

K I V O N A T

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. augusztus 17-én, hétfőn megtartott rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

Jelenlévő képviselők létszáma 5 fő.

A Képviselő-testület 7 fő tagja közül, **5 fő** részvételével **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** az alábbi határozatot fogadta el

**Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének
124/2026. (VIII.17.) határozata**

a Botpuszta családi házas tervezett lakóterület fejlesztés Telepítési tanulmánytervének befogadásáról

1. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Creagen Befektetési Kft. által 2026. augusztus 10-én benyújtott Etyek, Botpuszta családi házas lakóterület-fejlesztésről szóló telepítési tanulmánytervet.
2. Eszerint
 - a. a megengedett legkisebb telekterület 800 m² legyen,
 - b. 4 építési telek esetében az 1200 m²-nél nagyobb telkek esetében 2 épületben 2 lakást lehessen elhelyezni,
 - c. a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m lehet,
 - d. az utak mentén kötelező fásítás szerepeljen.
3. Etyek Nagyközség Képviselő-testülete elfogadja a telepítési tanulmányterv tartalmát a határozat 1. mellékletét képező főépítész feljegyzés szerint.
4. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik, zöldterület megszűnik, azonban a beépítésre szánt terület nagysága nem növekszik, a zöldterület övezet nagysága nem csökken. A kijelölt zöldterület helye változik a Botpusztai családi házas területen belül.
5. A Botpusztai családi házas terület biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet.
6. Etyek Nagyközség Önkormányzata felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az új botpusztai tervezett családi házas terület felvételét az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) barnamezős kataszterbe (BARKA).

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

K.m.f.


Zólyomi Tamás
polgármester




Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Etyek Nagyközség Önkormányzata (Székhely: 2091 Etyek, Körpince köz 4., adószám: 15728860-2-07, statisztikai számjel: 15727062-8411-321-07., képviseli Zólyomi Tamás polgármester) (továbbiakban: Önkormányzat) másrészről

Creagen Befektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Danubius utca 6. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-882942; adószám: 13978822-2-41 képviseli: Szalontai István ügyvezető), mint beruházni szándékozó (a továbbiakban: Cél megvalósítója),

az Önkormányzat és a Cél megvalósítója a továbbiakban együtt: Felek között, az Önkormányzat Képviselő-testületének/2026. (.....) önkormányzati határozata alapján, az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés célja és jogszabályi alapja

1. Felek együttműködésüket, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításával összefüggő jogait és kötelezettségeiket a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni.
2. Cél megvalósítójának kérelme arra irányul, hogy Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Etyek, 1502/4 hrsz-ú kivett magánút, az Etyek 1502/5-1502/32 hrsz-ú építési telkek, az Etyek, 1502/33 hrsz-ú zöldövezeti besorolású beépítetlen terület, valamint a fejlesztés közmű- és közlekedési kapcsolatai miatt érintett Etyek 1490/13 hrsz-ú ingatlanrész és a 0237 hrsz-ú út környezetére (a továbbiakban együtt: fejlesztési terület) vonatkozóan az Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019.(VII.2.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítsa.
3. A Cél megvalósítójának fejlesztési célja a Telepítési tanulmánytervben bemutatott beruházás megvalósítása, különösen a korábban kialakított 28 db építési telek helyett legfeljebb 49 db, egyenként legalább 800-1200 m²-es lakótelek kialakításának lehetővé tétele a II. fejezet szerint, az ehhez szükséges közlekedési, közművesítési, zöldfelületi és csapadékvíz-elvezetési kapcsolatok rendezésével. A fejlesztési terület tanulmány szerinti kiinduló nagysága 54 919 m²; az érintett helyrajzi számok különösen: 1502/4, 1502/5-1502/32, 1502/33, továbbá kapcsolódóan a 1490/13 hrsz-ú ingatlan és a 0237 hrsz-ú út érintett szakasza.
4. Felek rögzítik, hogy a HÉSZ módosításának előkészítése és a településrendezési szerződés megkötése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet településrendezési szerződésre és telepítési tanulmánytervre vonatkozó rendelkezései alapján történik.
5. A jelen szerződés közigazgatási szerződés. Felek rögzítik, hogy a szerződés nem eredményezheti az Önkormányzat jogalkotói hatáskörének korlátozását, és nem értelmezhető úgy, hogy az Önkormányzat meghatározott tartalmú önkormányzati rendelet megalkotására vállal kötelezettséget.

II. A HÉSZ-módosítás tárgya

1. A HÉSZ-módosítás előzetesen tervezett tartalma a Telepítési tanulmányterv alapján különösen az alábbi építési paraméterek módosítása:
 - érintett építési övezet / övezet jele: jelenleg Lke-4;
 - megengedett legnagyobb beépítettség / beépíthetőség: jelenleg 20%; tervezetten 25 %;
 - legkisebb kialakítható telekméret: jelenleg 1500 m²; tervezetten 800 m²;
 - megengedett legnagyobb épületmagasság / párkánymagasság: jelenleg 6,5 m; tervezetten 6,0 m;
 - legkisebb zöldfelületi arány: jelenleg 60 %; tervezetten 60 %;
 - szintterületi mutató / rendeltetési egységszám / lakásszám / egyéb paraméter: jelenleg 1; tervezetten 1; kivéve az 1.200 nm-nél nagyobb területre, ahol 2 lakás is megengedett, de a teljes területen maximum 4 db ilyen egység alakítható ki.
 - közlekedési, parkolási, közművesítési, zöldfelületi vagy telekalakításifeltételek: a terület ivóvíz- és szennyvíz kapcsolatának a Richárdmajori út felőli, Vadvirág utcán és a 1490/13 hrsz.-ú ingatlanrészen keresztül történő biztosításának kialakítása; a 0237 hrsz.-ú út, a Kolumbusz utca és a 1502/13 hrsz.-ú telek szántófölddel érintkező határa közötti szakaszának szilárd burkolattal történő fejlesztése; a 1490/13 hrsz.-ú ingatlanrész esetleges közterületi, közmű- és csapadékvíz-elvezetési célú rendezése; valamint játszótér, tornapálya, kiskert, fásítás és szántóföld felőli védősáv kialakítására alkalmas zöldfelületek biztosítása. Ez előbbiekben rögzített feltételek megvalósítása és költsége a Cél megvalósítóját terheli.
 - A 1490/13 telekből (jelenleg 1.879 nm) átadásra kerül az Önkormányzat részére közterület kialakítási céllal a szabályozási terv szerinti terület. A megmaradó területen 1 lakás építhető, maximum 25% beépítési lehetőséggel, és 6 m épület magassággal.
2. Felek rögzítik, hogy a végleges szabályozási tartalom a Telepítési tanulmányterv, a főépítési feljegyzés, a partnerségi vélemények, az államigazgatási és egyéb véleményezők állásfoglalásai, valamint a Képviselő-testület döntése alapján változhat.
3. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a HÉSZ-módosítás elfogadása, elutasítása vagy az előzetes fejlesztési elképzeléstől eltérő tartalommal történő elfogadása önmagában nem minősül az Önkormányzat szerződésszegésének.

III. Telepítési tanulmányterv és eljárási mellékletek

1. A Cél megvalósítója által elkészített Telepítési tanulmánytervet Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a .../... (...) önkormányzati határozatával elfogadta. A Telepítési tanulmányterv a jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.
2. A Telepítési tanulmányterv készítője: Belezna Éva okleveles építészmérnök, településtervező (jogosultsági száma: TT 01-0630), a tanulmányterv kelte: 2026.08.01.
3. Felek rögzítik, hogy a Telepítési tanulmányterv megalapozza a jelen szerződés tárgyát képező helyi építési szabályzat módosítását, és tartalmazza a tervezett fejlesztés bemutatását, a szabályozási koncepciót, az infrastruktúra-igényeket, a környezeti összefüggéseket, valamint a fejlesztés megvalósításához szükséges településrendezési javaslatokat.

4. Felek rögzítik, hogy a Telepítési tanulmányterv tartalmazza a beruházással összefüggésben szükségessé váló közfejlesztések körét és azok előzetes költségbecslését is, amelyeket a jelen szerződésben foglaltak szerint vesznek figyelembe.
5. Az önkormányzati főépítész a szerződéstervezetet és a Telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. A főépítési feljegyzés a jelen szerződés 2. számú melléklete.
6. Felek megállapítják, hogy a Telepítési tanulmányterv elfogadására irányuló eljárás a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lezárult, ezért a jelen településrendezési szerződés megkötésének jogszabályi feltételei fennállnak.

IV. A Cél megvalósítójának kötelezettségei

1. A Cél megvalósítója a Méptv. 92. § (4) bekezdés a) és c) pontja, (6) bekezdés c), és d) pontja, és (7) bekezdés a) pontja alapján a beruházással közvetlen okozati összefüggésben felmerülő, az Önkormányzatot terhelő többletráfordítások és szükséges kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztések költségeinek finanszírozására az alábbi pénzügyi fedezet biztosítását vállalja, melyet az Önkormányzat rendelkezésére bocsát az alábbiak szerint.

- 1.1. A Cél megvalósítója a jelen szerződés alapján az önkormányzatnál felmerülő többletterhek finanszírozására összesen bruttó 222.000.000 Ft összeget fizet meg az Önkormányzat részére az alábbi ütemezés szerint.
- 1.2. A Cél megvalósítója
 - a) 111.000.000 Ft összeget a jelen szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül,
 - b) 111.000.000 Ft összegű második részletet az állami főépítész záró szakmai véleményével ellátott, a helyi építési szabályzat módosításának Polgármester által a Képviselő-testület elé terjesztését követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg átutalással az Önkormányzat 12001008-00138460-00100003 számú bankszámlájára,
 - c) a helyi építési szabályzat módosítása kidolgozására az Önkormányzat által a településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személlyel megkötött tervezési szerződés ellenértékét finanszírozza.

2. Felek rögzítik, hogy a fenti költségek nem minősülnek általános működési vagy folyamatos üzemeltetési költség áthárításának. Az Önkormányzat az összeget kizárólag a beruházás által kiváltott, igazoltan szükséges, arányos és azzal közvetlenül összefüggő, az önkormányzatnál felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgáló fejlesztésekre, műszaki beavatkozásokra, közterületi, közlekedési, zöldfelületi, csapadékvíz-elvezetési, vagy a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósítására használhatja fel, és azzal a Cél megvalósítója felé elszámolni köteles.

- a. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, a beruházással vagy a tervezési dokumentációval összefüggő vélemények megválaszolásában közreműködik, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről saját költségén gondoskodik, és tudomásul veszi az esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettséget.
- b. A Cél megvalósítója köteles a Telepítési tanulmányterv és a kapcsolódó tervdokumentáció szerzői jogi jogosultjának olyan tartalmú hozzájárulását beszerezni, amely alapján az Önkormányzat a dokumentációt a HÉSZ-módosítás, az egyeztetési eljárás, a közzététel, az állami főépítész megküldés és az önkormányzati döntéshozatal céljára díjfizetés nélkül,

időbeli és területi korlátozás nélkül felhasználhatja. A Telepítési tanulmányterv e nyilatkozatot tartalmazza.

- c. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges döntéseket meghozta, a szerződés aláírására jogosult, és kötelezettségvállalása a jogutódaira is kiterjed. Ingatlan-tulajdonos és beruházni szándékozó személy eltérése esetén a Cél megvalósítója köteles az ingatlantulajdonos hozzájárulását és a szükséges tulajdonosi nyilatkozatokat beszerezni.
- d. A Cél megvalósítója köteles a HÉSZ-módosítás során esetlegesen szükségessé váló közmű-, közlekedési, csapadékvíz-elvezetési, zöldfelületi, környezetvédelmi, talajmechanikai, talajszennyezettségi, zajvédelmi és egyéb szakági vizsgálatok elkészítéséről és költségeinek viseléséről gondoskodni, amennyiben azokat a településtervező, a főépítész, a véleményező szervek vagy jogszabály előírja.
- e. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy az 1490/13 hrsz.-ú ingatlan vagy annak része csak a tulajdonos, az Önkormányzat és az illetékes hatóságok külön jognyilatkozatai, telekalakítási, tulajdonszerzési eljárása alapján rendezhető; e harmadik személyt érintő rendelkezések a tulajdonos külön hozzájárulása nélkül rá kötelezettséget nem keletkeztetnek.

3. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a telekalakítás eredményeként kialakuló, út és közpark céljára szolgáló ingatlanokon a szükséges utat, kapcsolódó közműveket, csapadékvíz-elvezető rendszert és közparkokat saját költségén és kockázatára megtervezeti - a tervezés folyamatába az önkormányzati főépítészt bevonja -, engedélyezteteti és megvalósítja. A terveket a hatósági benyújtást megelőzően köteles az Önkormányzat részére véleményezés céljából megküldeni; azokat engedélyezési eljárásra kizárólag az önkormányzati főépítész véleményének kikérését követően nyújthatja be.

4. A Cél megvalósítója köteles a kivitelezési munkákat a végleges hatósági engedélyek, az Önkormányzat által véleményezett tervek és a hatályos jogszabályok alapján, saját költségén, szakszerűen és megfelelő minőségben elvégezni, továbbá az út tekintetében a végleges forgalomba helyezési engedélyt, az egyéb létesítmények tekintetében pedig a rendeltetésszerű és jogszerű használathoz szükséges valamennyi hatósági engedélyt és hozzájárulást megszerezni.

5. A Cél megvalósítója a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését, a kivitelezés műszaki átadás-átvételét, valamint a szükséges végleges hatósági engedélyek megszerzését követően köteles az út és közpark céljára kialakított, teher-, per- és igénymentes ingatlanokat térítésmentesen Etyek Nagyközség Önkormányzata tulajdonába adni. Az Önkormányzat vállalja, hogy elindítja a közzúttá nyilvánítási eljárást.

V. Az Önkormányzat kötelezettségei

1. A Polgármester vállalja, hogy a Képviselő-testület/2026. (.....) önkormányzati határozata alapján, jelen szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervben, valamint a jelen szerződésben meghatározott településrendezési cél megvalósítása érdekében megindítja, és lefolytatja a településrendezési eljárást, és minden tőle elvárható intézkedést megtesz annak érdekében, hogy a helyi építési szabályzat módosítása legkésőbb 2026. december 17. napjáig hatályba lépjen, feltéve, hogy a jogszabályban meghatározott eljárási feltételek fennállnak, és olyan, az Önkormányzat érdekkörén kívül eső körülmény nem merül fel, amely a módosítás elfogadását vagy hatálybalépését akadályozza.
2. Az Önkormányzat a Cél megvalósítója részére a HÉSZ-módosítás készítése során betekintési és véleményezési lehetőséget biztosítja, legalább a Képviselő-testület döntését megelőzően. Az Önkormányzat emellett a Cél megvalósítójával együttműködik a közműszolgáltatókkal, tulajdonosokkal szükséges egyeztetésekben.

3. A Polgármester a véleményezési eljárás során beérkező észrevételeket, államigazgatási szervei véleményeket és főépítési szakmai javaslatokat a jogszabályok szerint értékeli, és szükség esetén intézkedik a módosított tervek ismételt véleményeztetéséről.
4. Az Önkormányzat a Cél megvalósítója által vállalt pénzügyi fedezettel az Önkormányzat a jelen szerződés 1. melléklete szerinti Tanulmánytervben foglaltak alapján az igazolt és célhoz kötött felhasználás szerint elszámol. Az elszámolás határideje a fejlesztési cél megvalósítását követő 60 napon belül, majd ezt követően évente.
5. Az Önkormányzat nem felel azért, ha a HÉSZ-módosítás a jogszabályi, szakmai, államigazgatási, partnerségi vagy képviselő-testületi döntési folyamat eredményeként nem, később, vagy a Cél megvalósítója előzetes elképzelésétől eltérő tartalommal kerül elfogadásra.

