

**Partnerségi Egyeztetés során érkezett észrevételek, javaslatok összefoglalása
és Javaslat a Képvisel -testület részére az alábbi nyolc területet érint Építési
Szabályzat módosításához**

1. Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területe
2. Gárdony, Gárdonyfürd i 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület
3. Gárdony, Holdfény Sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz.-ú ingatlanok
4. Gárdony, Napfény sétány 8. számú. 6875/4 hrsz.-ú ingatlan és a Napfény sétány 6876 hrsz.-ú területe
5. Gárdony, rház utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan
6. Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület
7. Gárdony, Gallér utca alatti terület
8. Biológiai aktivitásérték pótlása végett a 07/2 hrsz.-ú terület

A partnerségi egyeztetés során érkezett vélemények:

1. Kósa Júlia Emília véleménye, javaslata: Nem támogatja a jelenlegi szabad partszakaszok és zöldterületek beépítését. Véleménye szerint nincs szükség a part menti sávban épületekre, szállodákra, kávézókra, melyek tovább korlátoznák a szabad vízhez jutást és sz kítik a zöldfelületeket, a 30 m-es partmenti sávot tovább kellene szélesíteni. A szabad partokon és strandokon javasolja további lejárók telepítését, illemhelyek kialakítását, öltöz fülkék létesítését.
A város egészére vonatkozó javaslatokat fogalmaz meg parkolás, utak, infrastruktúra, forgalomszervezés, tömegközlekedés, nyilvános illemhelyek, parkok, kerékpárutak, hulladékgy jt k, tekintetében. Nem támogatja a HÉSZ módosítást, mivel zöldövezetb l át akarják min síteni vegyes építési övezetbe a kérdéses területeket, további ingatlanokat akarnak értékesíteni és magánkézbe adni, ami azt jelenti, hogy a parti 30 m-es véd sávba is bármilyen építmény megvalósulhat.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A Gárdony Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület érintett a véleménnyel. Nem a teljes tóparti Zöldövezetként besorolt terület kerül megváltoztatásra, hanem csak az a terület, ahol a jelen szabályozás szerinti Zöldövezetben építési helyet jelöl a Szabályozási Terv, ezért a zöld terület mértéke nem csökken, a Zöldövezetben a beépíthet terület kerül Vt jel övezeti besorolásba és leválasztható lesz a zöldövezetb l. A szabad partok és strandok, valamint a város egészére vonatkozó javaslatok nem a Helyi Építési Szabályzathoz kapcsolódnak. Fentiek miatt a Képvisel -testület a vélemény és javaslat alapján a módosítás tervezetén nem változtat.

2. Kerékgyártó Pál véleménye, javaslata: Megdöbbenését fejezi ki a tóparti terület beépítési tervéről, az Önkormányzat nem veszi figyelembe az ott élők és a nyaralótulajdonosok tiltakozását. A Velencei-tó kiszáradásának, feltöltésének problémáját és egyéb, nem az Építési Szabályzattal kapcsolatos véleményt fogalmaz meg.

Javaslat a Képviselő-testület részére: Véleményezze nem fejt ki, mit ért a tóparti terület beépítési terve alatt. A módosítások közül a Gárdony Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület esetén a Zöldövezetként besorolt terület kerül megváltoztatásra és csak az a terület, ahol a jelen szabályozás szerinti Zöldövezetben építési helyet jelöl a Szabályozási Terv, ezért a zöld terület mértéke nem csökken, a Zöldövezetben a beépíthető terület kerül Vt jel övezeti besorolásba és leválasztható lesz a zöldövezetből. A Képviselő-testület a véleményt a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításánál nem veszi figyelembe.

3. Dr. Gulyás András véleménye, javaslata: Az egyeztetésre bocsátott dokumentáció terjedelmes és olyan szakmai nyelvezetben íródott, hogy a lényeges információkat nagy munkával lehet megtalálni, melyre kevesen tudnak időt szánni, továbbá kevésnek találja a véleményezési határidőt is, így véleménye szerint a nyilvánosság bevonása nem valósul meg. A módosítás során 14297 m² új beépítésre szánt területről dönt az Önkormányzat, melyről törvények, szabályozások, nemzetközi egyezmények szellemében a nyilvánosság bevonásával szabad dönteni. Elfogadhatatlan a véleményezési terv Fejér Megye Településrendezési tervével és Gárdony Város ITS-sel kapcsolatos érvelése. Nincs megfelelően egyértelműen szabályozva a településkép védelme a partmenti területeken, ezért újra kell nyitni Gárdony Város ITS megalapozó vizsgálatát és minden ezzel kapcsolatos szakmai anyagot és meg kell határozni, mit jelent a településkép védelme a Velencei-tó partján. Amíg a hiányosságok pótlása nem történik meg, az Önkormányzat függesse fel a partnerségi egyeztetést.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A partnerségi egyeztetés során a nyilvánosság bevonása jogszabályok alapján történt: hirdetés került közzétételre a város közterületi hirdető tábláján, a helyi újságban, az Önkormányzat honlapján a fő oldalon és a hirdetések között is, a hirdetésben jogszabályi hivatkozások találhatóak a partnerségi egyeztetésről. Az Önkormányzat honlapján a hirdetés mellett szakmai egyeztetési anyag és a Szabályozási Terv változásokkal érintett szelvényei közzétételre kerültek. Az egyeztetésre szolgáló 15 napos időtartamot szintén jogszabály határozza meg. A 14297 m² új beépítésre szánt terület a 2021 júliusban keltezett véleményezési terv 6. oldalán került kimutatásra.

Az 1. számú módosítás során, mely a Gárdony, Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület 552 m² zöldterület szűkítését jelenti, az 5. számú módosítás során, mely Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület, 995 m² zöldterület szűkítését jelenti, a 6. számú módosítás során, mely a Gárdony, Rózsák utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan, 12750 m² zöldterület szűkítését jelenti. Új beépítésre szánt terület összesen: 14297 m².

A véleményezési dokumentációban e kimutatás során a módosításra kerül területek besorolása tekintetében elírás történt, csak a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület 552 m² mérték módosítása érint zöldterület övezetet, a Gárdony, Gárdonyfürdő 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület 995 m² mérték módosítása, továbbá a Gárdony, Rház utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan 12750 m² területének módosítása közlekedési területet érint, mely a véleményezési dokumentáció 39. oldalán és a 43. oldalán került rögzítésre.

A 39. oldalon írt szövegrész: „A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület beépítésre szánt központi vegyes területfelhasználásba és közlekedési területbe sorolja. A módosítás szerint a közlekedési terület központi vegyes területfelhasználásba kerül, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.”

A 43. oldalon írt szövegrész: „A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba és közlekedési területbe (parkoló)sorolja. A településszerkezeti terv módosítása szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.”

Az Rház utca mögötti 7509/15 hrsz-ú ingatlan magántulajdonban van, városi parkoló kialakítása esetén a területet az Önkormányzatnak meg kellene vásárolni, mely a jelenlegi ingatlanárak mellett tetemes összeg lenne, ráadásul e területen nincs szükség városi parkolóra. A terület a módosítással érintett parkoló terület kivételével gazdasági besorolású, a parkoló területe a meglévő gazdasági besorolással egyez en kerül megállapításra, új vállalkozások letelepedése esetén új munkahelyek alakulhatnak és adóbevételt jelent a városnak.

A módosítások nem ellentétesek Fejér Megye Településrendezési tervével és Gárdony Város ITS-ben foglaltakkal. Fejér Megye Településrendezési Tervének módosítása nem Gárdony Város Önkormányzatának hatásköre, az ITS pedig nem a táj és településképi szempontok meghatározására való dokumentum.

Az Önkormányzat nem állítja meg és nem függeszti fel a partnerségi egyeztetést, az késleltetné a módosítás folyamatát.

Fentiek alapján a Képviselő-testület az észrevételt, véleményt nem fogadja el.

4. Borús Ildikó és társai véleménye, javaslata: Nem támogatják a jelenlegi beépítési s r ség emelését a vasút és a part között sehol. A parttól 30 méterre ne épülhessen épület, a partot elkeríteni ne lehessen, a meglévő kerítéseket csökkenteni kell, ahol lehet felszámolni.

A Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület vonatkozásában ellenzik a zöldövezetből a Vt övezetbe történő átsorolást és oda egy 400 m² alapterületű épület építését. A Tini strand a jövőben maradjon meg a jelenlegi formájában szabadstrandként, oda semmilyen új épület ne épülhessen.

A Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területe vonatkozásában: Tiltakoznak az önkormányzati tulajdonban álló fás terület eladása ellen. A helyszín alkalmas lenne városi park kialakítására. Nem szeretnék, ha a terület magántulajdonba kerülne és a fák helyére épületek kerülnének.

A módosítások során a biológiai aktivitásérték pótlásra kijelölt területet nem tartják megfelelőnek, mert az a terület a város szélén található.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A beépítési segítség a módosítások során a Gárdony, Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti területből kialakuló 552 m² nagyságú Vt övezet esetében 80 %-ban kerül meghatározásra, mivel itt a jelenleg hatályos szabályozás egy 10x40 m kiterjedésű építési helyet jelöl, a terület építési engedéllyel rendelkezik, így a kialakuló új Vt övezetben biztosítható az engedélyezett épület megvalósíthatósága. A jelen módosítás során a hatályos szabályozásban foglalt építési lehetőségek nem változnak, az 552 m² Vt övezet kialakításával e terület elválaszthatóvá válik a Z jelű zöldövezettől. A Gárdony, Holdfény Sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz.-ú ingatlanok esetében a Vk övezetből a valóságban is meglévő parkoló kerül leválasztásra, a beépítési intenzitás nem változik. A Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület esetében a Vk övezet határvonala bővül, a beépítés intenzitása nem változik. A Szabályozási Tervben jelölt 30 m-es parti sávot a módosítások nem érintik. A kerítések létesíthetőségének kérdése nem a Helyi Építési Szabályzat kompetenciája.

A Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok közül a 3468/2 hrsz.-ú, 2000 m² körüli terület van az Önkormányzat tulajdonában, melyet hasznosítani kíván, ehhez szükséges a módosítás. A 3468/2 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is Vt. övezetbe sorolt, de a bejelölt építési hely egyben van a szomszédos 3468/3 hrsz.-ú ingatlanra is jelölt építési hellyel. A 3468/3 hrsz.-ú ingatlan a volt Nemeskócsag kemping területe, magántulajdonban van, mely a hatályos szabályozás szerint Z jelű zöldövezet, Vt jelű településközponti övezet és a vasút mellett egy tervezett utat tartalmaz. Mivel a 3468/2 és 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok egy közös építési hellyel érintettek, ezért a módosításba be kellett vonni a 3468/3 hrsz.-ú területet. A jelenlegi szabályozás szerint a 3468/2 és 3468/3 hrsz.-ú ingatlanokból a vasút mellett tervezett út nem indokolt és az út érintette a 3482 hrsz.-ú parkoló területet, valamint a Camping utca felől a 3468/3 hrsz.-ú volt kemping 3475/2 hrsz.-ú bejárata nem egyezik meg a Szabályozási tervvel, ezért 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanokat is be kellett vonni a tervezési területbe. A volt kemping területének övezetei nem változnak, nem nyílik lehetőség újabb beépítésre, a vasút mellett jelenleg tervezett út helye zöldövezeti besorolásba kerül, a zöldövezetből nem kerül kialakításra új beépítésre szánt terület.

Biológiai aktivitásérték pótlása a Településszerkezeti Terv módosítással érintett területe alapján történik, mértékét és számítási módját a tervezési jogszabály alapján számolta, a pótlás helyének meghatározására nincs elírás.

Fentiek miatt a Képvisel -testület az észrevételt, véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

5. Csobán Zoltán véleménye, javaslata: A Velencei-tó rossz ökológiai állapota miatt javasolja a part falától számított 200 m-en belül a változtatási szándék felfüggesztését.
Javaslat a Képvisel -testület részére: A Velencei-tó életében megfigyelhet , hogy id szakonként elapad a vize, melyhez az idei aszályos id járás is hozzájárult. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása nem befolyásolja a tó állagát, vizének mennyiségét. Fentiek miatt a Képvisel -testület a javaslatot nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

6. Dr. Mayer Erika véleménye, javaslata: Az egyeztetési dokumentáció szerinti több, mint 14 ezer négyzetméter zöld terület megszüntetését, beépítését, határozottan nem támogatja, határozottan ellenzi, változatlanul fenntartja, hogy a Velencei-tó partjának elidegenítése és beépítése nem fogadható el. Hatásvizsgálat nélkül a Velencei-tó partjának tönkretétele a már eddig is tapasztalt folyamat szerint olyan ökológiai katasztrófához vezetne, amelynek részeredményei sajnos már ma is megmutatkoznak. A mostani HÉSZ módosítási terv élhet zöld fás természeti település helyett lakótelepekkel telezsúfolt élhetetlen alvó várost eredményez. Javasolja a HÉSZ módosítás visszavonását.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A 3. pontban írtak szerint a több mint 14 ezer négyzetméter zöld terület elírás eredménye abból csak 552 m2 érint zöldterületbe sorolt területet. A módosításoknál a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területb l kialakuló 552 m2 nagyságú Vt övezet található közvetlenül a Velencei-tó partján, itt a jelenleg hatályos szabályozás egy 10x40 m kiterjedés építési helyet jelöl, a terület építési engedéllyel rendelkezik, a módosítás során a hatályos szabályozásban foglalt építési lehet ségek nem változnak, az 552 m2 Vt övezet kialakításával. A módosításokat a jogszabályok el írásainak megfelel en végzi az Önkormányzat, ennek megfelel en készített hatásvizsgálatot. A jelen módosítások nem irányulnak lakótelepek létrehozására és élhetetlen város kialakítására. Fentiek miatt a Képvisel -testület a javaslatot nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

7. Pongrácz Gábor az Alba Natura Civil Alapítvány elnökének véleménye, javaslata:
1. Gárdony, üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területre vonatkozóan:
Kérik, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami F építési Iroda által 2020. október 15-én Gárdony város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása tárgyában kiadott GRD/15961-1/2020. hivatkozási számú záró szakmai véleményben foglalt javaslatokat és el írásokat vegyék figyelembe. A javaslat beidézi a záró szakmai véleményb l a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi F osztály véleményének és az Állami F építész hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleményének egyes pontjait.

A tó partján tervezett 80%-os maximális beépítés, valamint a hatályos 6 méteres építménymagasság kedvez tlen a tájképvédelmi övezetben, és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyez .

Nem értenek egyet a közzétett véleményezési dokumentumban szereplő indoklással, mely szerint „*Gárdony Város ITS készítéséhez 2015-ben készített megalapozó vizsgálat sem határozta meg a tájjelleg megrendelemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A tervezési területen nincs a történetileg kialakult tájkarakter és védendő településkép, ezért a tervezett szabályozás nem sérti a tájképvédelmi érdekeket. A fentiek alapján a tervezet a településkép védelmi szempontjainak megfelel.*”

A tervezett módosítás nem felel meg az ITS-ben jegyzett középtávú környezetfejlesztési céloknak úgy, mint közösségi zöldfelületek további fejlesztése, hálózatba rendezése, egységes városkép kialakítása.

Véleményük szerint (és az épület csatolt képe alapján) a tervezett változtatás nem felel meg Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2018. (II. 01.) önkormányzati rendelet 19. § (1), (2) bekezdésében, a 23. § (1), (5) bekezdésében foglaltaknak.

Az ingatlanra tervezett épület nem felel meg Gárdony Város Települési Arculati Kézikönyvének Tópartra vonatkozó építészeti útmutatójában foglalt elírásnak, mely szerint „...a településrészen az épületek (üdülőházak, lakóházak, szolgáltató létesítmények) arculata nem egységes, ezért az építészeti útmutatóként az illeszkedés, igényesség és magas építészeti minőség fogalmazható meg.”

A változtatás nem felel meg Fejér Megye Településfejlesztési Konceptiója 2030 Eszköz és Intézményrendszerének 5-6 prioritásában megfogalmazott céloknak, úgy, mint: biodiverzitás, természet- és tájvédelem, vízminőség, városi/települési zöldterületek, zöldfelületek fejlesztése (pl. klímaellenállóbb települések fejlesztése).

A tájtól, természetl idegen beépítés visszalépés lenne a természet és környezet védelmében, ez pedig sérti az Alaptörvény XX., XXI. és P) cikkeit, így azt nem támogatjuk.

2. Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területe

A Véleményezési tervben foglalt módosítást ellenezzük, mert az zöldterület megszüntetését és beépítését eredményezné.

A Véleményezési terv is leírja, hogy a terület helyi védelemre javasolt zöldterület. Elfogadhatatlannak tartjuk, hogy azzal az indoklással, hogy Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes helyi jelentőségű természeti emlékek védetté nyilvánításáról szóló 3/2010 (II.12.) önkormányzati rendelete nem tartalmazza a terület helyi természeti védettségét, a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa jelölést törölni akarják.

Javaslat a Képviselő-testület részére:

1. a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Földművelésügyi Iroda által 2020. október 15-én Gárdony város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása tárgyában kiadott GRD/15961-1/2020. hivatkozási számú záró szakmai véleményének iktatószáma FE/ÁF/00153-17/2020, egy korábbi módosítási csomaghoz adott vélemény, nem a jelen módosításokhoz íródott. A partnerségi egyeztetés lezárását követően a jelen módosításokhoz is be kell szerezni a földművelésügyi záró véleményt, majd az abban foglalt, jogszabályon alapuló észrevételeket az Önkormányzat figyelembe veszi.

A Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület a jelenleg hatályos szabályozás szerint Z jel zöldövezet besorolású, egy 10x40 m kiterjedés építési helyet tartalmaz, a terület építési engedéllyel rendelkezik, a kialakuló 552 m² nagyságú Vt övezet esetében a beépíthetőség 80 %-ban kerül meghatározásra, így a kialakuló új Vt övezetben biztosítható az engedélyezett épület megvalósíthatósága, a 400 m²-es építési helyen. A jelen módosítás során a hatályos szabályozásban foglalt építési lehetőségek nem változnak, a módosítás célja, hogy az 552 m² Vt övezet kialakításával e terület elválasztható legyen a Z jel zöldövezettől.

A Települési arculati kézikönyv és a településképi rendelet megalkotásával, 2018 évtől az építés rendjének helyi szabályozása és az épületek környezetbe illesztésére, megjelenésére vonatkozó szabályok különváltak. A Helyi Építési Szabályzat hivatott az építés rendjének helyi szabályozására, a Településképi védelméről szóló rendelet pedig az épületek környezetbe illesztésére, megjelenésére, a településképre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

Jelenleg a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése történik, a települési arculati kézikönyv és a helyi településképi rendelet nem módosul. Az 5429/19 hrsz.-ú ingatlanra tervezett épület településképi követelményeknek való megfelelése, vagy meg nem felelése nem a Helyi Építési Szabályzat módosításának témakörébe tartozik. Az ingatlanra tervezett szőrfszöveg jogerős építési engedéllyel rendelkezik.

A tervezett módosítás álláspontunk szerint nem ellentétes az ITS szerinti középtávú környezetfejlesztési céloknak, mert a közösségi zöldfelületek fejlesztése, hálózatba rendezése, egységes városkép kialakítása folyamatos a tóparti területeken.

A tervezett településszerkezeti tervi változtatás megfelel Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2018. (II. 01.) önkormányzati rendelet 19. § (1), (2) bekezdésében és a 23. § (1), (5) bekezdésében foglaltaknak, mert ezek az előírások az új épületek létesítésére tesznek előírásokat és nem a településrendezési eszközök módosíthatóságára.

Az ingatlanra tervezett épület megfelel Gárdony Város Települési Arculati kézikönyvének Tópartra vonatkozó építészeti útmutatójában foglalt előírásnak, mert az épület igényes és magas építészeti minőséget képvisel. Miután a tervezett épület közvetlen környezetében épület nem található, az illeszkedési követelményeknek a tervezett épület eleget tesz.

A változtatás elenyészően kis területet érint a Velencei-tó tóparti területén, ezért a tervezett módosítás nincs hatással Fejér Megye Településfejlesztési Konceptiója 2030 Eszköz és Intézményrendszerének 5-6 prioritásában megfogalmazott célokra. Nem befolyásolja a biodiverzitást, természet- és tájvédelmet, vízminőséget, városi/települési zöldterületek nagyságát (tekintettel arra, hogy a hatályos terv szerint zöldterületen is lehetőség volt épületet építeni), és nincs kedvezőtlen hatással a zöldfelületek fejlesztésére.

