

ETYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT FŐÉPÍTÉSZE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698; 06-20/9769-391

E-mail: foepitesz@etyek.hu

JEGYZŐKÖNYV

ETYEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS

Tárgya: Etyek Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat

Hely: Etyek Polgármesteri Hivatal tárgyalóterme
2091 Etyek, Alcsúti út 1.

Időpont: 2018. november 21. 10 órától

Jelenlévők a jelenléti ív szerint:

Garaguly Tibor	- Etyek polgármestere
Dr. Ivanyik Andrea	- Etyek jegyzője
Wittek Krisztina	- Etyek főépítésze
Dr. Révész Zoltán	- önkormányzati igazgatási csoportvezető
Bálványossy Orsolya	- településfejl. és üzemeltetési ügyintéző
Városy Péter várostervező	- Pomsár és Társai Kft., vezető tervező
Drobni Mária tervező	- Pomsár és Társai Kft., környezetvédelem
Székely Nóra	- FMKH Állami Főépítési Iroda
Mikus Melinda	- FMKH Állami Főépítési Iroda
Lajkó Ákos	- FMKH Földhivatali Osztály
Molnár Tamás	- FMKH Földhivatali Osztály
Szűcs Tamás	- FMKH Földhivatali Osztály
Magyar Eszter	- FMKH SZJH Körny. és Termv. Főoszt.
Dr. Mohai Zsuzsanna	- FMKH Népegészségügyi Főosztály

Előzmény: Elkészültek Etyek Nagyközség Településfejlesztési Konceptiójának, Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának, valamint településképvédelmi rendeletének véleményezési dokumentumai. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.r.) 38.§ szerint a településrendezési eszközök véleményezése megtörtént.

A polgármester az Elj.r. 39.§ (1) pontja szerint egyeztetést kezdeményezett.

A Polgármester köszöntötte jelenlévőket, és ismertette az egyeztetés célját, hogy a beérkezett véleményekre a megfelelő válaszok/megoldások szülessenek.

I. Földhivatali Osztály észrevétele:

1. Észrevétel: Véleményükben kifogásolták a túlzó lakóterület fejlesztéseket, melyek nagy területű termőföldet vennének igénybe. Konkrétan a Boti út melletti lakóterületet és a Szőlő-halom Lakópark mögötti területet jelölték meg.

- Megoldás: Etyeknek a központi belterületet és Botpusztát összekötő út melletti sávon megvalósítható lakóterület stratégiai kérdés, a mögötti tervezett lakóterület önkormányzati terület, önkormányzati érdek, mindkettő fontos. Ezért ezek megvalósíthatósága érdekében elfogadva a szakmai érveket a Korda Stúdió melletti Alcsúti úti tervezett lakóterület (hrsz: 0295/2 – 12,02 ha) és a boti tartalékterületet (hrsz: 0234/7 – 4,37 ha) a jelenlegi használat szerinti mezőgazdasági övezetbe soroljuk. Ezek nagyobb területet jelentenek, így a Bot-pusztát összekötő út melletti sáv és a Szőlő-halom Lakópark mögötti terület megmarad tervezett lakóterület besorolásúnak.

A Földhivatali Osztály képviselői a javasolt megoldást elfogadják. Egyéb észrevételük nincs.

II. Környezetvédelmi és természetvédelmi Főosztály észrevételei:

1. Észrevétel: Véleményében kérte a zajvédelmi munkarész kiegészítését. A település főútja mentén a lakóterületeken a zaj értéke magasabb a határértéknél. A tervezett lakóterületek egy részén várhatóan szintén magasabb lehet a zajszint.

Megoldások:

- A zajvédelmi munkarészt kiegészítette a szakági tervező. (jelen jegyzőkönyv 1. sz. melléklete) Ezt a Környezetvédelmi és természetvédelmi Főosztály képviselője elfogadja.
 - A botpusztai területre vonatkozzon a lakóterületre meghatározott határérték akkor is, ha az nem lakóterület besorolású.
2. Észrevétel: Véleményében nem ért egyet a volt hulladéklerakó Gksz övezetbe történő átsorolásával. Építés esetén sérülne bármilyen építés esetén. A rekultiváció lényege, hogy termőföld kerüljön oda. A településkép védelmét sem szolgálná ez a fejlesztés.

