

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
1.	DINPI	külön dokumentumban: 01	
2.	CSOBI EGYESÜLET/FIALA- BUTORA ÜGYVÉDI IRODA	külön dokumentumban: 04	
3.	PVMKH – FÖLHIVATALI FŐOSZTÁLY	külön dokumentumban: 32	
4.	OSZOLY KÖR	külön dokumentumban: 75	
5.	LAKOSSÁGI	Kérem a jegyzőt, hogy a szakjogász javaslata alapján a további jogértelmezési viták elkerülésére egy Preambulummal egészítsék ki a Helyi Természetvédelmi Rendeletet miszerint: <i>A Holdvilág-árok kivételével a területek esetében a helyi természetvédelmi oltalom már fennállt a HÉSZ-ben rögzítettek alapján, ezzel egységesen kívánja rögzíteni az önkormányzat a helyi védelmet a Természetvédelmi Rendeletben.</i> Tehát a védelem nem a rendeletalkotással lép hatályba, hanem a HÉSZ-ben való rögzítéssel vált hatályossá.	
6.	PEST VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE	külön dokumentumban: 97	
7.	LAKOSSÁGI	Valamilyen félreértés alakult ki a Holdvilág árok neve kapcsán. Van aki nem oda teszi a helyét, ahova önök. Kérem tisztázzák, mielőtt ebből is petíció lesz. https://www.facebook.com/share/p/1BGCipGW1V/	
8.	KÉPVISELŐI	Egyetértek és támogatom a Nádas (vagy esetleg másodsorban a Domini) árok elnevezést.	
9.	CSOBI EGYESÜLET	Kérjük, hogy foglalják a Helyi Természetvédelmi Rendeletbe Preambulumként a következőt: “Csobánka Önkormányzata Természetvédelmi Rendeletében rögzíti a jelenleg hatályos HÉSZ (10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelet) 3. számú függeléke alapján már védett területek védelmét, ezzel egységesen dokumentálva a helyi védettség alatt álló értékek jogállását.” A javasolt preambulumba jogalapot ad az Alapvető Jogok Biztosának állásfoglalása 13. és 14. oldalán leírtak - A jövő nemzedékek szószólójának elvi állásfoglalása AJB-1965/2022. Úgy gondoljuk ez a preambulum lehetőséget adna Csobánka Önkormányzatának a jövőben esetleges jogviták tisztázására, például egy olyan helyzetben, amelyben egy-egy helyi védelem alatt álló érték vagy terület tulajdonosa a tulajdonosi használat korlátozásaként értelmezné a jelenlegi Helyi Természetvédelmi Rendeletet.	
10.	CSOBI EGYESÜLET	A 2026. július 9-én az Önkormányzat meghívásának eleget téve Csobi Egyesület képviseltette magát a helyszíni bejáráson. A Margit-liget kertjében tartott helyszíni szemlén dr. Gulyás András műszaki ügyintéző - hatáskörét túllépve - azt mondta az ott szintén személyesen megjelent tulajdonos képviselőjének, hogy az Önkormányzat meg fogja vizsgálni annak a lehetőségét, hogy a mindenkorai tulajdonost pénzbírságban részesítse a természetvédelmi kezelési terv	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		megvalósításában. Valamint olyan elszámolási javaslatokat is említett, melyek nem felelnek meg egy önkormányzat pénzügyi protokolljának. Ezt a kijelentést többen is hallottuk, jegyzőkönyv részét képezi. Szeretnénk emlékeztetni Önöket, hogy az 1996.évi LIII. törvény nem tartalmaz olyan szabályt, mely az önkormányzatokat a magántulajdonban lévő, védett területek fenntartására, karbantartására kötelezné. De kimondja, hogy az önkormányzat rendeleti szintű kezelési tervet kell készítsen, melyet a tulajdonos tudomására hoz, és azt a tulajdonossal betartatja. Mely rendeletalkotási folyamat éppen most zajlik. A témában korábban megküldött levelünk kitér a 3. Természetvédelmi korlátozás által okozott kártalanítási kötelezettség témájára is, kérjük e szerint járjanak el! https://csobiegyesulet.hu/hir/2025-06-10-level-a-kepviselo-testuleti-tagoknak/ Tekintettel arra, hogy Csobánka Önkormányzatának költségvetése már ma is csak szűken fedezi a kötelező feladatok teljesítését, ebben a helyzetben kívánatos, hogy a most megalkotása kerülő Helyi Természetvédelmi Rendelet sehol, és semmilyen formában ne tartalmazzon olyan kitélt, amelyből bármely résztvevő azt a következtetést vonhatja le, hogy az Önkormányzat a későbbiekben hozzájárul majd a védett terület fenntartási költségeihez. Kérjük, hogy a védett területek kezelésére, vagy a tulajdonossal történő közös kezelésére semmilyen formában ne vállaljon az Önkormányzat kötelezettséget sem a most készülő rendeletben, sem egyedi megállapodást kötve. Sajnáljuk, hogy a Margit-ligeti romkápolna tulajdonosának képviselőjében megjelent hölgy azzal a téves szóbeli információval tért haza, hogy mind a mostani, mind a későbbi tulajdonos számíthat a Csobánkai Önkormányzat anyagi támogatására a kert fenntartása során. Kérjük tisztelt Jegyző Asszonyt, hogy tájékoztassa a Csobi Egyesületet írásban, hogy • A július 9-én, a Margit-ligeti kápolna kertjében dr. Gulyás András műszaki ügyintézőtől elhangzott, nem szó szerint idézett mondatok a jegyzőkönyvben szerepelnek-e? • Tartalmilag a képviselőnk által hallottak egyeznek-e a jegyzőkönyv tartalmával? • Amennyiben igen, és megállapítható, hogy az ügyfél megtévesztése történt, mit kívánnak tenni annak érdekében, hogy az önkormányzati hivatalos személytől elhangzottakat kiigazítsák, ami által a tulajdonos a hiteles információ birtokába kerül? Tájékoztatjuk, hogy levelünk közérdekből nyilvános adatokra kérdez rá, és mint ilyen a Természetvédelmi Rendelet véleményezésére megadott e-mail cím mellett a Kimittud felületén keresztül közadat igénylés formájában is megküldjük, melyre válaszát a rendelkezésre álló határidőn belül várjuk.	