A tájtól, természetileg nem idegen a beépítés, a modern építészeti megjelenés figyelemfelkeltő eszközei nem sértik a Velencei-tó ezen szakaszának épített környezetét. A tervezett módosítás nincs hatással a természeti erőforrásokra, a vízkészletre, a tervezett épület rendeltetése segíti a településen élő lakosok testi és lelki

egészségét, az egészséges környezethez való jogot érinti, tehát semmiképpen nem sérti az Alaptörvény XX., XXI. és P) cikkeit.

2. A Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területével kapcsolatos észrevételre a válasz azonos a 4. pontban e területtel kapcsolatban adott válasszal.

A Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területét érintő változásoknál a helyi jelentőség természetvédelmi terület határának törlése során összhangba kerül a Szabályozási Terv a Helyi jelentőség természeti emlékek védetté nyilvánításáról szóló 3/2010 (II.12.) önkormányzati rendelettel, miszerint a rendelet e terület védettségét nem állapította meg.

Fentiek miatt a Képviselő-testület a javaslatot nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

8. Dr. Forgács Csaba és Dr. Bausz Mária véleménye, javaslata: Nem értenek egyet és tiltakoznak a Napfény sétányt, mint közterületet érintő módosítással kapcsolatban.

Az érintett területet mind gyalogosok, mind kisgyermekes családok, mind kerékpárosok használják rendszeresen sétájukhoz, illetve sportolásukhoz, hiszen az közterület. Az eredeti területrendezési tervben a szóban forgó közterület a Napfény sétány hosszú (Nyíl utcától induló) útvonalának folytatását jelenti, az erdőnél a 6875/4 hrsz. telek mentén halad és éri el a Napfény sétány utca végét és egyben a kiserdőn át a sportpályákhoz vezető erdei út bejáratát. A Napfény sétány távolabbi része felül érkezik elöl a sportpályák felé vezető zöld utat a magánosítás elzárja, a sétány utolsó Mackó tér utáni szakaszát zsákutcává alakítja. Miközben a Napfény sétány a későbbiekben maga is fejleszthető lenne, pl. utcai padok kihelyezésével, hogy az ott sétálók, szükség esetén, megpihenve tudják a sportpályákat zöldfelületen megközelíteni vagy egyszerűen szabad levegőn pihenni.

Az Önkormányzat által közzétett letölthető PDF, mely részletesen tartalmazza az összes dokumentumot az egyeztetéshez, ellentmondásos és hiányos. *A terület a parkerdővel közvetlenül határos, a településszerkezeti terven hétvégi házaspár üdülő területfelhasználásba sorolt. Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.* A dokumentum ezt a tervezési területet beépítésre szánt területnek minősíti. Az a Napfény sétány része ezért ez azt is jelenti, hogy a teljes Napfény sétány egésze beépítésre szánt terület, ami azért nem lehet, mert ha az lenne, akkor fel lett volna parcellázva már az eredeti telekhatárok meghúzásakor.

A közterületet megvásárolni szándékozó tulajdonos a telekbe vétéssel egyidejűleg jogot nyer arra is, hogy betartva a beépítésre szolgáló korlátokat a telken lévő jelenlegi épületét bővíthesse. Ezen lehetőség elöl a többi tulajdonos el van zárva, számukra ez nem áll fenn. Ez azt jelenti, hogy közterület megszerzését kérvényező tulajdonos, kivételezési alapon, egyedül az utcában, épület bővítéséhez is jutna. Az esetleges telekbe vétéssel és a hozzá kapcsolódó épületbe vétéssel az eredeti területrendezési terven elkészített utcakép és rajta az épületek képe is megváltozik megszüntetve ezzel eredetileg alaposan átgondolt és megtervezett harmóniát.

Nehezményezik az egyeztetési dokumentációban a légifelvételen pirossal bekarikázott terület megjelölését, melybe beleesik a 6875/3 hrsz. alatti ingatlan, azaz a Gárdony, Napfény sétány alatti telek és a rajta álló ház.

Nehezményezik továbbá, hogy ellentétben például az Önkormányzat által közzétett legutóbbi nyilvános pályázattal, ahol meghirdetnek egy önkormányzati tulajdonú területet eladásra, ebben a konkrét esetben miért maradt el a nyilvános pályázat, miért nem lett nyilvános a magánosított területtel kapcsolatos minden paraméter?

Kérik, hogy az utca lakói lehet séget kapjanak személyes meghallgatásra, ahol az ügygel kapcsolatos panaszukat, aggodalmaikat elmondhassák. Bizonyíthassák, hogy ez a közterület magánosítás egyáltalán nem szolgálja sem az utca lakóközösségének, sem pedig a Napfény sétány mentén közlekedők érdekét, az azzal épp ellentétes. Nem egyetlen ingatlan tulajdonos egyéni érdekéhez kell az utca összes lakójának igazodni, az nem a köz javát szolgálja, hanem ellenkezőleg, elmérgesíti a helyi közösség évtizedek alatt kialakult békés, kiegyensúlyozott, példás egymás mellett élését, ami pedig az Önkormányzatnak nem lehet érdeke. Nem fogadjuk el, hogy egyesek az érintett helyi közösség érdekei ellenében kapjanak olyan lehet séget, amely szakmai alapon a közösségi érdekekkel szemben nem indokolható és nem védhető. Az utca közössége sohasem szavazná meg a közterület ilyen jellegű magánosítását, mert az teljesen ellentétes az utcai lakóközösség érdekével.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A módosítással érintett terület a 6876 hrsz.-ú, Napfény sétány területének a Napfény sétány 8 számú, 6875/4 hrsz.-ú ingatlan ÉK-i hossza oldala melletti sávja, melyet az egyeztetési dokumentáció is e módon írt körbe, tehát egyértelműen meghatározható. Az érintett terület szélessége 8 m.

A terület a valóságban cserjékkel benőtt, elfüvesedett, elgyomosodott terület, járdát, kerékpárutat, burkolt felületet nem tartalmaz. Kijárt, kitépelt ösvény nem látható az érintett sávban, ellenben az érintett sávval szemben a Napfény sétány 9 számú ingatlan mellett igen, így e terület forgalma igen csekély lehet és vélhetően csak gyalogosan. A területtel 2021. 08. 18.-án fotókat készítettünk. A Napfény sétány Mackó tér utáni, Parkerd felé két szakasza, mely szakaszonként 70 m, jelenleg is zsákutca az elzárás mondatban írtak miatt. A Parkerd a zsákutcák végein nincs lezárva, nincs körbe kerítve, így a módosítás utáni állapotban továbbra is megközelíthető marad, a Napfény sétány távolabbi része felé érkezők előtt a sportpályák felé vezető zöld utat a magánosítás nem zárja el, e területen tetemes mértékű közterületek vannak, a véleményben szereplő közterület fejlesztés a módosítással érintett 8 m-es terület közterületből való kikerülésével is biztosítható lesz.

A város Helyi Építési Szabályzata három fő részből áll: Településszerkezeti Terv (átfogó rajzi munkarész), Szabályozási Terv (részletes rajzi munkarész) és a Rendelettel elfogadott Szabályzat (szöveges rész). A módosítás során a tervező mindháromt vizsgálja, az egyeztetési dokumentumban kifogásolt azon szövegrészt, mely szerint Településszerkezeti Terv módosítására nincs szükség helytálló, mert a Településszerkezeti Terv a telkek környezetét, azaz a módosítandó közterületsávot is

hétvégi házas területbe sorolja. A tervező bemutatja a terület térképét, a hatályos Településszerkezeti Tervet és a hatályos Szabályozási Tervet, a közmű viszonyokat és az érintett helyrajzi számoknak megfelelően egyértelműen körül határolja a tervezési területet. A módosításra szükség van, mert a Szabályozási Terv az érintett közterületsávot közlekedésre kijelölt közterületként szabályozza. Ezért nem ellentmondásos és ezért nem hiányos az egyeztetési anyag.

Helytálló véleményezők azon megállapítása, miszerint megnövelt telekméret esetében plusz építési lehetőség adódik. Kivételként pedig azért nem beszélhetünk, mert ez az egy telek van olyan pozícióban, melyhez a nem hasznosított közterületből területet szerezhet a tulajdonosa. A lehetséges b-vítés során utcaképhez illeszkedő épületrészt lehet építeni. A légifelvételről a kifogásolt, módosítás helyszínét jelölő piros kört másképp nem lehet jelölni, a kör közepébe esik a módosítással érintett 6875/4 hrsz.-ú ingatlan és a környezete is, mely nem jelenti a 6875/3 hrsz.-ú ingatlan érintettségét, a módosítandó ingatlanokat a következő ábra a tervezési terület lehatárolásaként egyértelműen jelöli.

A 8 m széles közterületsáv önálló telekként történő kialakítása nem lehetséges, az övezetben a minimális telekszélesség 16 m, ezért azt csak a Napfény sétány 8 számú, 6875/4 hrsz.-ú ingatlan tudja megvásárolni nem külön ingatlanként, hanem a meglévő ingatlanhoz csatolva, ezért e terület pályáztatása nem értelmezhető.

Az utca lakói, tulajdonosai szintén lehetőséget kaptak a partnerségi egyeztetés során a vélemény nyilvánításra, a partnerségi egyeztetés hivatott az észrevételek, vélemények, javaslatok tételére, ezért a leírt külön személyes meghallgatásra nem kerül sor. A tervezett módosítás során a 8 m-es területsávnak a 6875/4 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolása nem sérti az utca lakóközösségének érdekeit, az ingatlantulajdonosok semmilyen joga és lehetősége nem sérül, a környezetben sem esik csorba, e rendezetlen és kihasználatlan közterületsáv gondozottá válik.

Fentiek miatt a Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

9. Babicz Sándor véleménye, javaslata: Az említett közterületből való kivonással nem ért egyet az alábbi indokok alapján:

Az említett közterület az eredeti területrendezési terv szerint sétány volt.

A jelzett terület magánosítása, közterületből való kivonása sérti az ott lakók, a sétányt jelenleg és jövőben használók érdekeit. Ezt a területet rendszeresen használják azok, akik a Napfény sétányon haladva szeretnék megközelíteni a sportpályákhoz vezető utat.

Ez a zöld terület, minden gyermek számára biztonságos utcai játszófelületét is jelent, amely a magánosítással megszűnne.

