

**Kovács Lajos úr**  
**önkormányzati képviselő**  
**a Zöld Bizottság elnöke részére**

Tárgy: előterjesztés

Tisztelt Elnök úr!

Alulírott dr. Balla Judit, a Zöld Bizottság nem képviselő tagja Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2018. (IX.26.) önkormányzati rendelete 36.§ (1) bekezdése alapján indítványozom, hogy a Zöld Bizottság a 2020. szeptemberi ülésén külön-külön napirendi pontokként tárgyalja a következő témákat:

**Változtatási tilalom elrendelésének kezdeményezése a képviselő-testület felé az Eötvös út 10-12. szám alatt található, 9316 hrsz.-ú ingatlanra, valamint az azzal egy tömbben, a Karthauzi utca/Fogaskerekű utca, a Művész út és az Eötvös út által határolt területrészen található ingatlanokra.**

**Változtatási tilalom elrendelésének kezdeményezése a képviselő-testület felé a Béla király út 18/a, 18/b és 20. szám alatti, valamint a Laura út 1. szám alatti ingatlanokra;**

**Változtatási tilalom elrendelésének kezdeményezése a 9119/3. szám alatti ingatlanra;**

**Változtatási tilalom elrendelésének kezdeményezése a Mártonhegyi út 6./Költő utca 27., az Eötvös utca 2., valamint a Normafa út 20. szám alatti ingatlanokra;**

**Változtatási tilalom elrendelésének kezdeményezése a Királyhágó tér 6-7. – Németvölgyi út 26. szám alatti ingatlanokra, valamint az azokkal egy tömbben, a Királyhágó tér – Németvölgyi út – Hollósy Simon utca – Böszörményi út által határolt területrészen található ingatlanokra.**

**Változtatási tilalom elrendelésének kezdeményezése a 9118/4., 9118/5., 9118/6. és 9118/7. helyrajzi számú, természetben a Csillagvizsgáló út és a Sötétvágás utca között elhelyezkedő ingatlanokra.**

Indítványaim jogszabályi alapja a fent hivatkozott önkormányzati rendelet (SzMSz) 4. számú Mellékletének 3.5 pontja, amely szerint a Zöld Bizottság kezdeményezi változtatási tilalom elrendelését kerületi építési szabályzat készítésének, jóváhagyásának idejére vagy környezet- és természetvédelmi érdekből.

Álláspontom szerint a változtatási tilalom elrendelése a megjelölt ingatlanokra mind az új KÉSZ tervezésére, mind környezet- és természetvédelmi érdekekre figyelemmel indokolt.

**Részletes indokolás:**

2020. márciusában megindításra került kerületünk Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása. A jelenleg hatályban lévő összesen 19 KÉSZ a kerület területének kb. kétharmad részét fedi le, a fennmaradó területeken pedig még a 14/2005. (VIII.10.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete érvényes. Az új KÉSZ-t 2021. december 31. napjáig kell megalkotni. Mint a képviselő-testület júniusi ülésére benyújtott, 2020. június 17-én kelt polgármesteri előterjesztés is tartalmazta, az eljárás során a már hatályban lévő tervek is felülvizsgálatra kerülnek. Bízom abban, hogy a felülvizsgálat során úgy a természeti, mint az épített környezet védelmének szempontjai az eddigieknél hangsúlyosabban figyelembevételre kerülnek.

Az elmúlt években számos, a kerületben zajló nagyberuházással szemben alakult ki lakossági ellenállás, többek között környezetvédelmi és helyi örökségvédelmi szempontokra hivatkozva, két ilyen beruházás ügyében jelenleg is per van folyamatban.

Az egyes ingatlanokkal kapcsolatos előterjesztéseimet a következőkkel indokolom:

**Eötvös út 10-12. (hrsz. 9316), valamint az azzal egy tömbben található ingatlanok**

A javaslatomban megjelölt ingatlanon, az egykori Svábhegyi Szanatórium területén jelenleg az ún. Eötvös12 Villapark előkészületi munkálatai folynak,

a beruházó Facebook-oldalán szeptember elején közölt információk szerint az épülő lakások értékesítése megkezdődött.