Megoldás: A szakmai érveket elfogadva a volt bánya/hulladéklerakó területén a területfelhasználás megváltoztatásától az önkormányzat visszalép. A területfelhasználás mezőgazdasági terület marad, jelenleg is kulturált. településnek szüksége van kisvállalatok letelepítéséhez Gksz területre, de ezt máshol is megvalósíthatja az önkormányzat. Később fog jelentkezni az Önkormányzat esetleges módosítással, ehhez kéri a szervek segítségét. A területfelhasználás felülvizsgálatára esetleg a rekultivációs időszak lejárta után kerül sor, melyet alapos vizsgálatok előznek meg.

Az állami főépítész képviselőjének javaslata: Javasolja a jövőben megvizsgálni, hogy a külterület északi részén az 1. sz. főúthoz közeli területen lehet-e erre a célra Gksz területet kijelölni.

3. Észrevétel: Kéri a 26.§-t pontosítani az ökológiai hálózat határán történő építéssel kapcsolatban.

Megoldás: A rendelkezés törlésre kerül.

III. Népegészségügyi Főosztály képviselője: Észrevételt nem tesz.

IV. Állami Főépítész észrevételei:

1. Észrevétel: Kéri az úthálózati tervet.

Megoldás: Az úthálózati terv készítése folyamatban van, a Tervezők véglegesítik.

2. Észrevétel: Javasolja a botpusztai beépítésre szánt terület heterogén területfelhasználását átgondolni.

Önkormányzat: Botpusztai laktanya a 90-es évek elején magántulajdonba került, sok tulajdonossal, legkülönfélébb esetleges funkciókkal. Ezt egységesíteni, a sok érdeket összeegyeztetni nem egyszerű, nincs igazán jó megoldás.

Önkormányzat javaslata: Botpusztai laktanya területén csak legyen Gksz besorolású, amely ingatlanon ma is gazdasági tevékenység folyik. Ezzel az észrevétellel a jelenlévők egyetértenek.

Szélely Nóra és Magyar Eszter javaslata: Az esetleges gazdasági területen a lakóterület felé határozott beültetési kötelezettség legyen előírva. A Tervező és az Önkormányzat is támogatja.

Megoldás: Az elhangzott és elfogadott javaslatok szerint a terv ezen területe átdolgozásra kerül.

3. Észrevétel: Kéri, hogy a kiváló termőhelyi adottságú területekre a FÖMI adatszolgáltatásán kívül a Fejér Megyei Területrendezési terv vonatkozó tervlapja szerint is készüljön számítás.

Megoldás: A Tervező elkészíti.

4. Észrevétel: Vannak apró eltérések a településszerkezeti terv, és a szabályozási terv között.

Megoldás: A Tervező átnézi és javítja.

5. Észrevétel: Nem javasolja a temető melletti kertes mezőgazdasági területet, akkor sem, ha jelenleg kertként művelik.

Önkormányzat javaslata:

- A temetőtől keletre fekvő területen a kicsi telkeket mezőgazdasági célra hasznosítanak a lakók.
- A nagyobb területet – a temetőtől É-ra fekvő terület - Vt övezetbe soroljuk.

Megoldás: A jelenlévők elfogadják a Tervező javaslatát.

6. Észrevétel: Kéri, hogy a közmű létesítmények védőtávolságok kerüljenek pontosításra. Az átemelők védőtávolságát a korszerű technológiának köszönhetően nem szokás jelölni.

Tervező javaslatai:

- A szennyvíztisztító védőtávolsága 150 m, ez lesz feltüntetve. Építési hely csak ezen kívül lesz jelölve.
- A szennyvízáttemelők védőtávolsága max. 20m, de nem kerül jelölésre településszerkezeti terv védelem és korlátozások tervlapon.

Szolgáltató észrevétele levelében: Ügyfélforgalom nem javasolt

Megoldás: Tervező javaslatát és a szolgáltató észrevételét a jelenlévők elfogadják. A terv és szabályzat ezek szerint lesz átdolgozva.

