



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698
E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. szeptember 15-i rendkívüli ülésére

Javaslat a Botpuszta családiházas tervezett lakóterület fejlesztés telepítési tanulmányterv elfogadására és a településrendezési eszközök módosításának elindítására

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem.


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Előterjesztést készítő személy neve: Wittek Krisztina főépítész

Pénzügyi ellenjegyző:

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. Telepítési tanulmányterv – *az 1. határozat 1. melléklete*
2. Jegyzőkönyv a lakossági fórumról – *az 1. határozat 2. melléklete*
3. Partnerek véleménye 3 db – *az 1. határozat 3. melléklete*
4. A partnerek véleményére adott tervezői válaszok – *az 1. határozat 4. melléklete*
5. Településrendezési szerződés tervezet – *az 1. határozat 5. melléklete*
6. Feljegyzés - a Botpusztai kertvárosi lakóterület fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés a települési főépítész általi véleményezése, valamint a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása – *az 1. határozat 6. melléklete*
7. Feljegyzés – helyi építési szabályzat (HÉSZ) a temetőkhöz vezető utak kiszabályozására és az MK-2 jelű kertés mezőgazdasági terület – szőlőhegyek - beépíthetőségére vonatkozó módosítások megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása – *a 2. határozat 1. melléklete*

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

1. a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)
2. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.)
3. a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)
4. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezetei
5. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
6. az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.)

Tisztelt Képviselő-testület!

Etyek hatályos helyi építési szabályzata (HÉSZ) Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelete, melynek 1. melléklete a szabályozási terv.

Jelen előterjesztés I. témája a Botpusztai kertvárosi lakóterület fejlesztés.



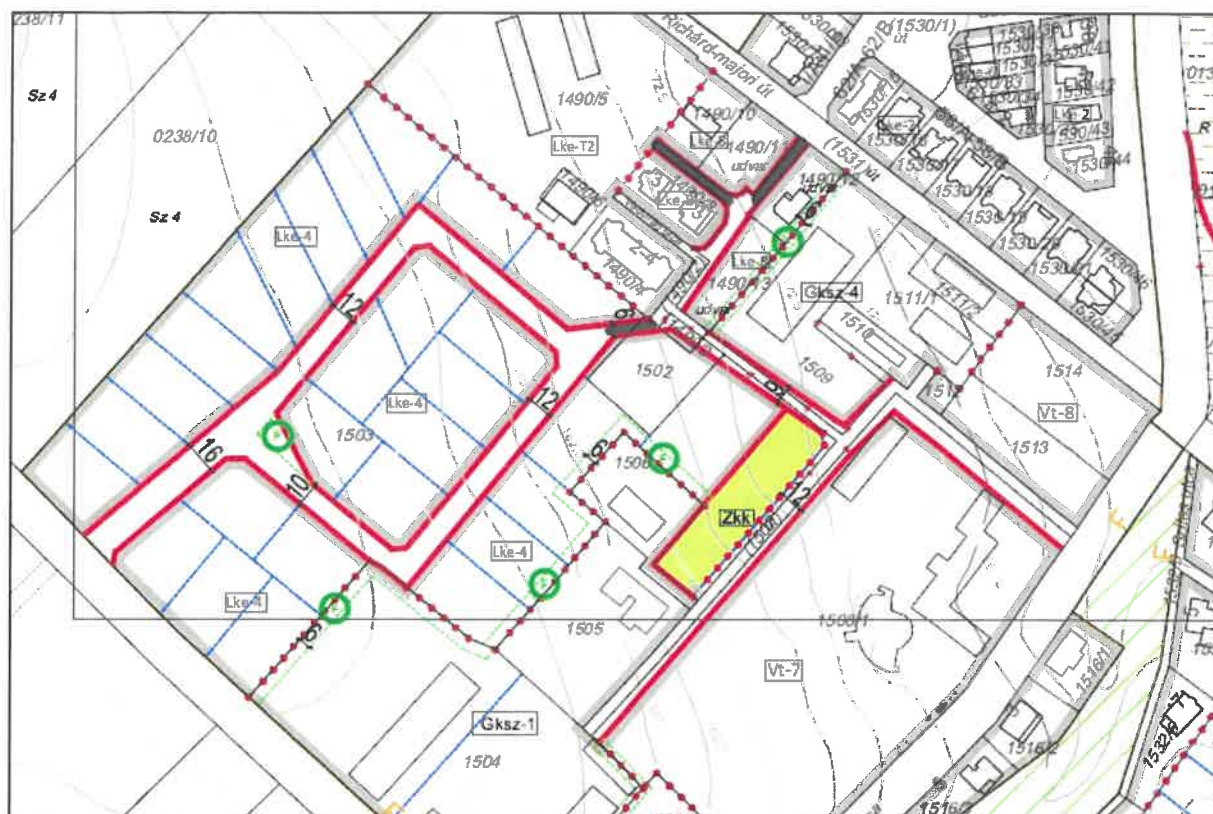
Módosítás helyszíne

A szép fekvésű, de degradált területekkel határos terület a HÉSZ szerint Lke-4 jelű kertvárosias lakóterület:

Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet egyéb elnevezése	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
Lke-4	kertvárosias	boti laktanya	barnamezős	1500	sz	20	5	6,5	60	-

Lke-4 jelű kertvárosias övezetben az 1500 m²-nél nagyobb telken egy épület és egy kiegészítő épület építhető. A 0237 hrsz út felé néző előkert 8,0 m.

A hatályos szabályozási terv szerint a min. 1500 m² nagyságú földrésztelkek, valamint a belső utak (hrsz.: 1502/1 és 1502/4) és a tervezett közkert területének kialakítása megtörtént, de a fejlesztés nem indult el 2019 óta.



Hatályos szabályozási terv



Kialakított telkek

A Creagen Befektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Danubius utca 6. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-882942; adószám: 13978822-2-41, képviseli: Szalontai István ügyvezető), mint a terület fejlesztő tulajdonosa Etyek-Botpuszta területén kertvárosias lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani.

A Creagen Befektetési Kft. Etyek helyi építési szabályzatának módosítására vonatkozó kérelmet nyújtott be Etyek Nagyközség Önkormányzatához, melyben a minimálisan kialakítható telekméret csökkentését, a megengedett lakásszám növelését kérte. Ennek érdekében Telepítési tanulmánytervet készítettett – felelős tervező Beleznay Éva okleveles építészmérnök, településtervező (jogosultsági száma: TT 01-0630) -, valamint településrendezési szerződést kíván kötni Etyek Nagyközség Önkormányzatával.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-a alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a tervezett fejlesztést, annak környezetét és hatásterületét, a fejlesztési célt és a tervezett beépítést, a kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket, a javasolt beépítés környezeti hatásait, valamint a településterv módosításának tartalmát és szabályozási koncepcióját. A fejlesztő tulajdonos kéri a szabályozás módosítását, a minimálisan kialakítható telekméret csökkentését, a megengedett lakásszám növelését.