A tervek (jelenleg 107 lakás terve) alapvetően megváltoztatnák a terület fás-parkos jellegét, lakóépületekkel és a hozzájuk tartozó mélygarázsokkal építve be azt. A lakópark ellen lakossági tiltakozó mozgalom is indult. Megjegyezném, hogy 2015-ben Orbán Viktor miniszterelnök a következő nyilatkozatot tette a Normafa-népszavazás kapcsán: „Meg kell őrizni a természetet, úgy, hogy az ingatlanspekulánsoknak se essen áldozatul”.

Jelenleg per van folyamatban annak megállapítása végett, szükséges-e az építési engedélyek kiadásához környezeti hatástanulmány elkészítése. Az elsőfokú hatóság még szükségesnek ítélte ezt, azzal az indoklással, hogy a lakópark építésének vélhetően jelentős környezeti hatásai lennének. A döntés ellen a beruházó fellebbezett, majd a másodfokon eljáró Pest Megyei Kormányhivatal illetékes főosztálya az elsőfokú határozatot megváltoztatva úgy döntött, ilyen vizsgálatra nincs szükség. A határozatot a Védjegyet bíróság előtt támadta meg.

Tudomásom szerint a Kormányhivatal nem fogadta el az ügyben fellépő Védjegyet félként, ami ellen ugyancsak jogorvoslati eljárás van folyamatban. A jogorvoslati eljárás kimenetelét ugyan előre nem tudhatjuk, azonban felhívnam a figyelmet arra, hogy a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2018-ban azzal az indoklással helyezte hatályon kívül a Városligetbe tervezett Néprajzi Múzeum építési engedélyét és utasította új eljárásra a hatóságot, hogy az elsőfokú eljárásban megtagadták a Civil Zugló Egyesület ügyfélkénti elismerését, s ezt a bíróság olyan súlyos eljárási hibaként értékelte, ami a hatósági határozat hatályon kívül helyezését kellett eredményezze.

Figyelemmel arra, hogy jelenleg is vitás munkálatok folynak (vizsgálja például a Kormányhivatal, hogy valóban csak a fakivágási engedélyben foglalt fákat vágta-e ki a területen), álláspontom szerint reális a veszélye annak, hogy visszafordíthatatlan környezeti károkat okozó folyamatok kezdődhetnek el az ingatlanon. Erre az ingatlanra is tökéletesen illik Polgármester úrnak a júniusi előterjesztésben foglalt indoklása: az új szabályozás elfogadásáig „ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható tevékenység”.

**A Béla király út 20., 18/a és 18/b, valamint a Laura út 1.** szám alatti, egymással szomszédos ingatlanok egyikén (a Béla király út 20. szám alatt) áll a kerület egyik legnagyobb építészeti értéke, az egykori Fridvalszky-Mauthner-Pálffy-villa, amelyben később a Svábhegyi Gyermekkorház Tüdőszanatóriuma működött).

A kórházat 2007-ben bezárták. 2008. február 8-án az önkormányzat a területre változtatási tilalmat rendelt el, amelyet 2010-ben feloldott (ekkor készült el a területre vonatkozó szabályozási terv). A rendeletek indoklása jelenleg nem lelhető fel az Önkormányzat honlapján, azonban Pokorni Zoltán polgármester úr már 2007-ben úgy nyilatkozott, hogy várhatóan változtatási

tilalmat rendelnek el a területre, és ezzel azt üzenik a reménybeli, „sőt, talán már a sarkon kukucskáló ingatlanfejlesztőknek”, hogy „szétverhetik ezt a kórházat, elzavarhatják a gyerekeket, szétörhetik azt, ami itt fölépült 30-40 év alatt, de nem sok mindent tudnak majd kezdeni az ingatlannal, mert mi ezt nem engedjük”. (Hegyvidék újság, 2007. augusztus 29.) A szanatórium előtt tartott demonstráción a polgármester a következőket mondta: „Annak érdekében, hogy ne legyen túl nagy terve, ambíciója egyetlen egy ingatlanbefektetőnek se a kórház területét, telkét, parkjait illetően, mi a magunk részéről változtatási tilalmat rendelünk el erre a területre”. (Forrás: napi.hu). Váczi János akkori alpolgármester a sajtóban (2011. június 6-án az Indexnek) az ingatlanok régebbi funkcióinak visszaállításáról, közösségi érdekű működtetésről nyilatkozott.