11.	CSOBI EGYESÜLET	Július 9-én bejárás volt az Ybl-villa egykori kertje területén. Akkor megállapításra került, hogy a ginkgo biloba facsoport 3 egyedből áll. Ennek folyamatként kérjük, hogy vizsgálják meg, hogy egyedi védelemre érdemes-e a mindhárom egyed, illetve ha korábban ez már vizsgálat tárgya volt indoklással lássák el, hogy a 9. számú mellékletben A helyi jelentőségű védett természeti értékek azonosítására szolgáló adatok táblázatban miért 2db Páfrányfenyő - Ginkgo biloba szerepel.	
12.	LAKOSSÁGI	Mindenekelőtt szeretném kifejezni, hogy csobánkai lakosként nagyra értékelem, hogy az Önkormányzat fontosnak tartja környezetünk, természeti és épített értékeink védelmét és kész a védelemnek rendeleti formát biztosítani.	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		Ugyanakkor a Rendelettervezetben helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítani kívánt ingatlanok egy része magántulajdonban van, melyek védetté nyilvánítása súlyos mértékben korlátozza az adott területek tulajdonosainak tulajdonjogát. Kapcsolódóan Magyarország Alaptörvényének XIII. cikk (1) bekezdése kimondja, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz. A tulajdonjog az első generációs alapjogok közé tartozik, amelyek az ember személyéhez kapcsolódó, elidegeníthetetlen jogok. Ennek jegyében a tulajdonjog, mint alapvető jog korlátozására az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése alapján kizárólag más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával van lehetőség. A magántulajdon természetvédelmi indokra hivatkozással való korlátozása tehát lehetséges, azonban csakis a szükségesség – arányosság elvének megtartása mellett. Álláspontom szerint az elérni kívánt természetvédelmi célok a Rendelettervezetbe foglalt rendelkezéseknél a jelenlegi HÉSZ szerinti enyhébb szabályok előírásával is biztosíthatóak. A természetbe illeszkedő épített természetbe illeszkedő környezet, park a rendeletervezetben felsorolt fajok életterét nem szűkíti, inkább bővíti. A tervezet szerint a HÉSZ által biztosított magasabb fokú védelem alá történő helyezés bizonyos esetekben teljes mértékben ellehetetleníti adott területek helyreállítását, Csobánka közösség érdekében történő érdemi hasznosítását. Rendelettervezet és így különösen annak magántulajdonban lévő ingatlanokra vonatkozó pontjai gyakorlatilag lehetetlenné teszik a helyi értékek megőrzését, pl.: Ybl- villa, Margit-ligeti kápolna jelenleg is súlyos állapotban lévő, Csobánka község értékét, történeti hagyományait képviselő épületek helyreállítását. Felszólamlásomat a tervezet 8. sz. mellékletében a 603/2 helyrajzi szám alatt található, Margitligeti kápolna kertje kapcsán meghatározott előírások miatt írom. Ezek a szabályozási tervek aránytalan mértékben korlátozzák a védelemmel érintett terület tulajdonosának tulajdonhoz való jogát, az ingatlanon álló épületek felújításának lehetőségét – amely így nem felel meg a szükségesség – arányosság elvének, ezáltal jogszerűtlen. A 8. sz. melléklet 1. és 2. pontjának teljesülését – pl.: a felsorolt madárfajok, fel nem sorolt rovarvilág - az ingatlanon álló épületek felújítása, a park környezetbe illő rendezése nem gátolja, hanem kifejezett segíti. A 8. sz. melléklet rendelkezései közül külön kiemelendő, hogy - a 3.1.2. pontban bontásra ítélnék épületeket, melyek felújítása nem lehetetlen és a mindenkori tulajdonos érdekében állhat - 3.1.3. a lábon álló és földön fekvő holtfa helyben tartása – erdészeti területen talán megoldható, de egy használatba vont parkban nehezen elképzelhető javaslat - 3.1.5. pont értelmében a terület gyalogosan bárki által látogathatóvá kellene tenni, - a 3.1.6. pont értelmében virtuálisan is elérhetővé kell tenni a területtel kapcsolatos fontosabb információkat, - a 3.1.7. pont értelmében meghatározott kutatás elvégzése szükséges a területen, - ki által és kinek a költségén? A mindenkori tulajdonost köteleznék erre? - a 3.1.8. pont értelmében a parkolók és gyalogutak kialakítása is szigorú szabályozás alá tartozik. - 3.1.6.2. <i>Amennyiben területet bemutató szakvezető biztosítható, a vezetett túrák és foglalkozások lehetőségét javasoljuk. A foglalkozásoknak az élőhelyek kíméletesével és legkisebb zavarásával kell járnia</i> – ez a kitétel egy erdei tanösvényen tartható lehet, de egy körbekerített, magántulajdonban lévő területen értelmezhetetlen - 3.1.8., 3.1.9., 3.2. pontok szintén rendkívül erős kikötések egy magántulajdonban lévő területre vonatkozóan	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		Ezen túlzó környezetvédelmi kikötések a mindenkori tulajdonosi érdekeket mélyen sértik, a régi kápolna környezetére felállítani tervezett új, szigorú, természetvédelmi értékekre történő hivatkozás erősen túlzó. A Rendelettervezetben meghatározott, az adott területekre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervek szerinti rendelkezések álláspontom szerint nagy mértékben megnehezítenék, bizonyos esetekben még inkább ki is zárnák az adott területen elhelyezkedő épületek vonatkozásában bárminemű állagmegóvási, felújítási munka elvégzését – amely az érintett területek további pusztulásához és fontos, közösségi értékek elvesztéséhez vezet. A Margit-ligeti kápolna kertje megnevezésű területen lévő épületek (kápolna és kiegészítő épület) az elmúlt évtizedben évről évre egyre rosszabb állapotba került. Ahhoz, hogy az épület elnyerje új, hasznosítható arcát fontos lenne a K-I/2 HÉSZ besorolási módosítás engedélyezése. (A terület