VI. Késedelem és egyéb jogkövetkezmények

1. A Cél megvalósítója fizetési késedelme esetén az Önkormányzat jogosult a HÉSZ-módosítás Cél megvalósítója érdekében történő előkészítését, véleményeztetését vagy előterjesztését a késedelem megszűnéséig felfüggeszteni, amennyiben ez jogszabályi határidőt vagy kötelező önkormányzati feladatot nem sért.
2. A Cél megvalósítója késedelmes fizetése esetén köteles megtéríteni az Önkormányzatnak a késedellel összefüggésben igazoltan felmerült többletköltségeit maximum a késedelmi kamat összegéig.
3. Amennyiben a településrendezési tervben meghatározott feltételeknek való megfelelés ellenére az érintett ingatlanokat magába foglaló terület kialakításával (pl. út, közmű- engedélyezéssel) összefüggő hozzájárulási eljárások során a tanulmányterv szerinti tervezett telekméretek kialakítása akadályba ütközne, vagy Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Fejlesztési cél megvalósításához szükséges településszerkezeti terv és HÉSZ módosítására vonatkozó előterjesztést nem fogadja el, a Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy együttműködnek az akadály elhárításában, szükség esetén a településrendezési szerződést közös akarattal, írásban módosítják. Amennyiben Felek az eltérés megfogalmazásától számított 60 napon belül nem állapodnak meg a településrendezési szerződés módosításáról, bármelyik fél felmondhatja a jelen Szerződést. Elállás esetén az Önkormányzat az igazolt költségeit legfeljebb 5.000.000 Ft összegig megtarthatja, a fennmaradó összeget pedig az elszámolástól számított 15 napon belül visszafizeti.
4. Ha a HÉSZ-módosítás a Cél megvalósítójának fel nem róható jogszabályi, államigazgatási vagy képviselő-testületi okból nem kerül elfogadásra, Felek a már igazoltan felmerült és a Cél megvalósítója kérelmével összefüggő költségekkel elszámolnak. Felek rögzítik, hogy az elszámolás során az Önkormányzat maximum 5 millió Ft összegig jogosult a felmerülő igazolt költségeivel elszámolni. A fel nem használt, célhoz kötött pénzeszközt az Önkormányzat 15 napon belül visszafizeti.
5. Ha a HÉSZ-módosítás a Cél megvalósítójának felróható okból hiúsul meg, vagy a Cél megvalósítója a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a már igazoltan felmerült költségeit és kárát érvényesíteni, valamint a szerződéstől elállni vagy a szerződést azonnali hatállyal felmondani. Felek rögzítik, hogy az elszámolás során az Önkormányzat maximum 5 millió Ft összegig jogosult a felmerülő igazolt költségeivel elszámolni. A fel nem használt, célhoz kötött pénzeszközt az Önkormányzat 15 napon belül visszafizeti.

6. A jelen szerződésben vállalt kötelezettségvállalás tényét a teljesítés biztosítása érdekében - amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak - az Önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni az érintett ingatlan(ok)ra. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az Önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlésére. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban rögzített kötelezettségvállalás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésével, valamint a kötelezettség teljesítését követő törlésével kapcsolatos mindenkor földhivatali igazgatási szolgáltatási díj (eljárási díj) kizárólag a Cél megvalósítóját terheli.

VII. Együttműködés és kapcsolattartás

1. Felek a HÉSZ-módosítás előkészítése, véleményezése, elfogadása és a jelen szerződés teljesítése során együttműködnek, egymást a teljesítést érintő lényeges körülményekről haladéktalanul tájékoztatják.

Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről: .

Wittek Krisztina főépítész

e-mail: foepitesz@etyek.hu

telefon:

Kapcsolattartó a Cél megvalósítója részéről:

.....

e-mail:

telefon:

2. Felek a szerződés teljesítése során tudomásukra jutott, nyilvánosan nem ismert adatokat kizárólag a szerződés teljesítéséhez használhatják fel. Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat közfeladatot ellátó szervként a közérdekű adatokra és közérdekből nyilvános adatokra vonatkozó jogszabályok szerint köteles eljárni.

VIII. A szerződés megszűnése

1. A jelen szerződés megszűnik Felek közös írásbeli megegyezésével.
2. A jelen szerződés megszűnik, ha a HÉSZ-módosítás tárgyában a Képviselő-testület nemleges döntést hoz, a nemleges döntés napjától számított 15 napon belüli elszámolással és kifizetéssel.
3. A jelen szerződés megszűnik, ha a HÉSZ-módosítás előterjesztésére 2026.12.17. napjáig a Feleknek fel nem róható okból nem kerül sor, kivéve, ha Felek írásban másként állapodnak meg.
4. A jelen szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg. A lényeges szerződésszegés miatti elállásra vagy azonnali hatályú felmondásra a jelen szerződés és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

IX. Egyéb rendelkezések

1. Amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen vagy hatálytalan, az nem érinti a szerződés többi rendelkezésének érvényességét. Felek az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely az eredeti gazdasági és településrendezési célhoz a lehető legközelebb áll.

2. A jelen szerződés tartalmazza Felek teljes megállapodását a szerződés tárgyában. A jelen szerződés hatálybalépésével hatályát veszti minden korábbi, a szerződés tárgyára vonatkozó szóbeli vagy írásbeli egyeztetés és megállapodás, kivéve a jelen szerződés mellékleteként kifejezetten megjelölt dokumentumokat. E körben Felek kifejezetten rögzítik, hogy hatályát veszti a Felek között 2016.09.05. napján kötött, majd 2018.04.24. napján módosított településrendezését támogató szerződés.
3. A jelen szerződés módosítása kizárólag írásban, Felek erre jogosult képviselőinek aláírásával érvényes.
4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Méptv., a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.
5. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek

1. számú melléklet: Telepítési tanulmányterv az Etyek, hrsz.-ú ingatlan(ok) / fejlesztési terület vonatkozásában.
2. számú melléklet: Önkormányzati főépítési feljegyzés / vélemény a Telepítési tanulmánytervről, és a településrendezési szerződésről
3. számú melléklet: Képviselő-testületi határozat a Telepítési tanulmányterv elfogadáról és a településrendezési szerződés megkötéséről.
4. számú melléklet: Önkormányzati főépítési feljegyzés a településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról

Kelt: Etyek, 2026.

.....
Etyek Nagyközség Önkormányzata
képviseli: Zólyomi Tamás polgármester

.....
.....
képviseli:
Cél megvalósítója / Cél megvalósítója

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

Sávai Rita

Pénzügyi és adócsoportvezető

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ETYEK-BOTPUSZTA



2026. augusztus

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BERUHÁZÓ:

Creagen Befektetési Kft.

KÉSZÍTETTE:

Beleznay Éva Okl. építészmérnök, okl. településtervező, TT 01-0630

Bakos Bálint Okl. építészmérnök É 13-1526

Kosik Péter Okl. építészmérnök É 01-6916

Somogyi Adrienn Okl. építészmérnök É 16-0294

Pozsgai Evelin Okl. építészmérnök

Mezei Anna Építész gyakornok

Beleznay Éva

Bakos Bálint

Kosik Péter

Somogyi Adrienn

Pozsgai Evelin

Mezei Anna

Tartalomjegyzék

1	Előzmények	5
2	A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	6
2.1	A tervezési terület elhelyezkedése	6
2.2	HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA	8
2.2.1	Tájképvédelmi terület övezete	11
2.2.2	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (teljes települést érinti)	12
2.2.3	Földtani veszélyforrás területének övezete (teljes települést érinti)	13
2.2.4	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	14
2.2.5	Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	15
2.3	HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK	16
2.3.1	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	16
2.3.2	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	18
2.4	TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK	21
3	A fejlesztési cél és a változás bemutatása	24
3.1	A fejlesztési cél	24
3.2	A változást szemléltető beépítési terv	25
4	A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztések	28
4.1	Közlekedés	28
4.1.1	Gépjármű forgalom	28
4.1.2	Parkolás	29
4.1.3	Gyalogos forgalom	29
4.1.4	Kerékpáros forgalom	29
4.1.5	Közösségi közlekedés	29
4.1.6	Területfelhasználás, tulajdonjog	29
4.2	Közművek	30
4.2.1	Vízellátás	30
4.2.2	Szennyvízelvezetés	31
4.2.3	Csapadékvíz kezelés	31
4.2.4	Villamosenergia ellátás	33

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

4.2.5	Gázközmű hálózat	34
4.2.6	Elektronikus hírközlés	34
4.2.7	Közvilágítás	35
4.2.8	4.3.8 Megújuló energiák	35
4.3	Társadalmi és humáninfrastruktúra	35
4.4	A cél megvalósításának előfeltételei és következményei	37
4.4.1	A fejlesztési hozzájárulás tervezett ütemezése	38
5	A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	39
5.1	Út menti fasorok	39
5.2	Zöldfelületek kialakítása	39
5.3	Megőrzendő faállomány	39
5.4	Biológiai aktivitásérték egyenleg	40
6	Szabályozási koncepció	42
6.1	A településszerkezeti terv módosítása	42
6.2	A szabályozási terv módosítása	45
6.2.1	Az 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv	45
6.2.2	A 2. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói	47
6.2.3	A 3. melléklet: A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói	48
6.2.4	HÉSZ rendelet szövege	48

1 Előzmények

Az etyeki **1503 hrsz.-ú ingatlan** 2008-ban került a Creagen Befektetési Kft. jogelődje, a Carbon Copy Kft. tulajdonába. A terület ekkor még nem rendelkezett megfelelő szabályozási tervvel.

A tulajdonos 2016-ban megállapodást kötött Etyek Nagyközség Önkormányzatával, amely 1000 m²-es minimális telekméretű lakóingatlanok kialakítását tette lehetővé. A megállapodás értelmében az Önkormányzat bruttó 10 000 m² területhez jutott, míg az út- és közműépítés költségeit a felek területarányosan vállalták megosztani. Az Önkormányzat emellett vállalta a szükséges kapacitások biztosítását, valamint a víz- és csatornahálózatra történő csatlakozási lehetőség megteremtését az akkor még önkormányzati tulajdonú közműrendszeren.

A felek 2018. április 24-én módosították a szerződést, amely során a legkisebb telekméretet 1500 m²-re növelték. Az eredeti 1503 hrsz.-ú telek (55 018 m²) 2020-ban egy az 1502 telekkel történt területcserével lecsökkent **54 919 m²**-re, és az új **hrsz. 1502/3** lett. Ennek az volt a célja, hogy a területnek illetve a feltáró útnak legyen közúti kapcsolata a Vadvirág utcával (1490/3 hrsz. kivett közút).

A fentieket követően a Creagen tulajdonában lévő fejlesztési terület telekalakítása és kapcsolódó településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, HÉSZ) módosítása megtörtént: a területből kivett magánút (**1502/4 hrsz.**), 28 db Lke-4 besorolású építési telek (**1502/5 – 1502/32 hrsz.**), valamint egy zöldövezeti besorolású, beépítetlen ingatlan (**1502/33 hrsz.**) került kialakításra.

A 28 db építési telekre vonatkozó út- és közműtervek 2022-ben elkészültek, azonban az engedélyezési eljárások folyamata megtorpant.

Időközben az **1490/13 hrsz. ú telek** is a fejlesztő tulajdonába került, melynek jelentős része átadásra kerül az Önkormányzat részére, hogy biztosítható legyen a közműátkötés a Richárd-majori út mentén haladó vezetékekhez.

A jelen telepítési tanulmányterv célja a megkezdett folyamat revizionálása a megváltozott igényekre, és a fejlesztés szakmai előkészítése.

2 A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

2.1 A tervezési terület elhelyezkedése

Etyek nagyközség Fejér vármegyében, a Bicskei járásban helyezkedik el, Bicskétől délkeletre, Budapesttől 26 kilométerre nyugatra, a 8106-os és a 8108-as utak találkozásánál. A tervezési terület Etyek ÉNy-i részén található Botpusztán.



1. ábra: A terület elhelyezkedése Etyekhez képest (forrás Google Earth)

A tervezési terület feltárása a Boti utca felől valósul meg, mely közvetlen kapcsolatot biztosít észak felé az 1-es úthoz, valamint déli irányban Etyek központjához. Közúton Budapest belvárosa 30 percen belül, a járásközpont Bicske 10 percen belül elérhető.



2. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése (forrás Google Earth)

A tervezési terület Etyek belterületének északkeleti részén, Botpuszta területén helyezkedik el. A településrészt 1927-ben csatolták Etyekhez, majd a második világháborút követően laktanya épült. Máig különálló településrész, amely Etyek településfejlesztési koncepciója szerint a nagyközség új lakóterületi fejlesztéseinek és gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó funkcióknak ad helyet.

A terület nagysága ~5,7 hektár, jellemzően beépítetlen. Nyugatról és északról beépült lakó- illetve gazdasági területekhez kapcsolódik, keletről és délről mezőgazdasági területtel határos. A fejlesztési terület az egykori szovjet laktanya és gépjármű telephely területére esik. A nagy része gyepes és fás terület, de a régi beton burkolat is részben megvan még, melyet el kell bontani. A domborzat változatos, a nagy magasságkülönbségek miatt korábban teraszokat alakítottak ki a térburkolatok részére, a magasságok 175-193 mBf közöttiek.

Az 1490/13 hrsz-ú ingatlan - mely a közelmúltban került fejlesztési területek közé - az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: kivett, udvar
- Területe: 1 879 m²

Az 1502/4 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: kivett, magánút
- Területe: 7 591 m²

Az 1502/5 - 1502/33 hrsz-ú ingatlanok az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: kivett, beépítetlen terület
- Területe: 47 328 m²



3. ábra: A területet délnyugatról határoló út (fotó Bakos Bálint)



4. ábra: A tervezési terület (fotó Bakos Bálint)

2.2 HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA

Etyek területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak:

- 2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT), ezen belül az Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (MvM rendelet)
- Fejér Vármegye Területrendezési Terve (FmTrT), Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) rendelete Fejér megye területrendezési tervéről

A MaTrT rendelkezik a települési területfelhasználások megyei területfelhasználásokhoz való illeszkedéséről.

9.§ (1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség.

9.§ (3) A vármegyei területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
 - a) aa) erdőgazdálkodási térség,
 - b) ab) mezőgazdasági térség,
 - c) ac) vízgazdálkodási térség,
 - d) ad) települési térség,
- b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

10. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

- a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;
- c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

24. § (1) A vármegyei önkormányzat a területrendezési tervéről szóló rendeletének részeként a vármegye területének természeti, épített környezeti és gazdasági adottságainak védelmére és fejlesztésére, a térszerkezet szervezésére, továbbá a területfejlesztési koncepciók és programok végrehajtására a 19. §-ban meghatározott térségi övezeteken túl egyedileg meghatározott övezeteket is megállapíthat, amely övezetek

- a) szabályai a településfejlesztési terv és a településrendezési tervkészítésére, településrendezési tervekben meghatározott építési övezetek, övezetek kijelölésére, valamint az OTÉK-ban meghatározott, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési használatának megengedett határértékeinél megengedőbb követelmények megállapításának lehetőségére vonatkozhatnak,
- b) nem lehetnek ellentétesek a vármegyét érintő országos és kiemelt térségi területrendezési tervekkel.

Az OTrT országos, illetve az FmTrT térségi területfelhasználási kategóriái közül a teljes tervezési terület a települési térség kategóriába esik. A MATrT 11. § d) alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”.



5. ábra: A térségi területfelhasználás (alaptérkép forrás: OTrT szerkezeti terve és FmTrT térségi szerkezeti terve)

Az OTrT, az MvM és FmTrT térségi övezeteinek való megfelelést az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Lehatárolás FmTrT melléklet	Övezet	Rendelkezés	Etyek érintettség	Fejlesztési terület érintettség
B	Ökológiai hálózat magterületének övezete	MaTrT 25. §	+	Nem érintett
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MaTrT 26. §	+	Nem érintett
	Ökológiai hálózat puffterületének övezete	MaTrT 27. §	+	Nem érintett
C	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT 28. §	+	Nem érintett
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rendelet 2. §	+	Nem érintett
D	Erdők övezete	MaTrT 29-30-30/A §	+	Nem érintett
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rendelet 3. §	+	Nem érintett
E	Tájképvédelmi terület övezete	MvM rendelet 4. §	+	Területileg érintett
F	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MaTrT 31. §	-	-
G	Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rendelet 5. § FmTrT 7.§	+	Nem érintett
H	Nagyvízi meder övezete	MvM rendelet 6. §	-	-
I	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT 32. §	-	-

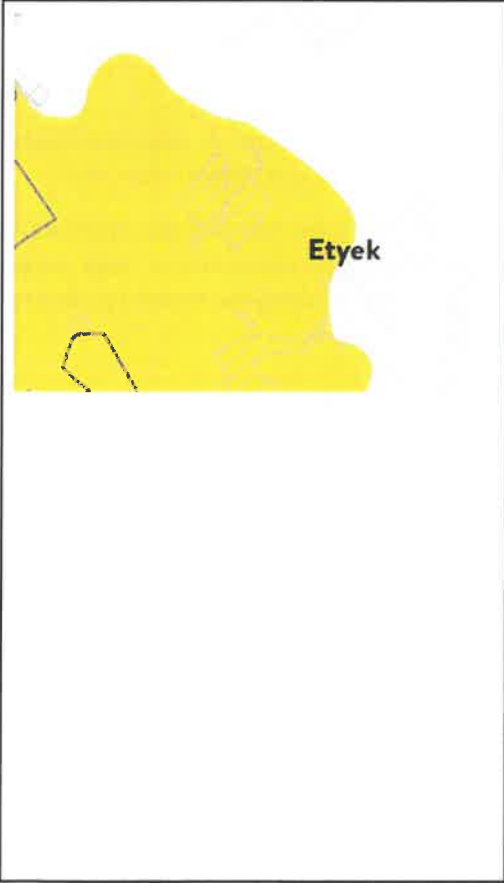
ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Lehatárolás FmTrt melléklet	Övezet	Rendelkezés	Etyek érintettség	Fejlesztési terület érintettség
J	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rendelet 8. §	+	Teljes település által érintett
K	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rendelet 9. §	-	-
L	A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	MvM rendelet 10. §	+	Teljes település által érintett
M	Felzárkóztatandó belső periféria övezete	FmTrT 8. §	-	-
N	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	FmTrT 9. §	-	Teljes település által érintett*
O-P	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete	FmTrT 10. §	-	-
Q	Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	FmTrT 11. §	+	Teljes település által érintett
R	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	FmTrT 12. §	-	-
S	Majorsági térségi övezet	FmTrT 13. §	-	-
T	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete	FmTrT 14. §	-	-

* Az FmTrT 1. melléklet táblázatos összefoglalója és 15. melléklet térképe ellentmondásban van - a telepítési tanulmánytervben az érintettséget feltételezzük.

Az OTrT, MvM és FmTrT térségi övezetei közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:

2.2.1 Tájképvédelmi terület övezete

	Az MvM rendelet. 4.§-a rendelkezik a tájképvédelmi terület övezete vonatkozásában. 4.§(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
---	---

	<i>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások.</i> A településszerkezeti tervben Etyek Nagyközség Önkormányzata további, kapcsolódó területek lehatárolásáról döntött. Mind a HÉSZ, mind a településkép védelméről szóló 2/2019 (II.15.) önkormányzati rendelet kapcsolódó rendelkezéseket fogalmaz meg. Jelen fejlesztés a barnamezős, felhagyott honvédségi területet kívánja rehabilitálni a helyi jogszabályok figyelembevételével.
---	--

2.2.2 Ásványi nyersanyagvagyon övezete (teljes települést érinti)

	Az MvM rendelet 8.§-a rendelkezik az ásványi nyersanyagvagyon övezetéről. <i>8.§(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</i> <i>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</i> Az érvényben lévő településszerkezeti terv tartalmazza az ásványi nyersanyagvagyon lehatárolását – beépítésre nem szánt különleges terület – bánya. A HÉSZ 57. § (3)-a a Kbb-1 különleges beépítésre nem szánt bánya területen a használat és építés feltételeit határozza meg. A fejlesztési területen nem található ásványi nyersanyagvagyon területe – sem bánya terület, sem ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület.
---	--

 EGYÉB VÉDELMEK BANYATELEK HATÁRA ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON TERÜLETÉNEK MEGKUTATOTT TERÜLET	A Településszerkezeti terv védelemmel és korlátozással érintett területek tervlapján a bányatelek legkisebb távolsága 1,7km, a két megkutatott terület legkisebb távolsága 1km. A javasolt fejlesztés az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.
--	--

2.2.3 Földtani veszélyforrás területének övezete (teljes települést érinti)

	Az MvM rendelet 11.§-a rendelkezik a földtani veszélyforrás területének övezetéről. <i>11.§(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</i> <i>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</i> <i>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</i> Az érvényben lévő településrendezési eszközökben földtani veszélyforrás területe nem került lehatárolásra, mivel az még az MVM rendelet és a megyei terv hatálybalépése előtt készült. A fejlesztési területen és közelében földtani veszélyforrásról nincs ismeretünk.
--	--

2.2.4 Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet



Az FmTrT 9.§-a rendelkezik a turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezetekről.

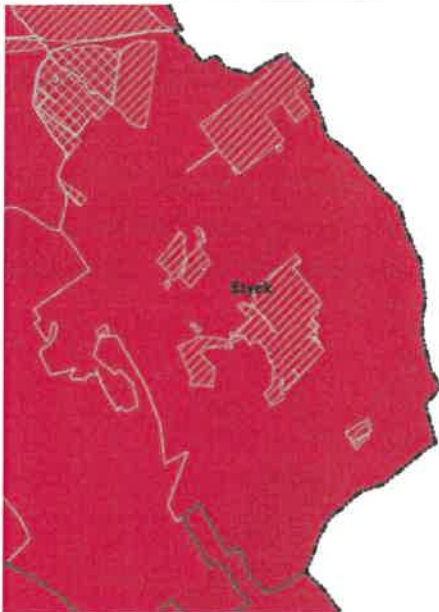
9.§(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.

(3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni.

A Pannónia Szíve program több üteme kapcsolódik Etyek településhez. I-II ütemben: Bicske-Etyek-Újhegy (gasztrosétány) fejlesztése, településképi arculati kézikönyv és Pannónia Szíve Turizmusfejlesztési Koncepció készítése, Etyek-Tarján kerékpárút I. és II. ütemének kivitelezése és az ahhoz kapcsolódó fejlesztések; az etyeki Gasztrosétány és a kapcsolódó fejlesztések II. üteme (etyeki borászati központok útépitése, közvilágítás korszerűsítése, Körpincénél színpad építése, Svábház felújítása), valamint Etyek központjában vízi és elektromos közművek kiváltása, fejlesztése (Magyar-kút és környéke) valósult meg. III. ütem: Etyek-Bicske közötti kerékpáros közlekedés, az 1-es főúton való kerékpáros áthajtás biztonságossá tétele érdekében új kerékpáros nyomvonal létesítése, valamint a főútvonalat érintő szintbeli csomópont alagúttal való kiváltása.

A fejlesztési terület a turisztikai fejlesztésekkel közvetlenül nem érintett.

2.2.5 Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet



Az FmTrT 11.§-a rendelkezik a borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetekről.

11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési terveket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borkertgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településterveiben beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I.

és II. osztályú területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.

A fejlesztési terület a felhagyott honvédségi terület rehabilitációját célozza, jelenleg lakóövezetbe sorolt, borvidéki és kertgazdálkodási területet nem érint.

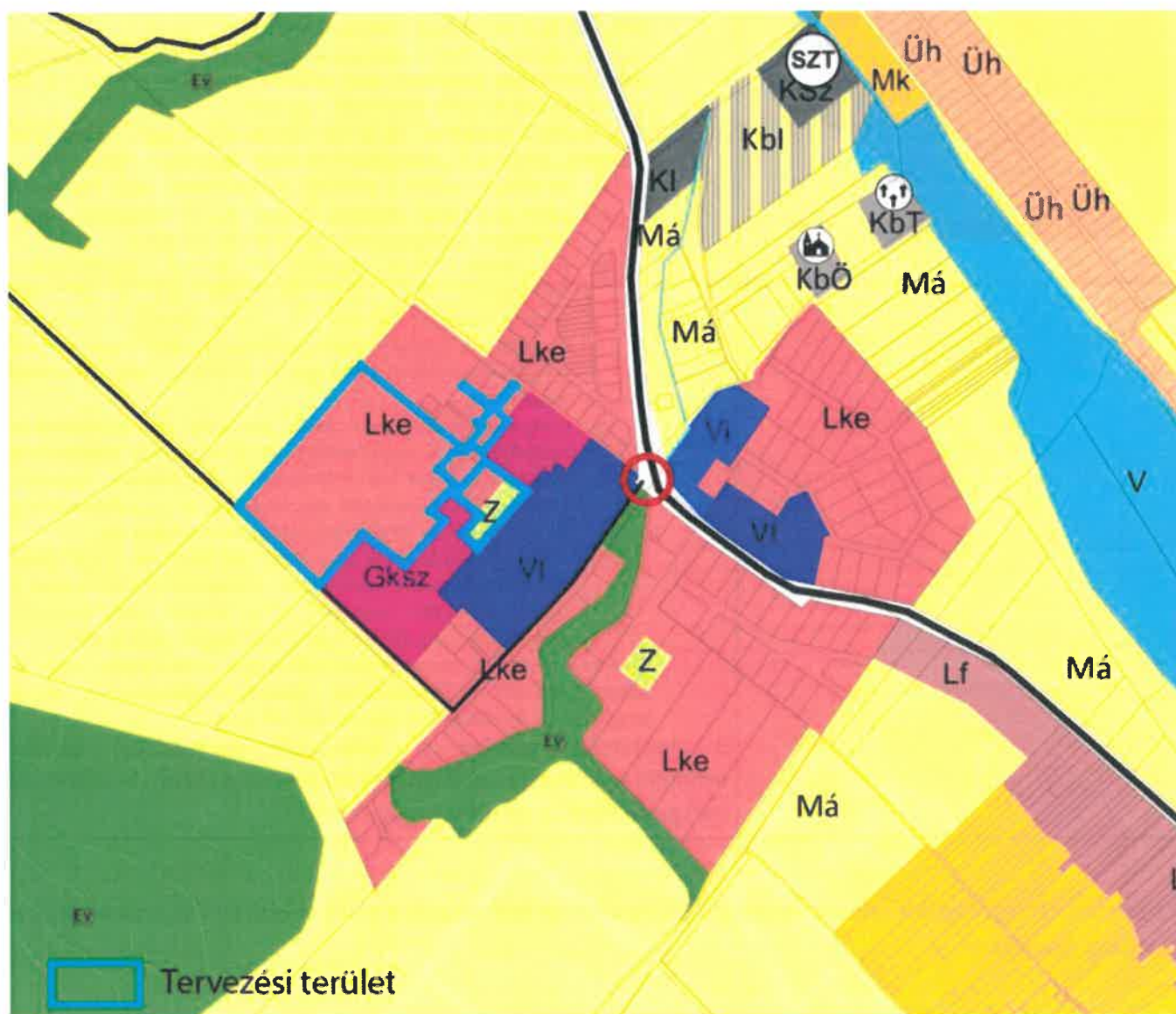
Az érintett térségre és övezetekre vonatkozó előírásokat be kell tartani, a szabályozási terv készítése során az összhang igazolandó.

2.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

2.3.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

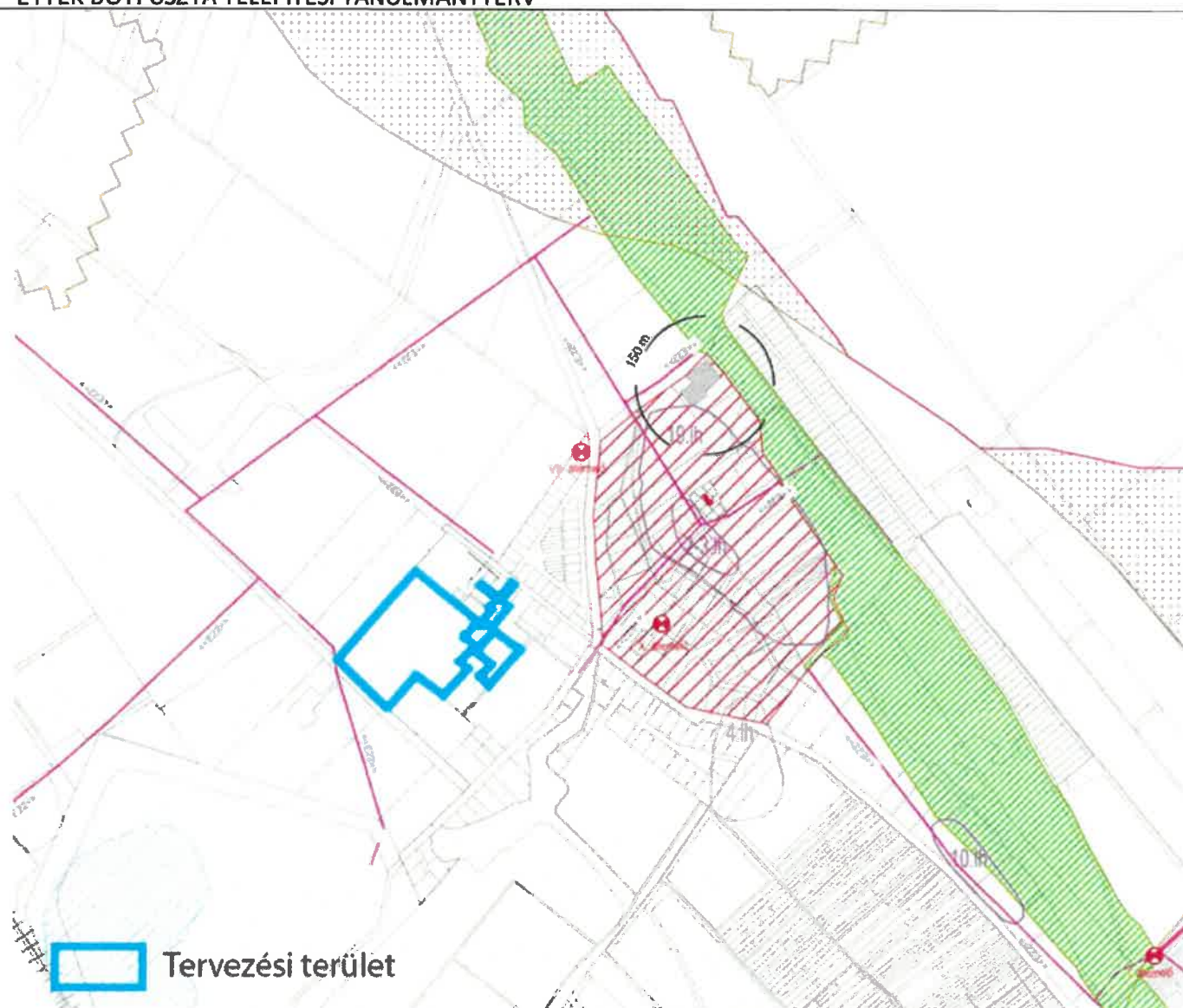
Etyek településszerkezeti tervét Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 54/2022. (V.6.) számú határozatával hagyta jóvá.

A szerkezeti tervlap alapján a tervezési terület nagy része beépítésre szánt, kertvárosias lakóterület, kisebb része zöldterület-közkert területfelhasználási egységbe sorolt. A tervezési terület északnyugati oldalon szintén kertvárosias lakóterülethez, délnyugati irányból kereskedelmi szolgáltató gazdasági területhez kapcsolódik, északkeleti, illetve délkeleti irányából általános mezőgazdasági területtel határos.