A javaslatomban megjelölt ingatlanokat – többszöri eredménytelen eljárás után – végül 2019-ben együtt értékesítette a Magyar Állam a Central European Ingatlanalap részére.

Jelenleg új Kerületi Építési Szabályzat van készülöben (véltetően és remélhetően Polgármester úr 2007-es nyilatkozatainak szellemében), amelynek elkészültéig mindenképpen indokolt ismét változtatási tilalmat elrendelni, hiszen a terület tulajdonosa jelenleg éppen egy ingatlanfejlesztéssel foglalkozó cég. Reális ezért a veszély, hogy az ingatlanokon változtatási tilalom nélkül az új KÉSZ elkészülte előtt visszafordíthatatlan folyamatok indulnának meg.

**9119/3. helyrajzi számú, a Csillagvizsgáló út és a Sötétvágás utca között** elhelyezkedő, a Magyar Tudományos Akadémia és önkormányzatunk közös tulajdonában álló ingatlan az elmúlt hónapokban gyakran szerepelt a sajtóban, az ott történt növényzetpusztítás miatt büntető eljárás is indult. A Kormányhivatal jelenleg azt is vizsgálja, veszélyes hulladék (azbeszttartalmú pala) szabálytalan elhelyezése is történt-e a területen. A Zöld Bizottság júniusi ülésén a Zöld Iroda vezetője, Rózsa Zoltán úr beszámolt róla, hogy nagy mennyiségű palahulladékot találtak a föld alá forgatva.

A megkezdett „területrendezés” alapján joggal lehet attól tartani, hogy az ingatlanon további, visszafordíthatatlan folyamatok indulhatnak meg, figyelemmel arra is, hogy az ingatlannal közvetlenül szomszédos, négy helyrajzi számon szereplő, de azonos tulajdonosú ingatlanokon luxus lakópark építését tervezi a Fekete Sas Resort Kft. (amelynek egyetlen tulajdonosa egy liechtensteini, felderíthetetlen háttérű cég). (Forrás: [www.normafadeluxe.hu](http://www.normafadeluxe.hu)).

Az új Kerületi Építési Szabályzat elkészültéig ezért mindenképpen indokoltnak tartom erre az ingatlanra is a változtatási tilalom elrendelését.

**A Mártonhegyi út 6./Költő utca 27.; az Eötvös u. 2.; valamint a Normafa út 20. szám alatti ingatlanegyüttest** 2019-ben értékesítette a Magyar Állam egy „profilváltóként” megjelölt ingatlan-csomag keretében. A csomagot a Middle-Europe Convergence Ingatlanalap vásárolta meg 2,78 milliárd forintos nettó vételáron. A csomagba tartozó XII. kerületi ingatlanok a következők: a Mártonhegyi út 6/A (Költő u.27.) szám alatti ingatlan, az egykori Svábhegyi Gyermekkorház 2,57 hektáros telke; az Eötvös u.2. sz. alatti volt Svábhegyi Nagyszálló 3519 négyzetméteres telke és a Normafa út 20. szám alatti, 6916 négyzetméteres ingatlan, amelyen a volt MÁV-szanatórium épülete áll. Utóbbi ingatlan igen közel esik a Normafa út 26. számhoz, amelyre a Polgármester úr júniusban a változtatási tilalom elrendelését javasolta, így teljes mértékben alkalmazható rá az akkori polgármesteri előterjesztésben foglalt indoklás, amely szerint az új szabályozás elfogadásáig „ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható tevékenység”.

**A Királyhágó tér 6-7. – Németvölgyi út 26.** szám alatti ingatlanon az OTP Ingatlan Zrt. kezdte meg egy 110 lakásból és két szintnyi vegyes rendeltetésű ingatlanrészről (üzletek, irodák), valamint 3 szintes mélygarázból álló komplexum építését.