A magánosítás a sportpályák felé vezető utat elzárja, a sétányt zsákutcává alakítja. A sétány mindenkié, ahol ott mindenki kényelmesen, szabadon mozoghat, élvezheti a természet adta lehetőségeket (kellemes környezet, friss levegő).

A tervezett magánosítás után az utca minden ingatlan tulajdonosának joga lesz a telkük vége után a Napfény sétány közterületb l telekb vitést kezdeményezni.

A módosítás jelent sen átalakítaná a környezet jelenlegi állapotát, a tulajdonosok egymáshoz való viszonyát is.

Ne kelljen egyetlen ingatlantulajdonos egyéni érdekéhez igazodni, az nem szolgálja a köz javát.

A közterület ilyen jelleg magánosítása ellentétes az utcai lakóközösség érdekével.

Fentiek alapján szeretnénk, hogy ez ügyben lehet séget kapjunk személyes meghallgatásra, ahol az ügygel kapcsolatos panaszainkat elmondhatjuk.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A módosítással érintett terület a 6876 hrsz.-ú, Napfény sétány területének a Napfény sétány 8 számú, 6875/4 hrsz.-ú ingatlan ÉK-i hossz oldala melletti sávja a nyilvántartási térkép szerint Napfény sétány, a Szabályozási Terv szerint üdül övezeti zöldterület, a valóságban cserjékkel ben tt, elfüvesedett, elgyomosodott terület, járdát, kerékpárutat, burkolt felületet nem tartalmaz, kijárt, kítaposott ösvény nem látható az érintett sávban, szélessége 8 m. E területnek a neve sétány, de sétányként nem alakult ki, e terület forgalma igen csekély.

A Napfény sétány Mackó tér utáni, Parkerd fel li két szakasza, mely szakaszonként 70 m, jelenleg is zsákutca. A Parkerd a zsákutcák végein nincs lezárva, nincs körbekerítve, így a módosítás utáni állapotban továbbra is megközelíthet marad. Az utca további tulajdonosainak jogában áll a telkük végéhez a közterületb l telekb vitést kérelmezni, de a terület adottságai figyelembevételével ez nem logikus, ehhez a Szabályozási Terv újabb módosítása szükséges, melyr l a Képvisel -testület jogosult dönteni.

A tervezett módosítás nem alakítja át a környezetet egy 8 m-es közterületsáv telekke csatolásával.

A tervezett módosítás nem sérti az utca lakóközösségének érdekeit, az ingatlantulajdonosok meglév jogai és lehet ségei nem sérülnek, egy rendezetlen és kihasználatlan területsáv hasznosítása történik.

Az utca lakói, tulajdonosai szintén lehet séget kaptak a partnerségi egyeztetés során a vélemény nyilvánításra, a partnerségi egyeztetés hivatott az észrevételek, vélemények, javaslatok tételére, ezért a leírt külön személyes meghallgatásra nem kerül sor. Fentiek miatt a Képvisel -testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

10. Hiller Zoltán és Hiller-Dér Orsolya véleménye, javaslata: A szóban forgó terület közterületb l való kivonásával nem értünk egyet.

A szóban forgó közterület az eredeti területrendezési terv része, de az nem beépítési terület volt, hanem sétány, amely lehet séget adott gyerekeknek, fiataloknak csendes,

forgalomtól elzárt területen való játékra, másoknak a sportpályák zöld felületen való megközelítésére.

A jelzett terület magánosítása, közterületből való kivonása sérti az ott lakók, a sétányt használók érdekét.

A szóban forgó zöld felület, kisgyerekeink biztonságos utcai játszófelületét is jelenti, amelyet a magánosítás megszüntetne. Ezt mi nem tudjuk elfogadni. A terület forgalomtól mentes terület, a gyerekek bármikor oda kimehetnek békésen, felügyelt nélkül is játszani anélkül, hogy félni kellene autóktól, motoroktól.

Semmi nem indokolja, hogy a szóban forgó terület magánosításra kerüljön, mivel az a lakóközösség érdekeivel ellentétes.

A Napfény sétány utcában a hosszú évtizedek alatt kialakult jó légkör, együttműködés, egymás nem zavarása nagy érték, nem akarjuk elveszteni. Reméljük erről Agárd város Önkormányzatának véleménye egybeesik a helyi lakóközösség véleményével.

Kérjük, hogy a közterület eladására ne kerüljön sor.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A válasz megegyezik az előző 8. és 9. pontban foglaltakkal. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

11. Doroszlay Zsuzsanna véleménye, javaslata: A véleményezési terv dokumentumban található módosításokat nem támogatja, határozottan ellenzi, hogy újabb 14297 m², részben tóparti zöldterület megszüntetését tervezik. A 30 m-es partmenti sáv beépítését ellenzi.

Tiltakozik a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint a Napsugár, Park, Sirály strandok feldarabolása és beépítése ellen is, és nem engedhet meg, hogy az agárdi, utolsó megmaradt partszakasz is el legyen zárva. Különös tekintettel arra, hogy a tóparti beépítése ökológiai katasztrófát idézhet elő.

A Gárdonyi Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területtel kapcsolatosan a Véleményezési tervben foglalt módosítást ellenzi, mert az tóparti zöldterület megszüntetését és beépítését eredményezné.

A Véleményezési terv ezt nem ismerteti, a TINI szabad strand egy része ez a terület. A Véleményezési terv szerint a módosítás lényege, hogy a terület a jelenlegi zöldövezeti besorolás helyett településközpontú vegyes terület felhasználási besorolást kapjon. Ez egészen pontosan azt jelenti, hogy az ilyen besorolású övezetbe gyakorlatilag bármi építhető. A területre a Surf Core Kft. már rendelkezik építési engedéllyel 10m x 40m méretű, 6m magas sportkomplexum építésére. Napvilágra kerültek olyan tények, amelyek joggal engedik feltételezni, hogy most már nem bérbe adni, hanem értékesíteni akarja az önkormányzat a Tini szabad strandból kiszakítandó területet.

2017-ben az önkormányzat képviselő-testülete határozatot hozott arról, hogy ezt a területet, amelynek a besorolása zöldterület forgalomképessé, vagyis eladhatóvá nyilvánítja.

A Kormányhivatal indoklása szerint a zöldterület forgalomképtelen nemzeti vagyon, amelynek eladását törvény tiltja, különös tekintettel arra is, hogy az eladás közérdeket sért. A vonatkozó törvény szerint a zöldterület a környezet klimatikus viszonyainak megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.

A Gárdony, Akácfa utcai 3468/2, 3468/3, 3482, 3475/2 és 3477 hrsz-ú területeken a Véleményezési tervben foglalt módosítást ellenzi, mert az zöldterület megszüntetését és beépítését eredményezné.

A Véleményezési terv is leírja, hogy a terület helyi védelemre javasolt zöldterület. Elfogadhatatlannak tartja, hogy azzal az indoklással, hogy Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes helyi jelentőségű természeti emlékek védetté nyilvánításáról szóló 3/2010 (II.12.) önkormányzati rendelete nem tartalmazza a terület helyi természeti védettségét, a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa jelölést törölni akarják.

A Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz-ú terület Véleményezési tervben foglalt módosítását ellenzi, mert az tóparti zöldterület megszüntetését és beépítését eredményezné. A tervezési terület a FmTrT tájképvédelmi terület övezetbe tartozik a Véleményezési terv szerint.

A Gárdony, Rház utca mögötti 7509/15 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatosan értelmezhetetlen az a mondat, hogy „Miután a szabályozási terven ábrázolt 170m x 75 m kiterjedésű közlekedési célú közterületet az Önkormányzatnak kellene megvásárolnia és közterületként hasznosítania, ezért úgy döntött, hogy az ingatlan tulajdonosának kérelmét támogatja és a területről a tervezett szabályozást törli.” Ha közterület, akkor az önkormányzat tulajdona, akkor nem kell megvásárolnia. Ha nem az önkormányzat tulajdona, akkor pedig nem rendelkezhet felette. Továbbá az sem világos, hogy a magántulajdonú ingatlanra vonatkozóan milyen szabályozást törölnék, ami tervezett, azon még nincs mit törölni. Tehát tisztázatlan, hogy a 6. sz. tervezési területre vonatkozóan pontosan milyen módosítást tervez az önkormányzat.

A Gárdony, Gallér utca és környékére vonatkozóan a HÉSZ 46. § (36) bekezdés módosítását a Véleményezési terv alapján ellenzi, mert az zöldterület csökkenést és beépítettség növekedést eredményezne.

Véleményem szerint a HÉSZ 46. § (36) bekezdés b) pontjának hatályon kívül helyezése kedvezőtlenül érintené a terület kertvárosi jellegét, az építési telkek beépítettségének növelése zöldterület csökkenést eredményezne

Biológiai aktivitásérték pótlás miatt szükségessé váló módosítás: Ez a fejezet helytelenül írja, hogy „A tervezett módosítások során két esetben is új beépítésre szánt terület kijelölés történik”, amit később meg is cáfol: „Új beépítésre szánt terület kijelölés az 1. 5 és 6. tervezési területen lesz”. Azonban az utóbbi sem felel meg a valóságnak, mivel a 4. sz. tervezési terület is beépítésre szánt terület. Elfogadhatatlan továbbá, hogy értékes, közvetlen tóparti zöldterületek megszüntetése miatt a biológiai aktivitásértéket vasútvonal mellé tervezett új védérvél tervezik pótolni. Véleményem szerint nem felel meg a valóságnak, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökken. Továbbá az állítás sem helytálló, hogy a tervezett változtatások a tájhasználatot nem érintik.

Etikátlan, hogy a partnerségi egyeztetésre történő felhívást nem tették közzé az önkormányzat hivatalos közösségi oldalán is, ahol egyébként szinte napi rendszerességgel ad tájékoztatást Tóth István polgármester különböző, sokszor nem is a települést közvetlenül érintő ügyekről.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A módosítások során a 14297 m² új beépítésre szánt terület a 2021 júliusban keltezett véleményezési terv 6. oldalán került kimutatásra.

Az 1. számú módosítás során, mely a Gárdony, Üdülkútja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület 552 m² zöldterület szűkítését, az 5. számú módosítás során, mely Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület, 995 m² zöldterület szűkítését, a 6. számú módosítás során, mely a Gárdony, Róházi utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan, 12750 m² zöldterület szűkítését, új beépítésre szánt terület összesen: 14297 m².