6. ábra – TSZT kívárat területfelhasználás (forrás: Etyek Településszerkezeti terve)

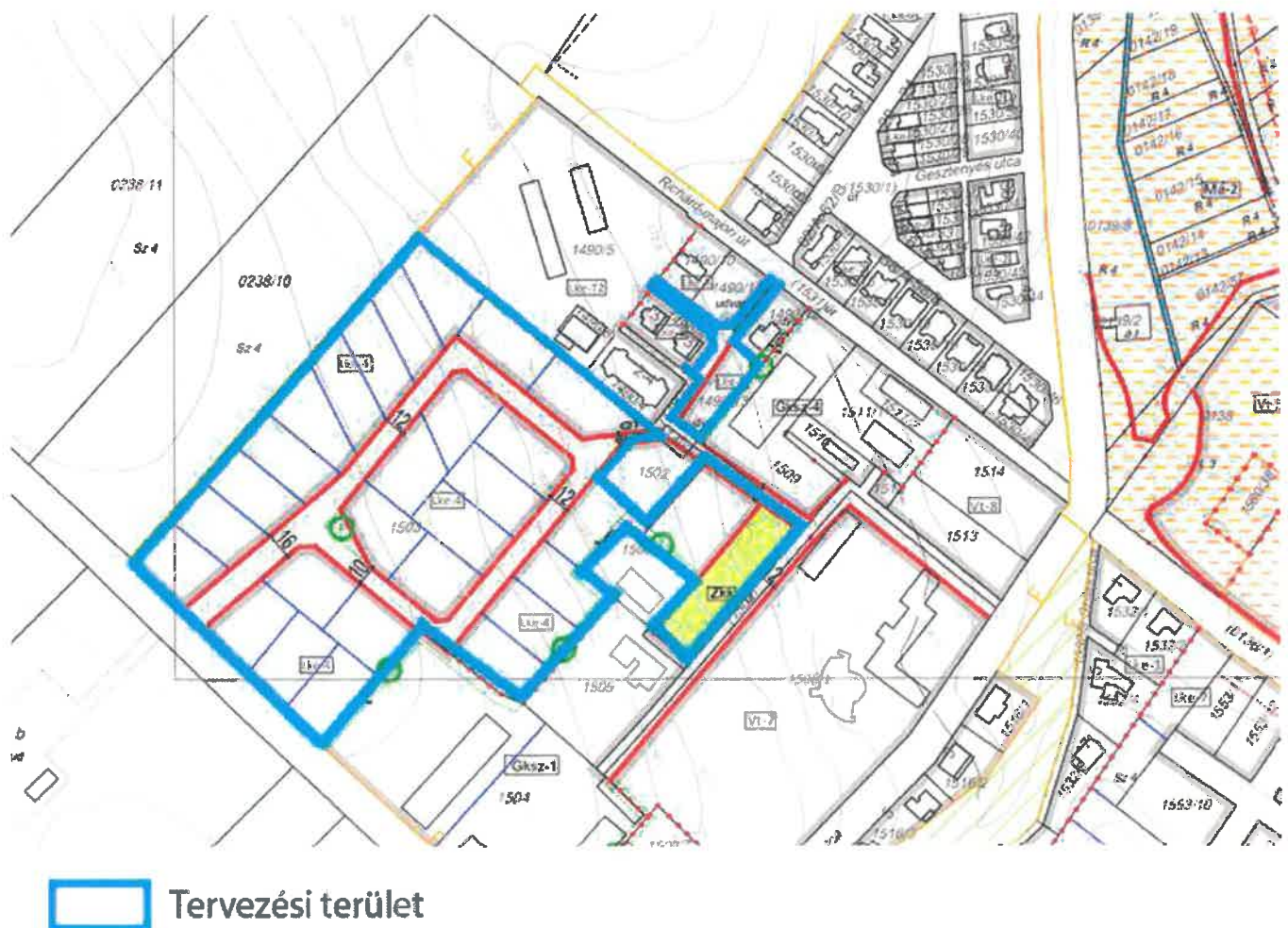
A tervezési terület nem tartozik védelemmel és korlátozással érintett területhez.



7. ábra – TSZT kivágat védelemmel és korlátozással érintett területek (forrás: Etyek Településszerkezeti terve)

2.3.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelete Sz-1. jelű mellékletének 4. szelvénye, azaz a szabályozási terv szerint a tervezési terület besorolása a TSZT-nek megfelelő, Lke-4 illetve Lke-8 jelű, beépítésre szánt általános kertvárosias lakóterület építési övezet. A telekből egy Zkk jelű közkert is lett választva.



8. ábra – Szabályozási terv kivágat (forrás: Etyek Szabályozási terve)

Építési övezet jele: Lke-4

- A területfelhasználás jellege: kertvárosias
- Az építési övezet egyéb elnevezése: boti laktanya
- Az építési övezet jellege: barnamezős
- Beépítési mód: SZ
- Kialakítható legkisebb telek terület (m²): 1500
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 20
- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): 6,5
- Zöldfelület legkisebb mértéke (%): 60
- Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m): -
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%): 5

Építési övezet jele: Lke-8

- A területfelhasználás jellege: kertvárosias
- Az építési övezet egyéb elnevezése: boti laktanya
- Az építési övezet jellege: kialakult
- Beépítési mód: SZ
- Kialakítható legkisebb telek terület (m²): 800
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 20
- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): 6,5
- Zöldfelület legkisebb mértéke (%): 60
- Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m): 20
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%): 5

Építési övezet jele: Zkk

- A területfelhasználás jellege: Zöldterület
- Az építési övezet egyéb elnevezése: Közkert
- Az építési övezet jellege: -
- Kialakítható legkisebb telek terület (m²): -
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 3
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%): 7
- Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m): 3,5
- A zöldfelület legkisebb mértéke (%): 60

Vonatkozó HÉSZ előírások:

26. §

(2) Kertvárosias általános lakóterületen

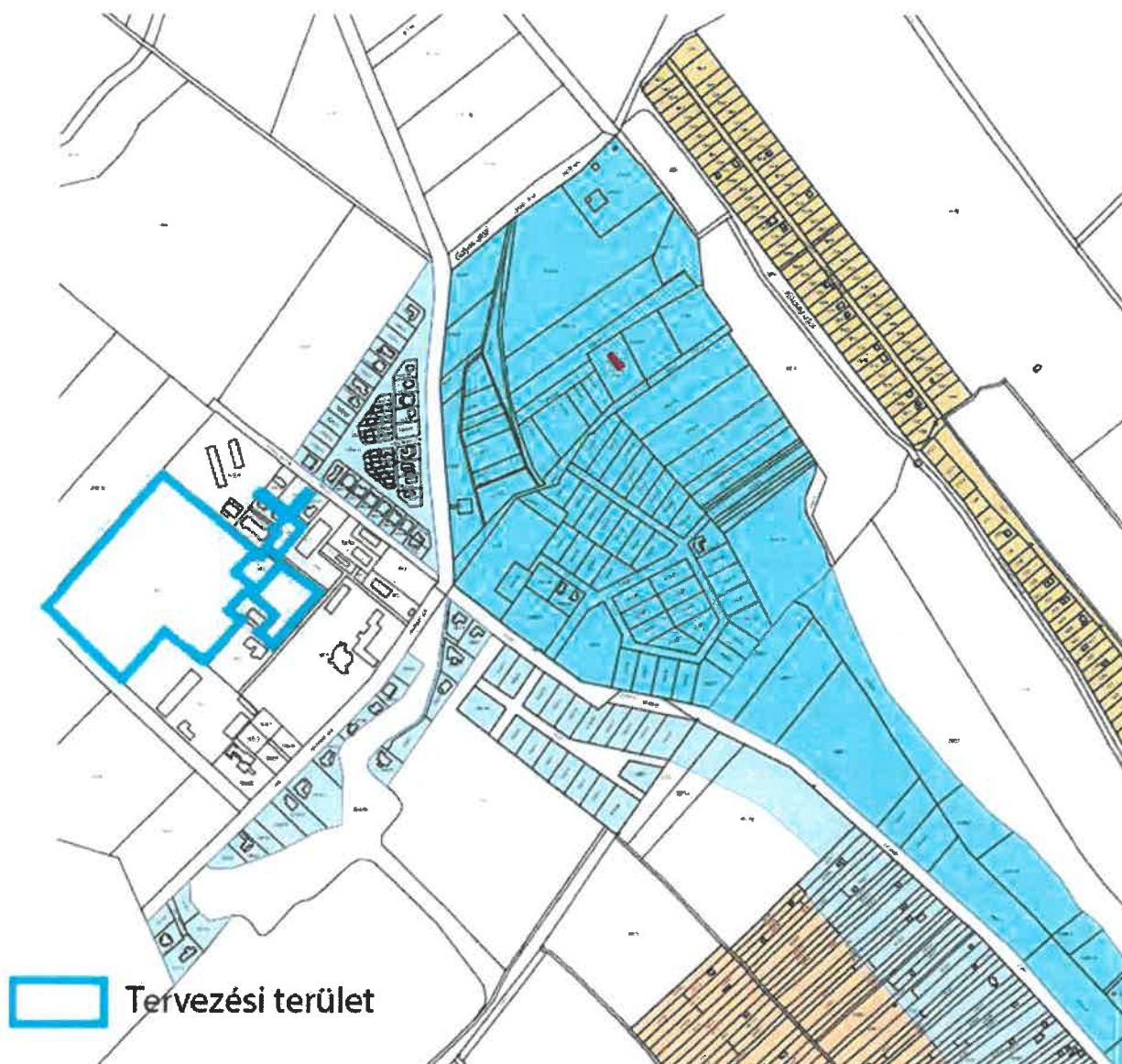
- a) 1500 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy épület építhető,*
- b) legalább 1500 m²-es telken egy kiegészítő épület is építhető,*
- c) egy telken legfeljebb egy lakás építhető kivéve a d) pontalatti esetet,*
- d) Lke-3, Lke-5, Lke-7 építési övezetekben, legalább 1500 m²-es telken két lakás, két épülettömeg építhető*

31. § *(1) Lakóterületen legfeljebb akkora lakórendeltetéstől eltérő kiegészítő rendeltetési mód létesíthető, melynek elhelyezendő személygépkocsi igénye legfeljebb 6 db és a telken belüli parkolóba a beállítás közvetlenül a közterületről lehetséges.*

34. § *Az Lke-4 építési övezetben a 0237 hrsz út felé néző előkert 8,0 m.*

36. § *Az Lke-8 jelű építési övezetben az előkert 5,0 m, az oldalkert és a hátsó kert 4,0 m, kivéve a 1531 hrsz, a 0237 hrsz és a 1515 hrsz területeknél, ahol az utca felé néző előkert 8,0 m.*

2.4 TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK



9. ábra – Településképi szempontból meghatározó területek kivágat (forrás: Etyek TK rendelet)

A tervezési terület nem tartozik településképi szempontból meghatározó területek közé.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2019. (II.15.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről (TK rendelet) kimondja:

4. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

9.§ (1) Az építmények anyaghasználatára, színezésére — amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi (2)-(9) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni, kivéve a Talentis fejlesztési terület és a Filmstúdió területeit.

(2) A falfelületek felületképzésére erős, élénk, kontrasztos színű anyagok nem alkalmazhatók.

(3) Ipari terület, kereskedelmi, szolgáltató terület kivételével új tető építése esetén a

főépületre, illetve az utcáról látható tetőfelületekre vonatkozóan a tető héjalásánál a következő anyagok nem alkalmazhatók:

- a) trapézlemez fedés, vagy*
- b) fényes fémlemezfedés, vagy*
- c) hullámpala, vagy*
- d) műanyag hullámlemez.*

(4) Tetőhéjalás színe nem lehet a vörös, barna, antracit színárnyalatoktól eltérő.

(5) Műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható.

(6) Lakóépületek esetében fém homlokzatképzés nem alkalmazható.

(7) Műanyag előtető az utcáról látható esetben nem építhető.

(8) Ipari terület, kereskedelmi, szolgáltató terület kivételével szerelt kémény nem építhető, kivéve, ha az egész épület high-tech stílusban épül.

(9) Általános mezőgazdasági területen tömör téglá vagy beton kerítés nem építhető.

9. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

22.§ (1) Az épületgépészeti, közműcsatlakozási és egyéb berendezéseket, tartozékaikat, klímaberendezést építészeti eszközökkel takartan, közterületről nem látható módon lehet elhelyezni.

(2) Épületre szerelt antenntartó szerkezet településképet zavaró módon nem helyezhető el.

(3) Szélturbina településképet zavaró módon nem helyezhető el.

23.§ Síktáblás napelem, napkollektor az építészeti környezethez illeszkedve

- a) magastetős épületen az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, tervezetten zárt téglalapba rendezve*
- b) más építményen vagy önállóan telepítve a közterületről nem látható módon lehet elhelyezni,*
- c) oldal és hátsókertben, az építési hely beépítetlen részén 1m-nél nem magasabban,*
- d) tetőterasz felett tetőként,*
- e) árnyékolóként, helyezhetők el.*

24.§ (1) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van, a fényforrás közvetlenül ne legyen látható.

(2) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során kizárólag energiatakarékos lámpatest helyezhető el.

(3) A környezetre való hatás minimalizálása érdekében a megvilágítás kialakítása, műszaki megoldása történjen az új technológiák adta lehetőség felhasználásával, napszakok és időszakok szerinti optimális szabályozással.

(4) A világítótestek, oszlopok, kandeláberek alkossanak egységet, illeszkedjenek a környezet forma- és színvilágához a funkcionalitást és az esztétikai szempontokat figyelembe véve.

(5) Lombkoronával rendelkező utcákban új berendezést lehetőség szerint úgy kell kialakítani, hogy a fénypontok a már meglévő lombkorona szintje alá kerüljenek.

(6) Ha a tervezett közvilágításhoz fásítás is kapcsolódik, akkor közvilágítást és a fásítást, az ültetési helyeket egymással összhangban kell tervezni. Továbbá az ültetésre szánt fák típusát megvizsgálva, szem előtt kell tartani azok növekedésének mértékét és időbeni gyorsaságát, a szükséges jövőbeni karbantartási munkálatok miatt.

10. Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

25.§ Óriásplakát nem helyezhető el a település területén.

26.§ (1) A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges reklám, reklámhordozó kihelyezése, évente összesen 12 naptári hét időszakra, bármely települési területen megengedett.

(2) A nyilvánosság biztosítására szolgáló önkormányzati információs felület időkorlát nélkül, bármely települési területen megengedett.

(3) A reklámhordozókat egységes koncepció és a terület településképi jellegéhez igazodóan, az utcabútorokkal harmonizálva kell kialakítani.

(4) 4,5 m-t meghaladó területű reklám reklámhordozó közterületen nem helyezhető el.

11. Zöldfelületek, fák, fasorok

27.§ (1) Növénytelepítést úgy kell végezni és a növényzetet úgy kell fenntartani, hogy annak sem gyökérzete, sem lombkoronája nem nyúlhat át a telekhatáron.

(2) Új zöldfelületeken — kivéve az erdőterületek övezetében, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő — kizárólag a tájra jellemző őshonos fa és cserje telepíthető.

28.§ (1) A közterületeken a fasorokat meg kell őrizni, szükség esetén ki kell egészíteni.

(2) Amennyiben a meglévő földalatti közművezetékek védőtávolságai megengedik:

- a) 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utcákat kétoldali út menti fasorral kell kialakítani.
- b) 10-12 m közötti szabályozási szélességű utcákat egyoldali út menti fasorral kell kialakítani.

(3) 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák esetében az utcai fasor kiváltása céljából az építési telek építmény által el nem foglalt legalább 1,5 m-es út menti sávjában fásított zöldfelületet kell kialakítani az utca hosszában lehetőleg azonos típusú fákkal.

(4) Mezőgazdasági területen való építési tevékenységgel együtt út menti fasort kell létesíteni.

3 A fejlesztési cél és a változás bemutatása

3.1 A fejlesztési cél

A fejlesztés célja a Botpuszta területén található 1490/13 illetve 1502/5 - 1502/33 hrsz. alatti ingatlanokon kertvárosias lakóterületi beépítés megvalósítása, a korábbi koncepció felülvizsgálatával egy optimális, fenntartható lakókörnyezet kialakítása. A módosított telekosztási terv alapján 50 db, egyenként legalább 800 m² alapterületű lakótelek jön létre. A fejlesztés az infrastruktúrával és a települési kapacitásokkal arányos, optimális lakosságszám-bővülést célozza meg. A tervezett 50 db telek, melyek közül a legalább 800m²-es telken egy lakóegység, a legalább 1200m²-es telken kettő lakóegység helyezhető el (összesen 54db lakóegység), ezt a kontrollált növekedést biztosítja. A ma rendezetlen telkeken épülő lakóingatlanok egységes építészeti arculatot és utcaképet fognak képviselni, emelve a településrész esztétikai értékét.



10. ábra – Zöldterületi funkció javaslatok

A fejlesztési terület Etyek MJV hatályos HÉSZ alapján jelenleg is beépítésre szánt terület, jellemzően Lke-4 jelű általános kertvárosias besorolású. Telekalakítást követően beépítése az érvényes építési szabályok betartásával ma is lehetséges.