A fejlesztés célja a 1490/13, valamint az 1502/5–1502/33 hrsz.-ú ingatlanokon kertvárosias lakóterületi beépítés megvalósítása, a korábbi fejlesztési koncepció felülvizsgálatával egy rendezett, fenntartható lakókörnyezet kialakítása. A fejlesztési terület közúti feltárása a Vadvirág utca, illetve a 0237 hrsz.-ú út irányából biztosítható.

A településrendezési szerződés megkötése a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény /Méptv/ és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet településrendezési szerződésre és telepítési tanulmánytervre vonatkozó rendelkezései alapján történik.

A településrendezési szerződés megkötésével érvényét veszti Etyek Nagyközség Önkormányzata és a Creagen Befektetési Kft. között 2016.09.05. napján kötött, majd 2018.04.24. napján módosított településrendezését támogató szerződés.

A fejlesztési cél megvalósítójának célja a Telepítési tanulmánytervben bemutatott beruházás megvalósítása, különösen a korábban kialakított 28 db építési telek helyett legfeljebb 49 db, egyenként legalább 800 m²-es lakótelek kialakításának és maximum 54 lakóegység építésének lehetővé tétele a II. fejezet szerint, az ehhez szükséges, a jelenleg a 1502/33 hrsz.-ú telken kijelölt zöldterület nagyságával összességében megegyező vagy annál nagyobb zöldterület – közpark(ok) létrehozása, közlekedési, közművesítési, zöldfelületi és csapadékvíz-elvezetési kapcsolatok rendezésével. A lakóterület gépkocsival történő megközelítése elsődlegesen a 0237 hrsz.-ú útról történik, másodlagosan a 1502/4 hrsz.-ú kivett magánúthoz csatlakozó útszakasz

forgalomcsillapított lakó-pihenő övezetként történő kialakítása a 1490/2 hrsz-ú úthoz csatlakozva. 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.

A módosítás előzetesen tervezett tartalma a Telepítési tanulmányterv alapján:

- a. érintett kertvárosias lakóterületi építési övezet jele: jelenleg Lke-4; két új övezet kerül megfogalmazásra.
- b. megengedett legnagyobb beépíthetőség: jelenleg 20%; tervezetten 25 %;
- c. legkisebb kialakítható telekméret: jelenleg 1500 m²; tervezetten 800 m²;
- d. megengedett legnagyobb épületmagasság: jelenleg 6,5 m; tervezetten 6,0 m;
- e. legkisebb zöldfelületi arány: jelenleg 60 %; tervezetten 60 %;
- f. rendeltetési egységszám / lakásszám: jelenleg 1; tervezetten 1; kivéve az 1.200 nm-nél nagyobb telkek esetében meghatározott építési övezetben, ahol 2 lakás is megengedett, de a teljes területen maximum 4 db ilyen egység alakítható ki.
- g. A 1502/4 hrsz-ú kivett magánút, és a csatlakozó 1490/2 hrsz-ú út közötti minősítése úgy, hogy a 1502/4 Hrsz-ú út forgalomcsillapított útként csatlakozhasson Vadvirág utcához.
- h. A területen a szabályozási vonalak szükség esetén kis mértékben módosításra, pontosításra kerülhetnek.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti. Új beépítésre szánt terület a zöldterületek áthelyezésével kerül kijelölésre.

A Creagen Befektetési Kft. vállalja az alábbi a közlekedési, parkolási, közművesítési, zöldfelületi vagy telekalakítási feltételek biztosítását:

- a terület ivóvíz- és szennyvíz kapcsolatának a Richárdmajori út felőli, a Vadvirág utcán és a 1490/13 hrsz.-ú ingatlanrészen keresztül történő kialakítását;
- a 1490/13 hrsz.-ú kiszabályozott ingatlanrész esetleges közterületi, közmű- és csapadékvíz-elvezetési célú rendezését, valamint a tervezett zöldterületeken – közkertekben - játszótér, tornapálya, kiskert, záportározó, az utak mentén fásítás megvalósítását;
- 1490/13 telekből (jelenleg 1.879 nm) átadja az Önkormányzat részére közterület kialakítási céllal a szabályozási terv szerinti területet. A megmaradó területen a hatályos szabályozás szerint 1 lakás építhető, maximum 20% beépítési lehetőséggel és 6,5 m épületmagassággal.

A Creagen Befektetési Kft. a településrendezési szerződés alapján az önkormányzatnál felmerülő többletterhek finanszírozására összesen bruttó 222.000.000 Ft összeget fizet meg az Önkormányzat részére két részletben:

1. a településrendezési szerződés megkötését követően,
2. a módosítás Képviselő-testület általi elfogadását követően.

A telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület a határozattal befogadta. Ezt követően a Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a polgármester a partnerekkel véleményezteteti, a véleményezésre legalább 15 napos határidőt biztosít. A véleményezés 2026. augusztus 26-én került meghirdetésre, elektronikus úton. A partnerségi egyeztetés során 2026. szeptember 2-án lakossági fórum megtartására került sor. A Tervező ismertette a telepítési tanulmánytervet, a megjelentek kérdéseket tettek fel, melyre a Tervező, a Polgármester, az önkormányzati Képviselők és a Főépítész válaszoltak. A vélemények beérkezésének határideje: 2026. szeptember 10. A véleményezési időszakban 3 vélemény érkezett, az utolsó rendelkezésre álló napon egy Kolombusz utcai lakos 10 fő nevében küldött észrevételt. A 3 levél és az első két észrevételre adott tervezői válaszok az előterjesztés mellékletét képezik, a harmadik észrevételre adott tervezői válasz utólag kerül csatolásra.

A módosítások során az önkormányzat a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A településképi eszközök módosításának eljárását és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Kr.) határozza meg.