A véleményezési dokumentációban e kimutatás során a módosításra kerülő területek besorolása tekintetében elírás történt, csak a Gárdony, Üdülkútja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület 552 m² mértékű módosítása érint zöldterület övezetet, a Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület 995 m² mértékű módosítása, továbbá a Gárdony, Róházi utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan 12750 m² területének módosítása közlekedési területet érint, mely a véleményezési dokumentáció 39. oldalán és a 43. oldalán került rögzítésre.

A 39. oldalon írt szövegrész: „A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt központi vegyes területfelhasználásba és közlekedési területbe sorolja. A módosítás szerint a közlekedési terület központi vegyes területfelhasználásba kerül, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.”

A 43. oldalon írt szövegrész: „A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba és közlekedési területbe (parkoló)sorolja. A településszerkezeti terv módosítása szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.”

A Gárdony, Üdülkútja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területben, mely a Szabályozási Tervben Z jelű zöldövezet, mindössze 552 m² nagyságú Vt övezet kerül kialakításra. Itt a jelenleg hatályos szabályozás egy 10x40 m kiterjedésű építési helyet jelöl, a területen a Surf Core Kft. építési engedéllyel rendelkezik, így a kialakuló új Vt övezetben biztosítható az engedélyezett épület megvalósíthatósága. A jelen módosítás során a hatályos szabályozásban foglalt építési lehetőségek nem változnak, az 552 m² Vt övezet kialakításával e terület elválaszthatóvá válik a Z jelű zöldövezettől.

A Képviselő-testület bérbeadással, vagy eladással kapcsolatos döntéseit a Helyi Építési Szabályzattól függetlenül hozza meg.

A terület hasznosításához szükséges a településrendezési eszközökben az ingatlan közterületi jellegének megszüntetése és helyette beépítésre szánt területfelhasználás és az építési övezet kijelölése, a Képviselő-testületi döntés nem változott meg az ingatlan hasznosítását illetően.

A Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok közül a 3468/2 hrsz.-ú, 2000 m² körüli terület van az Önkormányzat tulajdonában, melyet hasznosítani kíván, ehhez szükséges a módosítás. A 3468/2 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is Vt. övezetbe sorolt, de a bejelölt építési hely egyben van a szomszédos 3468/3 hrsz.-ú ingatlanra is jelölt építési hellyel. A 3468/3 hrsz.-ú ingatlan a volt Nemeskócsag kemping területe, magántulajdonban van, mely a hatályos szabályozás szerint Z jel zöldövezet, Vt jel településközponti övezet és a vasút mellett egy tervezett utat tartalmaz. Mivel a 3468/2 és 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok egy közös építési hellyel érintettek, ezért a módosításba be kellett vonni a 3468/3 hrsz.-ú területet. A jelenlegi szabályozás szerint a 3468/2 és 3468/3 hrsz.-ú ingatlanokból a vasút mellett tervezett út nem indokolt és az út érintette a 3482 hrsz.-ú parkoló területet, valamint a Camping utca felől a 3468/3 hrsz.-ú volt kemping 3475/2 hrsz.-ú bejárata nem egyezik meg a Szabályozási tervvel, ezért a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanokat is be kellett vonni a tervezési területbe. A volt kemping területének övezetei nem változnak, nem nyílik lehetőség újabb beépítésre, a vasút mellett jelenleg tervezett út helye zöldövezeti besorolásba kerül, a zöldövezetben nem kerül kialakításra új beépítésre szánt terület. A Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területét érintő változásoknál a helyi jelentőség természetvédelmi terület határának törlése során összhangba kerül a Szabályozási Terv a Helyi jelentőség természeti emlékek védetté nyilvánításáról szóló 3/2010 (II.12.) önkormányzati rendelettel, miszerint a rendelet e terület védettségét nem állapította meg. (A válasz megegyezik a 4. és 7. pontban e területtel kapcsolatban adott válasszal.)

A Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület módosítása tóparti zöldterület megszüntetését és beépítését nem eredményezi. A Véleményezési terv 39. oldalán írt szövegrész: „A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt központi vegyes területfelhasználásba és közlekedési területbe sorolja. A módosítás szerint a közlekedési terület központi vegyes területfelhasználásba kerül, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.”

Az Rház utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van, a hatályos Szabályozási Terv az ingatlanból 12750 m² területet városi parkoló céljára, közlekedésre szánt közterületként jelöl. Városi parkoló kialakítása esetén a területet az Önkormányzatnak meg kellene vásárolni, mely a jelenlegi ingatlanok mellett tetemes összeg lenne, ráadásul e területen nincs szükség városi parkolóra. A 7509/15 hrsz.-ú ingatlan a módosítással érintett parkoló terület kivételével gazdasági

besorolású Gksz övezet és a tervezett parkolón kívül közlekedési közterület, azaz út, a módosítás során a jelenleg hatályos tervben szereplő parkoló területe a meglévő gazdasági besorolással egyezően kerül megállapításra. Véleményezze e terület esetében leírja, nem világos, milyen szabályozás kerül törlésre és tisztázatlan milyen módosítást tervez az Önkormányzat, de a benyújtott beadványa elején közli, hogy véleményezési terv dokumentumban található módosításokat nem támogatja. A Véleményezési dokumentáció tartalmazza a hatályos szabályozást és a módosítás során tervezett szabályozást is.

A Gárdonyi, Gallér utca és környékére vonatkozóan a HÉSZ 46. § (36) bekezdés módosítása során zöldfelület csökkenés és beépítettség növekedés nem lesz, az övezetre vonatkozó beépítési % és az ahhoz rendelt telken belüli zöldfelületi fedettség mértéke nem változnak, ezért nem készült az anyagban e területre vonatkozó módosítandó Szabályozási Tervlap. A HÉSZ 46. § (36) bekezdés b) pontjának hatályon kívül helyezése nem változtatja meg a terület kertvárosi jellegét, itt most kezd kialakulni a Szabályozási Tervben foglalt telkek kialakítása és az ingatlanokon maximum négy egységes lakóépületek lesznek elhelyezhetőek a HÉSZ rendeletének általános szabályai szerint.

A módosítások során három olyan terület van, mely új beépítésre szánt területet eredményez, véleményezze által negyedikként kifogásolt Akácfa utcai területen a jelenleg hatályos Településszerkezeti Terv szerinti Z jelű zöldövezetben nem kerül kialakításra új beépítésre szánt terület.

Biológiai aktivitásérték pótlása a Településszerkezeti Terv módosítással érintett területe alapján történik, mértékét és számítási módját a tervezési jogszabály alapján számolta, a pótlás helyének meghatározására nincs elírás.

A partnerségi felhívás közzététele közterületi hirdető táblán, a helyi újságban és az Önkormányzat honlapján a jogszabályi elírások szerint megtörtént, közösségi oldalakon (pl. facebook) történő közzétételre nincs kötelezettség. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

12. Vass Péter, valamint a beadvány végén írt Civilek a Velencei tóért aktivistái és a Gárdonyi Közlöny véleménye, javaslata: Megegyezik a 11. pontban írt beadvánnyal.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A válasz megegyezik a 11. pontban írt válaszban foglaltakkal. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

13. Munkácsi Máté véleménye, javaslata: A Lidl mögötti terület maradjon erdő, zöld terület ne csökkenjen, Surf Core épület ne épüljön meg, a partmenti ötven méter legyen beépítetlen és szabadstrand. Ültessenek fákat, a tinstrand legyen strand ne csonkítsák. A sziget amit csináltak legyen kutyás strand. Óvjuk a környezetet, mindent ami beépítés irányába mutat ellenez, a HÉSZ módosítást jelenlegi formájában elutasítja.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A Lidl mögötti, Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területét érint módosítások során Z jel zöldterületek övezetéb l nem kerül kialakításra új beépítésre szánt terület.

Az Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti területem a Surf Core Kft. építési engedéllyel rendelkezik a HÉSZ módosítás a hatósági engedély visszavonására nincs hatással és az Önkormányzat támogatja ezt az építést.

A part menti ötven méteren belül most is vannak épületek és építésre alkalmas területek, a módosítás három olyan területet érint, mely 50 m-en belül van a parttól, e javaslat egyrészt megvalósíthatatlan, másrészt nem egyezik az Önkormányzat településfejlesztési elképzeléseivel.

A Tinistrand továbbra is strand marad, a Tini strand utáni partszakaszon tervezett az 5429/19 hrsz.-ú területen a módosítás, itt Z jel zöldterületb l érintett 552 m², melyb l Vt övezet alakul ki, e helyen a jelenleg hatályos szabályozás 10x40 m mérték építési helyet jelöl, a módosítással új építési lehet ség nem keletkezik.

A javaslat szerinti kutyás strand területét jelen módosítás nem érinti.

A Képvisel -testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

14. Horváth-Takács Csaba véleménye, javaslata: A Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területét érint módosításokhoz szölt hozzá, miszerint megtudta, hogy a 3468/3 hrsz.-ú ingatlant (volt Nemeskócsag kemping) az Önkormányzat eladta. és csak a 3468/2 hrsz.-ú ingatlan maradt tulajdonban. A tervezett módosítást követ en hét méter magas épületeket lehet majd építeni és egy bevezet út is tervezett az Akácfa utca fel l és ha megvalósul a terv, sok fát kivágnak majd. Javasolja a 3468/3 hrsz.-ú ingatlan visszavásárlását és ott park és játszótér kialakítását.

Megjegyzésként közli, hogy az Önkormányzat sok ingatlant ad el, mely nem lenne szükséges uniós forrásból megvalósuló beruházásokhoz, így az önkormányzati tulajdon elfogy és csökken a zöldfelület mértéke.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A Gárdony 3468/3 hrsz.-ú volt Nemeskócsag kemping ingatlana nem volt az Önkormányzat tulajdonában. Az Önkormányzat tulajdonában lév 3468/2 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is Vt. övezetbe sorolt, de a bejelölt építési hely egyben van a szomszédos 3468/3 hrsz.-ú ingatlanra is jelölt építési hellyel, az ingatlan ezért önállóan nem hasznosítható, ezért történik a módosítás. A 3468/3 hrsz.-ú ingatlan (volt Nemeskócsag kemping területe) magántulajdonban van, mely a hatályos szabályozás szerint Z jel zöldövezet, Vt jel településközponti övezet és a vasút mellett egy tervezett utat tartalmaz. A 3468/3 hrsz.-ú ingatlan megközelítésére az Akácfa utcáról a jelenleg hatályos Szabályozási Terv egy feltáró utat jelöl, mely a helyét tekintve kismérték változtatással továbbra is megmarad. A volt kemping területének övezetei nem változnak, a Z jel zöldövezetb l nem kerül kialakításra új beépítésre szánt terület. A volt kemping megvásárlása, besorolásának park területre való módosítása az Önkormányzatnak jelent s összegbe kerülne.