Az építési engedélyt megadó Kormányhivatal ellen azonban jelenleg is per van folyamatban 9.K.701.717/2020. számon a Fővárosi Törvényszék előtt (korábbi ügyszám: 12.K.33.944/2018). A perben szakértői bizonyítás kezdődött többek között a tervezett mélygarázs hidrogeológiai szempontból való megengedhetősége tárgyában. A folyamatban lévő per ellenére a beruházó a mélygarázs kiépítését és az épület alapozását megkezdte. A környéken lakóktól kapott jelzések szerint az építési gödörben rendszeresen felszínre bukkan és meggyűlik a talajvíz.

Véleményem szerint a per jogerős befejezéséig minden további munkálat akár visszafordíthatatlan környezeti károsodást is okozhat. Erősen kérdéses, hogy amennyiben a bíróság a felpereseknek ad igazat és hatályon kívül helyezi az építési engedélyt (ahogyan néhány éve ez már megtörtént egyszer az ugyanerre az ingatlanra tervezett ún. Királyhágó-passage építési engedélyével), lehetséges lesz-e még az okozott károk jóvátétele, helyrehozatala.

Az sem tudható, az új KÉSZ hogyan kívánja rendezni ennek a területnek az építési szabályait. Egyáltalán nem kizárt a változtatás lehetősége, hiszen a júniusi előterjesztésben is szerepelt, hogy a jelenleg hatályos építési szabályzatokat is felülvizsgálják. Az akkori előterjesztésben szereplő Normafa úti ingatlanokkal kapcsolatban a változtatási tilalom okaként felmerült a forgalmi terhelés nagymértékű megnövekedése is, mint környezeti károkozás – véleményem szerint egy annál sokkal nagyobb beruházás jelentette forgalmi terhelés egy eleve erősen terhelt környéken szintén indokolhatja az építési szabályok módosítását.

Az új Kerületi Építési Szabályzat elkészültéig ezért mindenképpen indokoltnak tartom az ingatlanra változtatási tilalom elrendelését.

A **9118/4., 9118/5., 9118/6. és 9118/7. helyrajzi számú**, természetben a Csillagvizsgáló út és a Sötétvágás utca között elhelyezkedő ingatlanokon a négy telek egybenyitásával tervez 4 épületből álló luxus lakóparkot építeni a Fekete Sas Resort Kft. (amelynek egyetlen tulajdonosa a Liechtensteinben bejegyzett, így lekövethetetlen tulajdonosi háttérű Clasmor Aktiengesellschaft). Honlapjukon azt is leírják, hogy még egy magánutat is ki akarnak építeni a Csillagvizsgáló út és a Sötétvágás utca közé, kizárólag a lakópark megközelítésére. A négy telek közvetlenül szomszédos a Magyar Tudományos Akadémia és önkormányzatunk közös tulajdonában álló ingatlannal, ahol a tavasszal történt környezetpusztítás miatt büntető eljárás is indult.

A cég honlapja is említi, s a Minerva rendszerben is látható, hogy egy dús növényzetű, részben ősfás területről van szó.

Az építkezés még nem kezdődött meg.

Véleményem szerint ennek az ingatlan-együttesnek az esetében is csak akkor biztosítható, hogy nem kezdődnek visszafordíthatatlan károkat okozó folyamatok, ha az új KÉSZ elkészültéig az önkormányzat a területre változtatási tilalmat rendel el. Utalnék arra is, hogy a 2020. júniusában négy kerületi ingatlanra (helyrajzi számok: 9450, 9451, 9453, 9454) elrendelt változtatási tilalom esetében a megnövekedő forgalom okozta terhelést is súlyos környezeti kárként értékelte az előterjesztő. A javaslatomban foglalt ingatlanok környéke kifejezetten csendes, forgalomtól mentes, dús növényzetű, tiszta levegőjű terület, amelynek megóvása és megőrzése feltétlenül indokolt.

Az új Kerületi Építési Szabályzat elkészültéig ezért mindenképpen indokoltnak tartom a változtatási tilalom elrendelését.

Kérem a tisztelt bizottsági tagokat, hogy előterjesztéseimet támogatni szíveskedjenek.

**Budapest, 2020. szeptember 10.**

**Tisztelettel:**

  
**Dr. Balla Judit**