



## ETYEKI NAGYKÖZSÉG JEGYZŐJE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655

E-mail: [hivatal@etyek.hu](mailto:hivatal@etyek.hu)


### ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. december 18-i rendes ülésére

#### A TOP\_PLUSZ-1.1.3-21 projektben Településfejlesztési Terv készítése

**Előterjesztő:** Zólyomi Tamás polgármester

**Törvényességi szempontból ellenőriztem:**

  
Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet  
jegyző

**Előterjesztést készítő neve:** Wittek Krisztina főépítész

Somogyi Bence műszaki és pályázati referens

**Pénzügyi ellenjegyző:** Sávai Rita pénzügyi- és adócsoportvezető

**Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:**

- Főépítési feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről

**Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:**

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

**Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása:** nyílt

**Előterjesztésről való döntés formája:** egyszerű többség

**Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:**

- 2023 évi C törvény a magyar építészetéről
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezése sajátos jogintézményekről
- 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 256/2021. (V.18.) Korm. rendelet a 2021-2027 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről
- TOP-PLUSZ-1.1.3-21, Helyi és térségi turizmusfejlesztés felhívása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Ahogy Önök előtt is ismert, Etyek Nagyközség Önkormányzata 499 936 271 Ft vissza nem térítendő támogatást nyert a TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-FE1-2022-00011 azonosító számú,

„Integrált turisztikai termék- és attrakciófejlesztés” című pályázaton. A projekt megvalósítását az első, kivitelezéssel érintett kötelezettségvállalással, 2024. május 16-án megkezdjük.

A projekt célja Etyek Nagyközség belső településmagjának oly módon történő megújítása, hogy az az ide látogató vendégek jobb közérzetét, és magasabb költsésszintjét mozdítsa elő. Ennek kapcsán jelentősebb beavatkozások fognak történni a településközpontban, a légvezetékes elektromos hálózat földbe süllyesztésétől, burkolt parkolók kialakításán és a régi bitumenes pálya megújulásán át a Látogatóközpont élmény alapú fejlesztéséig.

A pályázati felhívás előírja, hogy azoknak a településeknek, amelyek nem rendelkeznek korábbi Integrált Településfejlesztési Stratégiával, legkésőbb az első, a tervezési folyamatokat lezáró 1. mérőföldkőig el kell készíteniük az ITS-el egyenértékű Településfejlesztési Tervet. Az 1. mérőföldkő dátuma a projekt megvalósítás megkezdésétől számított 18. hónap vége, azaz legkésőbb 2025. november 16-a lehet.

A Településfejlesztési Terv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet mellékletei tartalmazzák. A fejlesztési terv (a Korm.rendelet 3. § (1) bekezdés szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv együtt nevesítve: Településterv) megalapozására egy, a Korm.rendelet 1. melléklete szerinti tartalmú Megalapozó vizsgálatot, valamint a 2. melléklet szerinti tartamú Alátámasztó javaslatot kell készíttetni, amely mind a fejlesztési, mind pedig a rendezési tervet és azok módosítását alátámasztja. A Településfejlesztési Terv a Korm.rendelet 3. melléklete szerinti tartalommal kell, hogy elkészüljön.

A Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján „a fejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana”. A Korm.rendelet 2. §-a szerint a középtáv 4-10 éves, a hosszú táv 10 éven túli időtartamot jelent.

A megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és a településfejlesztési terv elkészítését jogosultsággal rendelkező településtervező készíti, szakági jogosultsággal rendelkező tervezők bevonásával. A dokumentumok elkészítéséhez szükséges adatokat és az adatszolgáltatókat a Korm. rendelet 10. melléklete sorolja fel. A megalapozó vizsgálatban mind települési, mind településrész szinten szükséges a folyamatok és várható hatásaik elemzése, az ehhez szükséges adatokhoz a Központi Statisztikai Hivatal nyújt hozzájárulást.

A Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, a település önkormányzati főépítésze határozza meg, a Képviselő-testületnek címezve, a Korm. rendelet 7. § (1)-(6) bekezdések tartalma szerinti feljegyzésében. A főépítész feljegyzését előterjesztésemhez mellékeltem. A feljegyzést a Képviselő-testületnek a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján jóvá kell hagynia, „és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi”. A dokumentáció készítése csak ezen döntés meghozatala után tekinthető folyamatban lévőnek, a Korm. rendelet 59. § (4) bekezdése alapján.

A fejlesztési terv és alátámasztó dokumentumai a hatályos településrendezési eszközökkel (Helyi Építési Szabályzat, Településképi Rendelet, Településszerkezeti Terv), valamint a hatályos vármegyei és országos területrendezési eszközökkel összhangban készül. A fejlesztési terv és a rendezési terv készítése és módosítása együtt történik, kivéve, ha a Képviselő-testület a Korm. rendelet 4. § (2) b) pontja alapján dönt az alábbiakról:

- „a fejlesztési terv módosítása előtt áttekinti a rendezési tervet, és dönt arról, hogy
  - o ba) a rendezési tervet változatlan tartalommal alkalmazza, vagy
  - o bb) a fejlesztési tervben foglalt időtáv figyelembevételével a rendezési tervet egy későbbi időpontban módosítja.”

Mivel a rendezési terv módosítására a jogszabályi környezet alapján hosszabb időtáv áll rendelkezésre, illetve a pályázati felhívás kizárólag a fejlesztési terv meglétét írja elő, javaslom a bb) pont alkalmazását.

Mivel a fejlesztési terv és az azt megalapozó tanulmányok, dokumentumok elkészítése időigényes folyamat, továbbá az elkészült tartalmakat a helyi partnerekkel és a véleményezésre jogosult szervezetekkel ún. egyeztetési eljárásban véleményeztetni kell (Korm. rendelet 62. § alapján), ennek további időigénye miatt a tervezési folyamatot a határozati javaslatok elfogadásával haladéktalanul javaslom elindítani.

Kérem a tisztelt Testületet a határozati javaslatok elfogadására!

Etyek, 2024. december 12.

**Zólyomi Tamás**  
polgármester

## Határozati javaslat

### Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (XII.18.) határozata

#### a településfejlesztési terv készítéséről

1. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát és elindítja Etyek Nagyközség közigazgatási területére vonatkozó új településfejlesztési terv készítését.
2. Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete új rendezési tervet egy későbbi időpontban készít a fejlesztési terv elfogadását követően.
3. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a fejlesztési terv készítéséhez a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslatot tartalmazó, a határozat mellékletét képező Főépítész feljegyzést.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a fejlesztési terv és a környezeti értékelés készítésére irányuló tervezési munkára vonatkozó intézkedéseket a vonatkozó jogszabályok szerint tegye meg.

**Felelős:** Zólyomi Tamás polgármester,  
főépítész

**Határidő:** folyamatos

## Feljegyzés

Etyek Nagyközség Önkormányzata új fejlesztési tervet kíván készíteni. A fejlesztési terv tartalmát, eljárását az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet /Eljr./ határozza meg. Az Eljr. 7. § (7) szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Fejlesztési terv a település teljes területére készül. Rendezési tervet az Önkormányzat a későbbiekben készíti, nem egyszerre készül a fejlesztési tervvel.

A fejlesztési terv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az Eljr. 1. melléklete, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A fejlesztési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. Az Eljr. 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények bővíthetők, átcsoportosíthatók, összevonhatók, el nem hagyhatók.

Környezeti értékelés készítése teljes településre készülő terv esetében kötelező. Tartalmát a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) /SKVr./ 3. sz. melléklete szerinti környezet védelemért felelős szervek határozzák meg.

Etyek, 2024. december 12.

**Wittek Krisztina**  
főépítész

## A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
- b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- c) Területrendezési követelmények
- d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- e) A település demográfiai helyzete
- f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- g) A település gazdasága
- h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- k) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- m) Közlekedés
- n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
- p) Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával

4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával.

## AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

### 1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
- j) A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül.

2. Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

- a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot
- b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:
  - ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával.