

**Partnerségi Egyeztetés során érkezett észrevételek, javaslatok összefoglalása
és Javaslat a Képviselő-testület részére az alábbi hét területet érintő Építési Szabályzat
módosításához**

1. Gárdony, Béke utca melletti 5415/5 és 5339 hrsz-ú ingatlanok területe (Fehér Fregatt)
2. Gárdony, Tópart utca melletti 5420/21 és 5420/16 hrsz.-ú ingatlanok (Regatta büfé)
3. Gárdony, Mikszáth Kálmán utca, Óvoda utca, Kazinczy F. utca sarkán lévő terület: 6582, 6615, 6617/2, 6617/3 hrsz.-ú ingatlanok (Tom Tom Pizzéria)
4. Gárdony, Bóné Kálmán utca 2367 és 2503 hrsz-ú ingatlanok területe (Sárga ABC)
5. Gárdony, Chernel utcai 5426/3 hrsz.-ú ingatlan területe (Altima Team Kft.)
6. Gárdony, 5426/4 hrsz.-ú Napsugár strand DK-i sarkán lévő terület
7. Gárdony, 063/4 hrsz.-ú Dinnyési út, 074/57, 074/58, 074/1, 074/52 hrsz.-ú ingatlanok (Pálinkafözde)

A partnerségi egyeztetés során az online tartott fórumon érkezett vélemények:

1. Horányi Tibor véleménye, javaslata: helyi lakosként támogatja a város fejlődését. Javaslatot tesz, hogy a döntéshozatalba vonják be a szakmai fórumokat, civil lakosságot. Kiemeli, hogy a 7,5 méter építménymagasságot vagy az értékesítésre szánt területet más fórumon vitassák meg. Egyet ért a vendéglátó egységek területének kihasználásával. Jelzi, hogy üzleti szempontból jobbnak tartja az önkormányzati területek bérbe adását, mint értékesítését. A spanyol beruházás építésével és az ott kialakuló 7,5 m-es építménymagassággal kapcsolatban fogalmaz meg kifogást.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A 2021. február 24.-én tartott online fórum és az azt követő 15 nap volt hivatott a döntéshozatalt megelőző vélemény nyilvánításra. A fórumot megelőző nyolc nappal közterületei hirdetőtáblán, a helyi újságban és a város honlapján hirdetés került közzétételre a változtatás tervezete az Önkormányzat honlapjára feltöltésre került. A 7,5 m-es építménymagasság nem idegen városi beépítések esetén, annak csökkentése a változással érintett 5., 6. számú területek esetében nem indokolt és nem felel meg az önkormányzat településfejlesztési elképzeléseinek.. Az Önkormányzat a módosításokkal érintett vendéglátó egységeknek való értékesítést támogatja. A spanyol beruházás területe nem tárgya a módosításnak. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

Szögi János véleménye, javaslata: egyetért a rendezési terv több pontjával és megfelelőnek tartja az előkészített anyagot. A befektetői igényeknek történő megfelelés a fennmaradás alapja. A bérbe adás és az eladás ügyében jelzi, hogy bérbe adás esetén a bérlő nem köteles a terület rendbe hozatalára, vétel esetén azonban érdeke a környezet szépítése. Szolgáltatás esetében pedig az iparüzési adó mértéke is növekedik. Az évekkal ezelőtti igényszintet mérve akkor megfelelő szolgáltatások voltak a városban, most azonban az igény szint növekszik a szolgáltatások minősége azonban nem. A HÉSZ módosítás ennek növekedésére jó hatással van. Az építménymagasságról észrevételezi, hogy a korábbi „üdülők” magasabbak voltak. *A Képviselő-testület az észrevételeket elfogadja.*

2. Vas Péter véleménye, javaslata: kérdezi, hogy miért van szükség kétszintes szolgáltató házra, aggodalmát fejezte ki, hogy a más jelleggel bíró építmények nagyobb környezeti terhet tesznek a városra is. Nehezményezi a tópart beépítését.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A változások mértéke miatt a környezet terhelésének növekedése nem jelentős. A tervezett módosítások nem a tópart beépítését célozzák. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

3. Barna Éva véleménye, javaslata: kérdezi, hogy miért kell a tópartot tele építeni 7,5 méteres épületekkel? Miért kell hogy megpályáztatás nélkül, a befektetői igények alapján épüljön a város? Miért ők határozzák meg, hogy mi épüljön a városban? Miért ad el az önkormányzat minden talpalatnyi helyet a tóparton, a városi területekből?

Javaslat a Képviselő-testület részére: A módosítások nem a tópart beépítését célozzák. A 6. módosítási pont esetén az Önkormányzat pályázat útján fogja hasznosítani a területet. Az 1., 2., 3., 4. pontban felsorolt területeket az ott lévő vállalkozások használják, az Önkormányzat rendezni kívánja a kialakult helyzetet, a vállalkozásokhoz kapcsolható területek a város működését, jövőbeni fejlődését nem gátolják. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

dr. Balázs Gusztáv véleménye, javaslata: a Fehér Fregatt étteremmel kapcsolatban jelzi, hogy aktuális a felújítása. A Regatta melletti terület rendezését egyaránt szorgalmazza. *A Képviselő-testület az észrevételeket elfogadja.*

4. Sudik Mária hozzászólása: az Óvoda utcai étterem ügyében érdeklődik. Az étterem parkolójának állapota problémás. Ennek a megvételéről kérdez.

Javaslat a Képviselő-testület részére: Az étterem parkolója jelenleg az Önkormányzat tulajdonában lévő közterület, felújítását az Önkormányzatnak kellene saját forrásból megoldania, ezért is célszerű a rendezése, a Szabályozási Terv módosításával a terület eladhatóvá válik az azt használó vállalkozás (étterem) részére. Vélemény, javaslat nem hangzott el.

5. Mayer Erika véleménye, javaslata: A tóparton nem szokásos és tájidegen a 7,5 m magas épület. A volt Novák büfé épületmagasságának megemelése volt-e hatástanulmány, a levegő mozgását, benapozást, forgalom terhelést mennyire fogja érinteni az új épület, a közösségnek miért lenne érdeke, hogy a Novák büfé tetejére lakások épüljenek?

Javaslat a Képviselő-testület részére: A hét módosítás nem érinti a tópartot, a volt Novák büfé a tó partjától 85 m-re van. Tó parti ingatlanokon a tóhoz közelebb e magassággal léteznek szállodák más középületek. A módosításhoz készült egyeztető anyag a környezeti hatásokat elemezte, nem várható jelentős környezeti hatás. A város idegenforgalmához szükségesek a szolgáltatások és a szálláshelyek, a volt Novák büfé ingatlanán a szolgáltató funkcion kívül építhetők lakások is, melyek a terület elhelyezkedése miatt várhatóan szálláshelyként fognak működni, ezért érdeke a városnak e terület módosítása. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

6. Eötvös Pál Árpád képviselő véleménye, javaslata: Az én véleményemet ismeri a polgármester úr a parti területek eladásáról, beépítéséről és a 30 méteres védelmi sáv csökkentéséről, a HÉSZ módosításáról a Velencei-tó partján. Az ezzel kapcsolatos helyi népszavazás kiírását 10 nap alatt több, mint ezren támogatták. Nincs kamerám és mikrofonom a gépen, ezért nem tudok bejelentkezni. A fejlődés a parton nem egyenlő a part eladásával és a beépítésével.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A hét módosítás nem érinti a tó partját, a 30 m-es védelmi sávot. Az eladás tárgyában közölt vélemény nem az Építési Szabályzat módosításának a kompetenciája. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

A partnerségi egyeztetés során az online fórumon kívül írásban érkezett vélemények:

1. Pócsi Kornél véleménye, javaslata:
Nem ért egyet a HÉSZ módosítással. A vízpart 30 m-es szélességében meg kellene tartani, sőt megerősíteni az építési tilalmat. Nem szabad engedni magas házak építését, táj-idegen és környezetromboló hatásúak lennének.

