesztésére is.”*

A tervezési területen nincs erdőrésztlet.

A hűtés kérdésének felvetése jelen esetben irreális, a Fővárosban legfeljebb a Budai-hegyek és a Duna jelenhet valamely hűtést, de az is csak korlátozott területen belül érvényesül. A tervezési terület nem látja el, nem láthatja el a Gazdagrét és Madárhegy térségének természetes hűtési folyamatát. A felvetés tehát illuzórikus: a tervezési terület mérete, annak alacsony természetessége alkalmatlan arra, hogy pl. a Gazdagréti lakótelep nagy tömegét hűtse.

A területen lévő fák jelentős része idegenhonos, utóbbiak közül sok az inváziós. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről szóló 408/2016. (XII. 13.) Korm. rendelet – és a mögötte álló uniós jog – előírják e fajok visszaszorítását. A tervezett fejlesztés eredményeként az őshonos fák és cserjék aránya magasabb lesz az alapállapotnál.

A tervezett lakópark üzemelése idején helyben gyakorlatilag zéró karbonkibocsátású lesz, így üvegházhatású gázok kibocsátása tekintetében is példaértékű a tervezett beruházás.



A tervezett anyaghasználat, a szigetelés, a színválasztás, valamint a tervezett zöldterület fejlesztés miatt a hangoztatott hősziget hatás kialakulását előzi meg.

*„Az előzetes vizsgálati dokumentáció nem értékelte annak a jelentőségét, hogy mindössze 1 és 2 km közötti rádiuszban mintegy 8 különböző jogcímen védett természeti terület helyezkedik el. A természetvédelem alapvetése, hogy nem lehet a védett fajokat karanténba zárni, azok (még a növényfajok is) ezek között a területek között folyamatosan vándorolnak, cserélődnek. Mindezek alapján szakmailag megalapozatlan az a sommás megállapítás, hogy a nagy volumenű erdőirtás és építkezés ezen területek mellett nem lesz jelentős hatással rájuk. Ezt a kérdést jelentős súllyal kell majd vizsgálni a részletes hatásvizsgálati szakban, amennyiben sor kerül arra.*

*Mi lakosok az ügy teljes kivizsgálásáig kérjük az építkezés felfüggesztését (-)”*

Az észrevételt tevő állítása nem valós, a dokumentáció felsorolta a környék természetvédelmi oltalom alatt álló területeit és megállapította, hogy ezekre a tervezett fejlesztés nincs hatással.

Az észrevételt tevő burkolt állításával szemben a védett fajok karanténba zárása fel sem merült.

A tervezési területen megfigyelt védett állatok közül valamennyi várostűrő, az emberi jelenlétet toleráló faj, amelyek nem csupán a 1835/12; 1835/13 helyrajzi számon felvett ingatlanokon, hanem a környék bármely telkén előfordulhatnak.

Miután nincs a területen erdő, erdőirtásról sem lehet szó.

A tervezők az előzetes vizsgálatot a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő tartalommal és alaposággal készítették el, így a hatásvizsgálati szakaszba utalás sem hozna más eredményt.

A kerületi Önkormányzat a tervezett beruházás kapcsán már végeztetett vizsgálatokat, amelyeket más tervezők készítettek korábbi időpontokban. E tervek közös jellemzője, hogy

- a tervezési terület alapállapotát és
- a tervezett beruházás környezeti hatásait

a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációhoz hasonlóan ítélik meg.

Miután az építkezés el sem kezdődött, így annak felfüggesztése értelmezhetetlen.

#### Észrevétel 4.

„Tisztelt Főosztály,

Alulírott (...), madárhegyi lakosok kérjük hogy a "Budapest XI. kerület 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú ingatlanokon, Madárhegy szélén többlakásos lakóépületek és hozzájuk tartozó parkolók létesítése" ügyében, szigorúan vizsgálják meg a kivágandó erdő és a szomszédos patak állat és növényvilágát, hiszen ott védett fajok széles palettája fordul elő, melyeket naponta láttunk (védett madarak, hüllők, kételtűek, rovarok);

autókat és munkagépeket engedni erre a területre tilos, már most lehetetlen közlekedni, parkoló helyet találni, leparkolni, és lehetetlen elhagyni a területet, kikanyarodni a pár kapcsolódó, lámpás kereszteződés nélküli utcára (Gazdagréti út, Budaörsi út), hideg/jeges időben ráadásul az extrém lejtésű és beláthatatlan kanyarodású Angyalka utca járhatatlan, mint az egyik túlterhelt kijárat a Gazdagréti útra, sőt a Hosszúréti patak hídjai sem bírnak el ilyen forgalmat és teher terhelést, gyalog közlekedés pedig lehetetlen, életveszélyes a járdák hiánya miatt, és a néhány meglévő de szűk járda miatt, és az utak forgalmának zaja miatt!!!

Pld. itt Madárhegyen gyalogátkelőhely nélkül épülhetett meg a tanuszoda és a Csillagrét játszótér, amiket gyerekekkel megközelíteni már most életveszélyes!!!

Kérem alaposan vizsgálják meg, és tiltsák be az erdőkivágást, és az ide tervezett munkagép/teherautó, majd tömeges autóforgalmat és üzleti teherforgalmat!!! Kérem végezzenek környezeti hatástanulmányt minden fenti okból!!!

(...) Köszönöm előre is. Üdvözlettel, (...)”

A tervezési területen nincs erdő.

A szomszédos patakra (helyesen: Határ-árokra) a tervezett beruházásnak nincs hatása.

Az észrevételt tevő még kísérletet sem tesz, hogy a „védett fajok széles palettájából” akár egyet is megnevezzen.

Az említett közlekedésszervezési kérdések önkormányzati hatáskörbe tartoznak, amelyeket az észrevételt tevő demokratikus képviselőjét ellátó, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete meg is vizsgálta, majd elfogadta a tervezett beruházás jogi kereteit rögzítő kerületi építési szabályzat módosítást.

A tervezők az előzetes vizsgálatot a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő tartalommal és alaposággal készítették el, így a hatásvizsgálati szakaszba utalás sem hozna más eredményt.

A beruházás keretében az úton megjelenő járulékos forgalom az említett Angyalka út, Budaörsi út és Gazdagréti út vonatkozásában a jelenlegi közlekedési eredetű zajkibocsátást (az utak zajkibocsátását) nem fogja érzékelhető mértékben megemelni, mivel a környéken húzódó utakra az új épületeknél megjelenő gépjárműforgalom szétszórott formában fog ráterhelődni (több irányból történő megközelítés, illetve több irányba történő távozás). A vizsgált utak közül a Gazdagréti és a Budaörsi út is jelentős forgalmat bonyolít le az alapállapotban is.

A kerületi Önkormányzat a tervezett beruházás kapcsán már végeztetett vizsgálatokat, amelyeket más tervezők készítettek korábbi időpontokban. E tervek közös jellemzője, hogy

- a tervezési terület alapállapotát és
- a tervezett beruházás környezeti hatásait

a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációhoz hasonlóan ítélik meg.

## Észrevétel 5.

„Tisztelt Progressio Mérnöki Iroda Kft!

Értesüléseim szerint Önök vizsgálják a tervezett Hosszúréti beruházás környezeti hatását.

Itt élőként tiltakozunk ez ellen, mert a beruházás miatt:

-Nagy forgalom fog generálódni a Gazdagréti utat így is nagy számú gépjármű használja, így szinte élehetlenné válik az élet majd a környéken lakóknak -Még több parkoló kell, amely jelenleg is kevés. Emelkedni fog a károsanyag-kibocsátás, szennyvíz, hulladékszint ez a klímavész helyzet idején igencsak aggályos -A csökkenő zöldterület miatt, növekszik a hőmérséklet, ez a terület a környék tüdeje, ezt akarják elvenni tőlünk

-A területen jelenleg 17féle védett madár él, de a terület flórája és faunája ezenkívül is rendkívül értékes, a terület élővilágát anno Bajomi-Nagy Bálint mérte fel és hozta nyilvánosságra.

Tiltakozásomat jelenleg már több mint 5000 helyi lakos által aláírt petíciónkkal kívánom alátámasztani, amit az alábbi oldalon tudnak visszaellenőrizni.

<https://www.peticiok.com/allitsuk-meg-madarhegy-beepiteset>

Kerületünk független hírportálja folyamatosan tájékoztatott a természetrombolásról a helyszínen illetve a lakossági petícióról is, így ebben nagyon részletes képet kaphatnak, ha az alábbi linken megtekintik az egyik utolsó cikket, amiben a többi megjelent cikkhez is ott a hivatkozás.

<https://www.lokalpatriota.net/2024/09/18/a-civiek-hosszuret-megmentese-erdekeben-pereket-inditanak-jogorvoslattal-elnek/>

<https://www.lokalpatriota.net/2024/05/19/ki-vagy-mi-van-a-hatterben-ingatlanbiznisz-hosszureten-za-varos-mag-yarazkodasokkal/>

A Lokálpatrióta cikkén kívül rengeteg fotóval és videófelvevételekkel rendelkezünk a fenti események tekintetében, amelyek a későbbiekben bizonyítékként is fognak szolgálni, ha szükséges.

Kérem továbbá, hogy nézzék meg az alább két néhány perces általunk készített csodálatos videót, amiben részben láthatják a területet felülről illetve szemmagasságból is, valamint hallhatják helyi lakosok véleményét, tiltakozást az beépítés ellen és a természetvédelmi területté nyilvánítás mellett.

<https://www.youtube.com/watch?v=kpGj3lErRPc>

<https://www.youtube.com/watch?v=5IZ7cX-Rp3I>

Kérjük, hogy tiltakozási kérelmünket mihamarabb bírálják el, mert félő, hogy a vállalkozó bármikor újra elkezdheti a természetkárosítást.

Tisztelettel az 5000 Újbudai tiltakozó nevében:(...)”

A Gazdagréti út a kiemelt forgalmú vagy országos közúti közlekedésben fontos szerepet játszó főútvonalak 432/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet értelmében (2. melléklet 557. sor) kiemelt forgalmú vagy országos közúti közlekedésben fontos szerepet játszó főútvonal, vagyis olyan helyi közút, amely az országos vagy fővárosi jelentőségű útvonal része (2. § 2. pont).

Az előzetes vizsgálat tartalmazza a gépkocsiforgalom növekedéséből származó károsanyag kibocsátások és zajterhelések mértéket, amelyek értéke a vonatkozó jogszabályokban előírt határértékek alatt marad.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 183/2023. (IX. 14.) XI.ÖK. határozatával elfogadott telepítési tanulmányterv az Ügyfél véleményével ellentétes megállapításra jutott:

„1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A javasolt beépítés a tervezési tömbre vonatkozóan a jelenleg meghatározott megengedett legnagyobb beépíthető szinterületet nem növeli, hanem csökkenti, ezért a tervezett módosítás a területre nem jelent többlet terhelést, infrastrukturális, közműfejlesztési többletigénye nincs.” (18. o.)

A telepítési tanulmányterv megfogalmazásából következik, hogy a környékbeli infrastruktúra a tervezési terület nagyobb arányú beépítésére volt tervezve.

Éppen a klímavész helyzet idején van szükség ilyen beruházásokra. Mind Budapesten, mind a kerületben magas a fűtési célú földgázhasználat aránya, ami a fűtési időszakban helyi levegőterhelést jelent. A tervezett fejlesztés nem használ földgázt: nem tehát járul helyben a levegőterheléshez.

#### Lakások fűtőanyag felhasználása Budapesten és a XI. kerületben

Fűtőanyag	Budapest	11. kerület
<b>Egyféle fűtőanyaggal</b>	<b>627 460</b>	<b>44 188</b>
Hálózati (vezetékes) gázzal	571 288	39 932
Elektromos árammal	47 494	3 836
Fával	5 344	218
Egyéb fűtőanyaggal	3 334	202
<b>Többféle fűtőanyaggal</b>	<b>68 330</b>	<b>4 448</b>
Hálózati (vezetékes) gázzal és elektromos árammal	48 198	3 617
Hálózati (vezetékes) gázzal és fával	15 697	566
Egyéb fűtőanyagokkal	4 435	265
<b>Távfűtéssel (távvezetékekkel hőközpontból)</b>	<b>265 271</b>	<b>34 989</b>

Forrás: KSH Népszámlálás 2022

A korszerű, nagy energiahatékonyságú, helyben zero légszennyezőanyag kibocsátású hőszivattyú elterjedtsége alacsony, ezzel szemben magas a környezetüket hőszennyezéssel terhelő légkondicionálók száma. A tervezett beruházás hűtési rendszerének hőszennyezése az elterjedt kültéri egységes légkondicionáló berendezésekhez képest elhanyagolható.

#### Lakások hőszivattyúi és légkondicionálói Budapesten és a XI. kerületben

	Légkondicionálóval ellátott	Nincs légkondicionáló	Nincs adat	Hőszivattyús fűtőberendezéssel ellátott	Nincs hőszivattyús fűtőberendezés	Nincs adat
Budapest	348 110	610 733	2 218	21 390	937 453	2 218
XI. ker.	34 482	49 042	101	2 574	80 950	101

Forrás: KSH Népszámlálás 2022

Javasolt a tervezett beruházás fűtése kapcsán a kerületi földgázhasználat következményeit az éghajlatváltozás szempontjából is megvizsgálni.

Annak megbecslésére, hogy egy-egy emberi tevékenység mekkora mennyiségű üvegházhatású gáz<sup>1</sup> kibocsátásával jár, a szén-dioxid egyenértéket<sup>2</sup> szokás alkalmazni.

Az üvegházhatású gázkibocsátások számítására több modell létezik, jelen dokumentum az osztrák szövetségi környezetvédelmi hivatal<sup>3</sup> modelljét veszi alapul, amely szerint 1 m<sup>3</sup> földgáz felhasználása 2,54 kg szén-dioxid egyenérték kibocsátásnak felel meg.

#### *Földgázhasználat a XI. kerületben (alapadatok)*

Év	Lakásállomány (db)	Háztartási gázfogyasztók száma (db)	Az összes szolgáltatott gáz mennyiségéből a háztartások részére szolgáltatott gáz mennyisége (1000 m <sup>3</sup> )	Összes gázfogyasztók száma (db)	Az összes szolgáltatott vezetékes gáz mennyisége (1000 m <sup>3</sup> )
2008	73 690	61 455	42 969,0	64 026	365 914,0
2009	74 906	61 569	48 465,0	64 184	301 261,0
2010	75 846	61 856	54 958,0	64 505	287 482,5
2011	78 207	61 654	45 362,7	64 270	251 048,8
2012	78 402	61 515	47 064,6	64 206	198 634,3
2013	78 487	61 573	51 683,8	64 119	181 361,7
2014	78 560	61 533	38 450,1	64 051	143 293,6
2015	78 711	60 501	41 276,1	62 907	232 514,3
2016	79 082	60 884	41 802,7	63 806	169 795,6
2017	79 487	60 661	47 777,0	63 853	138 983,5
2018	80 215	60 504	44 322,6	63 716	83 759,4
2019	80 543	59 869	41 173,2	63 119	84 371,9
2020	82 799	58 860	40 632,9	62 030	77 633,1
2021	83 477	59 455	43 587,0	62 771	87 328,1
2022	84 044	58 581	39 439,9	61 659	73 848,6
2023	85 018	58 342	31 497,9	61 162	60 807,7

Forrás: KSH

<sup>1</sup> Az üvegházhatású gázok közösségi kereskedelmi rendszerében és az erőfeszítés-megosztási határozat végrehajtásában történő részvételtől szóló 2012. évi CCXVII. törvény fogalommeghatározása szerint üvegházhatású gáz: a szén-dioxid (CO<sub>2</sub>), a metán (CH<sub>4</sub>), a dinitrogén-oxid (N<sub>2</sub>O), a fluorozott szénhidrogének (HFC-k), a perfluorkarbonok (PFC-k), a kén-hexafluorid (SF<sub>6</sub>) és a nitrogén-trifluorid (NF<sub>3</sub>), valamint a légkör azon természetes és emberi tevékenységből származó gáznemű alkotóelemei, amelyek elnyelik, majd újra kibocsátják az infravörös sugárzást (2. § 30. pont).