8. Észrevétel: Szőlőhegyek szabályozása aggályos. Van, ahol nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna. A tervező javasolta, hogy differenciált övezetek legyenek szabályozva, melyre a záróvélemény kéréssel együtt konkrét területekre kérjen az Önkormányzat OTÉK alóli felmentést. Az állami főépítész képviselője jelezte, hogy a szőlőhegyek mezőgazdasági funkcióra valók, nem másra az OTÉK szerint. Pici szalagtelkeken ne legyen vendéglátás, lehetne telekmérethez kötni az építés lehetőségét. Bortermeléshez kötött építés nem probléma, sőt támogatott. Borászat, pincék elhelyezése nem probléma. A dűlők sem alkalmasak arra, hogy mentő, tűzoltó közlekedjen rajta. A szállás problémásabb, mint a vendéglátás.

Önkormányzat:

- Az Újhegyen kiépült a szennyvízcsatorna a Gasztrosétány mentén a terv készítésének elkezdése óta.
- Az Újhegyi úton és Báthory utcában a VVVTF támogatásával komoly fejlesztések történtek állami beruházásként. Célja az etyeki borászat és turisztika fejlesztése.
- Ez kialakult helyzet a hatályos, 2006-ban jogszerűen elfogadott településrendezési tervek szerint. Az Önkormányzat nem szeretne, és nem tud kártalanításokat állni, nem szeretné az eddig megengedett funkciókat tiltani. Öreghegyen a vendéglátás jelen van, kisebb nagyobb borászatok formájában.
- Birtokközponton megengedett a vendéglátás és szálláshely.
- Lakás nem megengedett. Ezzel minden jelenlévő egyetért.
- Modern borászatok építése 8% beépíthetőséggel, 15% térszín alatti beépítéssel nem probléma továbbra sem, az Állami Főépítész ezt nem kifogásolja.

Megoldás:

- A tervezés ésszerű kompromisszum mentén folyik tovább.
- A szőlőhegyeken a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti lehetőségek nem csökkennek.
- Lehatárolásra kerül majd az a terület, amelyre az Önkormányzat OTÉK előírásoktól való eltérést kér az Önkormányzat a záróvélemény megkérésekor.

9. Észrevétel: Szabályozási terv és Hész pontosítását kéri.

Megoldás: A Tervező pontosítja a Szabályozási tervet és a HÉSZ-t.

10. Észrevétel: Parkolásra vonatkozó helyi előírásokat a helyi építési szabályzatban lehet megtenni.

Megoldás: A Tervező kidolgozza egyeztetve az Önkormányzattal.

11. Észrevétel: Különleges területeknek legyen speciális funkciója, előírása, pl. sporthoz kapcsolódóan.

Megoldás: A Tervező átdolgozza a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseit.

12. Észrevétel: Zöldterületek differenciálását kéri.

Megoldás: Egy közpark lesz, a többi zöldfelület közkert, melyet Városovics Péter építész átvezet a tervlapokon.

13. Észrevétel: Bányatelkeket kéri jelölni.

Megoldás: A megkutatott területet Városovics Péter építész feltünteti a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon az adatszolgáltatás alapján.

14. Észrevétel: Korda stúdiónál az övezet határa nem követi a telekhatárt.

Önkormányzat és Tervező: Korábbi tervből átvett elem, nincs nagy jelentősége.

Megoldás: Nem változik.

A polgármester köszönte a konstruktív részvételét.

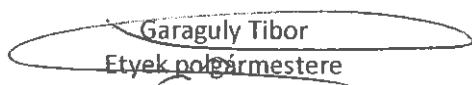
A főépítész ismertette az eljárás során szükséges következő lépéseket.

Jelen jegyzőkönyv hat eredeti példányban készült, példányonként öt számozott oldalból áll.


Mellékletek:


1. Kiegészített örökségvédelmi hatástanulmány
2. Zajvédelmi alátámasztó munkarész

K.m.f.


Garaguly Tibor
Etyek polgármestere



Wittek Krisztina
Etyek főépítésze


Városy Péter
felelős tervező


Székely Nóra
FMKH Főépítészeti Iroda


Mikus Melinda
FMKH Főépítészeti Iroda


Magyar Eszter
FMKH Körny.v. és Term.v. Főo.


Dr. Mohai Zsuzsanna
FMKH Népegészségügyi Főo.


Molnár Tamás
FMKH Földhivatali Osztály


Szűcs Tamás
FMKH Földhivatali Osztály