A lakóterület fejlesztéssel párhuzamosan összességében 3 244.79 m² nagyságú zöldterület kerül kijelölésre Lke-4 jelű kertvárosias lakóterületből a korábbi 2 500 m² méretű, Zkk jelű zöldkert övezet átpozícionálásával, mely a fejlesztés során kialakuló területek mellett a környező lakóterületek számára is használhatóak lesznek. A köztereken olyan multifunkcionális közösségi terek létrehozása a cél, amely alkalmas gyermekjátszótér, felnőtt tornapálya/fittségi park, közösségi játéktér vagy pihenőhely funkciók befogadására.

A belső úthálózat a környéken élők számára is közvetlen átjárást nyújt a lovarda irányába. A fejlesztéssel párhuzamosan az Önkormányzat tervezi a külterületi 0237 hrsz.-ú út (a Kolumbusz utcát a kőbányával összekötő, Etyek nagyközség tulajdonában lévő közforgalom elől el nem zárt út) szilárd burkolattal történő ellátását, amely megszünteti az ebből keletkező porártalmat a környék lakói számára. A kivitelezési és fejlesztési munkák nehézgépforgalma erre a kőbányai összekötő útra kerül terelésre, mentesítve ezzel a meglévő lakóövezeteket.

Etyek-Botpuszta jelenlegi lakosságszáma még nem éri el a helyi kiskereskedelem (pl. élelmiszerbolt) megnyitásához szükséges kritikus tömeget. A fejlesztés eredményeként beköltöző új lakosság megeremti azt a vásárlóerőt, amely már gazdaságossá teszi a helyi vállalkozások és üzletek megtelepedését.

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A beruházás megvalósulásával a fejlesztési terület és annak közvetlen környezete megtisztul a jelenlegi illegális szemétkerakásoktól.

3.2 A változást szemléltető beépítési terv



11. ábra – Beépítési terv

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Övezet	Tömbszám	Telekszám	Telekméret (m ²)	Max. beépítés (%)	Max beépíthető terület (m ²)	Tervezett lakásszám (db)
Lke-4						
	I.	T01	800.73	25	200.18	1
	I.	T02	801.64	25	200.41	1
	I.	T03	801.97	25	200.49	1
	I.	T05	896.02	25	224.01	1
	I.	T06	879.31	25	219.83	1
	I.	T07	895.17	25	223.79	1
	I.	T08	970.23	25	242.56	1
	I.	T09	901.21	25	225.30	1
	I.	T11	868.45	25	217.11	1
	I.	T12	809.75	25	202.44	1
	I.	T13	804.49	25	201.12	1
	I.	T14	802.86	25	200.72	1
	I.	T15	801.75	25	200.44	1
	I.	T16	800.40	25	200.10	1
			11,833.98 m²		2,958.50 m²	14
	II.	T18	803.58	25	200.90	1
	II.	T19	800.43	25	200.11	1
	II.	T20	801.24	25	200.31	1
	II.	T21	801.14	25	200.28	1
	II.	T22	800.05	25	200.01	1
	II.	T23	803.65	25	200.91	1
	II.	T24	800.76	25	200.19	1
	II.	T25	801.41	25	200.35	1
			6,412.26 m²		1,603.06 m²	8
	III.	T26	800.88	25	200.22	1
	III.	T27	800.11	25	200.03	1
	III.	T28	800.20	25	200.05	1
	III.	T29	802.28	25	200.57	1
	III.	T30	801.54	25	200.39	1
	III.	T31	805.97	25	201.49	1
	III.	T32	801.03	25	200.26	1
	III.	T33	800.05	25	200.01	1
	III.	T34	800.47	25	200.12	1
	III.	T35	801.93	25	200.48	1
	III.	T36	801.26	25	200.31	1
	III.	T37	801.89	25	200.47	1
			9,617.61 m²		2,404.40 m²	12
	IV.	T39	843.10	25	210.78	1
	IV.	T40	837.20	25	209.30	1
	IV.	T41	809.69	25	202.42	1
	IV.	T42	803.26	25	200.81	1
	IV.	T43	805.12	25	201.28	1
	IV.	T44	801.27	25	200.32	1

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Övezet	Tömbszám	Telekszám	Telekméret (m ²)	Max. beépítés (%)	Max beépíthető terület (m ²)	Tervezett lakásszám (db)
			4,899.64 m²		1,224.91 m²	6
	V.	T45	1,002.34	25	250.59	1
	V.	T46	988.56	25	247.14	1
	V.	T47	985.14	25	246.28	1
	V.	T48	1,008.25	25	252.06	1
	V.	T49	910.86	25	227.71	1
			4,895.15 m²		1,223.78 m²	3
	VI.	T50	1,080.05	25	270.01	2
			1080.05 m²		270.01 m²	2
Lke-10						
	I.	T04	1,503.90	25	375.97	2
	I.	T10	1,203.04	25	300.76	2
			3,114.31 m²		778.58 m²	8
	II.	T17	1,216.32	25	304.08	2
			1,216.32 m²		304.08 m²	2
	III.	T38	1,494.55	25	373.64	2
			1,494.55 m²		373.64 m²	2
övezet nélküli kiszolgáló út						
	E	K01	496.94	0	0.00	0
	E	K02	806.57	0	0.00	0
	E	K03	7,957.94	0	0.00	0
			9,261.45 m²		0.00 m²	0
Zkk						
	Z	Z01	483.81	3	14.51	0
	Z	Z02	728.53	3	21.86	0
	Z	Z03	729.98	3	21.90	0
	Z	Z04	1,302.47	3	39.07	0
			3,244.79 m²		97.34 m²	0

4 A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztések

A tervezési terület közműekkel jellemzően ellátatlan. Ugyanakkor közvetlen szomszédságában valamennyi közműtípus elérhető: a Vadvirág utcában az e-közmű nyilvántartás szerint van meglévő kifesztültségű földkábel E.ON Zrt.), távközlési alépítmény (Invitel Zrt.) és középnyomású gázvezeték (Opus Tigáz Zrt.). A 0237 hrsz. utcában az út külső oldalán található egy távközlési alépítmény (Magyar Telekom Nyrt.). Így a fejlesztésre váró területen a teljes közművesítettség biztosítható.



13. ábra – Jelenlegi közműellátás (Forrás: E-közmű)

4.1 Közlekedés

4.1.1 Gépjármű forgalom

A tervezési terület megközelíthetősége kedvező. A Boti utca a FmTrT szerkezeti tervében térségi szerepű összekötő út, melyet a tervezési területtel a Richárd majori utca, illetve a Kolumbusz utca köt össze. A tervezési területet feltáró lakóutcak még nem épültek ki.

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A fejlesztési terület megközelítése a Vadvirág utcáról, és a 0237 hrsz. útról lehetséges. A meglévő szabályozási terven már kiszabályozott pozícióban kétirányú 5,5 m szélességű utak kialakítása tervezett, 1,25 m széles padkával. A tervezett feltáró utak az önkormányzat számára - településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel átadott - közutak, a tervezési sebesség <30 km/h, kivéve a Vadvirág utcai bekötő szakaszon ahol <20 km/h.

4.1.2 Parkolás

A fejlesztési területen a parkolás a telkeken belül megoldott. A TÉKA (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) minden lakóegység után egy parkoló elhelyezését írja elő telken belül. A HÉSZ engedményeket nem tartalmaz, a 26. § (3) szerint a kertvárosias társasház lakóterületen lakóegységenként legalább 1 db parkolóhely fedett tárolását írja elő.

4.1.3 Gyalogos forgalom

A fejlesztési terület, és a környező lakóterületek gyalogosan bejárhatók.

4.1.4 Kerékpáros forgalom

A fejlesztési terület közvetlen környezetében kiépített kerékpárút nem található. Az alacsonyforgalmú, környező utak kerékpárral jól bejárhatóak. Etyek városközpontján és a

Boti út mentén országos kerékpárútvonal húzódik (FmTrT).

4.1.5 Közösségi közlekedés

A Boti utcában, a tervezési területtől 500 m-re, gyaloglási távolságra buszmegálló található, mely kapcsolatot biztosít mind a városközponttal, mind a fővárossal.

4.1.6 Területfelhasználás, tulajdonjog

Az útterületekre tulajdonosi és közútkezelői nyilatkozatokat kell beszerezni, magánterületek és magánutak esetén szolgalmi jogot kell bejegyeztetni az ellátásért felelős javára.

4.2 Közművek

4.2.1 Vízellátás

4.2.1.1 Jelenlegi állapot



14. ábra – vízellátás kivágat (forrás: e-közmű)

Etyek Nagyközség közüzemi vízvezeték-hálózata és szennyvízcsatorna hálózata a FEJÉRVÍZ Zrt. Északi Üzemtechnika üzemeltetésébe tartozik. A vízi-közmű rendszer tulajdonosa és az ellátásért felelős Etyek Nagyközség Önkormányzata (2091. Etyek, Körpince köz 4.). Az érintett területen ivóvízvezeték és szennyvízcsatorna rendszer nincs; viszont az ellátandó ingatlanokhoz közel bővíthető ivóvíz- és szennyvíz hálózatok üzemelnek. A vízellátás és a szennyvízelvezetés tekintetében a lecsatlakozásokra alkalmas gerincvezetékek jelenleg is üzemelnek.

4.2.1.2 Tervezett állapot

A tervezett vízvezeték a Richárd-Majori DN150 KM-PVC vízvezetékre csatlakozik. Nyomvonal a 1490/2 hrsz.-ú területen (V-0-1 j. vízvezeték), a részben az útburkolatban került elhelyezésre. Az optimális hidraulikai viszonyok biztosításához körvezetékes kialakítás lett megtervezve. További vízvezeték ágvezetéként épül. A tervezett vízvezetékek mérete: D110 KPE. A fejlesztés hatása plusz 20m³ napi vízigényt jelent.

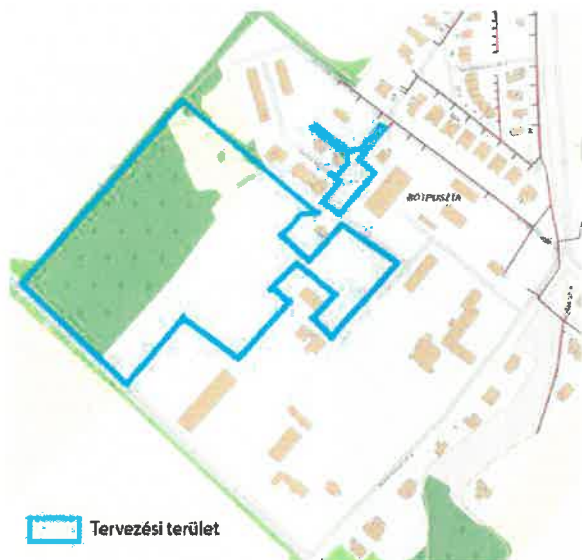
Az ellátandó ingatlanoktól, megközelítési úton mérve 100 m-en belül létesül tűzcsap.

A tervezett vízvezetékek a fejlesztő tulajdonában álló 1490/13-as telek átalakításának köszönhetően közterületen keresztül fognak megvalósulni.

A tervezett vezetékek megépülését követően Etyek Nagyközség Önkormányzatának tulajdonába és a FEJÉRVÍZ Zrt. üzemeltetésébe kerülnek. A FEJÉRVÍZ Zrt. az engedélyezési eljárásban vagyonkezelőként jár el a közművek viszonylatában.

4.2.2 Szennyvízelvezetés

4.2.2.1 Jelenlegi állapot



15. ábra – csatornázás kivágat (forrás: e-közmű)

Etyek Nagyközség közüzemi vízvezeték-hálózata és szennyvízcsatorna hálózata a FEJÉRVÍZ Zrt. Északi Üzemmérnökség üzemeltetésébe tartozik. A vízi-közmű rendszer tulajdonosa és az ellátásért felelős Etyek Nagyközség Önkormányzata (2091. Etyek, Körpince köz 4.).

A fejlesztési terület nincs bekötve szennyvízhálózatba. A jelenlegi csatornahálózat a Richárd-Majori úton fut, a környező társasházakhoz innen ágazik le.

4.2.2.2 4.3.2.2 Tervezett állapot

A tervezett szennyvízcsatorna a Richárd-Majori DN200 KG-PVC szennyvízcsatorna meglévő tisztítóaknájába csatlakozik be külső ejtőcsőves kialakítással. Nyomvonala a 1490/2 hrsz.-ú területen (SZ-0-1 j. szennyvízcsatorna), részben az útburkolatban került elhelyezésre. További kialakítást a lakóingatlanok beköthetőségét figyelembe véve lett megtervezve meg. A tervezett szennyvízcsatorna mérete: DN200 KG-PVC, megfelelő akna-kiosztásokkal, illetve házi-bekötésekkel. Szennyvízcsatorna nyomvonala a tervezett út félburkolat felébe került elhelyezésre.

4.2.3 Csapadékvíz kezelés

4.2.3.1 Jelenlegi állapot

A fejlesztési területen csapadékvíz elvezető csatornahálózat nem található.

4.2.3.2 Tervezett állapot

Az egyes telken keletkezett csapadékvíz, telken belüli elszikkasztása, vagy telken belüli záportározóba vezetése tervezett.

A közterületi burkolatokra jutó csapadékvíz kezelésének tekintetében különösen fontos:

- a megfelelő tározókapacitás biztosítása;
- a lassabb beszivárgáshoz igazított méretezés;
- a biztonsági túlfolyók kialakítása;
- a technológiák kiürülési idejének ellenőrzése;
- a tömörödések elkerülése;

- szükség esetén szabályozott drénezés vagy késleltetett elvezetés alkalmazása;
- valamint az időszakos vízborítást jól tűrő növényzet kiválasztása.

A javasolt technológiákról röviden:

Rainmax öntözésmentes évelőágy: A Rainmax évelőágy speciális, jó vízbefogadó és víztároló képességű ültetőközeggel kialakított növényágy, amely a rávezetett csapadékvizet helyben visszatartja, a növények számára hozzáférhetővé teszi, majd párologtatással és lassú beszivárogatással csökkenti az elfolyó víz mennyiségét.



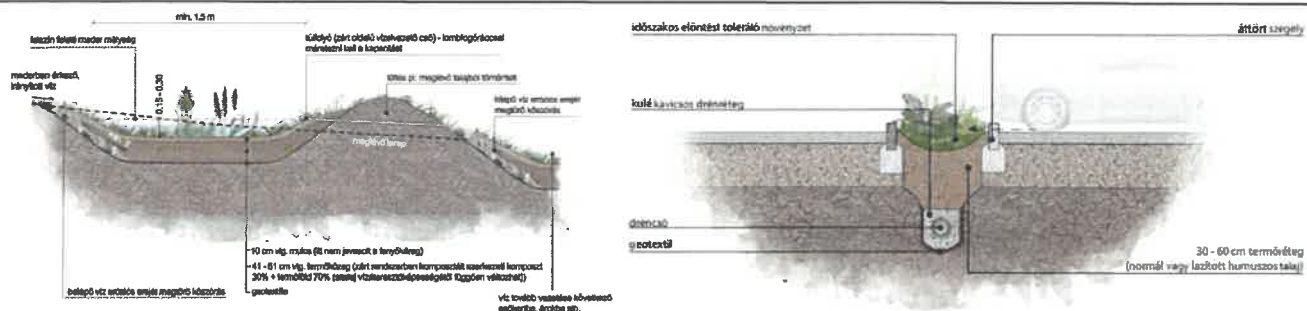
16. ábra – Rainmax öntözésmentes évelőágy (forrás: gardenfutura.hu)

Esőkert: Az esőkert egy terepmélyedésben kialakított, növényzettel beültetett vízmegtartó felület, amely a környező burkolatokról érkező csapadékvizet összegyűjti, átmenetileg tározza, szűri, majd a talajadottságokhoz igazodó ütemben elszivárogtatja és elpárologtatja.



17. ábra –Esőkert Vérmezőn (forrás: Budapest zöldinfrastruktúra füzetek 8. Szivacs város)

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



18. ábra –Példa, esőkert oldalsó túlfolyóval, illetve lineáris kialakítással (forrás: Budapest zöldinfrastruktúra füzetek 8. Szivacsváros)

4.2.4 Villamosenergia ellátás

4.2.4.1 Jelenlegi állapot



19. ábra – villamos energia ellátás kivágat (forrás: e-közmű)

A tervezési területen az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. üzemeltetésében (kezelésében) van az elektromos hálózat.