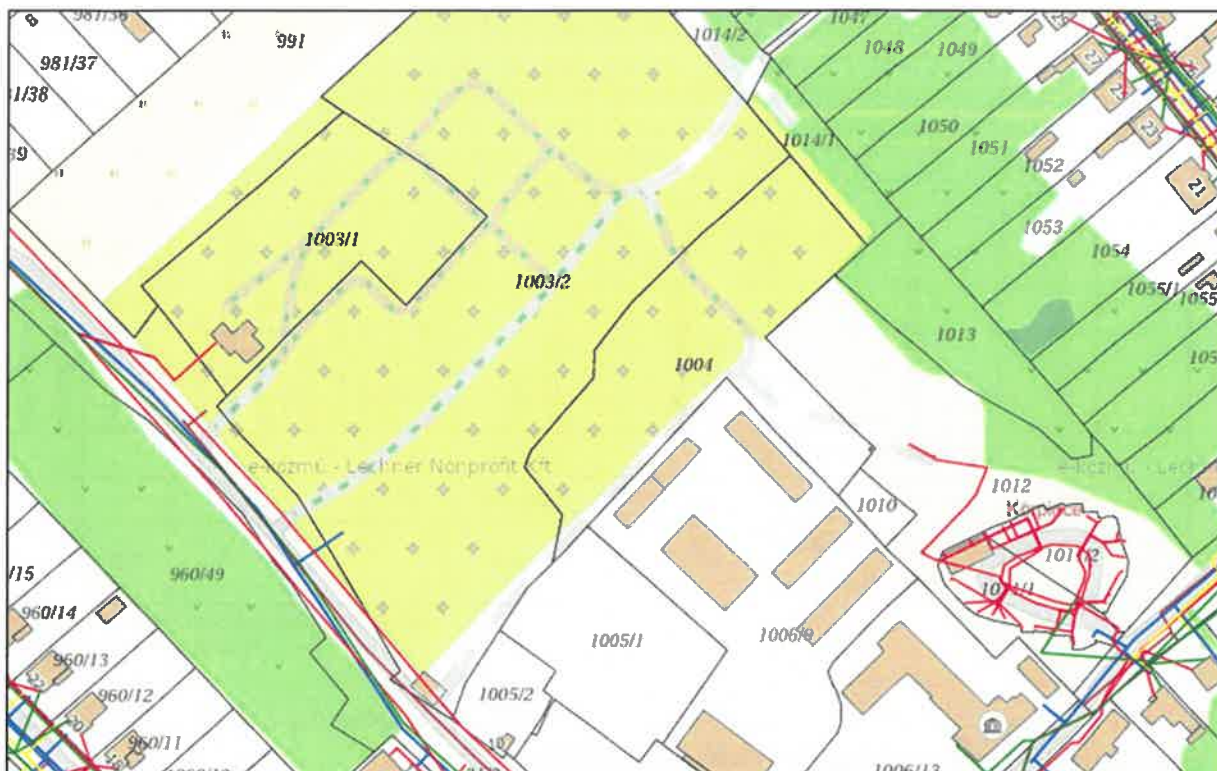
59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés ... elfogadását*
- tartalmazó döntése alapozza meg.*

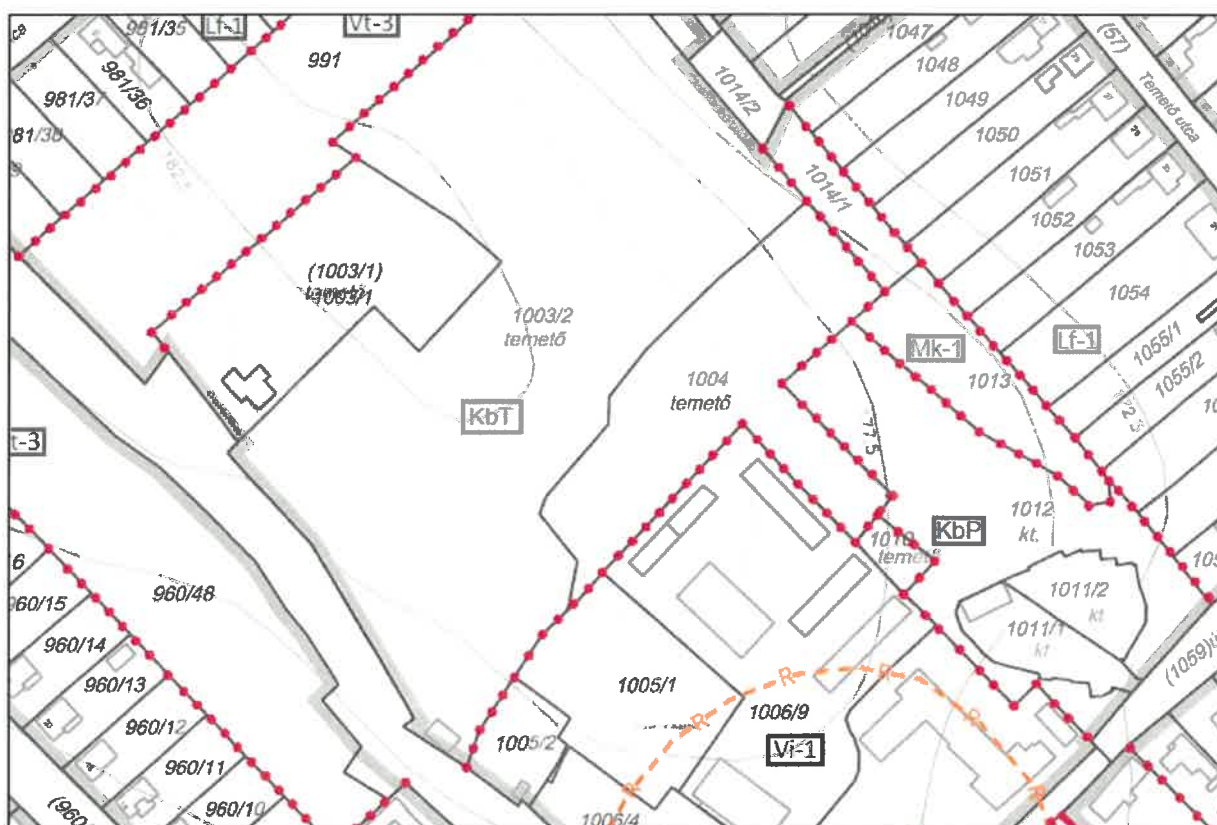
A Kr. 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze véleményezi.

Jelen előterjesztés II. témája a Temető és körpince közötti területen a szabályozási terv módosítása

A temetők és a körpince ingatlanjain természetben lévő és használatos utaknak nincs önálló telke, ami számos problémának oka. Továbbá a 1013 hrsz.-u teleknek nincs közterületi kapcsolata.



Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 13. § (1) bekezdése alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a településüzemeltetés, melynek része a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása.



Etyeken a körpincék feletti településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében, továbbá az Etyeki köztemető kedvezőbb megközelítésével kapcsolatos társadalmi igények kielégítése érdekében Etyek Nagyközség Önkormányzata a Körpince utcáról a temető felé vezető, jelenleg murvázott területet helyi

közútként szeretné kiszabályozni. A terület hosszú évek óta a köztemető kiszolgáló útként funkcionál, azonban Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendeletének 1. mellékletén (szabályozási terv) nincs kiszabályozva.