<sup>2</sup> Szén-dioxid-egyenértékek (CO<sub>2</sub>eq): A szén-dioxid a legfontosabb üvegházhatású gáz, de nem az egyetlen. Az üvegházhatású gázok összes kibocsátásának rögzítésére a kutatók „szén-dioxid-egyenértékben” (CO<sub>2</sub>eq) fejezik ki ezeket. Ez az összes üvegházhatású gázt figyelembe veszi, nem csak a CO<sub>2</sub>-t. Az üvegházhatású gázok szén-dioxid-egyenértékben (CO<sub>2</sub>eq) való kifejezéséhez mindegyiket a globális felmelegedési potenciál (GWP) értékével súlyozzuk. A GWP azt méri, hogy egy gáz mennyi felmelegedést okoz a CO<sub>2</sub>-hoz képest. A CO<sub>2</sub> GWP értéke egy. Ha egy gáz GWP-je 10, akkor ennek a gáznak egy kilogrammja tízszer akkora melegítő hatást váltana ki, mint egy kilogramm CO<sub>2</sub>. A szén-dioxid-ekvivalenseket minden egyes gázra úgy számítják ki, hogy egy adott üvegházhatású gáz kibocsátásának tömegét megszorozzák annak GWP-tényezőjével. Ez a felmelegedés különböző időtávon is kimutatható. A 100 évre vonatkozó CO<sub>2</sub>eq kiszámításához minden gázt meg kell szorozni a 100 éves időtartam alatti GWP-vel (GWP100). Ezután az üvegházhatást okozó gázok teljes kibocsátását – CO<sub>2</sub>eq-ben mérve – a rendszer az egyes gázok CO<sub>2</sub>eq értékeinek összegzésével számítja ki. Forrás: <https://ourworldindata.org/>

<sup>3</sup> <https://secure.umweltbundesamt.at/co2mon/co2mon.html> Ausztria orosz gázfüggősége 2024 februárjára 98%-ra nőtt: <https://www.euractiv.com/section/energy-environment/news/austrias-dependence-on-russian-gas-rises-to-98-two-years-after-ukraine-war/>

*A 2023. lakossági gázfogyasztási adatok alapján CO<sub>2eq</sub> kibocsátás*

Háztartási gázfogyasztók száma (db)	Az összes szolgáltatott gáz mennyiségéből a háztartások részére szolgáltatott gáz mennyisége (1000 m <sup>3</sup> )	Tonna CO <sub>2eq</sub> /év	CO <sub>2eq</sub> /év/háztartási gázfogyasztó (tonna)	Kg CO <sub>2eq</sub> /háztartási gázfogyasztó/nap
58 342	31 497,9	80 004,67	1,371305	3,757

Ha 1 m<sup>3</sup> földgáz felhasználása 2,54 kg szén-dioxid egyenérték kibocsátásnak felel meg, akkor 1000 m<sup>3</sup> felhasználása 2,54 tonna szén-dioxid egyenérték kibocsátásnak felel meg.

2023-ban a háztartási felhasználás 31 497,9x1000 m<sup>3</sup> volt, tehát a háztartások kibocsátása 80 004,67 tonna szén-dioxid egyenérték volt.

Ha a kapott eredményt visszaosztjuk a háztartási gázfogyasztók számával, akkor az egy háztartásra jutó átlag szén-dioxid egyenérték kibocsátás 1,37 tonna évente.

Utóbbi számot az év napjaival elosztva (365) az egy háztartásra jutó átlag szén-dioxid egyenérték kibocsátás naponta 3,76 kg (nem tonna!).

Hangsúlyozni szükséges, hogy a fenti számítás modellen alapul, a szén-dioxid egyenérték meghatározása számos változó tényezőtől függ.

Röviden összefoglalva: a beruházás megvalósulásával a szigetelésnek és a korszerű fűtési rendszernek köszönhetően javul a Kerület alkalmazkodóképessége.

A tervezési terület 2007 óta magántulajdonban áll, így az „*ezt akarják elvenni tőlünk*” értelmezhetetlen.

Bajomi Bálint (ismereteink szerint nem használja a Nagy nevet) és Czinder Mónika nem a tervezési területet mérte fel, így az ezzel kapcsolatos állítások nem alkalmasak másra, mint a közvélemény felheccelésére. Budapest szinte bármely területén felsorolható 17 féle madár, hiszen a Fővárosban élő madárfajok száma megközelíti a kettőszázötvenet.

Az értékeléssel egybevág a kerületi önkormányzati jogalkotás: a tervezési terület nem szerepel a fás szárú növények védelméről szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelete helyi jelentőségű, zöldfelületi védelemre javasolt fasorokat, köztereket, közparkokat, intézményterületeket felsoroló 5. mellékletben.

Megtekintettük a [https://www.peticiok.com/allitsuk\\_meg\\_madarhegy\\_beepiteset](https://www.peticiok.com/allitsuk_meg_madarhegy_beepiteset) oldalt, amely

- bevételorientált,
- a hazai és uniós adatvédelmi szabályoknak alá nem vetett amerikai szerveren működő,
- semmiféle közhitelességgel nem rendelkező,
- személyi adatok ellenőrizetlen gyűjtésére alkalmas,
- bárki – tehát nem csak a tervezett beruházás hatásterületén élők – által,
- többszörösen,
- akár valótlan adatokkal kitölthető

oldal peticiok.com oldal leágazása.

A fentiek fényében az ötezres aláírásszám nem igazolt adat. Ugyanezen az oldalon akár ellentétes tartalommal ugyanilyen vagy nagyobb aláírásszám gyűjthető, hiszen bármely petíció nem valós (kamu) profilal is aláírható.

A <https://www.lokalpatriota.net/2024/09/18/a-civilek-hosszuret-megmentese-erdekeben-pereket-inditanak-jogorvoslattal-elnek/> cikkből az derül ki, hogy pénzt kívánnak gyűjteni.

**Természetesen egy ilyen elismert és sikeres ügyvédnek munkadíja is van, illetve az ügyek kapcsán egyéb költségek is lehetnek, azért szükséges az itt élők támogatása, pénzügyi hozzájárulása ehhez, illetve országos, nemzetközi szervezeteknél is kérjük az anyagi támogatást.**

Az érdekelt civilek létrehoztak egy saját egyesületet, ami bejegyzésre vár, addig a Védegylet vállalta fel, hogy saját számláján gyűjti a támogatásokat.

A Védegylet számla száma: Magnet bank 16200151-00067252

Megjegyzésben Hosszúrét szerepeljen. (ez fontos, mert csak így lehet elkülöníteni a Hosszúrét megmentése érdekében küldött támogatásokat a Védegylet egyéb ügyeire befolyó pénzekről)



**VÉDEGYLET**

Forrás: <https://www.lokalpatriota.net/2024/09/18/a-civilek-hosszuret-megmentese-erdekeben-pereket-inditanak-jogorvoslattal-elnek/> Letöltés dátuma 2024. november 6.

#### *Pénzgyűjtés*

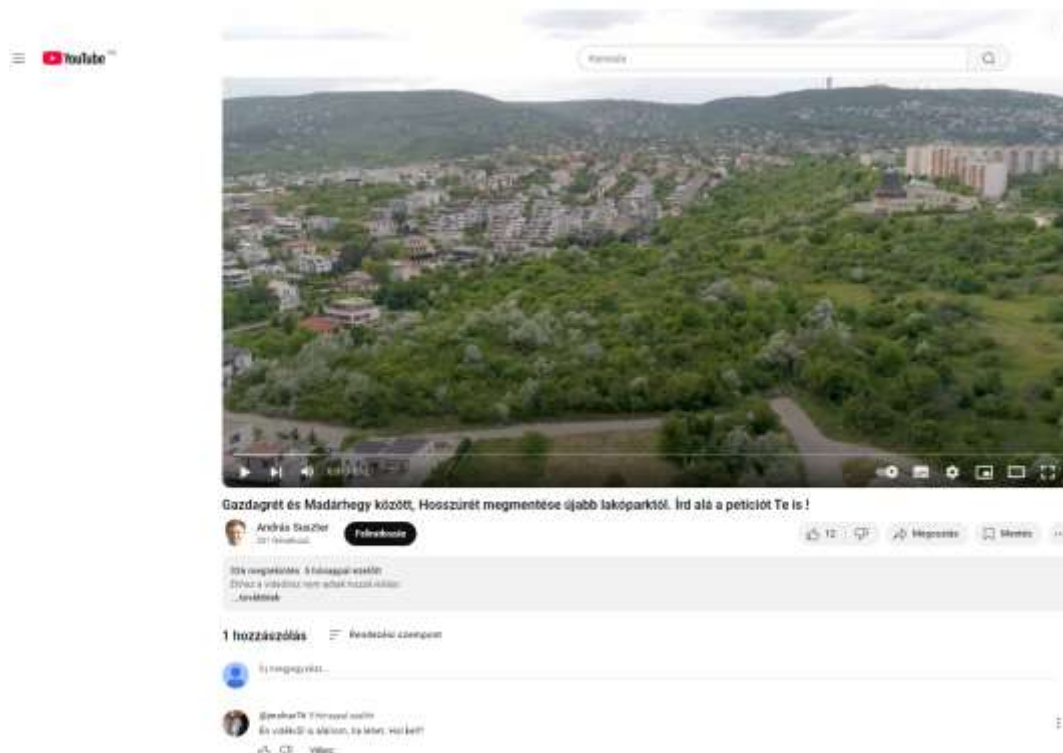
*A hirdetés egyértelműen jelzi, hogy az ügyféli jogosultsággal rendelkező Védegylet nem az ügy hatásvizsgálati szakaszba utalásában érdekelt, hanem a perben, vagyis a magatartása a döntéshozatal indokolatlan késleltetésére irányul.*

A <https://www.lokalpatriota.net/2024/05/19/ki-vagy-mi-van-a-hatterben-ingatlanbiznisz-hosszureten-zavaros-magyarazkodasokkal/> cikkből kiderül, hogy az Önkormányzat a területet eladta, hogy lakásokat építsenek, majd a jogszabályi környezetet is ennek megfelelően alakítja. Mindezt azonban a XI. kerület polgárai által demokratikusan megválasztott Képviselő-testület nyilvános ülésein is meg lehetett tudni. Kifogásolták továbbá, hogy az ingatlan tulajdonosa a saját területén geodéziai méréseket végez, amihez egyébként joga volt, amint azt a büntetőfeljelentés elutasítása is igazolta.

Javasolt, hogy a nem közterületen készített rengeteg fotókhoz és videófelvételekhez mellékeljék a terület tulajdonosának a beleegyezését. Kérjük, tegyék meg ugyanezt a már belinkelt videókkal, amelyek jól mutatják, hogy a területen milyen magas az idegenhonos és idegenhonos inváziós növények aránya.

A becsatolt videókon jól látható, hogy hányan tekintették meg, ami nem támasztja alá a petíció kapcsán ötezer aláíróval kapcsolatos állítást.





Forrás: <https://www.youtube.com/watch?v=kpGj3lErRPc> 2024. november 6. 11:06 állapot

Az oldalon 231 feliratkozó, 336 megtekintés, 12 kedvelés (like), valamint 1 hozzászólás, amelyen @jmolnar76 jelezte, hogy vidéki, vagyis rá nincs hatása sem a beruházásnak, sem annak elmaradásának.



Forrás: <https://www.youtube.com/watch?v=5IZ7cX-Rp3I> 2024. november 6. 11:22 állapot

231 feliratkozó, 617 megtekintés, 19 kedvelés (like), 7 hozzászólás

A fenti megtekintési számokból néhány a tervezőké



Az észrevételt tevő által említett természetkárosítás büntetőjogi tényállás, ami azt is jelenti, hogy e kifejezés másra, jelen esetben a Beruházóra történő nagy nyilvánosság előtti alkalmazása jogkövetkezményekkel járhat.

A Tervezők ismételten jelzik erős kétségüket, hogy az észrevételt tevő valóban ötezer újbudai nevében nyilatkozik.

Újbuda polgárai és az ő véleménynyilvánításukat tiszteletben tartva hivatkozunk az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényre:

*2. § (1) Ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak.*

*(2) Törvény vagy kormányrendelet meghatározott ügyfajtában megállapíthatja azon személyek és szervezetek körét, akik (amelyek) a jogszabály erejénél fogva ügyfélnek minősülnek.*

A Hatóság megállapította, hogy az eljárásban kik minősülnek ügyfélnek. Az ügyféli jogállás nem biztosított tisztázatlan háttérű személyek részére.

## Észrevétel 6.

*„Tisztelt Hatóság, Környékbeli lakosként tennék észrevételt emiatt az építkezés miatt, ami nagy mértékben megváltoztatja nemcsak a természeti környezetet, de az itt élő lakosok több szempontból is rendkívül hátrányosan fogják megélni ezeknek az épületeknek a tervezett formában történő megvalósulását.*

A tájrészlet állapotának változása nem a beruházással indult meg. A beruházás nem az egyetlen hasonló jellegű és célú változás a környező tájrészletben.

A beruházást befogadó tájrészlet fokozatos beépülés és sűrűsödés következtében különböző építészeti karakterrel jellemezhető. A többnyire többemeletes épületek, lakóparkok egymás melletti megjelenése miatt, szinte sehol sem egységes az utcakép.

A beruházás megvalósulása során a szomszédos, már megépült Madárhegy új építésű területeivel hasonló tájképi hatásokkal kell számolni.

- *A tervezett lakásokhoz tartozó autók mennyisége. Manapság a környéken átlagosnak tekinthető az egy lakásra jutó 1,5 autó átlagban. Ha ezt megnézzük, hogy reggelente ez a mennyiségű autó nagyjából egyszerre fog megjelenni pluszban, a jelenlegi útkapacitás a jelenlegi formában ezt nem fogja tudni főleg a reggeli és délutáni órákban helyi dugók nélkül elviselni.*

A tervezett beruházás is jellemző 1,5 parkolóhelyet fog biztosítani lakásonként.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 183/2023. (IX. 14.) XI.ÖK határozatával elfogadott telepítési tanulmányterv az Ügyfél véleményével ellentétes megállapításra jutott:

*„1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye*

*A javasolt beépítés a tervezési tömbre vonatkozóan a jelenleg meghatározott megengedett legnagyobb beépíthető szintterületet nem növeli, hanem csökkenti, ezért a tervezett módosítás a területre nem jelent többlet terhelést, infrastrukturális, közműfejlesztési többletigénye nincs.”* (18. o.)

A telepítési tanulmányterv megfogalmazásából következik, hogy a környékbeli infrastruktúra a tervezési terület nagyobb arányú beépítésére volt tervezve.

- *Ugyanez az autó mennyiség a helyben jelen lévő egyetlen pékség, bölcsőde és szépség szalon környékén már most is meglévő parkolási problémákon jelentősen rontani fog. Babakocsival vagy kisgyermekkel már most is sokszor veszélyesen lehet csak az úttesten a parkoló autókat kerülni.*

Az utcai parkolás és a közúti közlekedés biztosítása önkormányzati feladat.