Az Önkormányzat a beruházásait nem csak Uniós forrásból fedezi, sok beruházhoz nem áll rendelkezésre ilyen forrás, de ez nem a Helyi Építési Szabályzat jelen módosításához tartozó javaslat. A zöldterületek ügyében a most sorra kerül

változások esetében a hatályos Szabályozási Terv által meghatározott zöldterületb l 552 m2 érintett, melyen 10x40 m építési helyet jelöl a jelen terv.

A fenti válasz alapján a Képvisel -testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

15. Szász Péter és Szászné Dr. Csáki Margit véleménye, javaslata: Nem támogatja újabb, ezúttal 14297 négyzetméter, részben tóparti zöldterület megszüntetését, a 30 méteres partmenti sáv beépítését.

A tavalyi HÉSZ módosítás kapcsán a Fejér megyei kormányhivatal környezetvédelmi, természetvédelmi, népegészségügyi szervezetei, az Állami F építész hivatalos állásfoglalásaikban már ellenezték a tópart beépítését, a 30 méteres partmenti sáv megszüntetését, mivel azok nem összeegyeztethetők a vonatkozó jogszabályokkal, rontják a város mikroklímáját, s akár évszázadokra kedvez tlenül befolyásolják a település és a táj arculatát.

1.) Ellenzi a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területre vonatkozó módosítást, mivel az több, mint 1 hektárnyi tóparti zöldterület megszüntetését és beépítését eredményezné.

Bár a Véleményezési terv ezt nem ismerteti, az agárdi szabad strand egy része ez a terület. Ellenzi, hogy a területre a Surf Core kft. egy 400 négyzetméter alapterület , 6 méter magas épületet építhessen.

A vonatkozó törvény szerint a zöldterület a környezet klimatikus viszonyainak meg rzését, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.

2.) Ellenzi a Gárdony, Akácfa utcai 3468/2, 3468/3, 3482, 3475/2 és 3477 hrsz-ú területeken településszerkezeti és szabályozási terv módosítását, mivel azok helyi védelemre javasolt zöldterületek, a tervezett módosítás a zöldterületek megszüntetését és beépítését eredményezné.

3.) Ellenzi a Gárdony, Gárdonyfürd i 6282/5 hrsz-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz-ú terület tervezett módosítását, mert az tóparti zöldterület megszüntetését és beépítését eredményezné.

4.) Ellenzem a Gárdony, Gallér utca és környékére vonatkozóan a tervezett módosítást, mert azzal sérülne a terület kertvárosi jellege, az építési telkek beépítettségének növelése zöldterület csökkenést eredményezne.

5.) Véleménye szerint elfogadhatatlan , hogy értékes, közvetlen tóparti zöldterületek megszüntetése mellett a biológiai aktivitásértéket vasútvonal mellé tervezett új véderd vel tervezik pótolni. Nem felel meg a valóságnak, hogy a beépítésre szánt területek növelésével a település biológiai aktivitás értéke nem csökken. A tervezett változtatások a tájhasználatot is kedvez tlenül érintik.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A módosítások során a 14297 m² új beépítésre szánt terület a 2021 júliusban keltezett véleményezési terv 6. oldalán került kimutatásra.

A véleményezési terv szerint az 1. számú módosítás során, mely a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület 552 m² zöldterület sz nik meg, az 5. számú módosítás során, mely Gárdony, Gárdonyfürd i 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület, 995 m² zöldterület sz nik meg, a 6. számú módosítás során, mely a Gárdony, rház utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan, 12750 m² zöldterület sz nik meg. Új beépítésre szánt terület összesen: 14297 m².

A véleményezési dokumentációban e kimutatás során a módosításra kerül területek besorolása tekintetében elírás történt, csak a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület 552 m² mérték módosítása érint zöldterület övezetet, a Gárdony, Gárdonyfürd i 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület 995 m² mérték módosítása, továbbá a Gárdony, rház utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan 12750 m² területének módosítása közlekedési területet érint, mely a véleményezési dokumentáció 39. oldalán és a 43. oldalán került rögzítésre.

A módosítások közül csak a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti területet érint változás esik a Velencei tó partjának 30 m-es közelségébe, a Szabályozási Terven jelölt 30 m-es parti sávot jelen módosítások nem érintik.

1.) A Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti területet érint változás során 552 m² terület érintett. A jelenleg hatályos Szabályozási Tervben a Z jel zöldövezetben egy 10x40 m kiterjedés építési hely van kijelölve, itt a Surf Core Kft. már építési engedéllyel rendelkezik egy 10x40 m befoglaló méret épület építésére. Az érintett 552m² területen a Z jel övezet helyett Vt övezet kerül kialakításra, új építési lehet séget a módosítás nem eredményez, a Vt övezet kialakításával e terület elválaszthatóvá válik a Z jel zöldövezett l.

2.) A Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területét érint módosítások során Z jel zöldterületek övezetéb l nem kerül kialakításra új beépítésre szánt terület.

3.) A Gárdony, Gárdonyfürd i 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület módosítása tóparti zöldterület megszüntetését és beépítését nem eredményezi. A Véleményezési terv 39. oldalán írt szövegrész: „A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt központi vegyes területfelhasználásba és közlekedési területbe sorolja. A módosítás szerint a közlekedési terület központi vegyes területfelhasználásba kerül, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.” Az új beépítésre szánt terület közlekedési területb l kerül kialakításra.

4.) A Gárdony, Gallér utca és környékére vonatkozóan a HÉSZ 46. § (36) bekezdés módosítása során az övezeti besorolás nem változik, továbbra is kertvárosi lakóövezet marad, zöldfelület csökkenés és beépítettség növekedés nem lesz, az övezetre vonatkozó beépítési % és az ahhoz rendelt telken belüli zöldfelületi fedettség mértéke nem változnak meg, e miatt nem is készült az anyagban e területre vonatkozó módosítandó Szabályozási Tervlap. A HÉSZ 46. § (36) bekezdés b) pontjának hatályon kívül helyezése nem változtatja meg a terület kertvárosi jellegét, itt most kezd kialakulni a Szabályozási Tervben foglalt telkek kialakítása és az ingatlanokon maximum négy egységes lakóépületek lesznek elhelyezhetők a HÉSZ rendeletének általános szabályai szerint.

5.) Biológiai aktivitásérték pótlása a Településszerkezeti Terv módosítással érintett területe alapján történik, mértékét és számítási módját a tervezési jogszabály alapján számolta, a pótlás helyének meghatározására nincs elírás.

A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

16. Papp Gitta véleménye, javaslata: Megegyezik a 15. pontban írt beadvánnyal.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A válasz megegyezik a 15. pontban írt válaszban foglaltakkal. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

17. Csereklei Sándor véleménye, javaslata: Megegyezik a 15. pontban írt beadvánnyal.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A válasz megegyezik a 15. pontban írt válaszban foglaltakkal. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

18. Molnár Péter véleménye, javaslata: Megegyezik a 15. pontban írt beadvánnyal.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A válasz megegyezik a 15. pontban írt válaszban foglaltakkal. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

19. Lukácsi Nóra véleménye, javaslata: Megegyezik a 15. pontban írt beadvánnyal.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A válasz megegyezik a 15. pontban írt válaszban foglaltakkal. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

20. Barna Éva véleménye, javaslata: Megegyezik a 15. pontban írt beadvánnyal.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A válasz megegyezik a 15. pontban írt válaszban foglaltakkal. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

21. Józsné Petrik Margit véleménye, javaslata: Megegyezik a 15. pontban írt beadvánnyal.

Javaslat a Képviselő-testület részére: A válasz megegyezik a 15. pontban írt válaszban foglaltakkal. A Képviselő-testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

22. Sashalmi Nicolette Ágnes véleménye, javaslata: Megegyezik a 15. pontban írt beadvánnyal és tartalmaz még javaslatot, hogy a polgármester csak a mandátumáig adhasson bérbe területet.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A válasz megegyezik a 15. pontban írt válaszban foglaltakkal. A területek bérbeadására vonatkozó javaslat nem az Építési Szabályzat kompetenciája. A Képvisel -testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

23. Gál László véleménye, javaslata: Megegyezik a 15. pontban írt beadvánnyal.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A válasz megegyezik a 15. pontban írt válaszban foglaltakkal. A Képvisel -testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

24. dr. Szombathy Zoltán véleménye, javaslata: Tiltakozik a helyi építési szabályzat minden olyan módosítási szándéka ellen, amely lehet vé teszi a tópart 30 m-es körzetében közvetlenül fürdással összefügg létesítményeken (öltöz , zuhanyozó stb) túl bármilyen épület építését vagy /és a terület bármely részének magántulajdonba adását.

Javaslat a Képvisel -testület részére: Jelen módosítások közül egy terület érintett a tópart 30 m-es sávjában a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület. A vélemény nem egyezik meg az Önkormányzat településfejlesztési elképzeléseivel.

A magántulajdonba adással kapcsolatos felvetés nem tartozik a Helyi Építési Szabályzat módosítása körébe.

A Képvisel -testület a véleményt, javaslatot nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

25. Szemán László véleménye, javaslata: tiltakozik a tervezett HÉSZ módosítása ellen az Üdül k útja mögötti 5429/19. hrsz.-u területre vonatkozóan.

Véleményem szerint ez a módosítás kifejezetten privát érdekeket szolgál a közösség érdekeivel szemben. Sajnálatosnak tartom, hogy a város vezetése ez utóbbi tendenciózusan figyelmen kívül hagyja.

Javaslat a Képvisel -testület részére: a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területet érint változás a jelenlegi Z jel zöldövezetben jelölt építési hely területét érinti, új beépítési lehetőség nem kerül kialakításra. A területen tervezett Surf Core épület a város és a közösség érdekeit is szolgálja az alábbiak miatt: új színvonalas épület létesül, új szolgáltatás és szálláshely kerül kialakításra, az épület m kódése a városnak adóbevételt jelent. A módosítással érintett terület és tópart közötti sáv továbbra is zöldterület marad szabad megközelítéssel, a közösség érdekei nem sérülnek.

A vélemény nem egyezik meg az Önkormányzat településfejlesztési elképzeléseivel. A Képvisel -testület a véleményt, javaslatot nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

26. Murányi Sándor véleménye, javaslata: NEM a tópart és a vasút közötti területek eladására, NEM a tópart 100 méteres körzetében bárminem építkezésre.

Javaslat a Képvisel -testület részére: Területek eladása nem a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv kompetenciája, nem tartozik a módosítás körébe. A part mentén száz méteren belül most is vannak épületek és építésre alkalmas területek, a módosítás három olyan területet érint, mely 100 m-en belül van a parthoz. A javaslat egyrészt megvalósíthatatlan, másrészt nem egyezik az Önkormányzat településfejlesztési elképzeléseivel, harmadrészt építési lehet ségek csökkentése miatt az érintett tulajdonosok kártalanítási igényel élhetnek.

A Képvisel -testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

27. Filpné dr. Noll Éva véleménye, javaslata: Tiltakozik a HÉSZ tervezet módosítása ellen. A tó körüli 30 méteres zöld sávot fenn kell tartani. Az önkormányzat energiáját fordítsa inkább a tó megmentésére, vízszintjének emelésére.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A módosítások során a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területet érint módosítás van a tó partjától 30 m-en belül, a jelenlegi Z jel zöldövezetben jelölt 10x40m kiterjedés építési hely területét érinti, a véleményezési dokumentáció szerint 552 m², új beépítési lehet ség nem kerül kialakításra. A tó megmentésére és vízszintjének emelésére vonatkozó javaslat nem a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításával összefügg feladat.

A Képvisel -testület a véleményt nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

28. Bernáth Attila véleménye, javaslata: Nem ért egyet azzal, hogy a szennyvíz belefolyhasson a tóba, akár közvetlenül, akár egy zivatar után a nem megfelelő csatornázás miatt.

Kéri, hogy azokat a vízmin ség vizsgálatokat, amelyek alapján a strandok vizét min sítik, rendszeresen és visszamen leg is tegyék közzé: kíváncsi lennék a részletes eredményekre és a felel sök nevére, akik ezeket végzik és értékelik. És a halpusztuláskori eredmények után is érdekl dik.

Véleményez benyújtott egy 25 pontból álló beadványt, melyben leírja, mivel ért egyet és mivel nem.

1. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávját magánkezekbe adják.
2. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávját lezárják a köz el l, és ne lehessen szabadon megközelíteni.
3. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávjában a zöldterületeket csökkentsék.
4. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávjában bármilyen privát építmény épüljön.

5. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó vizére privát, a köz el l elzárt építmények készüljenek.
6. Nem értek egyet azzal, hogy a HÉSZ úgy módosuljon, hogy azt független szakért k hatásvizsgálatai, a felettes szervek, a f építész és a helyi lakosok ne támogatók.
7. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tavat betonszegély vegye körbe.
8. Nem értek egyet a Velencei-tó csónakkiköt inek és az azokhoz tartozó parkolók megszüntetésével.
9. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó privát partszakaszait közpénzb l újítsák fel.
10. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó vízmin ségét olaj, fagyálló, silt, beton és egyéb szennyez anyagokkal rontsák (amik az elmúlt id szakban valószínű leg többek közt a halak és a hínarasok pusztulását okozták).
11. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávjában területeket adjon el az önkormányzat (pláne, ha piaci áron alul teszi ezt).
12. Nem értek egyet azzal, hogy a Velencei-tó partján egyre korlátozottabbak a vízbe jutási (fürd zés, sportolás céljából) és a horgászati lehet ségek.
13. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávja köztulajdon maradjon.
14. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávját érint , már megtörtént eladási és bérbeadási ügyleteket felül kell vizsgálni, és lehet leg vissza kell vonni (különös tekintettel a piaci ár alatti, és a lakosság és a környezet, él világ számára el nytelen szerz désekre). Ha a visszavonás nem lehetséges, akkor olyan mértékben meg kell adóztatni ezeket az ingatlanokat, ami a lakosság számára el nyös üzlet. Illetve felajánlani a visszavásárlást a köz számára azon az áron, amelyen az adásvétel korábban történt (+ maximum a megtörtént beruházások értéke + infláció - amortizáció)
15. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávját a köz szabadon megközelíthesse.
16. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávjában a zöldterületeket lehet leg növekedjenek, pl. árnyékot adó fákkal és füves területekkel.
17. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávjában privát építmény ne épüljön.
18. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó vizére privát, a köz el l elzárt építmények ne készüljenek.
19. Egyetértek azzal, hogy a HÉSZ maximum úgy módosuljon, hogy azt független szakért k hatásvizsgálatai, a felettes szervek, a f építész és a helyi lakosok is támogatják.
20. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tavat ahol csak lehet, ne betonszegély, hanem lehet leg természetes (pl. homokos, füves, fás, nádasos, kavicsos) part vegye körbe, és a jövő beli fejlesztések erre törekedjenek.
21. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó csónakkiköt i és az azokhoz tartozó parkolók megmaradjanak, fejlesztve legyenek (pl. úszóstegekkel, világítással, sólyákkal, wc-ekkel, akku töltési, tárolási és vízvételi lehet séggel, stb.).
22. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó privát partszakaszainak közpénzb l történt felújításának költségeit terheljék a tulajdonosokra (pl. Stickl kiköt). Ha nem fizetik ki 30 napon belül, akkor adják vissza a területet a köz javára és használatára.
23. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó 30m-es parti sávjában területeket ne adjon el az önkormányzat (pláne ne piaci áron alul).

24. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó partján lehet ség szerint legyen minél több vízbe jutási (fürd zés, sportolás céljából) és horgászati lehet ség.
25. Egyetértek azzal, hogy a Velencei-tó vízmin ségét havonta vizsgálják független szakért k, és az eredményeket tegyék közzé.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A Velencei tóba jutó szennyvíz és a vízmin ség ügye nem a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításával összefügg vélemények.

A 25 pont közül a 3., 4., 6., 17., 19. pontokon kívül tett egyetért és nem egyetért vélemények nem kapcsolódnak a jelen módosításokhoz.

A 3. ponthoz: A módosítások során a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területet érint módosítás van a tó partjától 30 m-en belül, a jelenlegi Z jel zöldövezetben jelölt 10x40m kiterjedés építési hely területét érinti, új beépítési lehet ség nem kerül kialakításra, az építési helyként jelölt terület és sz k környezete kerül Vt övezetbe.

A 4. és 17. ponthoz: A Velencei tó 30 m-es sávjában az építés lehet ségeit a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv szabályozza és azok funkcióit határozza meg, az épített személyére a Szabályzat nem tehet el írást. A tó 30 m-es sávjában cél a szolgáltatások sokszín ségének megteremtése, pihenés, kikapcsolódás és sportolási lehet ségek fejlesztése, a helyi lakosok és a turizmus színvonalas kiszolgálása és a Szabályzat ennek megfelel en történ módosítása.

Amennyiben véleményez a „privát” szó alatt „nem közcélú” épületeket ért, véleménye alapján az alábbi javaslatot teszem: a HÉSZ 46. §-a egészüljön ki azzal az egyedi el írással, hogy Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területen a kialakuló Vt övezetben lakó rendeltetést tartalmazó építmények ne legyenek építhet k.

A 6. és 19. ponthoz: A Helyi Építési Szabályzat módosításának folyamata jogszabályi el íráások szerint történik. A partnerségi egyeztetés során érkezett vélemények az Önkormányzat számára nem kötelez érvény ek, amennyiben a vélemény megegyezik a településfejlesztési elképzelésekkel, azt elfogadja, azt ezt követ hatósági egyeztetések során a jogszabályon alapuló véleményeket figyelembe veszi.

A Képvisel -testület a véleményt részben elfogadja, részben figyelembe veszi.

29. Kárpáti Katinka véleménye javaslata: A Gárdony Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti területtel kapcsolatosan ellenzi a zöldövezetb l Vt területfelhasználásba történ átsorolást és oda 400 m² alapterület épület építését. Indítványozza, hogy a Tini strand a jöv ben is maradjon meg jelenlegi formájában szabadstrandként, oda semmilyen új épület ne épülhessen a jöv ben.

A Gárdony, Akácfa utcai 3468/2, 3468/3, 3482, 3475/2 és 3477 hrsz-ú területek tekintetében tiltakozik az önkormányzati tulajdonban álló sfás terület eladása ellen.

Véleménye szerint a terület alkalmas lenne városi park céljára. Nem szeretné, ha a fák helyére épületek kerülnének.

A biológiai aktivitásérték miatti véderd kijelöléssel nem ért egyet, a kivágásra kerül fák Agárd közepén vannak, a pót terület pedig a város szélén található.

Javaslat a Képvisel -testület részére:

A Gárdony Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti területtel és a Tini stranddal kapcsolatosan a válasz megegyezik a 4., 7., 11., 13. pontban foglaltakkal, az Akácfa utcai 3468/2, 3468/3, 3482, 3475/2 és 3477 hrsz-ú terület tekintetében a 4., 11. és 14. pontban foglalt válasszal, a biológiai aktivitásérték tekintetében pedig a 4., 11. pontban írt válasszal.

A Képvisel -testület a véleményt, javaslatot nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

30. Szke Johanna véleménye javaslata: Nem javasolja az egyeztetési dokumentáció szerinti zöldterületek átmin sítését vegyes építési övezetté.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A véleményezési dokumentációban csak a Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület 552 m² mérték módosítása érint zöldterület övezetet, itt kerül kialakításra Vt jel településközponti vegyes övezet. Itt a jelenleg hatályos szabályozás a zöldövezetben egy 10x40 m kiterjedés építési helyet jelöl, melyre a Surf Core Kft. építési engedéllyel rendelkezik. A jelen módosítás során a hatályos szabályozásban foglalt építési lehet ségek nem változnak, a módosítás célja, hogy az 552 m² Vt övezet kialakításával e terület elválasztható legyen a Z jel zöldövezett l.

A Képvisel -testület a véleményt, javaslatot nem fogadja el, nem veszi figyelembe.

31. Sánta Szabolcs véleménye javaslata: A Gárdony-Holdfény sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz ingatlanokkal kapcsolatban el terjesztett változtatási javaslat indokolatlanul csökkenti a tóparttal közvetlen kapcsolatban lév szabad közterületek és zöldterületek nagyságát, korlátozza a tópart elérhet ségét a környez nyaraló ingatlanok fel l és a Holdfény sétányon kialakított parkolók fel l.