	Az építési 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 mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
13.	Mk-1	kertes mezőgazdasági	-	kialakult	□ ³	0	7	-	-
18.	Kb-P1	különleges pincesor	-	kialakult	□ ³	0	7	-	-
20.	Kb-T1	különleges temető, kegyeleti park		kialakult	-	2	7	6,5	-

³ csak telekkegyesítés és telekhatárrendezés végezhető

⁴ kizárólag illemhely létesíthető

A helyi közút a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5.§ (3) bekezdés a) pontja alapján kizárólag önkormányzati tulajdonban állhat.

A kiszabályozandó területtel érintett terület két tulajdonosa a Római Katolikus Egyház (1003/2 hrsz.) és az Etyeki Református Egyházközség (1004 hrsz.) döntött arról, hogy kizárólag közfeladat ellátása céljából, a feladatellátáshoz kapcsolódó ingatlanok egy részét, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben ingyenes átruházza Etyek Nagyközség Önkormányzatára.

Tekintettel arra, hogy még nem készült hivatalos földmérés, ezért az E-közmű térképét és az azon feltüntetett ingatlanhatárokat megtekintve látszik, hogy a 1006/9 hrsz.-ú ingatlan nagyon csekély része a jelenleg murvázott, kiszabályozandó területen található. Az ingatlan az Edeck Szőlőtermelő és Kereskedelmi Kft. tulajdonában áll. Az ingatlan telekhatása mentén haladó murvás út hosszú évek óta és jelenleg is útként funkcionál. Amennyiben szükséges, ezt a területet a másik két ingatlan tulajdonosaihoz hasonlóan térítésmentesen átadnák Etyek Nagyközség Önkormányzata részére, úgy az út kiszabályozásával és aszfaltozásával közösen járulnánk hozzá a temetőt érintő rendezett településképp kialakulásához.

Tehát mind a három tulajdonos nyilatkozott arról, hogy átadja a kiszabályozáshoz szükséges területet.

Jelen előterjesztés III. témája a Szőlőhegyek – Öreghegy és Újhegy – Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt területeken a beépítésre vonatkozó HÉSZ módosítás

A hatályos HÉSZ Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó rendelkezése:

55. § (2) Mk-2 szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területen

a) 1000 m²-nél kisebb vagy 10 méternél keskenyebb telek nem építhető be,

b) 1000 m²-t elérő és legalább 10 méter széles telek beépíthető,

ba) ha a termőföld más célú hasznosítását engedélyező földhivatali határozat követően legalább 80%-ban – birtokközpont esetében legalább 50%-ban – szőlő-, gyümölcsműveléssel hasznosított a telek és

bb) ha részlegesen közművesített és a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik vagy

- bc) ha részlegesen közművesített és zárt szennyvíztárolás biztosított és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t és a közcsonna hálózat nem áll rendelkezésre és a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítésére megfelelő út áll rendelkezésre. A közcsonnahálózat rendelkezésre állása esetén az érintett ingatlan köteles a közcsonnára rákötni.*
- c) présház, pihenő, vendéglátó rendeltetésű helyiség, szőlő- és borfeldolgozás üzemi létesítménye, pince helyezhető el,*
- d) a parkolóhelyek nem keríthetők le az úttól.*

Probléma 1.: Mivel a beépítés feltétele a már földhivatalnál is rögzített szőlő vagy gyümölcsös telepítése, az építési engedélyt kizárólag ennek birtokában kapja meg az építető. Ez igen időigényes megoldás, valamint az építkezés során, különösen a szerkezetépítés időszakában a szőlőültetvény akadályozhatja az építés folyamatát, illetve az építés során sérülhetnek a szőlőtőkék.

Javaslat 1.: A telepítés földhivatali átvezetése a használatbavételi engedélynek legyen a feltétele, nem az építési engedélynek.

Probléma 2.: Etyeken a szőlőhegyeken a szőlőtelepítés preferált, nem a gyümölcsösök létrehozása. Van kivétel, pl. a Sider almása, a Halmi család málnása.

Javaslat 2.: A szőlőkataszternem fekvő területeken a gyümölcsös telepítésének legyen feltétele a Hegyközség hozzájárulása.

A módosítások során az önkormányzat a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A településképi eszközök módosításának eljárását és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Kr.) határozza meg.

59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés ... elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A Kr. 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze véleményezi.

A településrendezési eszköz módosításának véleményezése az E-TÉR Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületen történik.

A fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy Etyek településrendezési eszközeinek módosító javaslatát támogatni szíveskedjen!

Etyek, 2026. szeptember 11.

Zólyomi Tamás *s.k.*
polgármester

Határozati javaslat I.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2026. (....) határozata

a Botpuszta családi házas tervezett lakóterület fejlesztés céljából a településrendezési eszközök módosításának elindítására

a Botpuszta családi házas tervezett lakóterület fejlesztés telepítési tanulmányterv elfogadásáról és a településrendezési eszközök módosításának elindításáról

1. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte Etyek Botpuszta családi házas tervezett lakóterület fejlesztés megvalósítása céljából a Creagen Befektetési Kft. megbízására készített, 2025. augusztus 17-én a Képviselő-testület által befogadott Etyek Botpuszta című telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvet és a beérkezett véleményeket. (E határozat 1., 2., 3. mellékletei.) A Képviselő-testület a beérkezett véleményekre adott, e határozat 4. mellékletét képező tervezői válaszokkal egyetért.
2. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és támogatja e határozat 5. mellékletét képező településrendezési szerződést, melynek melléklete az Etyek Botpuszta családi házas tervezett lakóterület fejlesztés megvalósítása céljából készített, Etyek Botpuszta című telepítési tanulmányterv, és felkéri a Polgármestert a szerződés megkötésére.
3. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert az Etyek Botpuszta családi házas tervezett lakóterület fejlesztés területére a településrendezési eszközök módosításának elindítására és lefolytatására.
4. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik, azonban a beépítésre szánt terület nagysága nem növekszik, a zöldterület övezet nagysága nem csökken, a kijelölt zöldterület helye változik a Botpusztai kertvárosi családi házas területen belül.
5. A módosítással érintett területen, így Etyek közigazgatási területén a zöldterület övezet nagysága összességében nem csökken - A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény /Méptv/ 8.§ (1) bekezdés a) pontjának megfelel a javasolt módosítás.
6. A településrendezési szerződésben Creagen Befektetési Kft. vállalja az új lakóterület területhatárán belül játszótér kialakítását.
7. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló /TÉKA/ 13.§ (3) bekezdés c) pontjának megfelel a településrendezési szerződés.
8. A Botpusztai családi házas terület biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet.
9. A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatot az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.) szerint szükséges megkérni a környezetvédelemért felelős szervektől.
10. Etyek Nagyközség Képviselő-testülete elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 1. mellékletét képező feljegyzés szerint.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