- *Jól látható az is, hogy környék jelenlegi nagyobb építményei környékén (Cordia házak) sok esetben lehetetlen az ott lakóknak is már megállni, a házak környékén nem létesültek felszíni parkolók. A 3. És 4. Ütemben épült épületeknél konkrétan talán összesen 5 utcai parkoló van a 4 épület mintegy 120 lakására.*

A Cordia házak ügye nem tartozik jelen eljáráshoz.

- *Ismerve a környék nagyberuházásaikor kialakult lakás minőséget és a garanciális problémák rendezésének körülményeit, komoly kétségek merülnek fel, hogy milyen értelme van ilyen méretű lakóparkot építeni ezen a területen.*

A „környék nagyberuházásaikor kialakult lakás minőséget és a garanciális problémák rendezésének körülményei” nem tartoznak jelen eljárás tárgyához. Annak eldöntése, hogy minek van értelme elsősorban a Tulajdonos, másodsorban a kérdést rendeleti szinten szabályozó kerületi Önkormányzat feladata.

*A környék lakói többször próbáltak egyeztetni a kerület döntéshozóival, hogy ne tüntessék el a nagyobb távolságon belüli utolsó egybefüggő zöldterületet, ami jelentősen hozzájárul a környék tiszta levegőjéhez, de persze a politikai egymásra mutogatáson túl semmi érdemleges nem történt, így az én személyes kéréseim:*

A Képviselő-testület 281/2022. (XII. 15.) XI.ÖK határozatával hagyta jóvá a Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027 című dokumentumot. E dokumentum nyilvánítja kulcsprojektté – egyebek mellett – a K.11. azonosítószámú, Rupp-hegy – Hosszúrét – Madárhegy zöldfelületeinek koncepcióális fejlesztése nevű javaslatot, amely azonban nem terjed ki a tervezési területre (73. o.).

- *Kérem vizsgálják felül ennek a területnek az építési státuszát, lehetőleg szüntessék be az építkezési előkészületeket, és változtassák védetté a területet az itt élő különleges állatok és növények miatt.*

A tervezési terület több évtizede építési övezetbe sorolt, ebben az időszakban a területre vonatkozó jogszabályok felülvizsgálata számos esetben megtörtént, azonban sosem merült fel olyan tény, ami a változást indokoltá tette volna.

Az Ügyfél Tulajdonost korlátozó javaslata kapcsán idézzük a Polgári Törvénykönyvet (2013. évi V. törvény):

5:13. § A tulajdonjog

(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

(3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.

A tervezési terület alacsony természetességű, inváziós növényekkel terhelt terület, amelyen a XI. kerületben általánosan jelen lévő – tehát egyáltalán nem különleges – állatok fordulnak elő, védetté nyilvánítását külön eljárásban kell vizsgálni.

- *Amennyiben ez nem lehetséges, csökkentessék a beruházóval a lakásszámot a környéken jellemző maximális 4 lakásra épületenként, amivel nem alakítaná át drasztikusan a utcaképet (persze azon túl, hogy kiirtják a meglévő kis erdőit).*

A tervezett lakásszám megfelel az önkormányzati rendelet előírásainak.

A beruházás a jogszabályi előírásoknak megfelelően elvégzett Országos Tervtanácsi véleményezésen a feltétel nélküli támogatást kapott, a tervtanácson a Kerület főépítésze támogatólag megszavazta ezt a véleményt.

A tervezési területen nincs erdő.

- *Gondoskodjanak arról, hogy az utcák szélessége megfelelő lesz arra, hogy ott parkolás mellett megfelelően biztonságosan lehessen gyalogosan és kerékpárral is közlekedni. Remélve együttműködésüket, Tisztelettel (...)*

Az utcai parkolás és a közúti közlekedés biztosítása önkormányzati feladat.



## Észrevétel 7.

*„Tisztelt Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály!*

*Tudomásomra jutott, hogy a Budapest XI. kerület 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú ingatlanokon, újabb lakópark építését tervezik, kiírva ezzel az egyetlen zöldterületet, mely még némi enyhülést hoz az itt lakók életébe.*

*Nincs megfelelően kiépített infrastruktúra. Nincs elég parkoló. Nincsenek megfelelő szélességű utcák, így a reggeli közlekedés már most lehetetlen küldetésnek tűnik. A Gazdagréti út forgalma oly mértékben megnőtt, hogy a zaj és a kipufogógáz beömlő szagától már most sem lehet ablakot nyitni. Egészségtelen, túlzsúfolt, gépkocsiktól hemzsegő területet sikerült megteremteni az egykor tényleg zöld, természet közeli helyből. Maga az építkezés is elviselhetetlen terheket róna a környékre, és az újonnan beköltözők sem lennének boldogok a kialakult életteret miatt.*

*Az itt élő élőlényekről nem is beszélve. Zöldövezeti lakóparkokat hirdetnek úgy, hogy legyilkolnak, elpusztítanak mindent, amit a természet alkotott.*

*Újbuda MEGTELT!!! Ez volt a szlogen a választások idején. Kérem tartsák magukat ehhez az ígérethez!! Nem bír el több gépkocsit és embert ez a terület.*

*Zöldövezetet csak lepusztult, rozsdáövezeten épült lakóparkok körül lehet létrehozni!!! Ez valódi fejlesztés! A zöldövezetek, és a meglévő természetes élőhelyek megtartása, megvédése a mai globális felmelegedés közepén, elsőrendű feladata lenne minden felelősen gondolkodó hivatalnak, embernek.*

*Remélem bízhatok abban, hogy nem a pillanatnyi érdekek mentén, hanem hosszú távú felelősségteljes döntést hoznak az itt lakók érdekében.*

*Köszönöm, hogy időt szántak levelem elolvasására. (...)*

A tervezési terület beépítésre szánt terület a jogszabályi rendelkezések értelmében.

Budapesten, ezen belül a XI. kerületben van a legjobban kiépített infrastruktúra, mind a közlekedés, mind a közművek tekintetében.

„Újbuda MEGTELT!!!” szlogen valótlan, legalábbis a Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint, a Kerület állandó lakossága ugyanis csökken.

A hosszútávú döntést a jogszabályalkotók – legutóbb Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete – már meghozták.

Az észrevételt tevő által szorgalmazott céllal, a meglévő természetes élőhelyek megtartásával egyet lehet érteni, a tervezési terület azonban nem az.

### **Észrevétel 8.**

*„A budai zödterületek drasztikus csökkenése miatt nem megengedett, hogy ez nagy fajgazdagságú, egyedi terület csak azért legyen beépítve, mert ezzel egy két ember meggazdagszik. A levegő minősége jelentősen romlana, új busz járatok bevezetése, a nagy autós forgalom miatt. Nem hiszem, hogy a mai világban az apró természeti értékeink megóvása ne legyen fontosabb mint egyes gazdag emberek még gazdagabbá tétele. Nem vigasztaló számunkra az, hogy ezzel több szociális intézmény is lesz. Köszönjük szépen, nekünk van elég. Maradjon meg ez a terület egy olyan közterületnek, ahol pillanatok alatt a természetben lehetünk, ahol a gyerekek kirándulhatnak. Ahol közel hagyhatjuk magunkhoz a florát és a faunát.*

*Kevés ilyen hely maradt Budapest közelében, ne hagyják veszni ezt is. Inkább jöjjenek egyet sétálni gyerekekkel, kutyával. Higgyék el ez egy kicsi oázis a betontengerben.*

*Nagyon bízom benne, hogy azok az ember akik érdemben dönteni tudnak a mi ügyünk pozitív irányba való elmozdulásában, önök között vannak és elegendően.*

*Köszönettel:(...)”*

A tervezési terület nem nagy fajgazdagságú, egyedinek pedig csak filozófiai értelemben nevezhető, valójában egyike az elhanyagolt fővárosi területeknek.

A tervezési terület nem közterület.

Javasolt, hogy az észrevételt tevő bármely magánterületre kizárólag a tulajdonos kifejezett beleegyezésével szervezzon sétákat.

## Védegylet Egyesület észrevétele

„I. A KHvR. 5. számú melléklet követelményei alapján a részletes hatásvizsgálat szükségessége

*A környezeti hatásvizsgálat szükségességének szempontjai közül kiemeljük a következő kérdéseket, amelyek a jelen ügyben jelentősek.”*

Az Ügyvéd úr állítása azt jelenti, hogy a Fővárosban, városi környezetben, beépítésre szánt területen történő rendkívül alacsony, akár zero üvegházhatású gáz kibocsátással működtethető lakóparknak olyan környezeti hatásai lennének, mint pl. 100 ezer t/év mennyiséget meghaladó szén bányászata vagy egy intenzív állattartó telepnek. Nem véletlen, hogy a KhvR. alapvetően nem ír elő hatásvizsgálati kötelezettséget lakó- vagy irodaépületek esetében.

Környezeti hatásvizsgálati eljárást kell lefolytatni bizonyos tervezett tevékenységek vagy bizonyos volument meghaladó egyes tevékenységek esetén, ezeket az 1. számú melléklet felsorolja. A hatóság az előzetes vizsgálatot hatásvizsgálati szakaszba utalja, ha a tervezett tevékenység környezeti hatásai jelentősek, azonban jelen esetben a hatások nem jelentősek, mert

- földgázt nem használ fel,
- légszennyező pontforrást nem létesít,
- a parkolás terepszint alatti mélygarázsban történik, az utcáról közvetlen behajtással,
- hőszivattyú tervezetett,
- a területen lévő illegális hulladékot elszállítják,
- az inváziós, gyom- és allergén növényeket eltávolítják,
- az őshonos növényekkel tervezett zöldfelületek nagysága megfelel a jogszabályi előírásoknak,
- a zajterhelés és a generált közlekedésből származó zajterhelés határérték alatt lesz.

„I. "A tevékenység és a kapcsolódó műveletek, létesítmények vonzereje más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában" (1. g. pont).

*A mintegy 270 lakásos társasház naponta akár több fordulóban 300-at meghaladó gépjármű forgalmát vonzza. A környező, nem erre méretezett szűk utcákon ez a forgalom megtöbbszöröződését, a baleseti kockázat, a lég- és zajszennyezés egészségre káros megnövekedését eredményezi. Mindezeket túlmenően a betelepülő nagyjából ezer fő ellátására a meglévő, amúgy is rendkívül túlterhelt infrastruktúra (orvosi ellátás, Iskola, közművek stb.) nem elegendő, az új, intenzív beépítés emiatt a már helyben lakók életét is jelentősen megnehezíti majd. Az előzetes hatástanulmány dokumentáció ezeket a közvetett hatásokat sem a hatásterület meghatározásánál, sem a társadalmi-gazdasági hatások körében nem vizsgálta.”*

Az előzetes vizsgálati dokumentáció rögzíti a lakás- és parkolószámot, amely megfelel a területre vonatkozó építési szabályoknak. A hatályos építési szabályokat a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2024. (VIII. 6.) önkormányzati rendelet állapította meg.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint

egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében az Önkormányzatnak vizsgálnia kellett a tervezett módosítás környezeti hatásait. Az Önkormányzat az e hatásokat megvizsgálva írta elő, hogy *Az övezetben a 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú telkeken összesen legfeljebb 270 db lakás létesíthető.* (KÉSZ 25. § (15) bek.)

A környező úthálózat megépítése során ismereteink szerint a már 20 éve azonos beépítési paraméterekre készültek. Vizsgálataink szerint a közúti kapcsolatok a beruházás során keletkező közúti igényeket kielégítik.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció mindezeket rögzítette, így az Ügyvéd úr állítása valótlan.

„2. *"Az éghajlatváltozással összefüggő hatásokra való érzékenység mértéke, figyelembe véve az érzékenységelemzés eredményei."*, illetőleg *"a tervezett tevékenység hatásának mértéke a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére"* (1. g. és k. pont).

*Az előzetes hatástanulmány kizárólag csak a beruházásra vonatkoztatott klíma hatásokat vizsgálja (6.2. pont, 121-135. oldalak), azonban teljes mértékben figyelmen kívül hagyja a zöldfelület jelentős mértékű csökkenésével járó klíma hatásokat. A kiirtandó erdőrészlet ökológiai szolgáltatásai között szerepel a városi hősziget több C fokkal való csökkentése, amely hatást a nagy kő- és betonfelületek létesítése az ellenkezőjére fordítja majd. Emellett a klímavédelmi fejezetnek okvetlenül ki kellett volna térnie az erdő üvegház hatású gáz elnyelő képességének elvesztésére is."*

Az előzetes vizsgálati dokumentáció (és nem előzetes hatástanulmány) rögzíti, hogy a tervezési területen a növényzet degradált, jelentős részben idegenhonos vagy idegenhonos inváziós. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről szóló 408/2016. (XII. 13.) Korm. rendelet – és a mögötte álló uniós jog – előírják e fajok visszaszorítását.

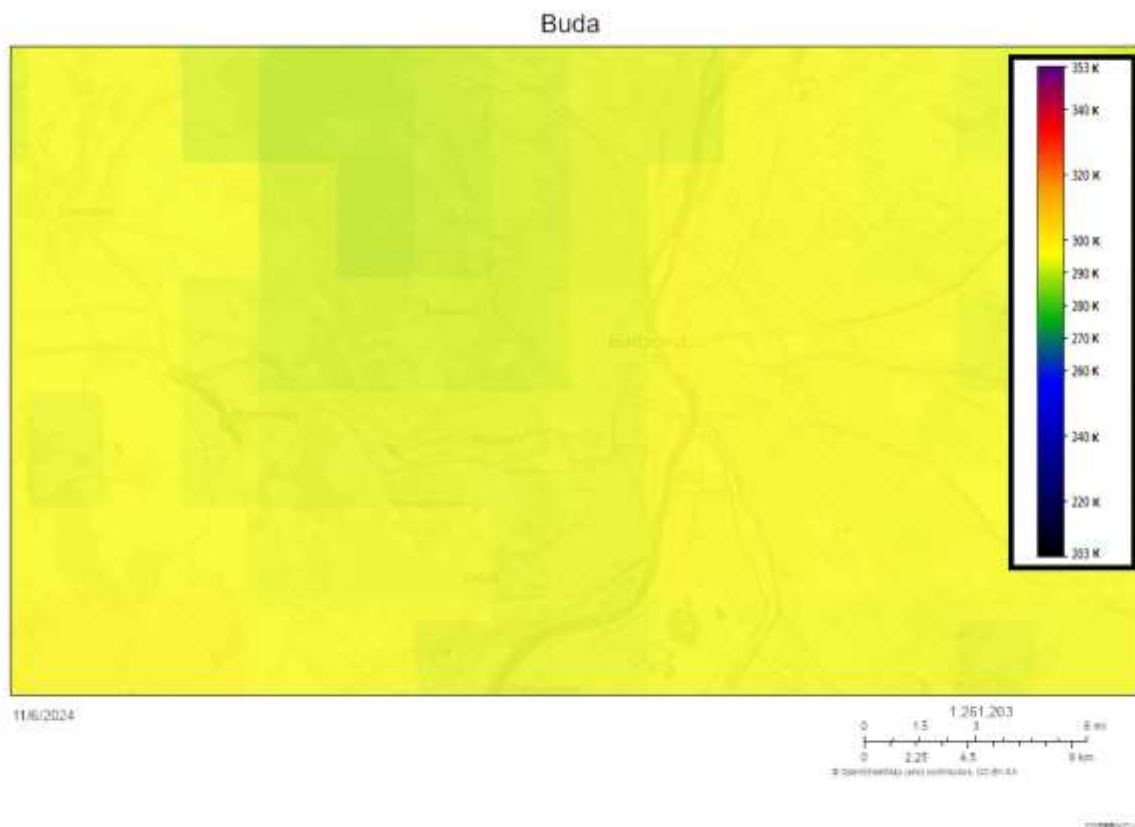
Az idegenhonos inváziós fajok elterjedése az éghajlatváltozás egymást erősítő folyamatok, erről mind a hazai, mind a nemzetközi szakirodalom részletes adatokat közöl. Példálózva:

- Ónodi Gábor: Az idegenhonos, illetve inváziós fafajok élőhelyformáló hatásai (DOI: 10.17164/EK.2016.008) Erdészeti Közlemények 6. évfolyam 2. szám (2016) 101–113.
- Mojzes Andrea: Ökofiziológiai sajátosságok a növényi invázió és a klímaváltozásra adott növényi válaszok hátterében Doktori (Ph.D.) értekezés; Eötvös Loránd Tudományegyetem, Biológiai Intézet, Természettudományi Kar; Biológia Doktori Iskola, Ökológia, Konzervációbiológia és Szisztematika Program 2010 (bőséges szakirodalmi hivatkozással)
- Anna Turbelin, Jane A. Catford: Invasive plants and climate change (<https://doi.org/10.1016/B978-0-12-821575-3.00025-6>)
- Inváziós fajok tudásbázisa: <http://www.invaziosfajok.hu/hu/publikaciok?page=1>
- Ernesto Gianoli, Marco A. Molina-Montenegro Evolution of physiological performance in invasive plants under climate change; Evolution, Volume 75, Issue 12, 1 December 2021, Pages 3181–3190 (<https://doi.org/10.1111/evo.14314>)
- Justin B. Runyon, Jack L. Butler, Megan M. Friggens, Susan E. Meyer, Sharlene E. Sing: Invasive Species and Climate Change in Climate Change in Grasslands, Shrublands, and Deserts of the Interior American West: A Review and Needs Assessment, United States Department of Agriculture / Forest Service Rocky Mountain Research Station General Technical Report RMRS-GTR-285 August 2012



A tervezési területen nincs erdőrészlet, sem erdő, mert tartozik az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá (4. § (1) bek. i) pont, első mondatrésze). (Egy bekezdésen belül ez volt a második és harmadik pontatlanul használt jogi fogalom.)