4.2.4.2 Tervezett állapot

A beruházó az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.-vel 2022-ben Hálózati Csatlakozási Szerződés megkötését kezdeményezte. A meglévő BICS220005 Sósút elnevezésű 22kV-os szabadvezetékes hálózat 5. sz. oszlopától új 22 kV-os kábelhálózatot kell kiépíteni, a kialakítandó telkek közelébe telepítendő BHTR 630-400 kVA transzformátor állomásig, 3x1xNA2XS(F) 2Y150 12/20 kV kábelrel, kb 50 m nyomvonalhosszban. A transzformátor állomástól kettő új 0,4 kV-os kábelhálózatot kell kiépíteni a tervezett két úton, kb. 6 db elosztószekrénnel, 4x240 mm² kábelrel, kb. 700 m hosszban.

Az 1490/12 és 1502/2 telkeket kiszolgáló meglévő elektromos földkábel a jelenlegi 1490/13 telken megy át, szolgalmi joggal rendelkezve. A szabályozási terv módosításának eredményeképpen a földkábelek a fejlesztő tulajdonában álló 1490/13-as telek átalakításának köszönhetően közterületi területre fognak átkerülni.

4.2.5 Gázközmű hálózat

4.2.5.1 Jelenlegi állapot



20. ábra – földgáz ellátás kivágat (forrás: e-közmű)

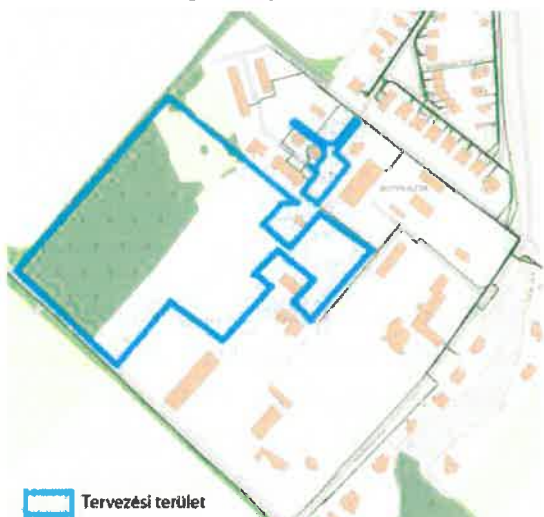
A településen a földgáz-hálózat az OPUS TIGÁZ Zrt. kezelésében van. Gázvezeték található a Richárd-Majori úton, valamint a Vadvirág utca mindkét részében.

4.2.5.2 Tervezett állapot

A fejlesztés során a földgáz hálózat bővítése nem szükséges.

4.2.6 Elektronikus hírközlés

4.2.6.1 Jelenlegi állapot



21. ábra – hírközlés kivágat (forrás: e-közmű)

A tervezési területen a távközlési létesítmények a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., illetve az Invitel Távközlési Zrt. és DIGI Kft. kezelésében vannak.

4.2.6.2 Tervezett állapot

A meglévő távközlési hálózatra való rákötéssel biztosítható a terület ellátása.

4.2.7 Közvilágítás

Az újonnan kialakításra kerülő közterületeken csak földkábeles, kandeláberes közvilágítás létesítése megengedett. A tervezett berendezések (oszlopok, lámpatestek, fényforrások) az MSZ 13201 szabvány szerinti követelményeket ki kell, hogy elégítsék. Ez kialakuló utak esetében 6,0 – 9,0 m fénypontmagasságú oszlopok elhelyezését követeli meg. A tervezett utak M5 kategóriájúak lesznek, így a tervezett átlagos megvilágítás $E_{\text{átl}} = 3\text{-}5 \text{ lux}$ legyen.

A lámpatestek, ill. a fényforrások tekintetében csak energiatakarékos LED-ek alkalmazását javasoljuk.

4.2.8 4.3.8 Megújuló energiák

Az elkövetkezendőkben figyelmet kell fordítani a megújuló energiák kihasználására.

Új építésű ingatlanoknak már közel nulla kibocsátásúaknak kell lenniük, ami szintén a megújuló energiák alkalmazásának szükségszerűségét eredményezi.

Az ingatlanok esetében kiemelten kell kezelni a megújuló energiák alkalmazását. Háztartási Méretű Kiserőművek (HMKE, max. 50,0 kVA) alkalmazásával a létesítmények villamos teljesítmény-igénye - megfelelő méretű akkumulátoros energiatárolással, akár szigetüzemmel - biztosítható. A telepítésük során figyelembe kell venni az éppen aktuális jogszabályi környezetet (pl. tároló-kapacitás kiépítése, kitéplálás elleni védelem).

Levegő-víz vagy geotermikus hőszivattyúk telepítésével, vagy biomassza tüzelésű hőtermelővel a létesítmények fűtése és HMV termelése megoldható. Ezeknek a berendezéseknek a teljesítmény igényét a tervezés során figyelembe vettük.

4.3 Társadalmi és humáninfrastruktúra

Etyek utolsó becsült népessége 4 510 fő (2024 évben), népsűrűsége 77 fő/km². A lakások száma 1701 (2024), a népesség számát figyelembe véve ez 2,65 fő lakásonként.

A tervezési területen 54 lakás megépítése tervezett. Magyarországon a száz lakásra jutó lakosok száma 1990 óta folyamatosan csökken. 1990-ben 2,69 fő volt az egy lakásra jutó lakók száma. 2024-ben országosan már csak 2,07 fő. A fővárosban a legkisebb az egy lakásra jutó lakos szám (1,82), a városokban ennél nagyobb (2,16), a községekben a legmagasabb (2,35) a KSH 2022-re vonatkozó adatai szerint. Fejér megyében 2,24, a környező településekben Csabdi mutatja a legmagasabb értéket, 2,83 fő/lakás (2024).

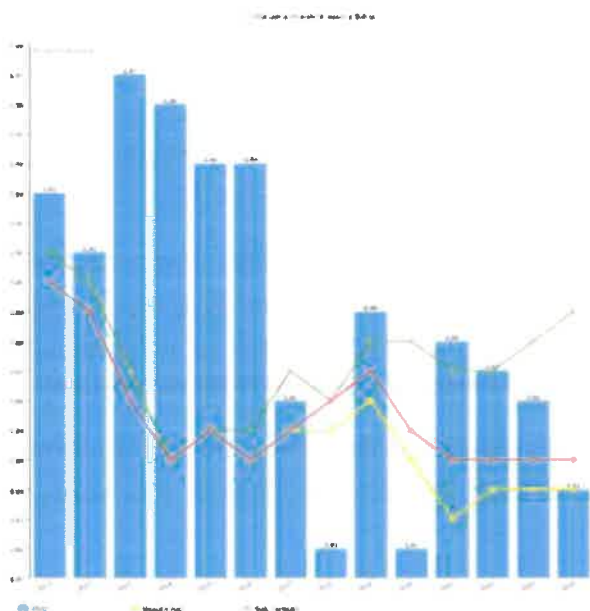
A tervezett lakások - mérete és bekerülési költsége alapján - várható értékesítési ára elsősorban a fizetőképes keresletet célozza meg. A jelenleg tapasztalható trendek alapján többségében fiatal párok, leendő szülők, vagy kisgyermekes családok lakásigényeivel találkozhat az itt kialakított lakáskínálat. Ebből kiindulva a statisztikai átlagnál magasabb, 3 fő/lakás mutatóval kalkulálunk (átlagosan két szülő és 1 gyermek). Eszerint 162 fő jelenléte várható a beruházás befejezése után.

Etyek területén a közelmúltig nem működött bölcsőde, 2024-ben a Csodaszarvas Bölcsőde építéskor összesen 72 férőhellyel elérhetővé vált ez a szolgáltatás. A TEIR adatai szerint a bölcsődébe beírt gyermekek száma 48

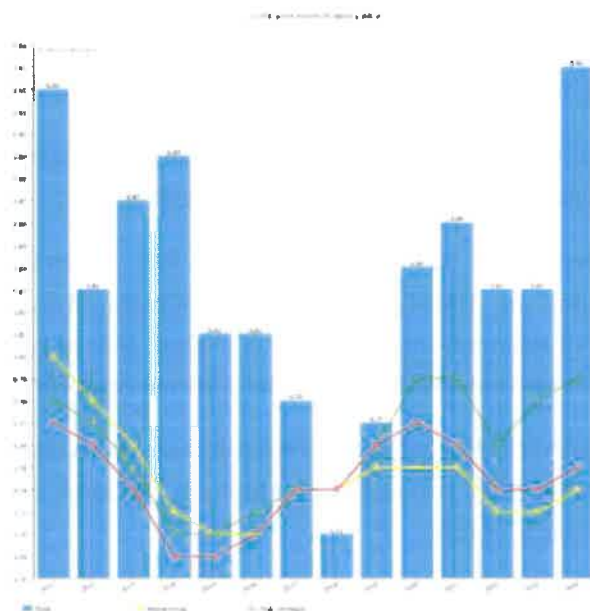
ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(2024). Azonban az önkormányzat adatszolgáltatása alapján a 2025/26 tanévben a 72 férőhely mind be volt töltve, amelyből 8 gyerek volt nem etyeki. A jelenlegi gyermekek maradnak a 2026/27 tanévben is, a 2026/27-es tanévre új jelentkezők mind etyeki gyerekek. 4-en vannak várólistán, ami a folyamatos jelentkezések miatt várhatóan nőni fog.

Az Etyeki Óvoda jelenleg összesen 6 csoporttal üzemel, ezek egyenként 25 gyermek elhelyezésére alkalmasak, azonban szükség esetén 30 főre bővíthetők. A KSH által hivatalos óvodai férőhelyek (fő) száma ezt tükrözi, 180 fő. A legutóbbi TEIR adatok szerint egy működő férőhelyre (fő) jutó óvodába beírt gyermek száma 0,83, azaz 150 gyermek jár az Etyeki Óvodába. Az óvoda adatszolgáltatása alapján 165 gyerek jár és igény van új csoportszobára.



22. ábra – Óvodába beírt gyermek, egy működő férőhelyre (fő)
(Forrás: TEIR)



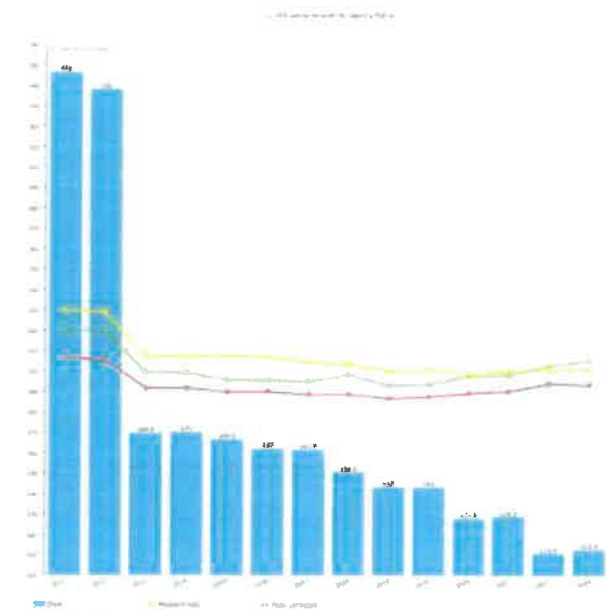
23. ábra – 3-5 évesek, egy óvodai férőhelyre (fő) (Forrás: TEIR)

Fontos azonban kiemelni az Etyeki Önkormányzat 2025-2030 Gazdasági Programjában is leírtakat, miszerint „a település nem képzelheti el a központi szerepkör meglétét jól működő a kor követelményeinek megfelelő intézményrendszer nélkül. Az óvoda épülete ... nem felel meg a kor követelményeinek sem műszaki, sem intézményi szempontból. Meg kell oldani az épület energiatakarékossági átépítését, a belső terek integrált szemléletű megújítását, valamint a gyermekek étkeztetését ellátó főző konyha fejlesztését is.”

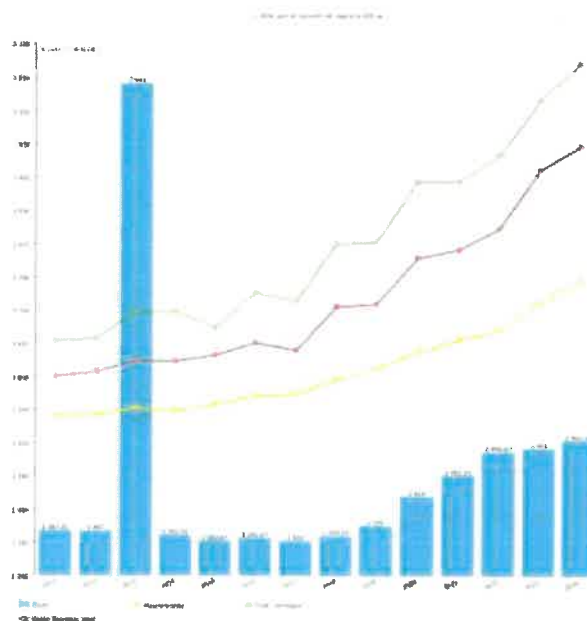
Etyeken az általános iskolai oktatást egyetlen intézmény látja el, az Etyeki Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola, ahova összesen 294 gyermek jár 15 osztályra bontva. Az osztályok létszáma alacsony, 14-20 fő körüliek, azonban itt is az utóbbi pár évben nőtt a létszám. A Gazdasági Programban kiemelésre kerül, hogy „Etyek talán legfontosabb, egyben mindenki számára nyilvánvalóan a legköltségesebb célja az általános iskolai köznevelés infrastrukturális problémáinak a kezelése. A jelenlegi iskolaépület sem műszakilag, sem szakmailag nem felel meg a mai kor követelményeinek. Különösen igaz ez a régi épületre (volt tanácsháza), ahol vizesedés, ezzel együtt járó salétromos falak rontják az itt tanuló gyermekek egészségét és csorbul a kulturált tanuláshoz való joguk. Nem megoldott a mindennapos testnevelés kérdése sem, amit egy új sportcsarnok felépítésével lehetne orvosolni.”

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A háziorvosi ellátás jelenleg két felnőtt és egy gyermek praxissal működik, az új, 2024-ben átadott Egészségházban. A TEIR adatai szerint az egy házi- és házi gyermekorvosra jutó 1503 lakos (2024) az országos, régiós és megyei értékeknél jelentősen kedvezőbb.



24. ábra – Általános iskolák átlagos tanulólétszáma (fő) (Forrás: TEIR)



25. ábra – Egy házi- és házi gyermekorvosra jutó lakos (fő) (Forrás: TEIR)

Az alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézmények település szerte megtalálhatók, és a piacgazdasági viszonyok között értelemszerűen igyekeznek a helyi fizetőképes keresletet kielégíteni.

Etyek alapfokú közintézmény hálózattal tehát – köszönhetően az elmúlt évek fejlesztéseinek – a település nagyság rendjéhez mérten megfelelően ellátottnak tekinthető, azonban az oktatási intézmények a jelenlegi és még inkább a jövőbeli lakosság érdekében fejlesztendők.

A fejlesztés által beköltözők humán infrastruktúra igényéhez való hozzájárulás a településrendezési szerződésben rögzítendő.

4.4 A cél megvalósításának előfeltételei és következményei

Előzetes költségbecslés alapján a fejlesztés következtében szükségessé váló, illetve a beköltöző lakosság ellátását is szolgáló járdaépítési, útfejlesztési, ivóvízhálózat-fejlesztési, intézményfejlesztési és játszótér-fejlesztési feladatokra hat éven keresztül évente 37 000 000 Ft, vagyis összesen 222 000 000 Ft fejlesztési forrás biztosítása indokolt.

A fejlesztési hozzájárulás összege az 54 tervezett lakásra vetítve lakásonként hozzávetőleg 4,11 millió Ft, a becsült 162 fős lakosságnövekményre vetítve pedig személyenként mintegy 1,37 millió Ft infrastruktúra-fejlesztési hozzájárulást jelent. A hozzájárulás nem a település infrastruktúrájának általános fejlesztését vagy az Önkormányzat korábban fennálló fejlesztési elmaradásainak finanszírozását szolgálja, hanem a beruházás által előidézett többletigényekkel összefüggő, azok kezeléséhez szükséges fejlesztésekhez történő arányos hozzájárulás.