Határozati javaslat II.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2026. (....) határozata

a településrendezési eszközök módosításának elindításáról

1. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete módosítani kívánja a helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendeletet a következők szerint:
 - a. A temetők és körpince térségében a természetben lévő és használatos utak kerüljenek kiszabályozásra.
 - b. A szőlőhelyeken az Mk-2 övezetben a jelenleg beépítési feltételként szabott földhivatalnál átvezetett szőlőtelepítés a használatbavételi engedély feltétele legyen, a gyümölcstelepítés pedig csak speciális esetben válthassa ezt ki.
11. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításának eljárását elindítsa és lefolytassa.
2. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, zöldterület nem csökken, a módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti. A módosítást követően a biológiai aktivitásérték nem változik
3. A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatot az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.) szerint szükséges megkérni a környezetvédelemért felelős szervektől.
4. Etyek Nagyközség Képviselő-testülete elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 1. mellékletet képező feljegyzés szerint.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ETYEK-BOTPUZTA



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

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 TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI 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	Közüvilágítás	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.

9.5 (1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:

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

9.5 (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 terv készítésére, 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 pufferterületének 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. §	-	-

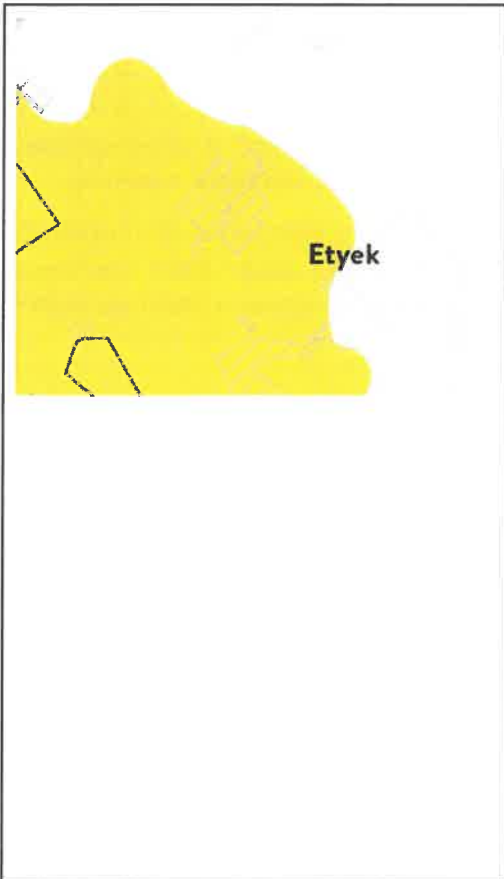
ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

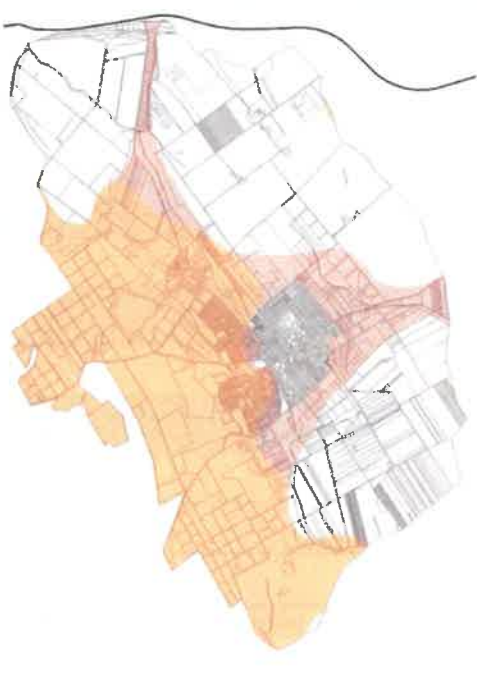
Lehatárolás FmTrt melléklet	Övezet	Rendelkezés	Etyek érintettség	Fejlesztési terület érintettség
J	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rendelet 8. §	+	Teljes település által érintett
K	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rendelet 9. §	-	-
L	A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett 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

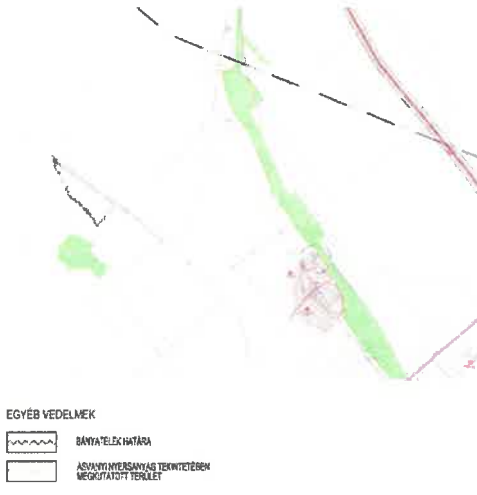
	Az MvM rendelet. 4.§-a rendelkezik a tájképvédelmi terület övezete vonatkozásában. <i>4.§(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</i> <i>(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</i> <i>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</i> <i>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</i> <i>(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. 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 – bányá. A HÉSZ 57. § (3)-a a KbB-1 különleges beépítésre nem szánt bányá területen a használat és építés feltételeit határozza meg. A fejlesztési területen nem található ásványi nyersanyagvagyon területe – sem bányá terület, sem ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület.
---	---

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

 EGYÉB VEDELMEK BANYATELEK HATÁRA ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON TÁVLATI 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)

 Etyek	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.

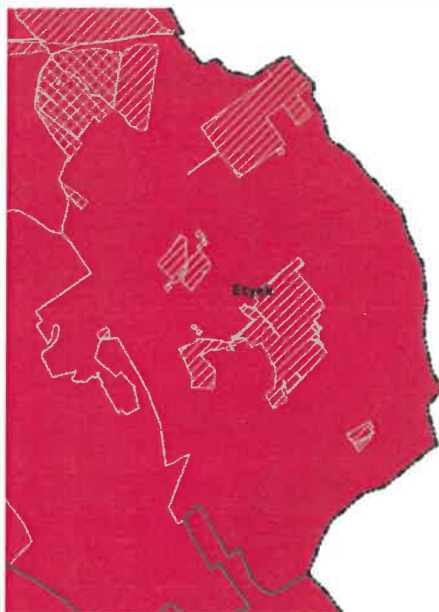
9.§(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott 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 borgazdálkodást 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 településtervezésében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I.

és II. osztályú területhez, 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.