A hűtés kérdésének felvetése Budapest esetében irreális, a Fővárosban legfeljebb a Budai-hegyek és a Duna jelenhet valamely hűtést, de az is csak korlátozott területen belül érvényesül. A tervezési terület nem látja el, nem láthatja el a Gazdagrét és Madárhegy térségének természetes hűtési folyamatát. A felvetés tehát illuzórikus: a tervezési terület mérete, annak alacsony természetessége alkalmatlan arra, hogy pl. a Gazdagréti lakótelep nagy tömegét hűtse.



Forrás: Copernicus letöltés dátuma 2024. november 6.

### *Földfelszíni hőmérséklet 2021 januárjától napjainkig (~5 km-es rasterrel), globális 10 naponta frissített térkép*

Az Európai Unió földmegfigyelési programja (COPERNICUS) hosszabb távú adataiból megállapítható, hogy Budapesten a tömegénél fogva a Budai-hegység rendelkezik némi hűtő hatással, ez is legfeljebb néhány Kelvin fokban fejezhető ki.

A tervezési területen – amennyiben érvényesülne bármiféle hűtő hatás – az oly csekély, hogy legfeljebb lokális, de emberileg nem érzékelhető. A 2024. augusztus 28-i bejáráson – a hazánkat hosszú heteken át sújtó kánikula közepén – nem lehetett például semmiféle hőmérsékleti különbséget érezni a területen és attól távolabb.

A tervezett lakópark üzemelése idején helyben gyakorlatilag zéró karbonkibocsátású lesz, így üvegházhatású gázok kibocsátása tekintetében is példaértékű a tervezett beruházás. A tervezett

beruházás hűtési rendszerének hőszennyezése az elterjedt kültéri egységes légkondicionáló berendezésekhez képest elhanyagolható.

A hősziget vizsgálatának kérdéséhez javasolt egy kánikulai nap vizsgálata négy helyszínen: Budapest János-hegyen, a Móricz Zsigmond körtéren, Lágymányoson és a Széna térnél.



Tulajdonos: HungaroMet; Koordináták: Lat: 47.5186 , Lon: 18.9589

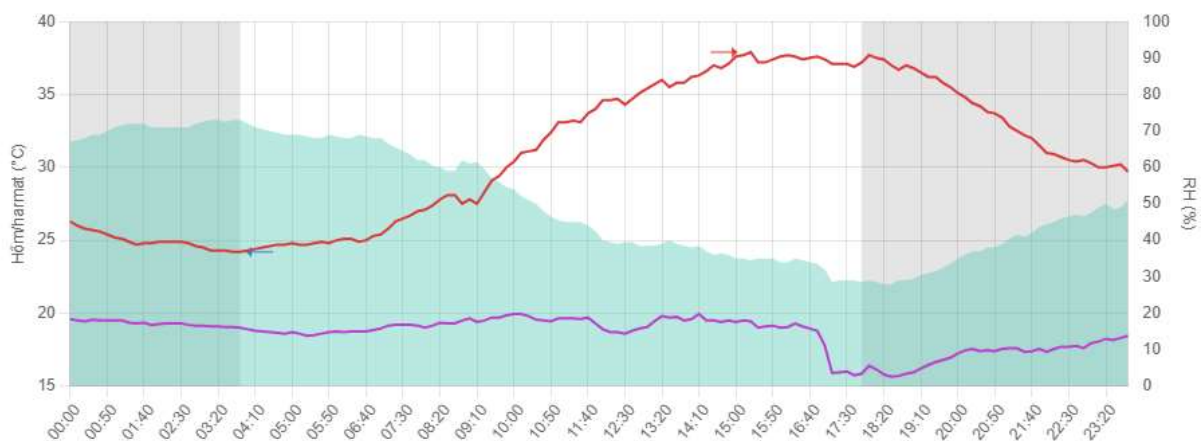
Műszer adatok: Regisztrálva: 2021-11-06 18:32:16, leírás: HungaroMet Állomás

Forrás: <https://www.metnet.hu/>

*Budapest János-hegy hőmérséklet, harmatpont és relatív páratartalom 2024. július 12-én*

Max. hőmérséklet: 32,9 °C (15:40-kor)

Min. hőmérséklet: 22,2 °C (04:00-kor)



Tulajdonos: Pávó Kristóf; Koordináták: Lat: 47.4784, Lon: 19.0467

Műszer adatok: Regisztrálva: 2010-10-26 14:46:27, leírás: Technoline WS2816, Taki féle tányéros árnyékolóban, Móricz Zsigmond Körtéren, 5. emeleten. Kiolvasó program: weewx

Forrás: <https://www.metnet.hu/>

*Szentimreváros hőmérséklet, harmatpont és relatív páratartalom 2024. július 12-én*

Max. hőmérséklet: 37,9 °C (15:20-kor)

Min. hőmérséklet: 24,2 °C (03:50-kor)



Tulajdonos: HungaroMet; Koordináták: Lat: 47.4747, Lon: 19.0619  
 Műszer adatok: Regisztrálva: 2021-11-06 18:32:16, leírás: HungaroMet Állomás  
 Forrás: <https://www.metnet.hu/>

*Lágymányos Infopark hőmérséklet, harmatpont és relatív páratartalom 2024. július 12-én*

Max. hőmérséklet: 35,6 °C (17:50-kor)

Min. hőmérséklet: 24,1 °C (04:00-kor)



Tulajdonos: HungaroMet; Koordináták: Lat: 47.5111, Lon: 19.0281  
 Műszer adatok: Regisztrálva: 2021-11-06 18:32:16, leírás: HungaroMet Állomás

*Budapest belterület hőmérséklet, harmatpont és relatív páratartalom 2024. július 12-én*

Max. hőmérséklet: 37,4 °C (18:00-kor)

Min. hőmérséklet: 23,7 °C (05:10-kor)

A fenti mérési eredményekből is látható, hogy rendkívül nagy tömegű és magasan fekvő erdő (Budai-hegyek) esetében sincs a városi területekre gyakorolt érdemi hatás.

„3. „A telepítési hely és a feltételezhető hatásterületek érzékenysége, különösen az érintett természeti erőforrások relatív szűkössége, minősége, megújulási képessége (...)” „A telepítési hely és a feltételezhető hatásterületek abszorpciós kapacitása (beleértve az érintett környezeti elemek és rendszerek terhelhetőségét, megújulási képességét, szennyezésmegkötő és pufferekapacitását), különösen az alábbi területeken: ca) vizes élőhelyek, hegyvidéki és erdőterületek,

*eb) védett természeti területek, barlangok, Natura 2000 területek, természeti területek, érzékeny természeti területek, a terület természetvédelmi státuszától függetlenül a védett fajok élőhelyei, az ökológiai hálózat elemei." (2. b. és c. pont)"*

A lehatárolt hatásterület belterületi, beépített vagy beépítésre szánt területekre terjed ki, magyarul házak mellé újabb házakat építenek. Ez nem sértheti az érzékenységet.

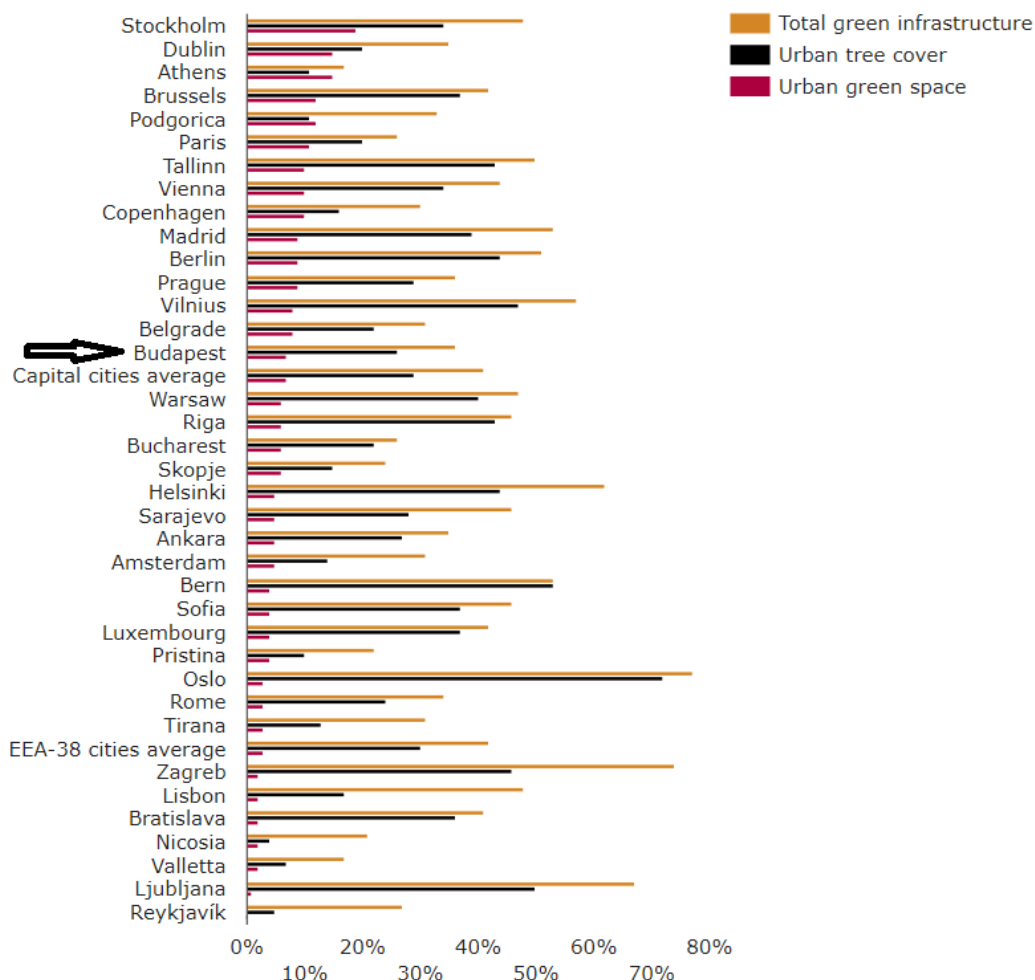
Környezeti hatása a telepítésnek (építkezésnek) van, ezek is a megengedett határérték alatt maradnak. Az üzemelésnek környezeti hatása gyakorlatilag nincs: nem lesz földgázfelhasználás, így pontforrások sem létesülnek, a hűtés-fűtés helyben zéró karbon kibocsátású hőszivattyúkkal történik, őshonos növényzetet ültetnek. Az ingatlanon belül mélygarázsok lesznek, a gépjárművek az utcáról közvetlenül oda állnak be. Mindezek fényében az abszorpciós kapacitás vizsgálata értelmetlen.

A tervezési terület nem vizes élőhely, nem hegyvidéki vagy erdőterület, nem védett természeti terület, nem barlang, nem Natura 2000 terület, nem természeti terület, nem érzékeny természeti területek, valamint nem tartozik az ökológiai hálózat elemei közé.

A terület természetvédelmi státuszától függetlenül a védett fajok élőhelyei újra létrejönnek, hiszen kizárólag városlakó, a tervezési terület környezetében élő fajok, amelyek megtelepedését segíteni fogja az emberi jelenlét (madáretetés).

*„Köztudomású tény, hogy Budapest az európai fővárosok tekintetében is az utolsó helyek egyikén áll a zöldfelületek nagyságában. Ennek megfelelően - ahogyan egyébként mind a fővárosi, mind a helyi önkormányzat településrendezési és környezetvédelmi terveiben is nagy hangsúllyal szerepel - a zöldfelületek ritka erőforrásnak számítanak városunkban. Az erdőterületekre a KHVr. ezen belül is külön figyelmet fordít, illetőleg a területen előforduló (a következő pontokban meghivatkozunk az ezzel kapcsolatos független tanulmányok eredményeit) védett fajok ugyancsak a részletes hatásvizsgálati szak elrendelését vagy, mint esetünkben nyilvánvaló, a kérelem azonnali elutasítását kell eredményezzék.”*

Az Ügyvéd úr valótlanul állítja, hogy „Budapest az európai fővárosok tekintetében is az utolsó helyek egyikén áll a zöldfelületek nagyságában”, valamint ez közismert tény. A mondás ugyan közismert, de nem tény.



Forrás: Európai Környezetvédelmi Ügynökség (EEA) 2024. november 7-i letöltés

*Az európai városok rangsora városi zöldfelület (Urban green space) szerint rendezve*

*Capital cities average: Fővárosok átlaga*

*Total green infrastructure: Összes zöld infrastruktúra*

*Urban tree cover: Városi fafedettség*

Az Európai Környezetvédelmi Ügynökség 2022. február 1-jén közzétett statisztikája szerint az összes városi zöldfelület tekintetében az Európai Unió fővárosai átlaga szintjén helyezkedik el.

Forrás: <https://www.eea.europa.eu/highlights/how-green-are-european-cities>

A legalacsonyabb természetességi kategóriába sorolt, inváziós fajokkal és gyomnövényekkel terhelt területet nem igazán nevezhetünk zöldterületnek.

Egy település lakásállományának hosszútávú (25 év) megújításához a meglévő állomány 4%-ának megfelelő mennyiségű új lakás építése szükséges.

A 2022. évi népszámlálás adataiból megismerhetők Budapest és a XI. kerület lakásállományának építési időszaka.