jelenlegi HÉSZ besorolása K-I jelű építési övezet.) Ezen felüli túlzott természetvédelmi szabályokkal történő további terhelése a területnek ellehetetleníti – ahogy ez az Ybl villa esetében is történik – azt, hogy bármilyen értéknövelő, a falu történelmi értékeit védő beruházás történjen a területen. Az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése szerint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, melyek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése mindenki kötelessége. A Margit ligeti kápolna, illetve annak közvetlen környezete a község kulturális értéke, amelyet a fent idézett alaptörvényi rendelkezés értelmében kötelességünk megőrizni a jövő nemzedékek számára. A túlzóan korlátozó természetvédelmi rendelkezések ugyanakkor ellehetetlenítenék a 603/2. hrsz. ingatlanon elhelyezkedő épületek helyreállítását, miközben a szükséges beavatkozások elmaradása az épület állagának további, folyamatos romlásához vezetne, amely végső soron annak helyrehozhatatlan pusztulását eredményezheti. A rendelettervezet már most utal az egyik több, mint 100 éve álló egyik épületre, mint elbontandó épületre. Kiemelendő, hogy a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) jelenleg is védelmet biztosít egyes kiemelt jelentőségű területek számára, pl.: a 603. hrsz. is kiemelt besorolású. Érdemes megjegyezni, hogy a 603 helyrajzi számú ingatlant pár éve egy HÉSZ módosítással - amit korábban lehetetlennek tartottak – megbontásra került 603/1 és 603/2 helyrajzi számú területekre, védett területi oltalom alá most mégis csak a 603/2. hrsz területet kívánják bevonni, a 603/1. hrsz-ú ingatlan rendelettervezetbe történő bevonás mellőzésének indoklása elmaradt. A HÉSZ szerint már meglévő védelemnek további fokozását természetvédelmi szempontokra hivatkozva – különösen a 603/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan erősen túlzónak találom. Az elmúlt években a Margitligeti kápolnát környező területet – lévén az erdő mellett helyezkedik el – folyamatosan visszafoglalta a helyi növényzet. A kulturált környezet, parkosítás lehetővé tenné az invazív fajok elleni védelmet, megóvná a Rendelettervezet által is részben rögzített honos növény- és állatfajokat. Néhány hete került a terület „kitakarításra”, mely láthatóvá tette annak, korábban a burjánzó, erdei növényzet által eltakart jellegét. Az épület környékének nagy része beton alapon nyugszik, annak nem erdei, hanem erdő közeli jellegét kellene fenntartani, az épületeket fel kellene újítani és parkosítással az ingatlan történelmi jellegét és szépségét helyreállítani és megőrizni. A helyreállítást, felújítást a Rendelettervezet nem segíti, hanem gátolja. A Rendelettervezet 8. sz. mellékletében felsorolt növény és állatfajok a terület erdei környezetében élnek és nincsenek kizárva a területről akkor sem, ha az épületek felújításra, a 3000 m²-es kert parkosításra kerül. Álláspontom szerint ezen védett állat- és növényfajok megőrzése, illetve a populációk növelése, mint természetvédelmi célkitűzés a Rendelettervezet szerinti korlátozás bevezetésével inkább gátlás alá kerül, mint támogatásra. A több száz éves platánok védelme a jelenlegi szabályozás szerint is meglévő és indokolt, de a platánokon kívül százéves nyárfák is találhatóak a területen, melyek sajnos – az egyik platánnal együtt – kivágásra szorulnak, mert életveszélyes állapotban vannak.	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		Kapcsolódóan hangsúlyozni szükséges az Alkotmánybíróság 28/1994. (V. 20.) számú határozatát, amely kimondta az ún. védelmi szinttől való visszalépés tilalmát a természetvédelem területén. Ezen elv értelmében a természetvédelem jogszabályokkal biztosított szintjét csökkenteni csak kivételes esetben lehetséges. Esetünkben ez azt jelentené, hogy ha a jövőben még megállapítást is nyerne, hogy a Rendelettervezettel bevezetni kívánt magas szintű védelem túlzó és aránytalan, a védelmet utóbb csökkenteni – még ha az a község érdekét is szolgálná – szinte lehetetlen lenne. Ennek jegyében mindenképp megfontolandó, hogy inkább a fokozatosság elvét megtartva a jelenlegi védelmet tartsuk fent, azt ne bővítsük. A fentiek jegyében elsődlegesen arra kérem a T. Önkormányzatot, Polgármester urat és Képviselőtestületet, hogy a 603/2. hrsz. számú, Margit ligeti kápolna kertje elnevezésű terület helyi jelentőségű védett természeti területté való nyilvánítását mellőzze, és ennek megfelelően a Rendelettervezetből valamennyi, e területre vonatkozó rendelkezést törölje. Másodlagosan – amennyiben a fenti javaslat szigorú szakmai szempontok alapján nem lehetne megvalósítható – kérem a T. Önkormányzatot, hogy a Rendelettervezet 8. sz. mellékletének 3. pontjába foglalt természetvédelmi kezelési előírásokat, korlátozásokat és tilalmakat vizsgálja felül, és a szükségtelenül, illetve aránytalanul korlátozó rendelkezéseket mellőzni, illetve a Rendelettervezetből törölni szíveskedjen. Csobánka kifejezett érdeke, hogy az épített és természetes, történelmi jelentőségű környezete megmaradjon, megfelelő állapotban legyen, abba kerüljön. Elsődleges feladat értékeink helyreállításának megfelelő rendeletekkel való elősegítése, támogatása, és nem annak ellehetetlenítése, hogy az egyébként is romos állapotban lévő épületek felújításra és hasznosításra kerülhessenek. Kérem a fentiek szíves megfontolását és figyelembevételét a Rendelettervezet végleges verziójának kialakítása és a természetvédelmi rendelet tárgyalása, elfogadása során.	
13.	LAKOSSÁGI	A megismert rendeletet nem környezetvédelmi oldalról véleményezem. Én a Kilátó utcában fogok lakni. A Kilátó utcában sem autóval sem gyalogosan nem lehet közlekedni Ennek oka, hogy nem épít az Önkormányzat semmilyen infrastruktúrát, amely a lakók életét könnyítené sem itt, sem semelyik környező utcában.. Ennek oka a gondolom a pénzhiány, de az Önkormányzati vezetés kellő rátermettségének hiánya is. Ezt információm szerint be is látták és lemondtak. Ennek ellenére a véleményezett rendelet tervezetet elfogadták, mint szerintük jó irányt. Megfelelőnek tartják, hogy magánterületeket védetté nyilvánítsanak, azok előírt módon történő kezelését finanszírozzák. Finanszírozzák a nyilván bekövetkező kárigényeket is, mint a Cinke utcában lévő telek átszabályozása után fizetendő kb 20 millió forint. Ezek a magánterületek nagyságrendekkel nagyobbak. Ráadásul hasznosítani is lehetetlen lesz - például a volt Vargha kertet -, így a falu bevételektől is elesik. Belátható, hogy az egész tervezet ebben a formában elfogadhatatlan. Vagy megállapodnak a magántulajdonosokkal és olyan kompromisszumot kötnek aminek eredményeként kizárják a kártérítést vagy a rendelet ne foglalkozzon magántelkekkel. Van elég közterület amit védhet aki akarja.	
14.	LAKOSSÁGI	Elképedve és szomorúan olvasom a „Helyi jelentőségű védett természeti területté és természeti értékké nyilvánítására tervezett rendeletet”. A rendelet szakmai megalapozottsága igencsak elnagyolt, néhány fa miatt több hektár magántulajdonban lévő területet akarnak védetté nyilvánítani. A tervezet mellékletében található kezelési terv alapján a területeken semmit nem lehet majd csinálni, A területek védelmi kezeléséről annak költségeiről nincs egy szó sem.	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		Miért kell néhány fa és virág miatt magántulajdonú több ezer m2 területeket helyi védettség alá vonni. Miért nem a közösség (önkormányzati) tulajdonban álló területeket, értékeket védi a rendelet. Ennek van fedezete, nem kell kártérítéseket fizetnie Mire gondoltak a képviselők a rendelettervezet elfogadásakor? Ők fizetik meg a védettségéből eredő költségeket, kártérítéseket? Vagy mi lakosok, és továbbra sem lesz szilárd burkolatú út, járda, vízelvezetés stb. Miért nem a meglévő közösségi környezetünk védelme, javítása a cél? Egyértelműen nem támogatom magántulajdonú területek teljes védelmét, esetleg egy-egy fa, különleges tárgy, építményt, ami jól körülhatárolható és a tulajdonos érdekeit sem sérti. Remélem az új képviselők sokkal átgondoltabban fognak dönteni a jövőben és nem kell ennyi bírságot, kártérítést fizetnie a lakosságnak.	
15.	TULAJDONOSI	A „Helyi jelentőségű védett természeti területté és természeti értéké nyilvánítására tervezett rendelet” az Ybl villa valamikori kertjének területét, az 551 és 605/1 hrsz.-ú területét teljes kiterjedésében helyi védett területté kívánja besorolni (Isd rendelet tervezet 6.§). A rendelet elfogadásával életbe lép a rendelet 4. számú melléklete, amely az érintett, magántulajdonban álló terület természetvédelmi kezelési tervét rögzíti. A kezelési terv alapján a terület bármilyen magáncélú illetve üzleti hasznosítása teljességgel ellehetetlenül. A jelenleg is HÉSZ szerint fennálló – álláspontunk szerint jogalap nélküli - helyi védettséggel kapcsolatban, és ennek utólagos legitimációjaként indult rendelettervezet jogalkotási folyamatával kapcsolatban az elmúlt években számos beadványt küldtünk az Önkormányzatnak. Az ezekben foglalt álláspontjainkat továbbra is fenntartjuk. De jelen véleményezésben nem ismételjük meg. Az 551 és 605/1 hrsz.-ú területek jelenleg nem minősülnek védett területeknek. Sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom nem áll fent. A jelenlegi HÉSZ függelékében szerepel ugyan, mint védett terület, de ez normatív erővel nem bír és semmiféle ezt megalapozó szakvélemény nem volt annak készítésekor. Az 551 és 605/1 hrsz.-ú belterületi ingatlanok a jelenleg hatályos HÉSZ alapján beépítésre nem szánt különleges övezetű területek, ahol szabadidő tevékenységek, vendéglátási és szállás lehetőség kialakítása engedett. Kiszolgáló és kerti építmények építhetők. Így kemping, táborozás, mobil vendéglátóegységek, rendezvénysátor elhelyezésével rendezvények, esküvők stb rendezésére a terület alkalmas. Hasonló adottságú területeket napi 1-2 millió forintos bérleti áron lehet kiadni nagyobb létszámú rendezvényekhez. Fentiekből következik, hogy a rendelet elfogadása jelentős anyagi kárt okoz a magántulajdonosoknak. A rendelettervezet nem tartalmazza a törvény előírása ellenére sem a védettséggel keletkező jogok és kötelezettségek költségeit, illetve ezen költségek teherviselőit sem nevezi meg. A jogalkotónak szembe kell nézni azzal, hogy a magántulajdonosok jogos kártérítésre tartanak igényt a rendelet elfogadásával. Mértéke százmilliós nagyságrendű is lehet, a terület méretére is figyelemmel. A kártérítés kifizetése jelentős anyagi terhet jelent a falu lakóközössége számára, újabb évekkel vagy évtizedekkel eltolva a már így is halaszthatatlan helyi infrastruktúra-fejlesztéseket. A magántulajdonosok mióta a területet megvásárolták, évek óta törekszenek olyan hasznosítási elképzeléseket kidolgozni amik egyszerre előnyösek az lakosság, a tulajdonosok és az Önkormányzat számára. A jelenlegi tulajdonosok deklarált szándéka volt a terület valamikori természeti értékeinek megőrzése, védelme. Ebben eddig sem az Önkormányzat. Sem a helyi civilek semmilyen segítséget nem adtak, nem kínáltak. Az Önkormányzat a területet természeti értékét romboló keserűfű kaszálását sem végzi a területet átszelő patak partján, amelynek gazdája.	