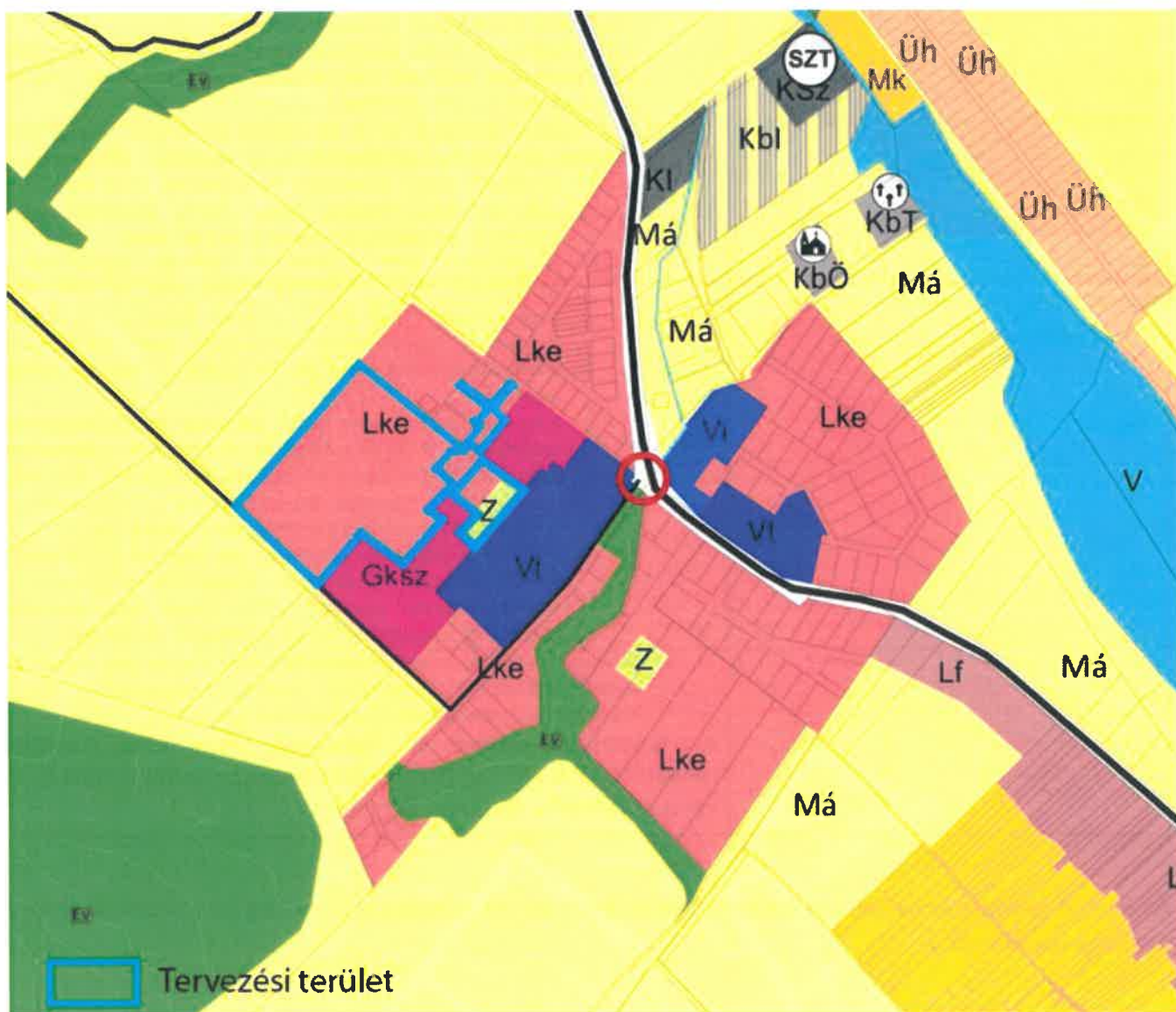
Az érintett térségre és övezetekre vonatkozó előírásokat be kell tartani, a szabályozási terv készítése során az összhang igazolandó.

2.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

2.3.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

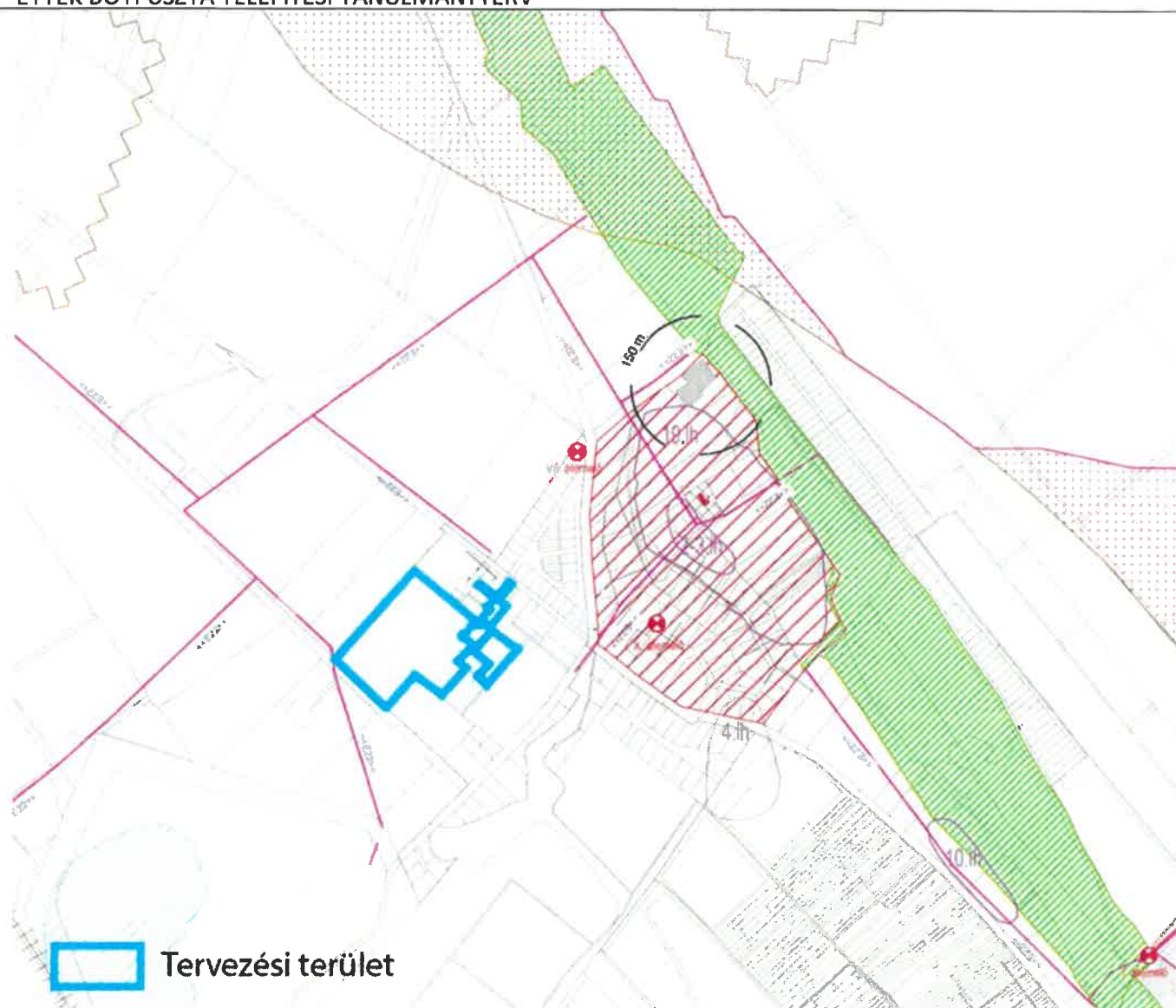
Etyek településszerkezeti tervét Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 54/2022. (V.6.) számú határozatával hagyta jóvá.