#### A XI. kerület lakásállomány építési időszaka

Időszak	Budapest	Arány	XI. kerület	Arány
1919 előtt épült	149 719	15,58%	4 966	5,94%
1919–1945 között épült	126 430	13,16%	12 114	14,49%
1946–1960 között épült	76 300	7,94%	7 241	8,66%
1961–1980 között épült	284 232	29,57%	31 154	37,25%
1981–2000 között épült	164 869	17,15%	12 557	15,02%
2001–2010 között épült	98 739	10,27%	7 599	9,09%
2010 után épült	60 772	6,32%	7 994	9,56%
	Σ 961 061		Σ 83 625	

Forrás: KSH Népszámlálás 2022

A lakások építésének ideje alapján számos általános következtetés vonható le:

- az életkor meghatározó lehet a településképi szempontjából,
- az újonnan épített lakások gépészete és felszereltsége általában jobb,
- az újonnan épített lakások általában energiahatékonyabbak.

Hangsúlyozzuk, hogy a következtetések általánosak, hiszen számos kivétel létezik.

A tervezési terület környéke környékén jellemzően újabb építésű épületek vannak, így a településképhez jobban illeszkedik, amit a településképi eljárás is megerősített.

Az erdőterületekre a KHVr. nem figyelmet fordít, hanem szabályokat állapít meg, a tervezési terület viszont akkor sem erdőterület, ha az Ügyvéd úr ezt immár többszörösen valótlanul állítja.

Az említett független tanulmányokról a későbbiekben látni fogjuk, hogy igazából egy darab tudományos jellegű, tanulmánynak nem nevezhető közlés.

#### „II. Az előzetes hatástanulmány elemzése”

Az eljárás neve előzetes vizsgálat, a beadott dokumentáció pedig előzetes vizsgálati dokumentáció.

„Az előzetes hatásbecslési dokumentáció egyes pontjainak elemzése körében elsősorban a természetvédelem legfontosabb kérdéseinek rendkívül elnagyolt és elfogult bemutatására kívánunk rámutatni. Emellett azonban több más tényezőben is hiányt szenved a hatástanulmány, ami egyes esetekben nem a tanulmány készítőinek felróható, hanem a beruházás megvalósíthatatlanságát jelzi.”

A tervezők a leghatározottabban visszautasítják az elfogultságnak még a gyanúját is.

Az, hogy a beruházás megvalósítható, Budapest számtalan épülete, köztük a lakóparkok, igazolják.

„1. (természetvédelmi kérdések) A fellelhető független természetvédelmi felmérésekkel, tanulmányokkal ellentétben hangoztatja a hatásbecslés azt, hogy a területen elsősorban tájidegen, gyakran inváziós és/vagy allergén fajok találhatók (dokumentáció 12., 57. és 87. oldalai, kiemelés tőlünk). Ugyancsak szemben áll a tényekkel, hogy a Hosszúrét több helyen illegális hulladéklerakással terhelt területté vált (12. oldal). A becsatolt három fénykép (76-77. oldal) éppenséggel alkalmatlan ennek bizonyítására - amennyiben egy ekkora területen csak néhány frissen elégetett papírdarabot, egy kódarabot, illetőleg egy kis halom lekaszált növényt találtak, az a zöldterület kifejezetten tisztának, megóvottnak tekintendő. A nagyon nagy számú

*és eltérő használat mellett ez a gondoskodás azt mutatja, hogy ez az utolsó megmaradt zöldterület a Gazdagréten mennyire fontos az ott lakóknak.”*

A Tervezők is függetlenek, tevékenységükben kizárólag a szakma szabályai szerint jártak el.

A kerületi Önkormányzat a tervezett beruházás kapcsán már végeztetett vizsgálatokat, amelyeket más tervezők készítettek korábbi időpontokban. E tervek közös jellemzője, hogy

- a tervezési terület alapállapotát és
- a tervezett beruházás környezeti hatásait

a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációhoz hasonlóan ítélik meg.

Kérjük szépen az Ügyvéd úr által említett, fellelhető független természetvédelmi felméréseket ismertetni.

Abból, hogy a tervezők megállapításai ellentétesek a „független természetvédelmi felmérések”-kel logikailag nem csak az következhet, hogy a tervezők tévednek, hanem az is, hogy a „független természetvédelmi felmérések” nem kellően megalapozottak.

A becsatolt fényképek alkalmasak arra, hogy a jogsértő magatartást bizonyítsák.

Érdekes egyébként Ügyvéd úr arányérzéke: a terület vizionált természeti értékeit nagyítja, a több helyen elhelyezett, különböző jellegű, nem kis mennyiségű illegális hulladékot bagatellizálja, valamint szerinte a zöldterület kifejezetten tisztának, megóvottnak tekintendő. Az érdekes arányérzék mutatja továbbá, hogy megértést mutat egy magántulajdonban álló terület engedély nélküli nagyon nagy számú és eltérő használata iránt. Ennek kapcsán idézzük a Polgári Törvénykönyvet (2013. évi V. törvény):

*5:13. § A tulajdonjog*

*(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.*

*(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.*

*(3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.*

Mind a használat, mind a gondoskodás a tulajdonos jogai és kötelezettségei közé tartozik, így attól – hacsak erre kifejezett engedélyt nem kap – mindenkinek tartózkodnia kell. Bármennyire fontos is egy ingatlan bárkinek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek érvényesülnie kell.

*„Az előzetes vizsgálati dokumentáció 5.1.4. pontja természetvédelmi szempontból védelemre érdemes vagy szánt területeket semelyik releváns jogágban nem talált:*

*„- Országos jelentőségű védett természeti területek: nem található. Legközelebb északnyugatra (kb. 1,9 kilométer) a Budai Tájképző Körzet, illetve északkeletre (kb. 1,8 kilométer) a Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület helyezkedik el. (...)*

*- Natura 2000 területek: nem található. Legközelebb északnyugatra (kb. 1,9 kilométer) és északkeletre (kb. 1,8 kilométer) a Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (azonosító: HUDI20009) helyezkedik el (átfedésben az előbb említett két országos jelentőségű védett területtel).*

*- Ökológiai hálózat: nem található. Legközelebb északnyugatra (kb. 1,2 kilométer) magterület helyezkedik el.*

- *Helyi jelentőségű védett természeti területek: nem található. Legközelebb északnyugatra (kb. 1,2 kilométer) a Rupp-hegy Természetvédelmi Terület, illetve délre (kb. 1,1 kilométer) a Kőérberki szikes rét Természetvédelmi Terület található.*" (56. old.)

*A dokumentáció nem értékelte annak a jelentőségét, hogy mindössze 1 és 2 km közötti rádiuszban mintegy 8 különböző jogcímen védett természeti terület helyezkedik el. A természetvédelem alapvetése, hogy nem lehet a védett fajokat karanténba zárni, azok (még a növényfajok is, nem beszélve a madarokról) ezek között a területek között folyamatosan vándorolnak, cserélődnek. Mindezek alapján szakmailag megalapozatlan az a sommás megállapítás, hogy a nagy volumenű erdőirtás és építkezés ezen területek mellett nem lesz jelentős hatással rájuk. Ezt a kérdést jelentős súllyal kell majd vizsgálni a részletes hatásvizsgálati szakban, amennyiben sor kerül arra."*

A Tervezők jogászaik még úgy tanulták, hogy a jogág az egymáshoz hasonló jogviszonyokat hasonló módszerekkel szabályozó jogszabályok összessége. A jogággal kapcsolatos ügyvédi felvetés értelmezése tehát nehézségekbe ütközik.

Nem érthető, mi kifogásolt: a környékbeli védett területeket felsorolása vagy a természetvédelmi szempontból védelemre érdemes vagy szánt területek felsorolásának hiánya. A tervezési terület környezetében egyébiránt nincs természetvédelmi szempontból védelemre érdemes vagy szánt terület, ilyeneket Ügyvéd úr sem nevezett meg, továbbá ilyen területet a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság sem tart nyilván a XI. kerületben.

A Képviselő-testület 281/2022. (XII. 15.) XI.ÖK határozatával hagyta jóvá a Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027 című dokumentumot (ITS). E dokumentum nyilvánítja kulcsprojektté – egyebek mellett – a K.11. azonosítószámú, Rupp-hegy – Hosszúrét – Madárhegy zöldfelületeinek koncepcionális fejlesztése nevű javaslatot, amely azonban nem terjed ki a tervezési területre (73. o.). Az ITS sem tesz egyébiránt javaslatot a védelem alá helyezésre.

A dokumentáció azért nem értékelte annak jelentőségét, hogy mindössze 1 és 2 km közötti rádiuszban mintegy 8 különböző jogcímen védett természeti terület helyezkedik el, mert ez nem jogszabályi követelmény. A tervezők viszont – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – megállapították, hogy a tervezett beruházásoknak nincs hatása a védelem alatt álló területekre.

Az Ügyvéd úr burkolt állításával szemben a védett fajok karanténba zárása fel sem merült. A tervezési területen megfigyelt védett állatok közül valamennyi várostűrő, az emberi jelenlétet toleráló faj, amelyek nem csupán a 1835/12; 1835/13 helyrajzi számon felvett ingatlanokon, hanem a környék bármely telkén előfordulhatnak.

A tervezési területen alapvetően jellegtelen élőhelyek találhatók és a rajtuk élő élőlények is alapvetően a másodlagos, degradáltságot jól tűrő fajok közül kerülnek ki, melyek jól alkalmazkodtak az emberi környezethez. Az 1-2 kilométerre található védett területek (legközelebb 1,1 kilométerre a Rupp-hegy Természetvédelmi Terület van) már olyan távolságra vannak, hogy ebben a táji, erősen beépített (antropogén) közegben érdemben már nem, vagy minimális mértékben tudják betölteni a „lépegető kövek” szerepét. Elsősorban a mozgékony, nagy távolságokat megtenni tudó fajok szempontjából lehet ez fontos, jelen esetben a madárfajoknak. Ugyanakkor e fajok közül is ilyen erősen átalakított, antropogén környezetben csak olyan madárfajok megtelepedése várható, melyek szinte tökéletesen urbanizálódtak és képesek nagymértékben tolerálni a folyamatos zavarást, amint ez a felmérés során is látható volt.



A tervezési területen nincs erdő.

A tervezési terület nem szerepel a fás szárú növények védelméről szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelete helyi jelentőségű, zöldfelületi védelemre javasolt fasorokat, közkerteket, közparkokat, intézménykerteket felsoroló 5. mellékletben.

A hatásvizsgálat előírásához szükséges jelentős hatás bizonyítása vagy legalább valószínűsítése továbbra sem történt meg.

*„Ami a védett növényfajokat illeti, a beruházó szakértőinek hozzáállása hasonló volt. Ilyen fajok jelenléte vagy megtelepedése véleményük szerint gyakorlatilag kizárt, és az a jövőben sem várható. (58. old.)”*

Az, hogy egy területen van-e és lehet-e növényfaj, nem hozzáállás kérdése, hanem biológiai tény.

A dokumentáció is rögzítette: „A vizsgált terület a történeti térképek alapján hagyományosan beépítetlen, szőlő-gyümölcsös hasznosítású volt.”

A tervezési területen az 1873-as kataszter szerint szőlőművelés folyt, a korabeli ingatlannyilvántartási adatok XX. század első felében pedig szántóföldek és szőlők voltak a környéken. A II. világháborút követően is kertek voltak itt, majd a kisajátítással a művelés megszűnt, a terület gazdátlan jelleget öltött, degradálódott.

*Itt ellenőrizhető: <https://www.hungaricana.hu/hu/budapest-idogep/>*

Az évszázados művelés, majd az azt követő degradáció, továbbá a környék beépítése miatt jutottak az élővilágvédelmi szakértők a kifogásolt megállapításra.

*„Az állatvilág terén a lepkefajok közül a beruházó kutatói a helyszínbemjárás során összesen három nem védett fajjal találkoztak, ami figyelembe véve az időszakot és az élőhelyet, számukra nem volt meglepő. (61. old.) A természetvédelmi kérdések legtöbbje csak bizonyos évszakokban vizsgálható, ennek figyelmen kívül hagyása a vizsgálati eredményeket értékelhetetlenné teszi.”*

Ha a szakértőben kétely merül fel, akkor más vegetációs időszakban is megvizsgálja a területet. Az élőhelyek alapvetően meghatározzák, mely állatfajok élhetnek az adott területen. Hiába vizionál az Ügyvéd úr akárhány védett fajt a tervezési területre, más alkalommal végzett megfigyelések sem fogják e fajok jelenlétét kimutatni, ha az élőhely ezt nem teszi lehetővé.

*„A beruházási területen a madárfajok közül összesen 12 fajt észleltek, ezek közül az erdei pityer (*Anthus trivialis*) csak átvonult. A 12 fajból 9 faj védett, 3 faj pedig nem védett, vadászható státuszú. Az egyes territóriumok számára az élőhelyek minőségéből és azok nagyságából következtek, tekintve, hogy a vizsgálat idejét úgy választották meg, hogy addigra túlnyomórészt túl voltak már a madarak szaporodási időszakán. (62. old.)”*

Az Ügyvéd úr valótlannul állítja, hogy a vizsgálat idejét úgy választották meg, hogy addigra túlnyomórészt túl voltak már a madarak szaporodási időszakán. A megfigyelések a beruházás ütemezéséhez igazodtak. Emlékeztető: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. augusztus 6-án döntött a tervezési területre vonatkozó építési

szabályokról. Az önkormányzati döntést meg kellett előznie a már említett, az érintett területek környezeti állapotával kapcsolatos döntésnek, majd ezt követően jutott a polgármester vezette Képviselő-testület a terület beépíthetőségével kapcsolatos döntésre.

*„A természetvédelmi munkarészek képviselték tehát szakmailag és tényanyagát is tekintve az előzetes tanulmány leginkább elfogadhatatlan fejezetét. Ezzel szemben hivatkozni szeretnénk a Czinder Mónika által a Méta kutatási program keretében összeállított táblázat adataira.<sup>4</sup> Ez a független kutatás gyökeresen eltérő megállapításokra jutott a hatásterület és a beruházás területe természetvédelmi vonatkozásait illetően. Ugyancsak jóval több értékes fajt talált Bajomi Bálint,<sup>5</sup> aki egy nagyobb kutató csoporttal együtt 27 féle énekesmadarat figyelt meg a területen, ebből 17 faj védett.<sup>6</sup>...”*

Kérjük mind a Hatóságnak, mind a tervezőknek bemutatni, hogy ki Czinder Mónika, illetve a Méta kutatási program keretében milyen táblázatot állított össze. A hivatkozott linken ugyanis Bajomi Bálint bejegyzése olvasható.

Kerestük Czinder Mónikát sajnos nem találtuk

- a Növényzeti Térkép című oldalon (<https://novenyzetiterkep.hu/>), pedig állítólag ott publikált,
- az Agrárminisztérium Természetvédelmi és Tájvédelmi Szakértői Névjegyzékében (<https://ttsz.am.gov.hu/>);
- a Magyar Tudományos Művek Tárában (<https://m2.mtmt.hu/>);
- az Országos Doktori Tanács honlapján (<https://doktori.hu/>);
- az MTA Könyvtárának Repoitóriumban (<https://real-j.mtak.hu/>);
- a Google Tudós oldalon (<https://scholar.google.hu/>);
- a ScienceDirect tudományos keresőben (<https://www.sciencedirect.com/>);
- a ResearchGate oldalon (<https://www.researchgate.net/>),
- a magyar folyóiratok tartalomjegyzékeinek kereshető adatbázisában (<https://matarka.hu/>),
- az Országos Széchényi Könyvtár Elektronikus Periodika Adatbázis Archívumban (<https://epa.oszk.hu/>).