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		A közelmúlt eseményei, lsd köztemető alatti részben magántulajdonú területek önkényes átminősítését 2023.-ban a HÉSZ-bem, hogy a tulajdonosok kárigényét a Bíróság megállapítja, annak ellenére, hogy ennek lehetőségét egyes ehhez nem értők ezt nagy hangon állítják. A rendelet tervezetet megalapozó szakvéleménye (készítette a RENATUR 25 Bt) védendő nemes májvirágot talált a területen és két nem őshonos páfrányfenyőt. Ezen konkrétumokon felül általánosan megállapítja, hogy a terület természeti védelemre érdemes a sajátos növény- és madárvilágának köszönhetően. Azt is állítja, hogy a terület természeti értéke az általuk leírt kezelési tervet követve évtizedek alatt jelentősen javíthatók, ezzel olyan ökoszisztéma kialakításával, amely a lakosság számára is egyedi, élvezhető. Előző megállapítások alapján a szakértők a területet egy közparki funkciójú, lakosság számára nyitott, tanösvénnyel kibővített védett területté javasolják átalakítani. Ezt a terveet 2026 áprilisban Képviselő testület támogatta. Kérdés, hogy akkor miért nem veszi át az Önkormányzat a területeket? Miért nem csinál közparkot? Erre vonatkozóan már többször tettünk javaslatot az Önkormányzat számára, amelyben telkenként egy-egy építési telek, mint csereingatlan felajánlásával átadjuk a területeket. Ezekre a javaslatokra nem érkezett érdemi válasz. EZÉRT JELEN VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN ÚJFENT KOMPROMISSZUMOS JAVASLATOT FOGALMAZUNK MEG AZ ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE: Amennyiben az Önkormányzat és a szakértői egyértelműen a területeink általános helyi védettségét támogatja és a rendelet a jelenlegi tervezet formájában fogadják el, akkor azt javasoljuk, hogy a magántulajdonosok kapjanak a területen egy-egy 800 m2 kiterjedésű 20%-ban egy-egy lakóházzal beépíthető területet. Erre vonatkozó területi javaslatainkat csatoljuk, egyben kérjük, hogy a szakértő vizsgálja meg, hogy javaslatunk a védettséggel kapcsolatban összeegyeztethető-e. Továbbá kérjük a szakértőt tegyen javaslatot arra, hogy a két beépíthető ingatlan építési helyeire, Egyéb zöldterületeire milyen egyedi előírásokat javasol. A terület fennmaradó kb 1,7 ha-os részét a tulajdonosok átadják ingyenesen az Önkormányzat részére. Amennyiben nem kívánja az Önkormányzat a területek átvételét, a tulajdonosok vállalják a területek természetvédelmi rendeletben meghatározott kezelését, és engedjük a terület szabad látogatását, vizsgálatát, bemutatását. Fenti együttműködés, kompromisszumos megoldás elfogadása esetén a tulajdonosok lemondanak mindenféle kárigényükről. Amennyiben egyeztetés, kompromisszum nélkül elfogadásra kerül a rendelet, a tulajdonosok kártérítési pert indítanak az Önkormányzat ellen haladéktalanul. Kérjük véleményünk, javaslataink mérlegelését.	
16.	LAKOSSÁGI	A természeti értékek megóvását nagyon fontosnak tartom, ugyanakkor úgy érzem, hogy a tervezet jelenlegi formájában nem teremt megfelelő egyensúlyt a természetvédelem és a magántulajdon védelme között. A kijelölni tervezett védett területek jelentős része magántulajdonban áll, miközben a kezelési terv számos korlátozást tartalmaz a területek használatára. Több előírás ugyanakkor általánosan megfogalmazott, ezért nem egyértelmű, hogy a gyakorlatban milyen kötelezettségeket és korlátozásokat jelent majd az érintett tulajdonosok számára. Indokoltnak tartom azok pontosítását annak érdekében, hogy a szabályok egyértelműek és kiszámíthatók legyenek minden érintett számára.	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		Kérdés számomra az is, hogy minden esetben szükséges-e teljes ingatlanok helyi védelem alá helyezése, vagy a természetvédelmi célok elérhetőek lennének egyedi természeti értékek – például idős fák, értékes növényállomány vagy más kiemelt természeti elemek – célzott védelmével is. Ez kisebb mértékben érintené a tulajdonosi jogokat, miközben a védelem célja változatlanul megvalósulhatna. A rendelet hosszú távú jogi és pénzügyi következményeit is érdemes lenne részletesebben bemutatni. Bár a tervezet rendelkezik a természetvédelmi kezelés finanszírozásáról, nem világos, hogy az esetleges használati korlátozásokból vagy jogvitákból eredő terhek hogyan alakulnak, és ezek milyen hatással lehetnek az önkormányzat költségvetésére, illetve más fontos települési fejlesztésekre. Bízom benne, hogy a végleges döntés előtt a rendelet még szélesebb körű szakmai és társadalmi egyeztetésen esik át, a kezelési előírások pontosabbá válnak, és olyan szabályozás születik, amely a természetvédelmi célok mellett a jogbiztonságot és a tulajdonosi jogokat is megfelelően figyelembe veszi, mert jelenlegi formájában biztosan kártérítésekkel járna ez a rendelet.	