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 kivágat területfelhasználás (forrás: Etyek Településszerkezeti terve)

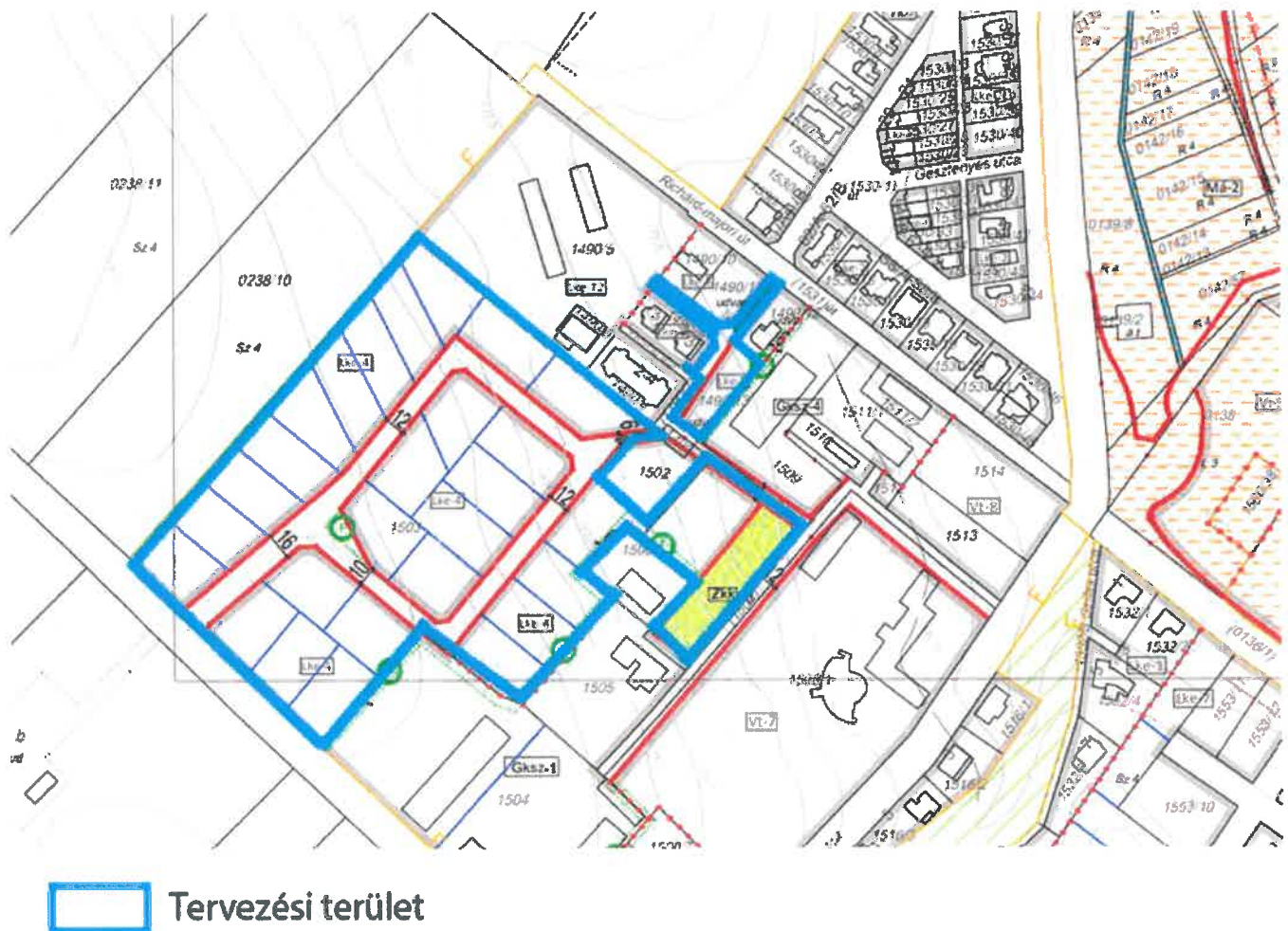
A tervezési terület nem tartozik védelemmel és korlátozással érintett területhez.



7. ábra – TSZT kivágat védelemmel és korlátozással érintett területek (forrás: Ettek 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