Javaslat a Képviselő-testület részére: a módosítással érintett területek mindegyike a Velencei-tó partjának 30 m-es sávján kívül esik. Az 5. számmal jelzett területen történne építménymagasság növekedés 4,5 m helyett 7,5 m-re, a tervezett növekedés mértéke 1 szint, a 7,5 m-es építménymagasság nem eredményez magas házat. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

2. Zámbari Pál véleménye, javaslata:
Kifogásolja, hogy a Zoom-on keresztüli meghallgatásról szóló tájékoztató órákkal a meghirdetett időpont előtt került fel a honlapra, a változtatásokat bemutató dokumentumok is pár nappal az esemény előtt kerültek közzétételre. Idéz a Város Települési Környezetvédelmi programjából a parti sávot illetően: „A parti sáv részben közösségi funkciókat lát el, így közparkok, strandok, sport-és horgásztelepek, kempingek találhatóak itt.” ... „A beépített terület nagysága elérte a kívánatos méret maximumát, további terjeszkedés a tótól való távolság miatt nem ajánlatos.”
Környezeti hatásvizsgálat elvégzése nélkül nem járul hozzá a tervezett módosításokhoz. Az Állami Főépítészeti Iroda, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, és Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztálya egyetértésével ellátott szabályozási tervlapok módosítására kerüljön sor. A veszélyhelyzet ideje alatt a korlátozott lehetőségek miatt változtatási tilalom kerüljön elrendelésre, míg a teljes körű helyi társadalmi egyeztetés meg nem történik.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A Partnerségi egyeztetés időpontjáról szóló értesítés 2021. február 15.-én került kifüggesztésre a közterületi hirdetőtáblára, a város honlapjára, valamint a helyi újságban is közzétételre került, az újság február 15.-én megjelent. A honlapra az értesítéssel egyidejűleg az egyeztetési dokumentáció is feltöltésre került. Az értesítés és a dokumentáció közzététele a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet (továbbiakban KormR.), valamint a partnerségi

egyeztetés szabályait megállapító 4/2017. (IV.3) Önkormányzati rendelet alapján a partnerségi egyeztetés (fórum) időpontja előtt 8 nappal szabályszerűen megtörtént. Az értesítés mellett a honlapra feltöltésre került egy tájékoztató is, melyben közlésre került, hogy az online partnerségi egyeztetés a „Zoom” rendszer alkalmazásával kerül megtartásra. A Zoom rendszer használatával kapcsolatos útmutató, melyet informatikusunk készített, az egyeztetés napján került fel a honlapra, ezen útmutatás elkészítését, közzétételét jogszabály nem teszi kötelezővé, a fórumon való részvétel segítésére szolgált.

A Város Települési Környezetvédelmi Programjából való idézet (16. oldal) első fele a parti sávot mutatja be, a másik fele a pedig egy általános megállapítás a város egészére. A módosítások során nem jönnek létre önálló új beépítésre szolgáló területek.

Környezeti vizsgálatot az Önkormányzat a módosítások jellege miatt nem tervez, de kikéri a jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről. Az Építési Szabályzat módosítás eljárása során hatósági egyeztetésre is sor kerül, melyben a felsorolt hatóságok részt vesznek, jogszabályon alapuló véleményüket az Önkormányzat figyelembe veszi. Változtatási tilalom elrendelése a tervezéssel érintett területekre nem indokolt. A társadalmi egyeztetés a február 24.-én tartott online fórum keretében történt, a fórumot megelőző nyolc nappal a változtatás tervezete az Önkormányzat honlapjára feltöltésre került és a fórumot követő 15 napig vélemény nyilvánítási lehetőséget biztosítottunk. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

3. Vas Péter, Bódy György, Pogány Gábor, Hencsey Gabriella, Mányok Miklós, Szegheő Istvánné, Kiss Attila, Szalontai Gabriella, Mika Pongrác, Papp Lászlóné véleménye, javaslata:

Azon területek vonatkozásában, amelyeknél az Állami Főépítészeti Iroda, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, és Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztálya hatástanulmányt tartanak szükségesnek, azt az Önkormányzatnak el kell végeztetnie. A 6. számú tervezési terület: Gárdony Napsugár strand Keleti oldalán történő módosítása teljesen elfogadhatatlan, az Állami Főépítészeti Iroda, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, és Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztály szakértői véleménye ellenzi a Napsugár strandon a 7,5 m építménymagasságot. A 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglalt célokat sem szolgálja. Az 1. és 2. módosítás során közel 700 m² zöldterület, közpark szűnik meg a tóparton, mellyel nem ért egyet.