17.	LAKOSSÁGI	Eloolvastam az Önkormányzat helyi jelentőségű védett területek és értékek című rendelet tervezetét. Nyilván nem tudom megítélni a természetvédelmi szakértők munkáját, azonban a rendelettervezet következményeit meg tudom ítélni. Ezért élve a jogommal a következő észrevételt teszem: Vajon kinek jutott az eszébe magántulajdonban álló területeket védetté nyilvánítani, úgy hogy a mellékletek tanulsága szerint azokat a tulajdonosok alig, vagy sehogy sem használhatják, hasznosíthatják. Kinek jó ez? Különösen a közel 2 ha-os belterületi volt Vargha kert ügyében. Egész Csobánka körbe van véve védett erdőkkel, mezőkkel, miért kell belterületi ingatlanokat még védeni, erre költeni? Miért nem lehet ott hagyni a tulajdonosokat, hogy hasznosítsák a területet, bevételt termeljenek a falunak is. A rendelet elfogadásával kártérítést fognak kérni a tulajdonosok, kifizetik majd ezt ki? A képviselők. Vagy megint a fejlesztések forrásai tűnnek el és soha nem lesz út például az utcánkban! A nagy természeti védelemmel az unokáim nyelhetik a port tovább. Jó lenne, ha a képviselők - akik már le is mondtak - valódi problémákkal foglalkoznának. Például hogy lehet a közterületeket védeni, óvni, fejleszteni, nem pedig mások tulajdonával szórakozni, a helyi lakosokat, vállalkozókat akadályozni..	
18.	LAKOSSÁGI	Alulírott csobánkai lakosként ezúton nyújtom be hivatalos észrevételemet a csobánkai helyi jelentőségű védett természeti területek kijelölésével kapcsolatban. Mint a Duna-Ipoly Nemzeti Park közvetlen szomszédságában élő polgár, határozottan támogatom a helyi flóra és fauna jogi védelmének megerősítését. Különösen fontosnak tartom, hogy a rendeletalkotás véglegesen és megnyugtatóan rendezze Csobánka szívének, a Vargha-kertnek (az egykori Ybl-villa kertjének, hrsz. 605/1, 551) a sorsát. A lakosság körében ismert ingatlanfejlesztési tervekkel szemben az alábbi pontok érvényesítését kérem a Képviselő-testülettől: ○ Ingatlanfejlesztések és beépítések teljes körű tiltása: A Vargha-kert Csobánka utolsó egybefüggő, belterületi, ősfás zöldterülete, amelyet átfolyó Dera-patak szel ketté. Határozottan tiltakozom minden olyan HÉSZ-módosítás vagy tulajdonosi kezdeményezés ellen, amely a területen lakóparkok, rendezvényközpontok vagy kereskedelmi szálláshelyek, illetve azt, hogy ezen a területen BÁRMILYEN építkezés, telepítés létrejöjjön. A kertnek „beépítésre nem szánt, különleges zöldterületként” kell megmaradnia. ○ Minden egyes fa és az élővilág megőrzése: A terület mikroklimája, idős fái és gazdag madárvilága pótolhatatlan értéket képviselnek. Bármilyen fakivágás vagy tereprendezés helyrehozhatatlan tájképi és	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		ökológiai károkat okozna a falu központjában. A terület hatalmas fái és növényzete nagyban csökkenti a Fő út rendkívül forgalmas zaját, klímájával csökkenti a nyári forróságot. Ez Csobánka zöld szíve, amely egyedülálló településképpileg is! ○ A helyi lakosság kötelező bevonása: Elvárjuk, hogy a Vargha-kerttel és más helyi védett területekkel kapcsolatos minden távlati döntés, kezelési terv kidolgozása teljesen transzparens módon, a csobánkai civilek és lakosok érdemi bevonásával (lakossági fórumok, társadalmi egyeztetések útján) történjen. ○ Szigorú és rendszeres hatósági ellenőrzés: A rendelet elfogadása önmagában nem elég. Szükségesnek tartom egy olyan helyi ellenőrzési és szankciórendszer felállítását, amely garantálja, hogy a tulajdonosok vagy külső szereplők ne végezhessenek engedély nélküli zöldfelület-csökkentést, fakivágást vagy egyéb természetkárosító tevékenységet. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a csobánkai lakosok akaratát és a hosszú távon élhető, természetes környezetünk érdekeit helyezze előtérbe, védje meg a Vargha-kertet az ingatlanfejlesztőktől, és szavazza meg a szigorú természetvédelmi rendeletet.	
19.	LAKOSSÁGI	MINDEN JAVASOLT TERÜLET TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETTÉ TÖRTÉNŐ NYILVÁNÍTÁSÁVAL EGYETÉRTEK ÉS TÁMOGATOM! • a Dera és a Kovácsi-patak, valamint környezetük; • az Ybl-villa parkja; • a Hubertusz-kápolna környezete; • a Margit-ligeti kastély parkja; • a Holdvilág-árok; • a Margit-ligeti kápolna kertje. Tisztelt Csobánkai Polgármesteri Hivatal / Képviselő-testület! Alulírott csobánkai lakosként ezúton szeretném kifejezni teljes körű támogatásomat a tervezett helyi jelentőségű területek természetvédelmi területté nyilvánításával kapcsolatban. Csobánka egyedülálló természeti adottságokkal rendelkezik. A Duna-Ipoly Nemzeti Park szomszédsága és az itt található ökoszisztéma mindannyiunk közös kincse. Úgy gondolom, hogy a hosszú távon is élhető, egészséges és természetes környezetünk fenntartásához elengedhetetlen a helyi flóra és fauna szigorú védelme. A területek védetté nyilvánítását és a szigorú szabályozást a következő okok miatt tartom kiemelten fontosnak: • Beépítések szigorú korlátozása: Alapvető fontosságúnak tartom, hogy a védetté nyilvánítással párhuzamosan a területen teljes körű beépítési tilalom lépjen életbe. Meg kell akadályozni a zöldfelületek további zsugorodását és a természetes tájkép visszafordíthatatlan károsodását. ○ A biológiai sokféleség megőrzése: Minden egyes fa, cserje és a hozzájuk kapcsolódó erdei, mezei élővilág megtartása alapvető érdekünk. ○ Ökológiai pufferzóna: A helyi védett területek támogatják és kiegészítik a Nemzeti Park nagyobb kiterjedésű védelmi zónáit.	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		○ Klíma- és mikrokörnyezeti védelem: A dús növényzet és az idős fák szabályozzák a helyi mikroklímát, védenek a talajeróziótól és tisztítják a levegőt. ○ Jövő generációk érdeke: A beépítési nyomás és a környezeti terhelések növekedésével a megmaradt szabad zöldfelületek megóvása az egyetlen módja annak, hogy Csobánka megőrizze otthonos, természetközeli karakterét. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntéshozatal során vegye figyelembe a természetvédelmi szempontok elsődlegességét, akadályozza meg az érintett területek beépítését, és szavazza meg a területek helyi védetté nyilvánítását.	