A keresés több Czinder családnévű férfit eredményezett, valamint két hölgyet, Czinder Anitát, aki meteorológiai, valamint Kékesné Czinder Gabriellát, aki szociológiai tárgyban publikált.

Ügyvéd úr valószínűleg Czinder Mónika 2020-ban A Budapest, Hosszúrét domboldal védetté nyilvánításának megalapozása biodiverzitás adatok térinformatikai elemzésével címmel írt, a Szent István Egyetem Mezőgazdaság- és Környezettudományi Kara Természetvédelmi Mérnök Mesterszak levelező tagozatára benyújtott MSc. szakdolgozatára gondolhatott. A szakdolgozat azonban nem a tervezési területet vizsgálta.

Bajomi Bálint Magyar Tudományos Művek Tárában közzétett publikációs listáján egy gazdagréti vonatkozású ismeretterjesztő és nem tudományos cikk szerepel: Bajomi, Bálint: Gazdagrét és környékének élővilága in: Farkas, Zsolt; Nagy, E. (szerk.) Gazdagrét, Budapest, Magyarország: Eklektika Klub (2001) pp. 36-39., 4 oldal

<sup>4</sup> [https://novenyzetiterkep.hu/potveg\\_pelda2\\_hu](https://novenyzetiterkep.hu/potveg_pelda2_hu)

<sup>5</sup> A szerző szakmai háttere megismerhető a honlapja alapján: <http://bajomi.eu/hu/>

<sup>6</sup> <https://eionet.kormanv.hu/nemtalalkozo-termeszetvedelem-a-gazdagreti-lakotelep-mellett>, ugyanerről még: [https://ng.24.hu/fold/2020/09/24/termeszetvedelmi-kutatas-es-program-gazdagret-szomszedsagaban/#google\\_vignette](https://ng.24.hu/fold/2020/09/24/termeszetvedelmi-kutatas-es-program-gazdagret-szomszedsagaban/#google_vignette)

E cikket foglalja össze a [https://novenyzetiterkep.hu/potveg\\_pelda2\\_hu](https://novenyzetiterkep.hu/potveg_pelda2_hu) oldal, ahol Bajomi Bálint kettő (2) védett fajt nevezett meg: a balkáni fakopáncsot (*Dendrocopos syriacus*) és a fülemülét (*Luscinia megarhynchos*). Bajomi Bálint maga jegyzi meg a bejegyzése végén: „A projektről nem született még tudományos publikáció.” Bajomi Dávid megjegyzi: „A helyreállításhoz 2017 nyarán az MTA ÖK Potenciálisvegetáció-modellezési Kutatócsoportjától kértünk és kaptunk a terület potenciális vegetációjára vonatkozó információkat, melyek reményeink szerint segíteni fogják majd a megvalósítást.” Felkeresve a Kutatócsoportra mutató linket, ahol a Gazdagrét keresőszóra a [https://novenyzetiterkep.hu/potveg\\_pelda2\\_hu](https://novenyzetiterkep.hu/potveg_pelda2_hu) oldal jött elő ismét, vagyis a MTA ÖK Potenciálisvegetáció-modellezési Kutatócsoportjától kért és kapott segítségről nem tudunk meg további részletet. A vizsgált terület azonban e bejegyzésen nincs lehatárolva.

A National Geographic honlapján közzétett három bekezdéséből semmiféle konkrétum nem tudható meg Gazdagrét élővilágáról. ([https://ng.24.hu/fold/2020/09/24/termeszettudomanyi-kutatas-es-program-gazdagret-szomszedsagaban/#google\\_vignette](https://ng.24.hu/fold/2020/09/24/termeszettudomanyi-kutatas-es-program-gazdagret-szomszedsagaban/#google_vignette))

A <https://eionet.kormany.hu/akadalymentes/nemtalalkozo-termeszettvedelem-a-gazdagreti-lakotelep-mellett> oldal szerző megjelölése nélkül közzétett bejegyzése a tudományosság látszatára sem ügyel, megfogalmazása az általános iskolai szintet sem éri el. Példa: „A terület szélén fut a Hosszúréti patak. A víz minőségét nemrég felmérték: a mérés a vártnál sokkal jobb képet adott. Ez alapján felmerült egy kisebb duzzasztott tó létesítésének lehetősége is. Az alábbi fotót Bajomi Bálint készítette. A terület természeti értékeit lelkes helyi lakosok és neves szakemberek együttesen végzik. Eddig 174 növényfajt azonosítottak. Ebben előfordulnak invazív fajok is, de az egykori kertekből megmaradt gyümölcsfák is. A sokféle fafaj kedvez a rovarok sokféleségének, jövő nyárra terveznek részletes kutatást. Az egyes állatfajok megfigyelésének számát és helyét digitális módszerekkel rögzítik. 27 féle énekesmadarat figyeltek meg a területen, ebből 17 faj védett. Kétféle denevér rendszeren látható. Rendszeresen látnak erdei egeret, vakondot, sünt, menyétet, de valószínűleg előfordul nyest és róka is. Nappali lepkéből 28 féle fajt rögzítettek, köztük például a farkasalma-lepkét is” (2024. november 6-i letöltés szerinti szövegállapot)

A terület mellett ugyanis nem a Hosszúréti-patak (így kell helyesen írni, vagy jelzős szerkezetként, kívánjuk használni, akkor mindkét szó kisbetűs), ha nem a Határ-árok. Azt, hogy kik, mikor „mérték fel a víz minőségét” nem megismerhető, ahogy az sem, mihez képest „adott jobb képet a mérés”. Az erősen lejtő területre tervezett tó olyan ötlet, amelyről nehezen hihető, hogy a biológus végzettségű, több vizes élőhelyekkel foglalkozó cikket jegyző Bajomi Bálint ötlete lenne, akinek a családnevét ráadásul kisbetűvel írták. „A terület természeti értékeit lelkes helyi lakosok és neves szakemberek együttesen végzik.” mondat értelmetlen. A cikk nem jelöli meg, hogy kik, mikor, milyen módszerrel „azonosítottak” (helyesen: határoztak meg) fajokat, illetve rendelkeztek-e a területek tulajdonosainak kifejezett beleegyezésével, így állításai sem fogadhatók el.

A Hosszúréti-patak tőrendszer revitalizációjára egyébiránt az ITS javaslatot tesz, valószínűleg így került Ügyvéd úr legendáriumába ez az ötlet.

Ügyvéd úr állításai alátámasztására egy vizionált szakértőt, valamint képzelt védett állatokat említő írásművet idéz. Az előzetes vizsgálati dokumentáció tájvédelmi, élővilágvédelmi munkarészeit Dr. Boromisza Zsombor PhD, okleveles tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő (SZTjV SZ-22/2011.), élővilágvédelmi szakértő (SZTV SZ-019/2016.); Dr. Földi Zsófia PhD, okleveles tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő (SZTjV SZ-003/2024.); Dr. Monspart-Molnár Zsófia PhD, okleveles tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő (SZTjV SZ-047/2014.) és Nagy-

Mándics Ildikó természetvédelmi mérnök, élővilágvédelmi szakértő (SZ-004/2023.) készítette magas szakmai színvonalon, a felmérést szakszerűen dokumentálva.

„2. (közlekedés) A KHVr. 4. sz. melléklet 1.bf. pontja szerint az előzetes tanulmánynak elemeznie kellett volna a létesítményt használók jármű és egyéb közlekedési igényét. Ehhez képest a tanulmány 3.4.1.2. pontja csak a betelepülő gépjárművek számával foglalkozott (12. o.), azonban elmulasztotta a gépjárműhasználat intenzitásának, területi megoszlásának az értékelését és nem foglalkozott az egyéb közlekedési igények számszerű értékelésével sem.”

Ismét rögzítsük: előzetes vizsgálat, nem előzetes tanulmány.

Nézzük meg, mit ír a hivatkozott jogszabályi hely:

„a tevékenységhez szükséges teher- és személyszállítás nagyságrendje, szállítási igényessége, szolgáltatást nyújtó tevékenységnél a szolgáltatást igénybe vevők által keltett jármű- és személyforgalomé is”.

A Beruházó lakást épít, ahol emberek lakni fognak. Ez azt jelenti, hogy kétfajta gépjárműhasználat lesz, előbb az építkezésé, majd a lakóké, a dokumentáció mindkettőre tartalmaz adatot. A gépjárműhasználat intenzitásának, területi megoszlásának az értékelése és az egyéb közlekedési igények számszerű értékelése nem jogszabályi előírás.

A kerületi Önkormányzat a tervezett beruházás kapcsán már végeztetett vizsgálatokat, amelyeket más tervezők készítettek korábbi időpontokban. E tervek közös jellemzője, hogy

- a tervezési terület alapállapotát és
- a tervezett beruházás környezeti hatásait

a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációhoz hasonlóan ítélik meg.

Végül, de egyáltalán nem utolsó sorban megemlíthető Dr. Csikor Zsolt, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Kémiai és Környezeti Folyamatmérnöki Tanszékének egyetemi docense Budapest XI. kerület Újbuda környezetállapotának változása 2014-2018 című, 2020. augusztus 25-i keltezésű tanulmánya, amely sem a tervezési területet, sem annak környékét nem említi, pedig részletesen ír a kiemelt értékű zöldterületekről.

„3. (az alternatívák vizsgálata) A KHVr. 4. sz. melléklet b., c. és e. pontjában előírt alternatíva vizsgálatot a beruházó elmulasztotta. Természetesen nem tekinthető alternatívának egy korábbi településrendezési tervben szereplő, jelenleg már nem érvényes beépítési intenzitás változat. A telepítés helyét illetően az önkormányzat képviselő testületében és az érintett civil szervezetek körében évek óta megbeszélés tárgyát képezi egy létező telepítési alternatíva a Kamaraerdő térségében, amiről nyilvánvalóan a kérelmezőnek is tudomása volt, azonban ennek megemlítését és megfelelő mélységű elemzését egyelőre nem végezte el.”

A Beruházó nagyobb lakásszámú lakóparkot tervezett, majd a kerületben élők demokratikus képviseletével megbízott Önkormányzattal egyeztetve döntött egy kisebb volumenű beruházásról. A tervezés során tehát volt alternatíva vizsgálat.

Az, hogy valakik – ha jól értjük a Beruházó által – inkább a Kamaraerdő térségében megvalósítandó projektről beszélgetnek, senkit nem kötelez semmire. Az pedig, hogy erről „nyilvánvalóan” nem csak tudnia kellett a Beruházónak, hanem ennek megemlítését és megfelelő mélységű elemzését is el kellett volna végeznie, nyilvánvalóan csupán vicc az Ügyvéd úr részéről.

„4. (demográfiai adatok, társadalmi-gazdasági hatások) A melléklet 1. fc. pontja előírja a hatásterület demográfiai adatainak elemzését. Ez a beadott dokumentációban nem történt meg. Ezzel összefüggésben megjegyezzük, hogy a zöldfelület csökkentése révén a hatásterület és az érintett emberek száma az esetleges részletes hatástanulmányban a jelenleg tételezettnél sokkal nagyobb kell legyen majd. A demográfiai adatok hiányában a közvetett és közvetlen hatásterületen lakók egészségre, életkörülményeire nem lehet következtetéseket levonni.”

Kérjük, olvassa el újra Ügyvéd úr a jogszabályi helyet:

*fb) a hatásfolyamatok milyen területekre terjedhetnek ki; e területeket térképen is körül kell határolni,*

*fc) az fb) pont szerinti területről rendelkezésre álló környezeti állapot, területhasználati és demográfiai adatok, valamint a hatásfolyamatok jellegének ismeretében milyen és mennyire jelentős környezeti állapotváltozások (hatások) léphetnek fel,*

A rendelkezés nem azt írja elő, hogy a terület demográfiai adatainak elemzését végezze el a tervező, hanem hogy a hatásterületen belül jelentkező hatásoknak van-e egészségügyi hatása.

A tervezők lehatárolták a hatásterületet, majd megállapították, hogy a környezeti hatások az előírt határértékek alatt maradnak, így egészségügyi hatásuk sincs, hiszen a jogalkotó emberi egészség védelme érdekében állapította meg a határértékeket.

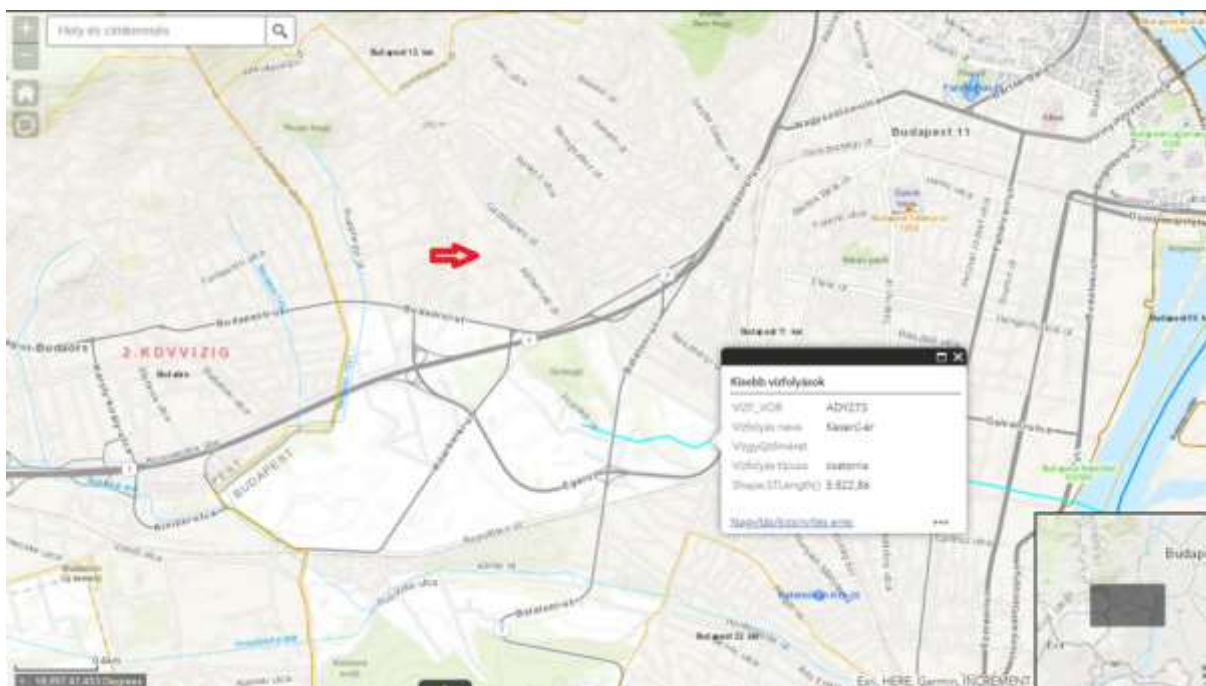
A kerület állandó lakosságszáma csökkenő tendenciát mutat, ahol a lakosság előregedése jellemző, mindez azonban független a mérésekkel és számításokkal alátámasztott környezeti hatások értékelésétől.

„5. (vízminőség védelem, ásványi nyersanyag vagyon védelme) Az előzetes hatásbecslési dokumentáció 4. fejezete elismeri, hogy a kérdéses terület vízminőség-védelmi övezet, illetőleg ásványi nyersanyagvagyon övezete (29. o.). Ezek a megállapítások helytállóak. Az is helyénvaló, hogy a tanulmány röviden idézi a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet relevánsnak tartott rendelkezéseit. Ugyanakkor a kérdés részletes elemzése elmarad, nem is említi meg a hivatkozott jogszabályhelyek alkalmazását indokoltta tevő közeli Keserűér patakot, amely a Hunyadi gyógyvíz előállítását szolgálja.”