4.4.1 A fejlesztési hozzájárulás tervezett ütemezése

A fejlesztési hozzájárulás teljesítése hat éven keresztül, évente 37 000 000 Ft összegben történik. Az egyes fejlesztési célok közötti előzetes felosztás az alábbiak szerint tervezhető:

FEJLESZTÉSI IDŐSZAK	JÁRDAÉPÍTÉS	INTÉZMÉNY- ÉS JÁTSZÓTÉR- FEJLESZTÉS	ÚTFEJLESZTÉS	IVÓVÍZ- FEJLESZTÉS	ÉVES ÖSSZEG
1. ÉV	15 M Ft	15 M Ft	5 M Ft	2 M Ft	37 M Ft
2. ÉV	15 M Ft	15 M Ft	5 M Ft	2 M Ft	37 M Ft
3. ÉV	15 M Ft	15 M Ft	5 M Ft	2 M Ft	37 M Ft
4. ÉV	15 M Ft	15 M Ft	5 M Ft	2 M Ft	37 M Ft
5. ÉV	15 M Ft	15 M Ft	5 M Ft	2 M Ft	37 M Ft
6. ÉV	15 M Ft	15 M Ft	5 M Ft	2 M Ft	37 M Ft
ÖSSZESEN	90 M Ft	90 M Ft	30 M Ft	12 M Ft	222 M Ft

Az ütemezés kialakítása során az első években elsőbbséget élveznek a közlekedési és közműfejlesztések, így különösen az út-, járda- és ivóvízhálózat fejlesztése. A lakosság szám fokozatos növekedésével párhuzamosan a későbbi években nagyobb hangsúlyt kapnak az önkormányzati intézmények kapacitását és műszaki állapotát javító beruházások, valamint a játszótér és az egyéb gyermek- és családbarát közösségi infrastruktúra fejlesztése.

Az egyes fejlesztési célokra meghatározott éves összegek előzetes tervezési értékek. Az Önkormányzat jogosult azokat az aktuális műszaki szükségletek, a beruházás megvalósításának és benépesülésének üteme, továbbá az egyes fejlesztések becsült költsége alapján az egyes célok között átcsoportosítani.

5 A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tervezési terület nem érint Natura 2000 különleges területet, országos jelentőségű védett természeti területet, „ex lege” területet, barlangok felszíni védőövezetét, valamint nem érinti az országos ökológiai hálózat területét. Helyi jelentőségű védett területet/emléket sem érint a tervezési terület. Egyedi tájérték a TÉKA (Tájérték Kataszter) adatbázisa alapján nem található a tervezési területen.

A tervezési területen belül beépítésre szánt terület jelenleg cserjés-erdős vegetációjú területeket vesz igénybe, mely során 50 ingatlanon legfeljebb 54 új lakás kerül elhelyezésre. Egyéb, nem lakó rendeltetés elhelyezését a beruházó nem tervezi, de a lehetőségét nem is veti el. A fejlesztési terület közvetlen szomszédságában tervezett Bot településrész helyi ellátását biztosító intézményi-központi terület. Az autómentes közlekedés (15 perces város) koncepciót segítheti a léptékhez illő kereskedelmi egység létrehozása.

5.1 Út menti fasorok

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelete, Etyek település helyi építési szabályzatáról:

28.§ (1) A közterületeken a fasorokat meg kell őrizni, szükség esetén ki kell egészíteni.

(2) Amennyiben a meglévő földalatti közművezetékek védőtávolságai megengedik:

- a) 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utcákat kétoldali út menti fasorral kell kialakítani.*
- b) 10-12 m közötti szabályozási szélességű utcákat egyoldali út menti fasorral kell kialakítani.*

(3) 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák esetében az utcai fasor kiváltása céljából az építési telek építmény által el nem foglalt legalább 1,5 m-es út menti sávjában fásított zöldfelületet kell kialakítani az utca hosszában lehetőleg azonos típusú fákkal.

A tervezett beépítés a helyi építési szabályzat betartásával készül.

5.2 Zöldfelületek kialakítása

A tervezett beruházás során a korábban szabályozásban szereplő Hrsz.: 1502/33 telken kijelölt 2500 m²-es Zkk Zöldterület-közkert övezet helyett 4db Zkk övezetet hozunk létre, 483,81+728,53+729,98+1302,47=3244,79 m² területen. Ezzel a korábbi zöldterület méretét csaknem 30 %-kal növeljük.

5.3 Megőrzendő faállomány

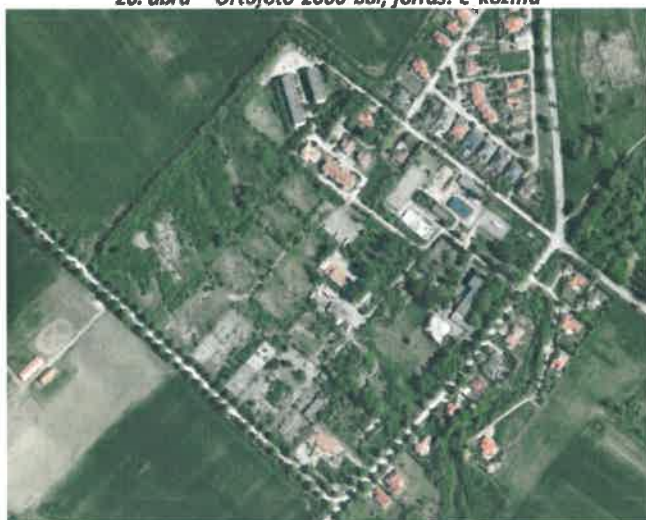
A területet jelenleg akácos erdős-cserjés és gyepes területek borítják. A tervezés előrehaladtával a 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű meglévő faállományról fakataszter fog készülni, amely alapján az értékes faállomány megóvására törekszünk. A 2000-ben, 2005-ben és 2015-ben készült ortofotókon jól látszik a jelenlegi növényállomány fokozatos kialakulása. Azt feltételezzük, hogy a jelentős méretű fák már 2000-ben vagy 2005-ben is ott álltak, ezeket a terveken ábrázoltuk.



26. ábra – Ortofotó 2000-ből, forrás: e-közmű



27. ábra – Ortofotó 2005-ből, forrás e-közmű



28. ábra – Ortofotó 2015-ből, forrás e-közmű



29. ábra – Ortofotó 2023-ből, forrás e-közmű

5.4 Biológiai aktivitásérték egyenleg

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a rendelkezik a biológiai aktivitásérték fenntartásáról, a területek biológiai aktivitásérték mutatóit a rendelet 9. melléklete tartalmazza.

A számítás elvégzése csak újonnan beépítésre szánt területek kijelöléséhez kötött. A jelen fejlesztés területén a beépítésre szánt területek nagysága csökken, a Zkk közkert nagysága nő, így a számítás elvégzése nem jogszabályi kötöttség.

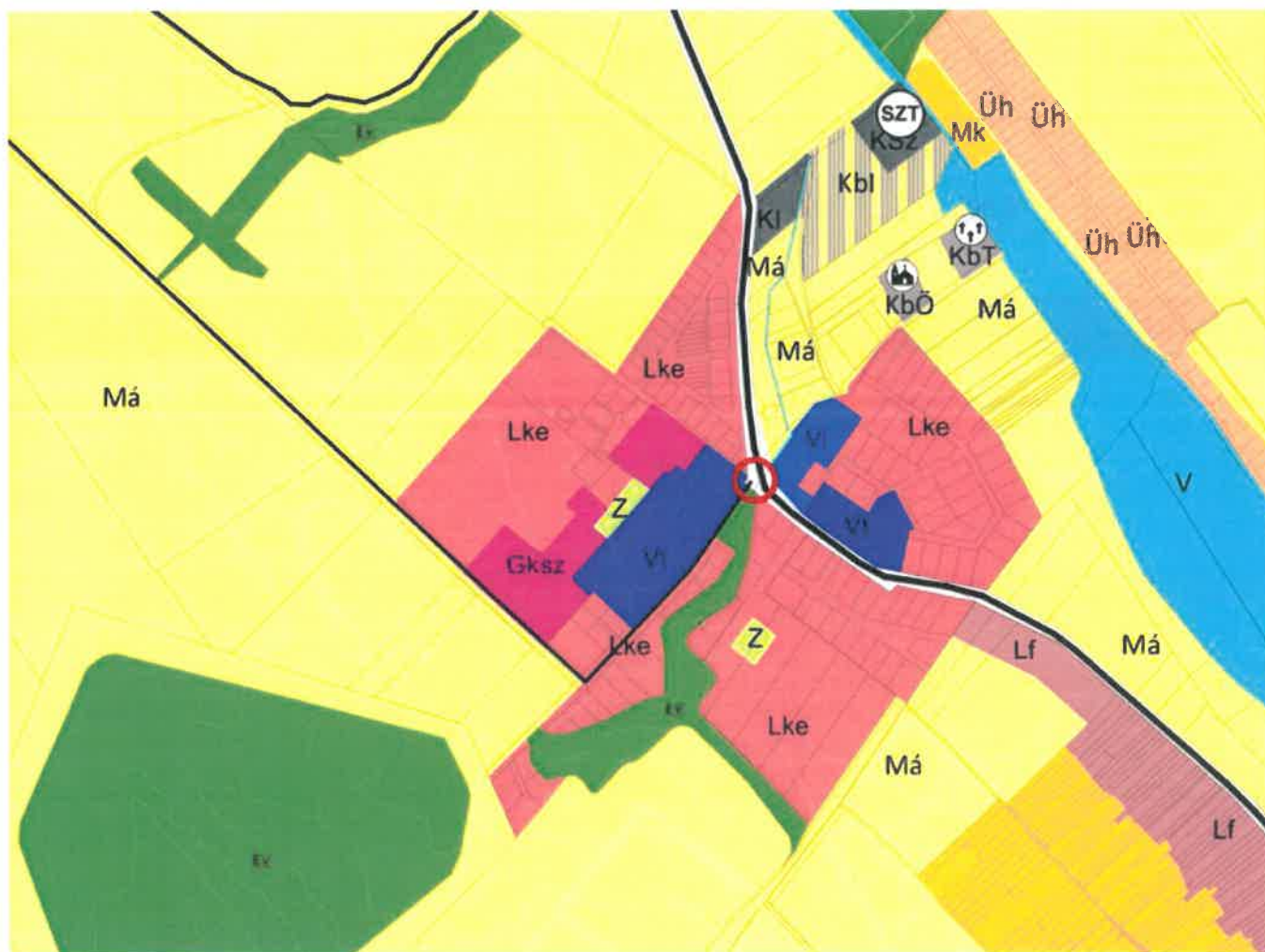
Azonban a terület telekosztásának változása és a Zkk övezet átalakítása miatt bemutatjuk a számítást, amelyet a 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat értékeivel végeztünk.

Terület- felhasználás	Hatályos településszerkezeti terv szerint			A településszerkezeti terv módosítása szerint		
	Terület (ha)	Értékmutató	Biológiai aktivitásérték	Terület (ha)	Értékmutató	Biológiai aktivitásérték
Lke Kertvárosias lakóterület	4,56	2,7	12,31	4,46	2,7	12,03
Zkk Zöldterület 3 ha alatt	0,25	6	1,5	0,32	6	1,95
Övezeti besorolás nélküli kiszolgáló utak	0,90	0,6	0,54	0,93	0,6	0,56
Összesen	5,71	-	14,35	5,71	-	14,54

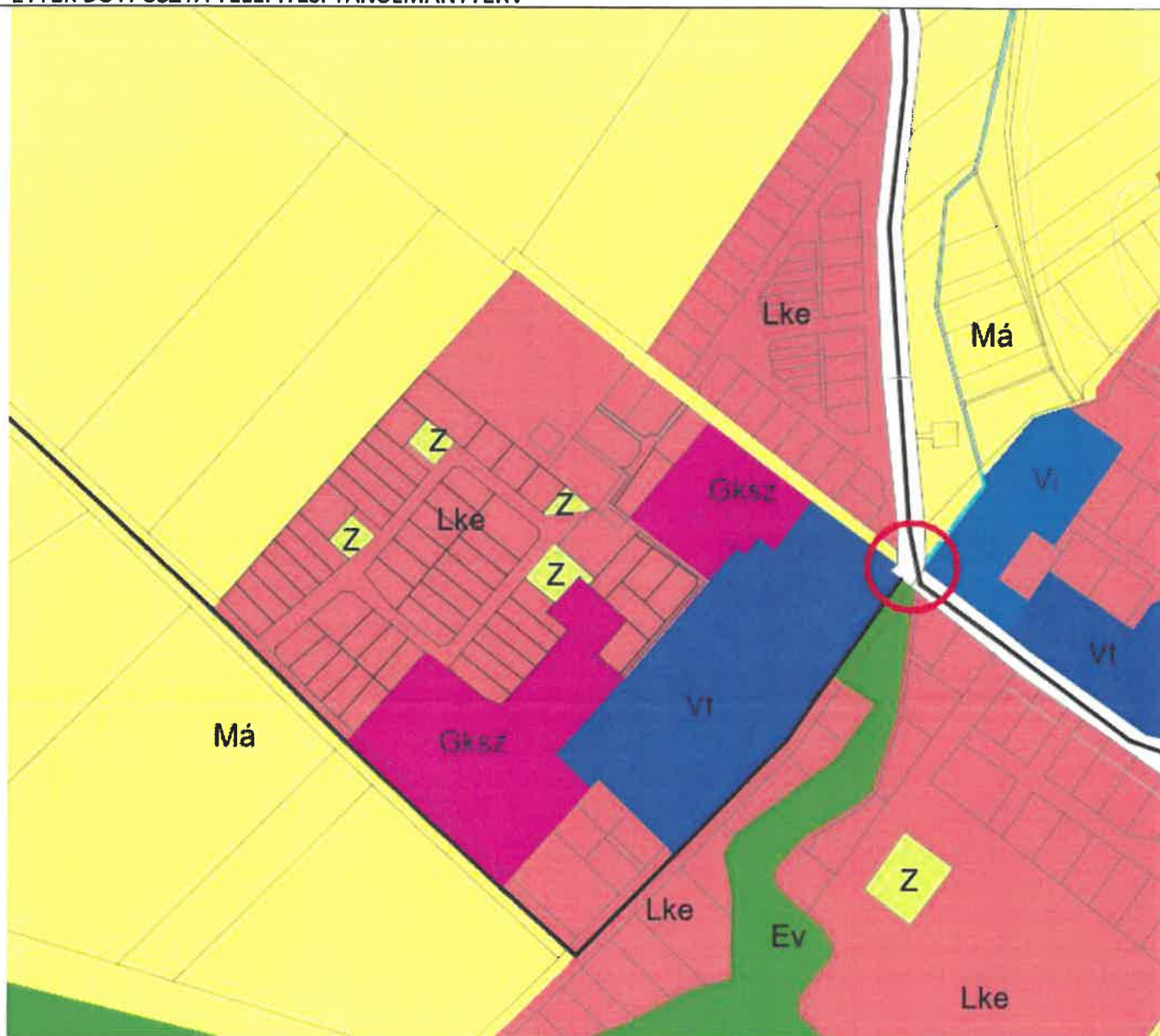
6 Szabályozási koncepció

6.1 A településszerkezeti terv módosítása

Etyek Nagyközség településszerkezeti terve területfelhasználás tervlapján az Lke és Z területek változnak az alábbiak szerint:

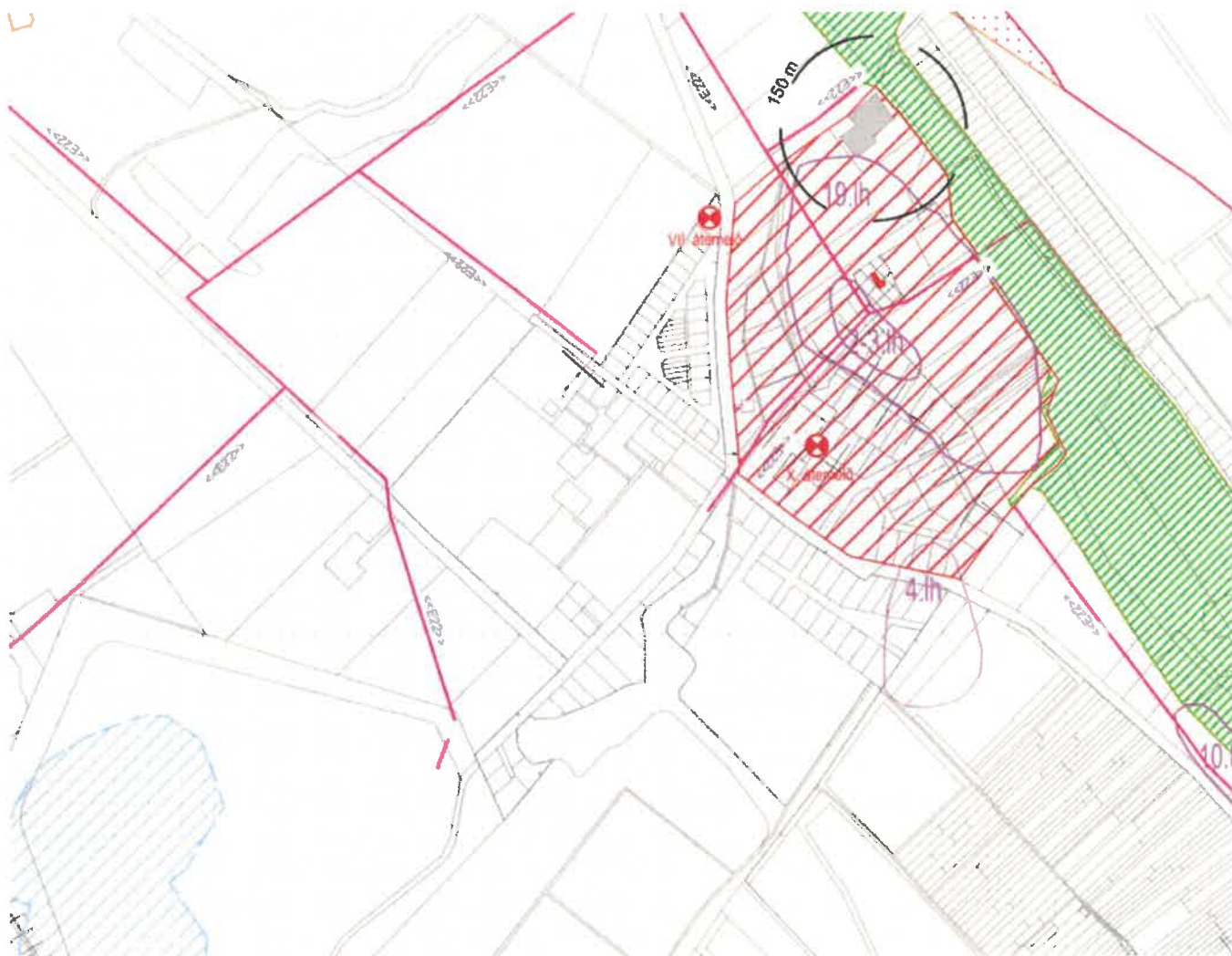


30. ábra – Hatályos településszerkezeti terv területfelhasználás tervlap részlete (forrás: Etyek Nagyközség településszerkezeti terve)



31. ábra – Településszerkezeti terv területfelhasználás tervlap módosítása

A védelmek és korlátozások tervlap nem változik.



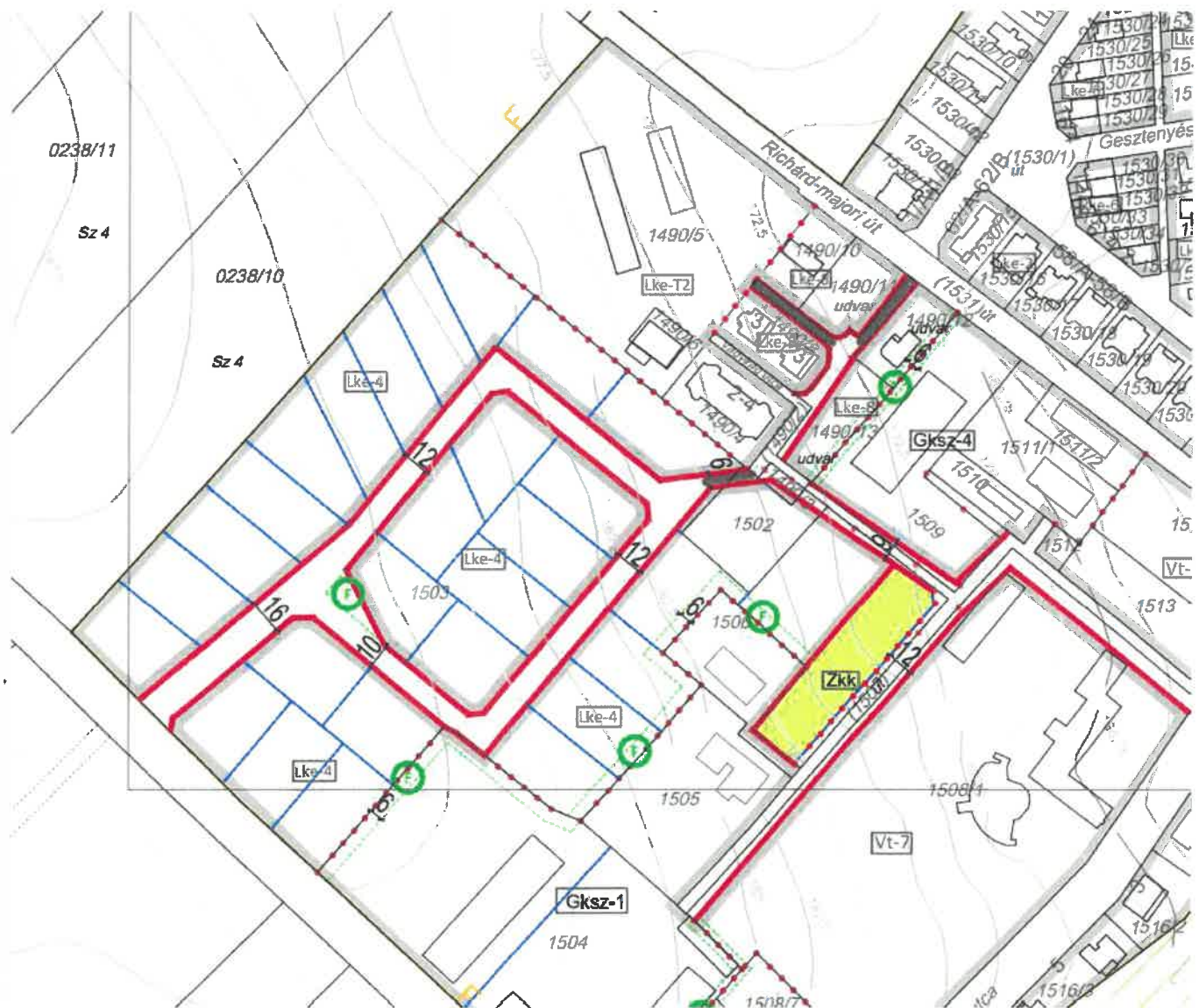
32. ábra – Hatályos településszerkezeti terv védelemmel és korlátozással érintett területek (forrás: Etyek Nagyközség településszerkezeti terve)

A településszerkezeti terv leírása nem módosul.

6.2 A szabályozási terv módosítása

Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) szövege, 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv, 2. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói, 3. melléklet: A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói változásait az alábbiak javasoljuk.

6.2.1 Az 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv



33. ábra – Hatályos HÉSZ szabályozási tervlap részlete

6.2.2 A 2. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói

A fejlesztési javaslat a jelenleg hatályos beépítési mutatók módosítását igényli.

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.
1.	Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet egyéb elnevezése	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
2.	lakóterületek										
6.	Lke-4	kertvárosias	boti laktanya	barnamezős	1500	sz	20	5	6,5	60	-
10.	Lke-8	kertvárosias	boti laktanya	kialakult	800	sz	20	5	6,5	60	20

Hatályos HÉSZ 2. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.
1.	Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet egyéb elnevezése	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
2.	lakóterületek										
6.	Lke-4	kertvárosias	boti laktanya	barnamezős	800	sz/o	25	5	6	60	-
10b	Lke-10	kertvárosias	boti laktanya	barnamezős	1200	sz	25	5	6	60	-

HÉSZ 2. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói módosítása

6.2.3 A 3. melléklet: A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói

A "3. melléklet a 12/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelethez: A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói" nem változik.

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.
1.	Az övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az övezet egyéb elnevezése	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3.	Z	zöldterület	közkert	-	-	3	7	3,5	60

(Megjegyzés: a szabályozási tervlapon az övezet kódja Zkk)

6.2.4 HÉSZ rendelet szövege

A javasolt változásokat az alábbi táblázatban a hatályos és javasolt szövegekkel foglaltuk össze, a változásokat vastag betűvel kiemelve:

Hatályos szöveg	Javasolt szöveg
10. Zöldfelületek, környezetvédelem 13. § (1) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket az épületek használatbavételéig ki kell alakítani. (2) A kötelező zöldfelület minden megkezdett 75 négyzetmétere után legalább egy lombos fát kell ültetni. (3) A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani gyepfelülettel és 150 m²-ként 40 db cserjével és 6-8 méterenként egy-egy lombos fával. (4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor, e rendeletben előírt védőzöld sáv létesítését, fenntartását kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni. (5) Mezőgazdasági területen való építési tevékenységgel együtt út menti fasort kell létesíteni. 14. § (1) A Gksz-1 és Gksz-4 építési övezetben az üzemi tevékenységből eredő zajterhelés a telek határán nem haladhatja meg nappal az 50, éjjel a 40 dB értéket. (2) Gazdasági területek és lakóterületek határán, a	10. Zöldfelületek, környezetvédelem 13. § (1) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket az épületek használatbavételéig ki kell alakítani. (2) A kötelező zöldfelület minden megkezdett 75 négyzetmétere után legalább egy lombos fát kell ültetni. (3) A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani gyepfelülettel és 150 m²-ként 40 db cserjével és 6-8 méterenként egy-egy lombos fával. (4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor, e rendeletben előírt védőzöld sáv létesítését, fenntartását kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni. (5) Mezőgazdasági területen való építési tevékenységgel együtt út menti fasort kell létesíteni. 14. § (1) A Gksz-1 és Gksz-4 építési övezetben az üzemi tevékenységből eredő zajterhelés a telek határán nem haladhatja meg nappal az 50, éjjel a 40 dB értéket. (2) Gazdasági területek és lakóterületek határán, a

Hatályos szöveg	javasolt szöveg
szabályozási terven jelölt helyen legalább 6 méter széles háromszintes növényállománnyal kialakított összefüggő védősávot kell kialakítani.	szabályozási terven jelölt helyen legalább 6 méter széles háromszintes növényállománnyal kialakított összefüggő védősávot kell kialakítani. (3) Mezőgazdasági területek és lakóterületek határán, a szabályozási terven jelölt helyen legalább 6 méter széles háromszintes növényállománnyal kialakított összefüggő védősávot kell kialakítani. Amennyiben kialakult fás terület található, a meglévő növényállomány minél teljesebb körű megtartására kell törekedni.
19. Az elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek 26. § (1) Falusias lakóterületen, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik a) egy telken legfeljebb két lakás építhető, b) 1500 m²-es telekméret alatt egy lakóépület és egy kiegészítő épület építhető, c) 1500 m²-t elérő telekméret esetében két lakóépület és egy kiegészítő épület építhető. (2) Kertvárosias általános lakóterületen a) 1500 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy épület építhető, b) legalább 1500 m²-es telken egy kiegészítő épület is építhető, c) egy telken legfeljebb egy lakás építhető kivéve a d) pontalatti esetet, d) Lke-3, Lke-5, Lke-7 építési övezetekben, legalább 1500 m²-es telken két lakás, két épülettömeg építhető (3) Kertvárosias társasházias lakóterületen a) legalább 3000 m² telekterület szükséges egy épület létesítéséhez, b) egy épületben legfeljebb 12 lakás létesíthető, c) új lakóépület csak lakásonként egy gépkocsi fedett tárolásával együtt létesíthető. (4) Hétvégi házas üdülőterületen egy telken legfeljebb egy épület építhető. (5) E rendelet hatálybalépése előtt jogszerűen végzett gazdasági tevékenység lakó- és vegyes területen is végezhető, ha a telekhatáron túl a lakó- vagy vegyes területre vonatkozó környezetterhelési normák biztosíthatók.	19. Az elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek 26. § (1) Falusias lakóterületen, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik a) egy telken legfeljebb két lakás építhető, b) 1500 m²-es telekméret alatt egy lakóépület és egy kiegészítő épület építhető, c) 1500 m²-t elérő telekméret esetében két lakóépület és egy kiegészítő épület építhető. (2) Kertvárosias általános lakóterületen a) 1500 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy épület építhető, b) legalább 1500 m²-es telken egy kiegészítő épület is építhető, c) egy telken legfeljebb egy lakás építhető kivéve a d) és e) pontalatti esetet, d) Lke-3, Lke-5, Lke-7, építési övezetekben, legalább 1500 m²-es telken két lakás, két épülettömeg építhető, e) Lke-10 építési övezetekben két lakás, két épülettömeg építhető. (3) Kertvárosias társasházias lakóterületen a) legalább 3000 m² telekterület szükséges egy épület létesítéséhez, b) egy épületben legfeljebb 12 lakás létesíthető, c) új lakóépület csak lakásonként egy gépkocsi fedett tárolásával együtt létesíthető. (4) Hétvégi házas üdülőterületen egy telken legfeljebb egy épület építhető. (5) E rendelet hatálybalépése előtt jogszerűen végzett gazdasági tevékenység lakó- és vegyes területen is végezhető, ha a telekhatáron túl a lakó- vagy vegyes területre vonatkozó környezetterhelési normák biztosíthatók.

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Hatályos szöveg	javasolt szöveg
26. Lke-4 jelű építési övezet – Boti volt laktanya barnamezős 34. § Az Lke-4 építési övezetben a 0237 hrsz út felé néző előkert 8,0 m.	26. Lke-4 jelű építési övezet – Boti volt laktanya barnamezős 34. § Az Lke-4 építési övezetben a 0237 hrsz út felé néző előkert 8,0 m.
	28/B Lke-10 jelű építési övezet- volt Boti laktanya ikerházas

Feljegyzés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Eljr.) 7. § (7) szerint a településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A telepítési tanulmányterv az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről szóló 7. melléklete szerint került kidolgozásra. A telepítési tanulmányterv kiter a műszaki és humán infrastruktúra szükséges fejlesztésére, valamint a közműellátás (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) megoldhatóságára.

Eljr. 56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés

- **Összhangban áll Etyek településfejlesztési és településrendezési céljaival:**
 - ETYEK Településfejlesztési Konceptiója (2019.) visszafogott lakosságszám növekedést céloz meg;
 - 1.1. Etyek jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan Etyek 2030-2035-re olyan egyre fiatalodó átlagéletkorú, egyre magasabb társadalmi státusú és enyhén növekvő lakosságú, városias komfortot, intézményhálózatot kínáló intelligens településsé válik, amelynek gazdaságában az erős agrárgazdasági háttérre, és a minőségi környezetre épülő turizmus mellett az innovatív tevékenységi ágak játsszák a meghatározó szerepet.
- **Összhangban áll a területrendezési szabályokkal:**
 - A telepítési tanulmányterv 8-15 o. kifejti.
- **Összhangban áll a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a [Méptv.](#) természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásaival:**
 - Igen, megfelel a következő előírásoknak:
 - **Méptv 8. § (1) A zöldterület övezet nagysága**
 - a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
 - b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
 - **TÉKA 12. § (1) Az önkormányzatnak a településtervében gondoskodnia kell a település közigazgatási területén a környezet állapotának és a polgárok egészségének megőrzése, javítása, valamint a klímavédelem és -alkalmazkodás érdekében a megfelelő mennyiségű és minőségű, változatos és összefüggő zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításáról, fejlesztéséről, fenntartásáról, valamint megőrzéséről.**
 - (2) A zöldinfrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített terület határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.

- **13. § (7)** Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.

Etyek, 2026. augusztus 10.

*Wittek Krisztina
főépítész*