20.	LAKOSSÁGI	Alulírott csobánkai lakosként ezúton nyújtom be hivatalos észrevételemet a csobánkai helyi jelentőségű védett természeti területek kijelölésével kapcsolatban. Mint a Duna-Ipoly Nemzeti Park közvetlen szomszédságában élő polgár, határozottan támogatom a helyi flóra és fauna jogi védelmének megerősítését. Különösen fontosnak tartom, hogy a rendeletalkotás véglegesen és megnyugtatóan rendezze Csobánka szívének, a Vargha-kertnek (az egykori Ybl-villa kertjének, hrsz. 605/1, 551) a sorsát. A lakosság körében ismert ingatlanfejlesztési tervekkel szemben az alábbi pontok érvényesítését kérem a Képviselő-testülettől: ○ Ingotlanfejlesztések és beépítések teljes körű tiltása: A Vargha-kert Csobánka utolsó egybefüggő, belterületi, ősfás zöldterülete, amelyet átfolyó Dera-patak szel ketté. Határozottan tiltakozom minden olyan HÉSZ-módosítás vagy tulajdonosi kezdeményezés ellen, amely a területen lakóparkok, rendezvényközpontok vagy kereskedelmi szálláshelyek, illetve azt, hogy ezen a területen BÁRMILYEN építkezés, telepítés létrejöhön. A kertnek „beépítésre nem szánt, különleges zöldterületként” kell megmaradnia. ○ Minden egyes fa és az élővilág megőrzése: A terület mikroklímája, idős fái és gazdag madárvilága pótolhatatlan értéket képviselnek. Bármilyen fakivágás vagy tereprendezés helyrehozhatatlan tájképi és ökológiai károkat okozna a falu központjában. A terület hatalmas fái és növényzete nagyban csökkenti a Fő út rendkívül forgalmas zaját, klímájával csökkenti a nyári forróságot. Ez Csobánka zöld szíve, amely egyedülálló településképpileg is! ○ A helyi lakosság kötelező bevonása: Elvárjuk, hogy a Vargha-kerttel és más helyi védett területekkel kapcsolatos minden távlati döntés, kezelési terv kidolgozása teljesen transzparens módon, a csobánkai civilek és lakosok érdemi bevonásával (lakossági fórumok, társadalmi egyeztetések útján) történjen. ○ Szigorú és rendszeres hatósági ellenőrzés: A rendelet elfogadása önmagában nem elég. Szükségesnek tartom egy olyan helyi ellenőrzési és szankciórendszer felállítását, amely garantálja, hogy a tulajdonosok vagy külső szereplők ne végezzenek engedély nélküli zöldfelület-csökkentést, fakivágást vagy egyéb természetkárosító tevékenységet. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a csobánkai lakosok akaratát és a hosszú távon élhető, természetes környezetünk érdekeit helyezze előtérbe, védje meg a Vargha-kertet az ingatlanfejlesztőktől, és szavazza meg a szigorú természetvédelmi rendeletet.	
21.	LAKOSSÁGI	Alulírott csobánkai lakosként ezúton nyújtom be hivatalos észrevételemet a csobánkai helyi jelentőségű védett természeti területek kijelölésével kapcsolatban. Mint a Duna-Ipoly Nemzeti Park közvetlen szomszédságában élő polgár, határozottan támogatom a helyi flóra és fauna jogi védelmének megerősítését.	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		Különösen fontosnak tartom, hogy a rendeletalkotás véglegesen és megnyugtatóan rendezze Csobánka szívének, a Vargha-kertnek (az egykori Ybl-villa kertjének, hrsz. 605/1, 551) a sorsát. A lakosság körében ismert ingatlanfejlesztési tervekkel szemben az alábbi pontok érvényesítését kérem a Képviselő-testülettől: ○ Ingatlanfejlesztések és beépítések teljes körű tiltása: A Vargha-kert Csobánka utolsó egybefüggő, belterületi, ősfás zöldterülete, amelyet átfolyó Dera-patak szel ketté. Határozottan tiltakozom minden olyan HÉSZ-módosítás vagy tulajdonosi kezdeményezés ellen, amely a területen lakóparkok, rendezvényközpontok vagy kereskedelmi szálláshelyek, illetve azt, hogy ezen a területen BÁRMILYEN építkezés, telepítés létrejöhessen. A kertnek „beépítésre nem szánt, különleges zöldterületként” kell megmaradnia. ○ Minden egyes fa és az élővilág megőrzése: A terület mikroklímája, idős fái és gazdag madárvilága pótolhatatlan értéket képviselnek. Bármilyen fakivágás vagy tereprendezés helyrehozhatatlan tájképi és ökológiai károkat okozna a falu központjában. A terület hatalmas fái és növényzete nagyban csökkenti a Fő út rendkívül forgalmas zaját, klímájával csökkenti a nyári forróságot. Ez Csobánka zöld szíve, amely egyedülálló településképpileg is! ○ A helyi lakosság kötelező bevonása: Elvárjuk, hogy a Vargha-kerttel és más helyi védett területekkel kapcsolatos minden távlati döntés, kezelési terv kidolgozása teljesen transzparens módon, a csobánkai civilek és lakosok érdemi bevonásával (lakossági fórumok, társadalmi egyeztetések útján) történjen. ○ Szigorú és rendszeres hatósági ellenőrzés: A rendelet elfogadása önmagában nem elég. Szükségesnek tartom egy olyan helyi ellenőrzési és szankciórendszer felállítását, amely garantálja, hogy a tulajdonosok vagy külső szereplők ne végezhessenek engedély nélküli zöldfelület-csökkentést, fakivágást vagy egyéb természetkárosító tevékenységet. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a csobánkai lakosok akaratát és a hosszú távon élhető, természetes környezetünk érdekeit helyezze előtérbe, védje meg a Vargha-kertet az ingatlanfejlesztőktől, és szavazza meg a szigorú természetvédelmi rendeletet.	