Előzetes vizsgálati dokumentáció, nem pedig előzetes hatásbecslési dokumentáció.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció megállapítja, hogy a beruházásnak nincs hatása Határ-árokra.

Az alábbiakban áttekintjük, miért nem említi az előzetes vizsgálat a Hunyadi gyógyvizet és a Keserű-eret (és nem Keserűér patakot).



Forrás: vizeink.hu Vízirajzi atlaszt

*A Keszérű-ér a tervezési területtől (nyíl hegyénél) távolabb, délre található*

Azt elhisszük Ügyvéd úrnak, hogy a tervezési terület melletti vízfolyás vizének lehet hashajtó hatása, azonban a hasonló hatású Hunyadi gyógyvíz „előállítását” nem ez a víz szolgálja.

Kérjük, olvassa el mit a Hunyadi gyógyvízről a Magyar Földtani és Geofizikai Intézet által kiadott Budapest geokalauza című könyve:

„Keszérűvízkutak

*A keszérűvíz több helyen is ismert a Budai-hegységben. Keszérű ízét és gyógyászati (hashajtó) hatását a glaubersó ( $\text{Na}_2\text{SO}_4$ ) és a keszérűsó ( $\text{MgSO}_4$ ) okozza. Az alsó-oligocén Kiscelli Aggag pirittartalmának ( $\text{FeS}_2$ ) felszín közeli bomlásából keletkeznek ezek a szulfátok. Ezért a keszérűvizek elsősorban a Kiscelli Aggag előfordulásaihoz köthetők.*

*Ilyen vizet találtak a fúrásokban a Szent Imre kórház területén, de keszérűvíz van a Feneketlen-tóban is. Óbudán, a Lukács fürdő forrása a Keszérűvízes-forrás. (Németországban hasonló keszérűvizet mesterséges úton állítanak elő – Kissinger Bitterwasser). A legismertebbek az Őrmező környéki keszérűvízes telepek, amelyek az itt átfolyó Keszérű-ér nevét is adják. Két telep működik jelenleg, közülük a „Hunyadi János” (A) a 7-es műút és az Egerút találkozásától, a Keszérűvíz út – Gyógyvíz út felől, a „Ferenc József” (B) az Őrmezői út felől közelíthető meg.”*

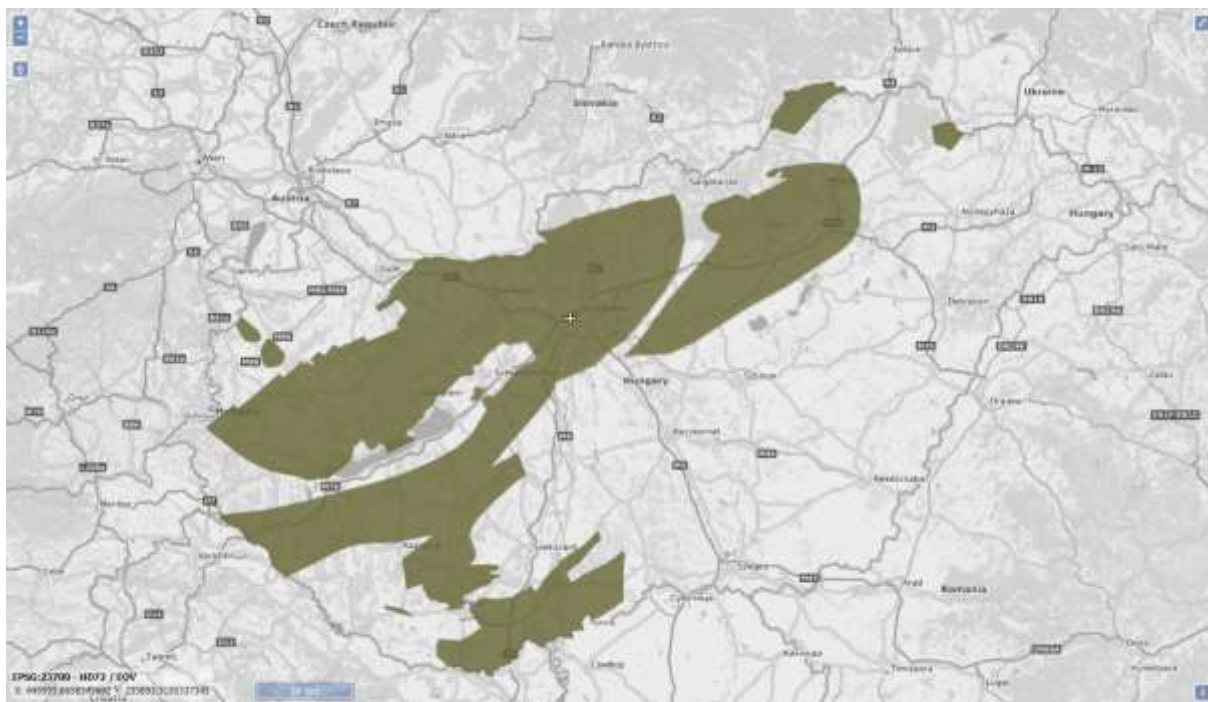
Forrás: Budapest geokalauza; Magyar Földtani és Geofizikai Intézet (ISBN: 978-963-671-304-1) 220. o.

Közérthető módon fogalmazva: a gyógyvíz felszín alatti forrásból (és nem a Határ-árok) származik, ráadásul a fejlesztési területtől távolabb.

*„A dokumentáció maga állapítja meg, hogy a vizsgált terület felszín alatti vizek érzékenysége szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti területen fekszik. A tervezési terület az AIQ503 azonosítójú, kt.1.3 víztestkódú, Budapest környéki termálkarszton helyezkedik el. (46. old.). A karsztos területek rendkívül érzékenyek az építkezéssel, illetőleg az elkészült létesítményt használó kb. 1000 ember mindennapi tevékenységével kapcsolatos elkerülhetetlen szennyezésekre - ezek vizsgálatát az előzetes dokumentáció még nem tartalmazza, azonban okvetlenül szükségesek lesznek.”*

Nem a dokumentáció állapítja meg, hogy a vizsgált terület felszín alatti vizek érzékenysége szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti területen fekszik, hanem a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet. A dokumentáció csak a jogszabályt idézi. Nem csupán a tervezési terület kettő telek található felszín alatti vizek érzékenysége szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti területen, hanem az egész XI. kerület.

Az Ügyvéd úr ebben a formában közölt megállapítása tehát ismét valótlan. Ha valós lenne, Budapest teljes területén tilos lenne építkezni, továbbá az ország számos részén is.



Forrás: OKIR

### *Karszt víztestek (barnával) Magyarországon (a tervezési területet + jelöli)*

A tervezett beruházás – mint ahogy az a dokumentációban is szerepel – semleges hatással lesz a felszín alatti vizekre, hiszen a keletző szennyvizet az építkezés idején elszállítják és kezelik (mobil WC), az üzemelés idején pedig szennyvízcsatornára kötött lesz, miként ez Budapest területén jellemző a XIX. század második fele óta.

A keletkező csapadékvizeket helyben fogják hasznosítani, ami példaértékű lesz a Kerületben.

*„A beruházó maga idézi a jogszabályi kötelezettséget, ami szerint ilyen helyeken ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ugyanakkor a hatástanulmány semmilyen formában nem tér ki a vízvédelem szabályaira. A dokumentum szerint „A fejlesztési területen felszíni víz nem található. A tervezési terület nyugati oldalán, betonozott árokban fut a Hosszúréti utcával párhuzamosan a Határ-árok (Kő-ér). A bejárások során minimális mennyiségű víz volt benne. A tervezett beruházásnak nincs olyan hatása, amelynek a vízfolyásra hatása lehet. (45. old.). Ezzel szemben a patakról a Wikipédia a*



*következőképpen ír: „Hosszúréti-patak (másik nevén Kő-ér) a Duna jobbparti mellékveze. Nagy vízhozamú, állandó vízfolyás. 17 km hosszú.”*

*Álláspontunk szerint továbbá, amennyiben egy patak az építési területtel határos, arról semmiképpen sem állítható, hogy nem lesz rá hatással - ezt a kérdést, amennyiben lesz részletes hatásvizsgálati szak, szintén részletesen, megfelelő szakmai háttérrel kell vizsgálni.”*

A Beruházó nem idéz semmit, hiszen az előzetes vizsgálati dokumentációban – a megbízólevélén kívül – egy betű nem szerepel tőle.

A Hosszúréti-patak akkor sem itt folyik, bárhog is igyekszik azt Ügyvéd úr bizonygatni.

A tervezési terület egyik ingatlana, a 1835/35 hrsz. határos a Határ-árkot is magában foglaló 1721/3 hrsz. ingatlannal, de nem magával a vízfolyással vagy annak medrével.

Az, hogy a tervezett beruházásnak nincs hatása a Határ-árokra, könnyen belátható: A vízfolyás szinte kizárólag beépített területek mellett halad, az épületeknek azonban a vízminőségére nincs hatása a Főváros közel 100%-os csatornázásának köszönhetően. Az, hogy a mederbe esetleg hulladék kerül vagy abba beleöntenek, vagy illegálisan belevezetnek valamit, arról nem az épületek tehetnek, hanem a jogsértő módon viselkedő emberek.

A beruházás egyik célja a tervezési területen keletkező csapadékvizek helyben tartása, így megvalósítása kiterjed a telekhatáron belül ideiglenes csapadékvíz tározóra is. E tározó a belső kert öntözővíz részleges kiszolgálását biztosítja. A vízfolyásba a tervezési területről érkező – ott nem tárolható, vagyis túlfolyó – csapadékvizet a jogszabályi és a helyi vízfolyás kezelő előírásai szerint fogják bevezetni, oda szennyezés nem kerülhet.

*„6. (régészet) Érintett régészeti lelőhelyeket mindkét építési területen találtak:*

*- Budaörsi út-vasút-Péterhegyi út-XI. kér. közigazgatási határ-Fehérvári út; azonosító: 66476;*

*- Gazdagréti út-Rétköz u-Budaörsi út-Felső határút-Törökbálint; azonosító: 66800. (63. old., illetőleg 22. táblázat, 76 old.).*

*Ezeket az örökségvédelmi szakhatóság, illetőleg szervezeti egységek bevonásával okvetlenül vizsgálni kell majd a részletes hatásvizsgálati szakban, ha lesz ilyen.”*

A régészeti lelőhelyeket az előzetes vizsgálati dokumentáció tartalmazza

Az örökségvédelmi kérdéseket az örökségvédelmi hatóság vizsgálta és megtette a szükséges előírásokat.

*„Beadványunkhoz tájékoztatás végett csatoljuk a Fővárosi Főügyész Novák Előd országgyűlési képviselőnek írt levelét. Az ügyészség a rendkívül alapos tényfeltárás és jogi elemzés során feltárta, hogy a beruházást jogellenesen több fa kivágásával már megkezdték, az önkormányzati eljárás iratai szerint, két engedély nélkül kivágott fát találtak, ami nem gyümölcsfa volt, azért a polgármesteri hivatal 993 e Ft bírságot határozott meg, amit a beruházó már ki is fizetett. Vizsgálta továbbá az ügyészség a terület régészeti jellegét, 66474 azonosítószámon nyilvántartott „szakmai védelem alatt álló régészeti területről” van szó, illetőleg megállapította a beruházás területének az országos vízminőségvédelmi övezetbe tartozását is.”*

Az ügyészségi irat is megerősíti, hogy a Beruházó nem követett el bűncselekményt, szabálysértést, továbbá a „rendelkezésre álló közigazgatási hatósági iratok, valamint a fentebb



*részletesen ismertetett adatok nem igazolják a környezeti veszélyeztetést (...). Az ügyészségnek nem jutott tudomására olyan adat, tény vagy körülmény, amely környezetveszélyeztetésre, környezetkárosításra, vagy környezetkárosodás megtörténte utalna.”*

Az ügyészi állásfoglalás alkalmas arra, hogy mindazokkal szemben, akik akár a jelen eljárásban, akár nagy nyilvánosság előtt a tervezett beruházás kapcsán a Beruházó becsületének a csorbítására alkalmas kijelentést tettek, az esetleges további eljárások során bizonyítékként lehessen használni. Az állásfoglalás megküldése tehát nem feltétlenül az Ügyvéd úr által képviseltek érdekeinek megfelelő lépés volt.

**2. Kérem, hogy a beruházás és annak építésére, valamint működésére vonatkozóan az önkormányzati nyilatkozatban foglaltakat vizsgálja meg és alakítsa ki álláspontját.**

**XXII-920-6/2024. számú önkormányzati nyilatkozat**

*„A tervezett beruházásra településrendezési szerződés van érvényben, melynek megfelelően az előírásokat a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló többször módosított 43/2018. (XII. 4.) XI. ÖK rendelet (továbbiakban: Rendelet), és a fás szárú növények védelméről szóló többször módosított 15/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelet (továbbiakban Fás rendelet) tartalmazza.*

*Ugyanakkor a beruházással kapcsolatban komoly lakossági aggályok merültek fel, melynek kapcsán a Madárhegy érintett részének természetvédelmi területté nyilvánítása érdekében a környéken élők petíciót indítottak, amihez a mai napig közel 5000 lakos csatlakozott. A beruházás emellett széles érdeklődésre számot tartó ügy, mellyel az országos és helyi médiumok is részletesen és folyamatosan foglalkoznak.*

*Mindezeket figyelembe véve a megküldött megkereséssel kapcsolatban elengedhetetlennek tartjuk, hogy az engedélyező hatóság az előzetes vizsgálati eljárás alapján írja elő egy környezetvédelmi hatásvizsgálat lefolytatását, amely sokkal alaposabban tárná fel a létesítendő lakópark környezeti hatását.*

*Meggyőződésünk, hogy mindez fontos és nélkülözhetetlen a környéken élők részletes tájékoztatása, meghallgatása, illetve az aggályok eloszlatása érdekében.”*

**I. Az Önkormányzat korábbi jognyilatkozatai és a jelenlegi nyilatkozat viszonya**

A Nyilatkozat nem áll összhangban sem az Önkormányzat jogalkotásával, sem más jognyilatkozataival az alábbiak szerint.

*I.a A terület beépíthetősége*

Az alapállapotban a 1835/12 és 1835/13 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanok a 1835/5 hrsz.-ú ingatlan megosztásával jöttek létre. A 1835/5 hrsz.-ú ingatlan 2007-ig fővárosi tulajdonban állt, ekkor döntött elidegenítéséről a Fővárosi Közgyűlés:

*„Határozat*

*a Fővárosi Közgyűlés*

*1374/2007. (VIII. 30.) Főv. Kgy. h.*

*úgy dönt, hogy a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 27/1995. (V. 15.) Főv. Kgy. rendelet 21. § (1) bek. a) pontja alapján a Budapest, XI., Hosszúréti u., 1835/5 hrsz. alatti ingatlant nyilvános pályázat útján, 800 000 E Ft + áfa összegű induló áron értékesíti. Az ingatlan értékesítésére nyilvános pályázatot ír ki és elfogadja az előterjesztés 3. sz. mellékletét képező pályázati kiírást.*

*Határidő: 120 nap*

*Felelős: dr. Demszky Gábor”*

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete zárt ülésen elfogadott 584/2007./XI.ÖK/XII.19./ sz. határozatával úgy határozott, hogy (...) „a Budapest XI., Hosszúréti út 1835 hrsz.-ú 2 ha 4762 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan elidegenítése tárgyában létrejött adásvételi szerződés – mely a Fővárosi Önkormányzat, valamint a Carlton Belvárosi Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Kft között a határozatban szereplő vételáron született – tekintetében a Budapest XI. Kerület Újbuda Önkormányzata elővásárlási jogával nem kíván élni. Felhatalmazza a Polgármestert a jognyilatkozat kiadására.