Javaslat a Képviselő-testület részére: Környezeti vizsgálatot az Önkormányzat a módosítások jellege miatt nem tervez, de kikéri a jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről. Jelen módosítások során a hatósági egyeztetés még nem történt meg, így e módosítások ügyében az Állami Főépítészeti Iroda, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, és Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztálya még nem adott véleményt, a hatósági egyeztetésre az eljárásrend értelmében a partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor, a tervezett módosítás során az építménymagasság nem változik.

A 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése az alábbiakról rendelkezik: „Konceptiót, stratégiát és településrendezési eszközöket kell készíteni, ha a) jogszabály előírja, vagy

b) a települési önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.”

Gárdony városban az utóbbi néhány évben a település népessége másfélszeresére nőtt, az idegenforgalom létszáma is magas, a Napsugár strand Keleti oldalán lévő módosítás célja a strand, a pihenés, kikapcsolódás, idegenforgalom színvonalának emelése érdekében az e funkciókat tartalmazó terület, épület és közösségi tér megteremtésének a lehetősége, mely összhangban van az idézett jogszabállyal. Az 1. és 2. módosítással érintett 700 m² mértékű területek nem közvetlenül a tó partján helyezkednek el, a valós funkciójukat tekintve nem közparkként használatosak. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

4. **Mika Pongrác további észrevételei és véleménye:**

Elfogadhatatlannak tartja az egyes tartalmi kérdéseket, nemzetközi egyezménybe ütközőnek az eljárás lefolytatását. Hivatkozik a Magyarország által is aláírt és ratifikált Aarhus-i egyezmény 7. cikkére, mely környezettel kapcsolatos programok és tervek ügyében a nyilvánosság bevonásáról és a nyilvánosság részére szükséges információk biztosításáról rendelkezik. Kifogásolja, hogy Gárdony Város Polgármestere a tervezett módosításokról a partnerségi egyeztetés előtt már döntött, információk kerülnek elhallgatásra, sérelmezi a tájékoztatás hiányát. Az eljárás újra indítását kéri, valamint nyilvánosság biztosítását a kritikusoknak a helyi újságban és az önkormányzat honlapján. A tópartot védeni kell az építkezésektől és utal az Önkormányzat településkép védelméről szóló 2/2018 (II. 01.) számú rendeletére, mely a part menti 30 m-es széles sáv beépítés mentességéről szól. Idézi az 1997. évi LXXVIII törvényt a településfejlesztés célját illetően, kiemelve a lakosság életminőségét. Gárdony értékét természetközelsége, a páratlan tó adja, ezért a tópartot minden módon védeni kell. Hivatkozik Dr. Boromisza Zsombor tájépítész mérnök, tájvédelmi szakértő doktori értekezésére, miszerint a tóparti települések településrendezési terveiben a beépítési vonal partvonalától való növelése javasolt.

javaslat a Képviselő-testület részére: A település fejlesztéséről az Önkormányzat jogosult dönteni. Az eljárás lefolytatását a 314/2012 (XI. 08.) Kormányrendelet szabályozza, az eljárás a jogszabály alapján folyik. Az Önkormányzat nem környezettel kapcsolatos programot és tervet készít, módosít, hanem településrendezési tervet és építési szabályzatot, melynek a partnerségi egyeztetése a nyilvánosság bevonásával történt, a partnerségi egyeztetésre a felhívás a 314/2012 (XI. 08.) Kormányrendelet és az Önkormányzat partnerségi egyeztetésről szóló rendelete értelmében köztéri hirdetőtáblán, az Önkormányzat honlapján, a helyi újságban közzétételre és az egyeztető anyag az Önkormányzat honlapjára feltöltésre került a partnerségi egyeztetést megelőzően nyolc nappal. A partnerségi egyeztetést megelőzően polgármesteri határozatokban döntés született a tervezett területek módosítását illetően a módosítás előkészítésére, a módosítással kapcsolatos eljárás lefolytatására. A Helyi Építési Szabályzat Gárdony Város Önkormányzatának a 3/2009 (I. 28.) számú rendelete, melléklete a Szabályozási Terv, a felsorolt hét területre nem változott, ez csak rendelettel módosítható, melyhez a partnerségi egyeztetést követően a hatósági egyeztetést is le kell folytatni. A partnerségi egyeztetés

