

MAGYAR AGRÁR- ÉS ÉLETTUDOMÁNYI EGYETEM
TÁJÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉS DÍSZKERTÉSZETI INTÉZET
BUDAPEST

Értékváltozás bemutatása egy budapesti fasor példáján keresztül

Bognár-Kis Fanni Tímea

Favizsgáló és faápoló szakmérnök szakirányú továbbképzési szak

Készült a Dísznövénytermesztési és Dendrológiai Tanszéken

Közreműködő tanszék(ek): _____

Tanszéki konzulens: dr. Kohut Ildikó

Konzulens(ek): Farkas Ágnes

Bírálok: _____

Budapest, 2023. május 2.

tanszékvezető/szakirányfelelős

konzulens

Szakdolgozatom helyszínéül a Budapest 18. kerületében található Thököly úti játszótér (1183., Budapest, Thököly út, HRSZ:154685, 154686/2) északi kerítése mentén húzódó fasorát választottam, melyet 6 db hársfa és 1 db szivarfa alkot. A fasor méreteivel és szépségével a környék meghatározó eleme. Lónyai telep több tekintélyes korú (80-100 év) fával is büszkélkedhet, ám mindenképpen érdemes figyelmet fordítani a mára 50 éves hársakból álló fasorra is.

A területet korábban egy iparvágány szelte át, mely a közeli Lőrinci téglagyárat és a Budapest-Cegléd vasútvonalat kötötte össze. A szomszéd telken az 1960-as évek végén többlakásos társasház épült, ekkor a helyszínt felvonulási területként használták, a fasor helyén deponálták az építőanyagokat. A játszótér 1973 körül létesítették, felszedték a síneket és új növényeket telepítettek.

A *Tilia platyphyllos*okat későbbi méreteik és habitusuk figyelmen kívül hagyásával rendkívül közel ültették a kerítéshez (1 m) és egymáshoz (4 m). A 2010-es évek végére a fák tekintélyes méretűre nőttek, ennek, s az egykori helytelen telepítésnek köszönhetően megjelentek a problémák, konfliktusok melyet a lakosság számára jelentettek. A fa átlógott a szomszéd telke fölé, hullajtotta a lombját, szemetelt, árnyékot vetett a szomszédos házra, kertre. A panaszok orvoslása érdekében a fenntartó megoldás képpen erőteljes koronaemelést eszközölt. Először a szomszéd, majd a tér felőli oldalon, melynek során a fák alsó ágait levágták.

A fák lombkoronája és gyökérzete ideális esetben - mint a mérleg két oldala - egyensúlyban van egymással, egészen addig, míg valamilyen külső hatásra nem következik be változás a fa valamelyik részében vagy a környezetében. Ha a gyökérzetben, vagy a hajtásrendszerben változás lép fel, úgy az egyensúly felborul. Hirtelen nagymértékű lombvesztés a gyökérzet pusztulásához vezethet. A metszésről elmondható, hogy szükséges rossz, mely általában az emberi érdekek miatt történik, és sokszor nem veszi figyelembe a fa természetes védekezési rendszerét. A fák általában megszenvedik, így érdemes elkerülni. Amennyiben mégis szükség van rá (főként a jelentős koronavesztéssel járó, drasztikus beavatkozásokra) az előre tervezetten, átgondoltan kell, hogy megtörténjék, mert a fa így tud alkalmazkodni a megváltozott paraméterekhez. Az évről-évre fokozatosan történő vágás eredményeképpen a fa statikailag tud alkalmazkodni, állékonyasága nem romlik a hirtelen gyökérvesztés miatt. Metszés során törekedni kell arra, hogy a fa természetes koronaformáját, habitusát tartsuk meg.

Munkámban a választott növényekkel három idősíkon foglalkoztam. A kiindulási pont a jelen állapot volt, ez jelentette a bázist. A jelenlegi helyzet felmérésre, elemzésre, értékelésre és dokumentálásra került, melynek során a helyszíni vizuális favizsgálatot követően fadiagnosztikai adatlapokon rögzítettem az információkat. A hat nagylevelű hárs egészségi állapotához képest lényegesen rosszabb állapotúnak találtam a szívlevelű szivarfát, mely vélhetőleg egy kipusztult hársfa helyén került pótlásra. A fasor egyes tagjainak jobb összevethetősége érdekében egy összehasonlító táblázatban is bemutattam a jelen állapotot.

Ezt követően a Magyar Faápolók Egyesülete által javasolt faérték számítási módszerének alkalmazásával értéksszámítást végeztem a jelenlegi felmért adatok alapján, melynek során a fasor értékét 5,7 millió forintra értékeltem. Egy 2018-as állapotot tekintettem a múltnak, mikor az alsó ágak még nem kerültek levágásra, a korona lombtömege még nem veszítette el közel 50%-át, formája pedig nem torzult. A koronaemelés előtti fasor kiszámított

értéke 9,8 millió forint volt, így bemutatásra került, hogy a beavatkozások hatására a fasorban jelentős értékcsökkenés következett be.

Végezetül megfelelő ápolást feltételezván és a rossz állapotú fasoridegen *Catalpa* cseréje ('A' eset) melletti értékszámítást végeztem egy jövőbeli meghatározott időpontban. Ennek során bemutattam, hogy így 143%-os értéknövekedés érhető el (ami 2,4 millió forintos értéknövekedést eredményez) a jelenlegi állapothoz képest, ami összesen több mint 8 millió forint vagyoni összértéket jelent. Érdekesség képpen a jövőben egy 'B' forgatókönyvet is felvázoltam, melynek során a teljes fasor kivágásra kerül és helyébe új, fiatal fákat telepítenek. Látván a kapott eredményeket (a vagyoni érték 5 millió forinttal csökkent a jelenlegi állapothoz képest) azt állapítottam meg, hogy a legideálisabb eset a beteg példány cseréje és a többi, megmaradó fa szakszerű ápolása mellett érhető el. Ekkor 5 év elteltével a fasor értéknövekedése közelíti a jelenlegi érték másfélszereséhez.

Dolgozatomban arra a megállapításra jutottam, hogy törekedni kell a nem megalapozott beavatkozások elkerülésére, hogy ezekkel ne csökkenjenek a fák életesélyei, ne történjen károkozás az egészségi állapotukban. A szakszerű ápolásnak köszönhetően a fák életminősége is javuljon, a beavatkozások a minél hosszabb távú biztonságos megtarthatóságot szolgálják. Ennek érdekében javasoltam a fák rendszeres vizuális ellenőrzését, az újonnan megjelenő kárképek, betegségek feltérképezését és azok szakszerű kezelését.

A szakszerűtlen, nem jól átgondolt, esetleg valamilyen külső ráhatás következtében végzett beavatkozások a fákban visszafordíthatatlan károkat okoznak. Ezeknek az eseményeknek az elkerülése feladatunk és felelősségünk!