*Az érintett ingatlanokkal kapcsolatos elővásárlásról történő lemondó nyilatkozatok kiadásra kerültek.”*

*Forrás: [https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/5\\_tajekoztato\\_.pdf](https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/5_tajekoztato_.pdf) 34. o. Letöltés dátuma 2024. XI. 12.*

A kerületi Önkormányzat annak tudatában mondott le az elővásárlási jogáról, hogy a terület értékesítése beépítési céllal történt. Az Önkormányzat azóta több döntésével is egyértelművé tette, hogy a tervezési terület beépítését kívánja, legutóbb a 21/2024. (VIII. 6.) önkormányzati rendelet elfogadásával.

#### *I.b Az Önkormányzat szerződéses kötelezettségvállalásai*

Az Önkormányzat a Beruházóval településrendezési szerződést kötött a beruházás megvalósításáról. A Képviselő-testület ezt a Szerződések megkötése a Bayer Construct Zrt.-vel és Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt területre (Kelenföld Városközpont) változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet módosításáról szóló 15/2024. (II. 15.) XI.ÖK határozattal fogadta el, a Határozat c) mellékletét képező szerződéstervezetet a Kerület nevében a Polgármester írta alá.

A tervezési terület beépítését célzó településrendezési szerződések sorában nem a fenti volt az első, az Önkormányzat ugyanis 2019-ben szerződést kötött az UNIMO Plusz Kft-vel, amelyet 2023-ban a szerződő felek módosítottak.

*„Budapest XI. kerület, Hosszúréti út – Lépés utca – Szőlőlugas utca által határolt terület beépítéséhez kapcsolódó településrendezési szerződés*

*Előterjesztő: dr. Hoffmann Tamás polgármester*

*Dr. Hoffmann Tamás: Ebben tervek elkészítését és útpálya kiépítését vállalja a szerződő fél. Kérdés és hozzászólás nem lévén szavazásra teszem fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot a következők szerint: „Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Budapest XI. kerület, Hosszúréti út – Lépés utca – Szőlőlugas utca által határolt területen lévő ingatlanok beépítéséhez kapcsolódó, a határozat melléklete szerinti településrendezési szerződést az Unimo Plusz Kft.-vel megköti. Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.*

*Határidő: 2019. május 15.,*

*felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester”.*

*Egyszerű szótöbbségű szavazás következik.*

*A Képviselő-testület 24 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta a javaslatot.*

*63/2019. (IV. 25.) XI.ÖK határozat Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 24 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a Budapest XI. kerület, Hosszúréti út – Lépés utca – Szőlőlugas utca által határolt területen lévő ingatlanok beépítéséhez kapcsolódó, a határozat melléklete szerinti településrendezési szerződést az Unimo Plusz Kft.-vel megköti.*

*Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.*

*Határidő: 2019. május 15.*

*Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester”*

*„183/2023. (IX. 14.) XI.ÖK határozat Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 14 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 6 tartózkodással úgy határozott, hogy*

a) a Budapest XI. kerület, Hosszúréti út 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú ingatlanok területére az Unimo Plusz Kft. megbízásából készített és a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet támogatja, az abban foglalt fejlesztéssel egyetért.

Határidő: 2023. szeptember 14.

Felelős: dr. László Imre polgármester

a Budapest XI. kerület, Hosszúréti út 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú ingatlanok beépítése ügyében a határozat melléklete szerinti településrendezési szerződést, továbbá a kapcsolódó jelzálogot alapító szerződést az Unimo Plusz Kft.-vel megkötöti.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2023. október 31.

Felelős: dr. László Imre polgármester (...)”

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete Szerződések megkötése a Bayer Construct Zrt.-vel és Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt területre (Kelenföld Városközpont) változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet módosítása tárgyban hozott 15/2024. (II. 15.) XI.ÖK határozatával döntött a tervezett beruházásról a Beruházóval.

I.c Az Önkormányzat anyagi érintettsége az ügyben

Az alapidokumentációba is becsatolt E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatról és a közhiteles ingatlannyilvántartási adatokból is megismerhetők az alábbiak:

„BUDAPEST XI.KER. Belterület 1835/12 helyrajzi szám (...)

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 169442/1/2023/23.10.18

Jelzálogjog 150 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT egyetemleges, és járulékai erejéig.

Terheli a Budapest XI. Kerület 1835/13 helyrajzi számú ingatlant.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1113 BUDAPEST Bocskai út 39-41.

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 178486/2/2023/23.11.15

Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség meghatározott feltétel bekövetkeztéig.

BUDAPEST XI.KER. Belterület 1835/13 helyrajzi szám (...)

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 169442/1/2023/23.10.18

Jelzálogjog 150 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT és járulékai erejéig, egyetemleges.”

Terheli még a Budapest XI. Kerület 1835/12 helyrajzi számú ingatlant.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER. ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 178486/2/2023/23.11.15

Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség meghatározott feltétel bekövetkeztéig.”

I.d Kerületi önkormányzati jogalkotás

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2024. (VIII. 6.) önkormányzati rendelet állapítja meg a tervezési terület beépítésével kapcsolatos, a korábbi rendelkezéseket módosító szabályokat (2024. augusztusi HÉSZ módosítás).

A helyi építési szabályok módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint történhet.

Az Önkormányzat a jogalkotási eljárás során tehát vizsgálta, hogy jelent-e környezeti kockázatot egy legfeljebb 270-es lakásos fejlesztés. E vizsgálat nem igazolt környezeti kockázatot, hiszen a rendeletet elfogadta a Képviselő-testület.

Ugyanez volt az önkormányzati álláspont is: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 183/2023. (IX. 14.) XI.ÖK határozata elfogadta a Budapest XI. kerület, Hosszúréti út 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú ingatlanok területére az Unimo Plusz Kft. megbízásából készített és a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet, az abban foglalt fejlesztéssel egyetértett. A telepítési tanulmányterv az akkor hatályos, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint készült.

#### *I.e A beadott tervek támogatása*

Schreffel János főépítész 2024. január 31-én kelt feljegyzésében a tervezési területre vonatkozó tervezett HÉSZ módosítás kapcsán idézte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet akkor hatályos 8. § (2) bekezdését:

*(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:*

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,*
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,*
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és*
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.*

Az Önkormányzati nyilatkozat nem tartalmaz olyan 2024. január vége óta bekövetkezett változást, új adatot vagy tényt, amely miatt az egyébként már többször megvizsgált terveket újabb eljárásban kellene vizsgálni.

A beruházás a jogszabályi előírásoknak megfelelően elvégzett Országos Tervtanácsi véleményezésen a feltétel nélküli támogatást kapott, a tervtanácson a Kerület főépítésze támogatólag megszavazta ezt a véleményt.

#### **II. A hivatkozott petíció**

Az Önkormányzat nyilatkozat saját állítása szerint a hatásvizsgálat előírásának egyetlen okaként a lakossági aggályokat említi.

Tervezőként nem látjuk bizonyítottnak azt, hogy a Polgármesteri Hivatal ellenőrizte volna a petícióként emlegetett tényállítás valóságát, jöllehet azt pár kattintással elvégezhető.

A hivatkozott petíció kapcsán az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet: a [https://www.peticiok.com/allitsuk\\_meg\\_madarhegy\\_beepiteset](https://www.peticiok.com/allitsuk_meg_madarhegy_beepiteset) aloldal olyan oldalon működik, amely

- bevételorientált,
- a hazai és uniós adatvédelmi szabályoknak alá nem vetett amerikai szerveren működő,
- semmiféle közhitelességgel nem rendelkező,
- személyi adatok ellenőrizetlen gyűjtésére alkalmas,
- bárki – tehát nem csak a tervezett beruházás környezetében élők – által,
- többszörösen,
- akár valótlan adatokkal kitölthető.

A fentiek fényében az ötezres aláírásszám nem igazolt adat. Ugyanezen az oldalon akár ellentétes tartalommal ugyanilyen vagy nagyobb aláírásszám gyűjthető, hiszen bármely petíció nem valós (kamu) profillal is aláírható.

Annak az állításnak a valóságtartalma, amely szerint a beruházás emellett széles érdeklődésre számot tartó ügy, mellyel az országos médiumok is részletesen és folyamatosan foglalkoznak, megkérdőjelezhető. Az eljárás ideje alatt az országos sajtóban, ha meg is jelent az ügy, az semmiképpen nem nevezhető sem részletesnek, sem széles érdeklődésre számot tartónak. Az, hogy a helyi sajtóban mi jelenik meg, az Önkormányzat által finanszírozott, támogatott lapok döntése, amely kapcsán azonban elvárható lenne a tényszerű tájékoztatás.

A környezeti hatásvizsgálat elrendelése nem a tiltakozók – ki tudja hogyan generált – számától függ, hanem a jogszabályi rendelkezésektől. Jelen esetben a környezeti hatásvizsgálat akkor rendelhető el, ha a beruházás jelentős környezeti hatását legalább valószínűsíteni lehetne, amit azonban az Önkormányzati nyilatkozat nem tett meg.

A tervezők az előzetes vizsgálatot a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő tartalommal és alaposággal készítették el, így a hatásvizsgálati szakaszba utalás sem hozna más eredményt, hovatovább a kérés a döntéshozatal indokolatlan késleltetésére irányul. A dokumentáció megállapította, hogy a tervezett beruházásnak nincs jelentős környezeti hatása.

### III. Tájékoztatás kérdése

A Nyilatkozatban szorgalmazott részletes tájékoztatás nem a hatásvizsgálati eljárás feladata, hanem elsősorban önkormányzati kötelezettség. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény vonatkozó főbb rendelkezései:

*12. § (3) Az állami szervek, az önkormányzatok – kivéve a bíróságok és a jogalkotó szervek e minőségükben –, a környezethez kapcsolódó kötelezettséget, feladatot teljesítő vagy közszolgáltatást nyújtó, illetve az egyéb közfeladatot ellátó szervek vagy személyek (a továbbiakban: környezeti információval rendelkező szerv) feladatkörükben kötelesek a környezet állapotát és annak az emberi egészségre gyakorolt hatását figyelemmel kísérni, igény esetén a rendelkezésére álló környezeti információt hozzáférhetővé tenni, rendelkezésre bocsátani, továbbá a környezeti információk külön jogszabályban meghatározott körét, illetve a birtokában levő vagy a számára tárolt információk jegyzékét elektronikusan vagy más módon közzétenni.*

*46. § (1) A települési önkormányzat (Budapesten a Fővárosi Önkormányzat is) a környezet védelme érdekében*

*e) elemzi, értékeli a környezet állapotát illetékességi területén, és arról szükség szerint, de legalább évente egyszer tájékoztatja a lakosságot;*

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezését nem idézzük, mert az sértően kioktató lenne.

Fontos hangsúlyozni: a beruházás kérdése kapcsán nem aggályok, hanem magukat civilnek nevező pénzügyőrök nem kellően alátámasztott vagy egyenesen valótlan állításai merültek fel.

#### IV. A Ktv. rendelkezése

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény kifejezetten kizárja a hatósági ügyekből az efféle véleményformálást:

*97. § (1) A természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek – a (3) bekezdésben, illetve a más jogszabályban meghatározott módon – jogosultak részt venni a környezettel kapcsolatos nem hatósági eljárásban.*

*(2) Mindenkinek joga, hogy környezetveszélyeztetés, környezetkárosítás vagy környezetszennyezés esetén a környezethasználó és a hatóságok figyelmét erre felhívja. Az erre vonatkozóan írásban tett felhívásra a hatáskörrel rendelkező szerv intézkedésének megtétele mellett a törvényben előírt határidőn belül érdemi választ köteles adni.*

*(3) A részvétel joga gyakorolható:*

- a) személyesen vagy képviselő útján,*
- b) egyesületek révén,*
- c) települési önkormányzatok útján.*

A tervezett beruházással kapcsolatos tervezés, egyeztetés során kellett volna – az egyébként már akkor is meglévő – nyitottnak érzett kérdéseket tisztázni. Az eljárásban megismert ügyféli észrevételekből az olvasható ki, hogy az Önkormányzat nem vagy nem kellően tett eleget a most szorgalmazott tájékoztatási kötelezettségnek. E mulasztás eredményezhette egy egyszerű lakásépítési projekt kapcsán azt, hogy – ha nem is ötezer, de – több ember elhitte, hogy természetrombolás történhet egy ilyen minőségű területen.

#### V. Állásfoglalás

A Beruházó és az Önkormányzat között az előzetes vizsgálati eljárás megindításáig folyamatos volt az egyeztetés, a két fél között szerződéses kapcsolat áll fenn. Az Önkormányzat a tervezési terület beépítésével kapcsolatban számos jogszabályt elfogadott, amelyek saját magát is kötik, számos jognyilatkozatot tett, amelyet nem vont vissza, valamint több vizsgálatot végeztett, amelyek – a beadott dokumentáció következtetéseihez hasonló eredményt hozó – megállapításait nem kérdőjelezte meg.

Az Önkormányzati nyilatkozat nem tartalmaz környezeti adatokat, amelyek elengedhetetlenek egy környezetvédelmi eljárásban.

Beadványunkban ismertettük, hogy miért illetjük nagyon komoly kritikával az „ötezer Újbudai tiltakozó” véleményének alátámasztására használt online adatot, amely – az Önkormányzati nyilatkozat alapján – a helyi politikum véleményének alkalmas.

A tervezők kérése, hogy a Hatóság ne engedjen az efféle nyomásgyakorlásnak, mert ilyen eszköz bizonyítékként történő elfogadása nem csak jelen, hanem bármely más eljárásban is

- szétfeszíti a jogszabályi kereteket és azok rendeltetését (vö. Ákr. 2. § (1) bek.),

- kiüresíti az Ákr. 10. § (1) bekezdésben leírt ügyfél fogalmát, mert olyanoknak is eljárási jogokat biztosítana, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül nem érinti,
- az Ákr. 62. § (2) bek. első mondatában rögzített szabad bizonyítás elvét megcsúfolva alkalmas valótlan adatok közlésére.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 97. §-a kizárja a hatósági ügyekből az efféle véleményformálást. Az ügyben ugyanis hatósági eljárás van folyamatban így az (1) és (3) bekezdés miatt nem vehetők figyelembe a petícióban megfogalmazott vélemények, a (2) bekezdés kapcsán pedig a Védegylet ügyvédje csatolta be a bűncselekmény hiányát megerősítő iratot.

A további esetleges eljárás nem további bizonyítékok gyűjtésére, hanem az indulatok szítására lenne csupán alkalmas, hiszen míg a tervezők állításaik valóságát igyekeztek minden eszközzel alátámasztani, addig a legtöbb ügyféli állítás megalapozatlan vagy valótlan volt.

A tervezők véleménye szerint a Hatóság rendelkezésére elegendő adat áll ahhoz, hogy a jogszabályi rendelkezések keretein belül az ügyet érdemben lezáró döntést hozzon.



DINPI/5490-12024 tájékoztatása: „A beruházással érintett ingatlanok országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), az ökológiai hálózat övezeteinek, tájkép védelmi terület övezetének, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem részei.

A területre vonatkozóan Igazgatóságunk nem rendelkezik dokumentált adattal védett növény- és állatfajok előfordulásáról.

A terület inváziós fajokkal, elsősorban ezüsthévízzel fertőzött.”

A Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság tájékoztatása egybevághat a tervezők megfigyeléseivel és megállapításaival, valamint a területen végzett korábbi felmérések eredményeivel.