Üdvözljük a Nautis Hotel kerítése mellett nemrégiben kialakított térkövezés elkészültét, de a jelen javaslatban bemutatott változtatás eredménye képpen lehet vé váló zárt beépítés következménye az lesz: hogy csak egy sz k lekövezett síkatoron keresztül vállik elérhet vé az egyre impozánsabban kiépül tóparti sétány/kiköt terület a Holdfény sétány fel l.

Felhívom a döntéshozók figyelmét, hogy a változtatás hatására elt n - az el terjesztésben „elfüvesedett” területként említett - rész fontos és sokak által igénybe vett funkciót tölt be: a tópartra gépkocsival szállított vízisporteszközök a parkolóban álló autókról ide pakolhatók le és itt végezhet azok összeszerelése a vízre szállás el tt (viszonylag nyugodt körülmények között).

Az ehhez hasonló még szabad tóparti területek szisztematikus felszámolása akadályozza a Velencei-tó egyéni szabadidő sportokra, amúgy kiválóan alkalmas lehet ségeinek kihasználását, amivel jelentős közösségi érdek sérül. (A tópart lekerített strandokon keresztül történő megközelíthetősége ezt a fenti funkciót egyáltalán nem pótolja, már csak a szűkre szabott éves nyitvatartási időszak miatt sem.)

Javaslat:

A – ne fogadják el a tervezett módosítást

B - amennyiben a fentiek ellenére mégis a terület beépíthetőségét tartják közérdek célként, úgy javaslom, hogy a zárt sorú beépíthetőség vonala ne nyúljon túl a 6036/55 ingatlanon álló beépítés vonalánál (a Nautis Hotel irányában maradjon egy fásítható szabad sáv a térkövezett járda mellett).

A tárgyi módosításokkal és az érintett ingatlanokkal szorosan összefügg a szomszédos **6036/38 és 6036/39 hrsz. ingatlanok közötti 6036/58 nyúlvány rész** sorsa, mely a mellékelt térkép kivonatokon még fel van tüntetve, de „belterületi szabályozási terv” már a 6036/38 ingatlan (volt Varsa motel) részeként ábrázolja azt. **Javaslat: A 6036/38 és 6036/39 hrsz. ingatlanok közötti 6036/58 nyúlvány rész magánosításának felfüggesztése, a terület közterületként való használhatóságának újbóli biztosítása**

Javaslat a Képviselő-testület részére: A Holdfény sétány melletti 6036/56 hrsz.-ú ingatlan a Nautis hotel K-i oldalán található, területe 700 m² körül alakul, az ingatlanból a Holdfény sétány mentén parkoló alakult ki, melynek nagysága kb. 300-400 m², a további terület jelenleg felfel van bennt. A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan mellett vendéglátó épület van a 6036/55 hrsz.-ú ingatlanon. A 6036/56 és 6036/55 hrsz.-ú ingatlanok VK övezeti besorolásúak, oldalhatáros beépítésmóddal beépíthetők, a beépíthetőség 40 %, az építménymagasság 6 m, a telekterületi minimum 550 m². A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan parkolón kívül eső területe hasznosítható lenne, de a meglévő parkoló területét az elírt telekterület miatt nem lehet leválasztani, ezért vált szükségessé a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítása. Az ingatlan VK besorolása nem változik, a telekterület és a bejelölt építési hely a parkoló leválasztásának figyelembevételével kerülne módosításra. Tekintettel arra, hogy a 6036/56 hrsz.-ú ingatlan parkolón kívüli területe 300 m² körül alakul, nem indokolt és nem célszerű fasor telepítése.

Az építési hely közterület felé (térkövezett járda) és Ny-i határa a tóra való jobb rálátás és a közterület optikai szélesítése miatt a közterületi határvonal helyett kerüljön beljebb a telek felé 3 m-re.

A beadvány második felében a javaslattal érintett 6036/38 hrsz.-ú volt Varsa hotel és a mellette lévő 6036/58 hrsz.-ú ingatlan nem tárgya a módosításra kijelölt területeknek.

A 6036/38 és 6036/39 hrsz. ingatlanokat érintő építési helyet méretezéssel meg kell határozni.

Az Építési Szabályzat rendeletében a 36. paragrafus (10) bekezdésében az építési hely megállapítására vonatkozó rendelkezéseket felül kell vizsgálni és módosítani kell, figyelemmel az el és oldalkert meghatározására és a 36. paragrafus (12.) bekezdésében foglalt rendelkezésre.

Fentiek alapján a Képvisel -testület a véleményt részben elfogadja, részben figyelembe veszi.

32. Szeles Béla kérelme, javaslata: Az rház utca melletti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa képviseletében az ingatlant érint módosításhoz kéri, hogy az egész ingatlan területe szerepeljen a módosításban, ne csak a parkoló területe. Kéri a berajzolt építési hely törlését, ha ez nem lehetséges, az egész ingatlanra kéri egybefügg en jelölni, hogy legyen lehet ség többféle telekalakításra. Az építési hely törlésével az épületeket az OTÉK szabályainak figyelembevételével szeretnék elhelyezni. A 10 m-es el kert helyett 5 m el kert méret meghatározását kéri. A 10 m-es oldalkert helyett is az OTÉK alapján számított el kert figyelembevételét kéri. A szomszédos 7509/16 hrsz.-ú ingatlan építési helye ne lógjon a 7509/15 hrsz.-ú ingatlanra. A kérelemhez a 7509/15 hrsz.-ú ingatlan hasznosításának, megosztásának munkaközi tervét mellékelte, ennek megfelelő en kéri a módosítást. Ezt követ beadványában a terület feltárását szolgáló, jelenlegi Szabályozási Terv szerint 16 m szélesség út 12 m szélesség re való csökkentését kérte.

Javaslat a Képvisel -testület részére: A területre a módosítás a Central European Ingatlanalap 2021. június 16.-án kelt megkeresése alapján indult el. A kérelemben az áll, „hogy az ingatlan egész területe egységesen gazdasági területbe (GKSZ 4-1.8.4.9) tartozzon és a szükséges közlekedési feltárása megoldott legyen.” A kérelemhez melléleként a hatályos Szabályozási Terv kivonata tartozott. A módosítás kezdetén ki kellett jelölni a tervezési terület határát, mely a partnerségi véleményezés során benyújtott beépítési terv ismeretének hiányában csak a 7509/15 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozott, ezen ingatlanra nyitotta meg a Képvisel -testület a módosítás lehet ségét, így a szomszédos 7509/16 hrsz.-ú ingatlan építési helyével kapcsolatos utólagos kérelem nem teljesíthet .

A 7509/15 és 7509/16 hrsz.-ú ingatlanok között a hatályos Szabályozási Terv irányadó telekhatárt jelöl, mely javasolt, de nem kötelez , e miatt az ingatlanok közötti telekhatár a jelenlegi jogi határ is lehet. Az Építési Szabályzat 3/2009 számú rendeletének 36. § (14) bekezdése alapján:

- a)Ha a szabályozási terv tartalmaz irányadó telekhatárokat telekösszevonás és telekmegosztás esetében a szabályozási terven szerepl irányadó telekhatártól a GÉSZ-ben szerepl minimális telekterület mértékéig el lehet térni.*
- b)Azokon a területeken, ahol a szabályozási terv az egyes építési övezetekre vonatkozóan egy építési helyet jelöl, telekalakítás esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, hogy az általános szabályok szerinti építési hely a szabályozási terven jelöltek figyelembevételével módosul.*

Az idézett jogszabályhely alapján rugalmasan kezelhet a telekhatár és a 7509/15 és 7509/16 hrsz.-ú ingatlanokat érint építési hely. A beépítési tervnek megfelelő en a Szabályozási Terven jelölt tervezett közút folytatásaként a 7509/15 telekb l a 7509/16 hrsz.-ú telek határa mentén saját használatú út is kialakítható.

A kérelemben foglalt 12 m tervezett útszélesség nem lesz megfelelő, az utca elején már kialakult a 16 m, az utcában a 7509/15 hrsz.-ú telek előtt is lesz teherforgalom ezért sem indokolt a kisebb szélesség.

Az építési hely törlése a jelenleg is hatályban lévő Szabályozási Terv által jelzett közút területe mentén lehetséges, és elfogadható, utána azért nem, mert az építési hely érinti a szomszédos 7509/16 hrsz.-ú ingatlant is. Az egész telket építési helyként jelölni viszont nem szerencsés.

A jelenleg 10 m elkerített OTÉK szerinti 5 m-re csökkentése és a 10 m-es oldalkertek mértékének OTÉK szerinti csökkentése elfogadható..

Az elkerített kertek mértéke a HÉSZ általános szabályai és az OTÉK szerint legyen 5 m.

Az oldalkertek: a megengedett építménymagasság a területen 10,5 m, OTÉK szerint szabadonálló beépítés esetén ennek felét, azaz 5,25 m-t kell megtartani saját telken belül. Az övezeti besorolás szerint a terület 2000 m² méretű telkekre is osztható, a bemutatott hasznosítási javaslat 4-5000 m² területű ingatlanokkal számol, a jelenlegi Szabályozási Tervben az irányadó telekhatárok 1 hektár nagyságú telkeket határolnak, a bemutatott hasznosítási javaslat szerinti telkek esetében az oldalkertek OTÉK szerinti csökkentése logikus és javasolt.

A jelenleg hatályos szabályozás a 7509/15 hrsz.-ú ingatlan 7-es út felületi határa mentén a telken belül 20 m-es sávban fásítást javasol, ezt a benyújtott hasznosítási javaslat figyelembe veszi, viszont az építési hely határát jelölő vonalat e sávba is berajzolja. A telken belüli 20 m-es fásítás megtartása a 7-es út mentén javasolt, az építési hely határa e sávig terjedjen. A 20 m-es védő fásítás a jelenlegi szabályozás szerint megjelenik a 7509/15 hrsz.-ú ingatlan DNY-i határán is, ebből az ingatlan területét 10 m-es sáv érinti, a hasznosítási javaslat az építési hely határát szintén behúzza ezen fásításra szolgáló területbe, az építés hely határa a fásítandó terület határáig terjedjen.

A Képviselő-testület a véleményt, javaslatot a fent írtak szerint részben elfogadja, figyelembe veszi.

Gárdonyi, 2021. 09. 30.