22.	LAKOSSÁGI	Ezúton szeretnék észrevételt tenni a helyi jelentőségű védett természeti területek kijelöléséről szóló rendelettervezettel kapcsolatban. Bár a természetvédelmi célokkal egyetértek, a jelenlegi koncepciót pénzügyi és szakmai szempontból is aggályosnak tartom. A tervezet szakmailag elnagyolt, hiszen néhány kiemelkedő természeti érték (fa vagy növény) miatt több hektárnyi magánterületet vonna teljes védelem alá. A mellékelt kezelési tervek ráadásul olyan szigorú tilalmakat tartalmaznak, amelyek ellehetetlenítik a normál területhasználatot, miközben a komoly fenntartási költségekről és a tulajdonosok kompenzációjáról nem esik szó. Véleményem szerint a helyi természetvédelemnek az önkormányzati tulajdonú területekre kellene fókuszálnia, ahol adott a költségvetési fedezet, és nem keletkezik kártérítési kötelezettség. Lakosként aggasztó, hogy ha a közös forrásokat magánterületek korlátozása miatti kártérítésekre vagy jogi vitákra fordítjuk, akkor még kevesebb keret jut az olyan alapvető fejlesztésekre, mint a szilárd burkolatú utak, járdák vagy a vízelvezetés. Magánterületek esetében a teljes területi zárás helyett kizárólag a pontszerű megőrzést (egy-egy jól körülhatárolható egyedi fa vagy építmény védelmét) tartanám indokoltnak, a tulajdonosokkal partnerségben.	

TERMÉSZETVÉDELMI RENDELET JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK			
sorszám	státusz	javaslat	értékelés, tervezői/hivatali vélemény
		Bízom benne, hogy a Képviselő-testület a lakosság és a településfejlesztés érdekeit mérlegelve, sokkal átgondoltabban fog dönteni, és a rendeletet a fenti szempontok szerint átdolgozzák.	
23.	BUDAKALÁSZI POLGÁRMESTERI HIVATAL	külön dokumentumban: 93	
24.	LAKOSSÁGI	A természeti értékek megóvását nagyon fontosnak tartom, ugyanakkor úgy vélem, hogy a rendelettervezet jelenlegi formájában nem biztosít megfelelő egyensúlyt a természetvédelem, a jogbiztonság és a magántulajdon védelme között. A védelem alá helyezni tervezett területek jelentős része magántulajdonban áll, miközben a kezelési terv számos korlátozást tartalmaz az ingatlanok használatára, fenntartására és későbbi fejlesztésére vonatkozóan. Több előírás azonban általánosan vagy többféleképpen értelmezhető módon került megfogalmazásra, ezért nem egyértelmű, hogy azok a gyakorlatban milyen konkrét kötelezettségeket, engedélyezési eljárásokat és tilalmakat jelentenek majd az érintett tulajdonosok számára. Indokoltnak tartom ezért a szabályok pontosítását, különösen annak egyértelmű meghatározását, hogy mely rendelkezések kötelezőek, melyek csupán ajánlások, továbbá milyen tevékenységek végezhetők szabadon, engedéllyel vagy egyáltalán nem. Szükségesnek tartom továbbá az érintett ingatlanok pontos térképi lehatárolását, valamint a tulajdonosok közvetlen és részletes tájékoztatását. A rendelet hosszú távú jogi, pénzügyi és vagyoni következményeit is részletesebben be kellene mutatni. Nem világos, hogy az esetleges használati korlátozások, fenntartási kötelezettségek, többletköltségek vagy az ingatlanok értékcsökkenése milyen terhet róhatnak a tulajdonosokra, illetve az ezekből eredő kártalanítási vagy jogviták milyen hatással lehetnek az önkormányzat költségvetésére. Bízom abban, hogy a végleges döntés előtt szélesebb körű szakmai és társadalmi egyeztetésre kerül sor, a kezelési előírásokat pontosítják, és olyan szabályozás születik, amely a természetvédelmi célok mellett a jogbiztonságot és a tulajdonosi jogokat is megfelelően figyelembe veszi. A rendelettervezet jelenlegi formájában történő elfogadását ezért nem támogatom, mivel annak alkalmazása jelentős jogvitákhoz és kártalanítási igényekhez vezethet.	
25.	TULAJDONOS/BORSAI ÜGYVÉDI IRODA	külön dokumentumban: 96	
26.	POLGÁRMESTERI HIVATAL	Nádas híd helyszíni bejárás -hivatalos feljegyzés külön dokumentumban: 71	
27.	POLGÁRMESTERI HIVATAL	Margitliget kápolna helyszíni bejárás -hivatalos feljegyzés külön dokumentumban: 72	
28.	POLGÁRMESTERI HIVATAL	Vargha kert helyszíni bejárás -hivatalos feljegyzés külön dokumentumban: 73	