során a nyilvánosság biztosítása megtörtént és a lehetőség adott volt a vélemény nyilvánításra. A módosításba bevont területek a tópart határának 30 m-es távolságán túl helyezkednek el. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.

5. Papp Lászlóné további észrevételei és véleménye:

Az alkotmányosság alapelveként az önkormányzat azon felelősségét említi, mely szerint környezeti szempontból fenntartható, egészséges életfeltételeket biztosító térszerkezetet kell kialakítani. Idézi az Építési törvényt a településfejlesztés és településrendezés célja tekintetében. Idézi a Jövő Nemzedékek Országgyűlési Biztosát a magánérdekek befolyása és a településrendezés alakulása tekintetében, miszerint a fejlesztő igényeinek megfelelően alakított tervdokumentáció esetén az egyéni, rövid távú befektetői érdek befolyásolja e a dokumentumokat, melyeknek a település közép, illetve hosszú távú érdekeit kellene figyelembe vennie. Gárdony értékét a páratlan tó adja, ezért a tópartot védeni kell, az ott tervezett építkezések értékeinktől fosztanak meg. Hivatkozik Dr. Boromisza Zsombor tájépítész mérnök, tájvédelmi szakértő doktori értekezésére, miszerint a tóparti települések településrendezési terveiben a beépítési vonal partvonalától való növelése javasolt.

Javaslat a Képviselő-testület részére:

A változások során a fenntarthatóság, az egészséges életfeltételeket biztosító térszerkezet nem sérül. A változások összhangban vannak az Építési törvény által megfogalmazott településfejlesztési, településrendezési célokkal.

Az 1., 2., 3., 4. számú módosítások által érintett Önkormányzati területek mértéke csekély, azokat jellemzően az érintett területen lévő vállalkozások használják, a változásokkal tiszta tulajdonosi helyzet áll elő, a változásokkal a város közép és hosszú távú érdekei nem sérülnek. Az 5. számú módosítás magántulajdonban lévő ingatlant érint, a beépítési magasság mértéke módosul 3m-rel, egy szint magassággal, a változásokkal a város közép és hosszú távú érdekei nem sérülnek.

A 6. számú módosítás nem befektetői igény alapján készül, e területen a város a strand és az üdülés, kikapcsolódás színvonalának javítása érdekében kíván egy kb. 2000 m² területű ingatlant kialakítani, a terület alakja és a beépíthetőség változik a korábban elfogadott állapothoz képest. A jövőbeni sétány lehetőségét is biztosítja a módosítás. A területet az Önkormányzat pályáztatás útján fogja hasznosítani. A változásokkal a város közép és hosszú távú érdekei nem sérülnek.

A 7. számú módosítás magánkezdeményezésre indult. A véleményezési dokumentáció készítésében közlekedéstervező is részt vett, a közlekedési alátámasztó munkarészben leírtak szerint az út jelenlegi szabályozási szélessége alkalmas a gyűjtőúti funkcióra, ez alapján az Agárdi Pálinkafőzde ingatlanát érintő Dinnyési út Szabályozási tervben szereplő szélesítésének megszüntetése során a város közép és hosszú távú érdekei nem sérülnek.

A hét terület közül az 1. számú (Fehér Fregatt) terület van a legközelebb a Velencei-tó partjához, a távolság 60 m, a tópartot a módosítások nem érintik. Fentiek miatt a Képviselő-testület az észrevételeket nem fogadja el.