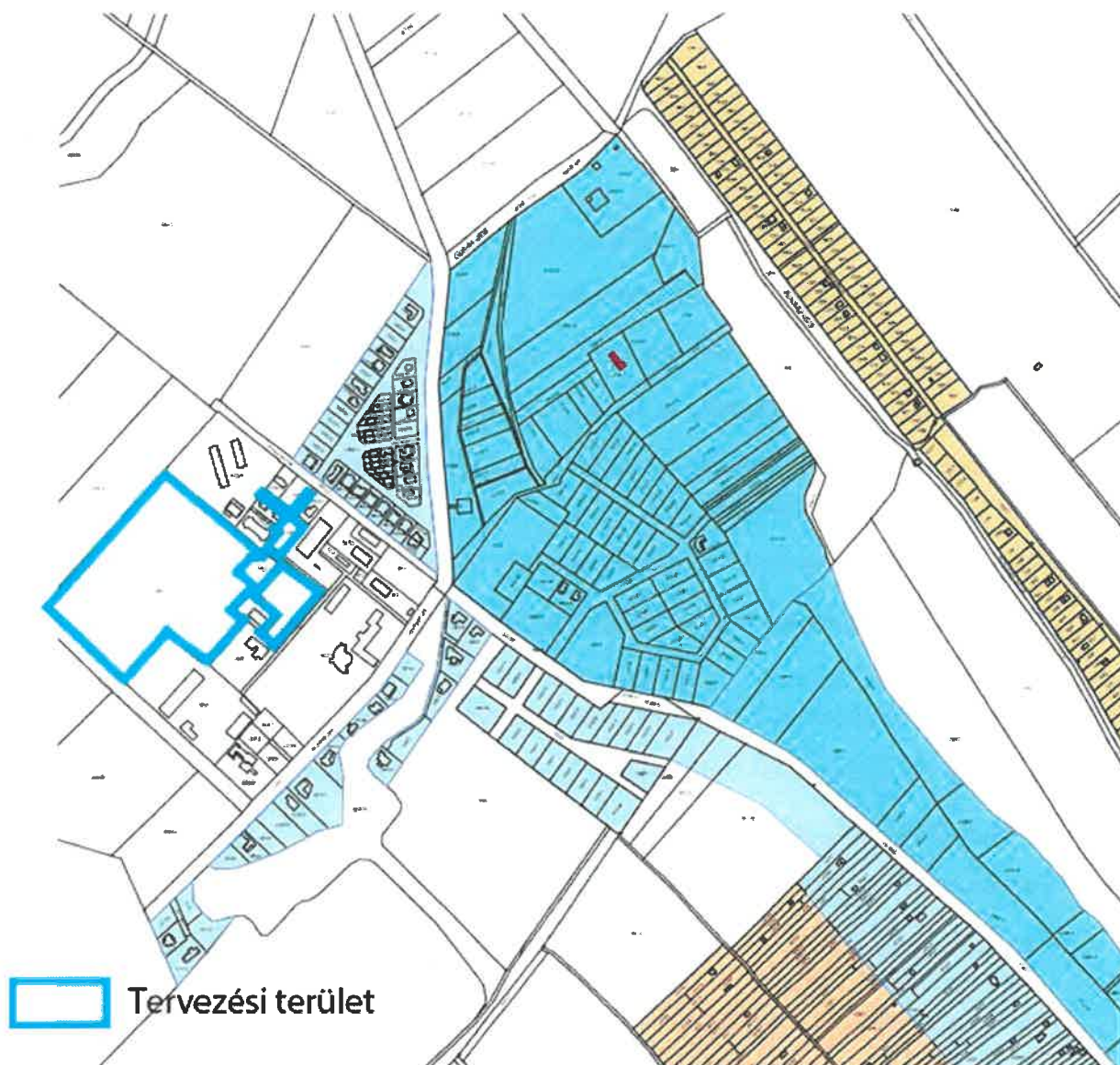
- a) 1500 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy épület építhető,*
- b) legalább 1500 m²-es telken egy kiegészítő épület is építhető,*
- c) egy telken legfeljebb egy lakás építhető kivéve a d) pontalatti esetet,*
- d) Lke-3, Lke-5, Lke-7 építési övezetekben, legalább 1500 m²-es telken két lakás, két épülettömeg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



A fejlesztési terület Etyek Nagyközség 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

játékterasz vagy pihenőhely funkciók befogadására.

10. ábra – Zöldterületi funkció javaslatok

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 nehézsépgépforgalma 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 megteremti azt a vásárlóerőt, amely már gazdaságossá teszi a helyi vállalkozások és üzletek megtelepedését.

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 közművekkel 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 lakóutcák még nem épültek ki.

ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A fejlesztési terület megközelítése a 0237 hrsz-ú út (Kőbányai út) és a Vadvirág utcákról (Hrsz. 0237) javasolt. A lakóterület két irányból való megközelítése biztosítja, hogy ideiglenes problémák (pl. csőtörés) esetén a terület megközelíthető legyen.

A meglévő szabályozási terven általánosságban a már kiszabályozott pozícióban kétirányú 5,5 m szélességű utak kialakítása tervezett, 1,25 m széles padkával. A Vadvirág utca felőli összekötés vegyes forgalmú közterületként, lakó-pihenő övezetként és csillapított forgalmú utcaként kerül kialakításra, elsődlegesen gyalogos használatra, de nem tiltva a gépjárművek áthaladását.

A tervezett feltárási utak az önkormányzat számára - településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel - átadott közutak, a tervezési sebesség <30 km/h, a Vadvirág utcai bekötő szakaszon <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 a közterületeken 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 településközponttal, mind a fővárossal.

4.1.6 Területfelhasználás, tulajdonjog

Az úttekterületekre 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 a FEJÉRVÍZ Zrt. Északi Üzemmérnökség üzemeltetésébe tartozik. A társaság többségi (több mint 93%-os) tulajdonosa a Magyar Állam, a stratégiai irányítást és a döntéseket a Nemzeti Vízművek Zrt. útján gyakorolja.

Etyek ivóvízellátása regionális karsztvízrendszeren keresztül valósul meg (tatabányai/bicskei rendszer). Ezt a számbéki térségi távvezeték és a fő elosztóhálózatot az Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság (ÉDV Zrt.) birtokolja.

Az érintett területen ivóvízvezeték nincs. Azonban az ellátandó ingatlanokhoz közel bővíthető ivóvíz hálózatok üzemelnek: a Kolumbusz és Richárd-majori utcák alatti gerincvezetékekről a lecsatlakozások biztosíthatók.

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. Ebből a FEJÉRVÍZ Zrt. nyilatkozata szerint 12 m³/nap ivóvíz-igény ellátás biztosított.

A beruházó által tervezett víztakarékos műszaki megoldások alkalmazását, így különösen a szürkevízhasznosítást, az esővíz-visszatartást, valamint a víztakarékos gépészeti rendszerek és szerelvények beépítését a FEJÉRVÍZ Zrt. szakmailag támogatandó és ajánlott megoldásnak tekinti, mivel ezek hozzájárulhatnak az ivóvízhálózatból vételezett vízmennyiség csökkentéséhez és a fenntartható vízhasználathoz. Ennek megítéléséhez további műszaki vizsgálatok, részletes vízigényszámítások, továbbá az illetékes szervezetekkel tervezett egyeztetések eredménye szükséges. A szolgáltatóval való egyeztetés és a rákötési szándéknyilatkozat a HÉSZ módosítás során véglegesítésre kerül.

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 az Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság (ÉDV Zrt.) tulajdonába, és a FEJÉRVÍZ Zrt. üzemeltetésébe kerülnek.

4.2.2 Szennyvízelvezetés

4.2.2.1 Jelenlegi állapot



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

Etyek Nagyközség szennyvízcsatorna hálózata a FEJÉRVÍZ Zrt. Északi Üzemtechnika üzemeltetésébe tartozik. A vízelvezető 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. 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 ültetőközzel kialakított növényágy, amely a rávezetett csapadékvizet helyben visszatartja, a növények számára hozzáférhetővé teszi, majd párologtatással és lassú beszívárogztatással csökkenti az elfolyó víz mennyiségét.

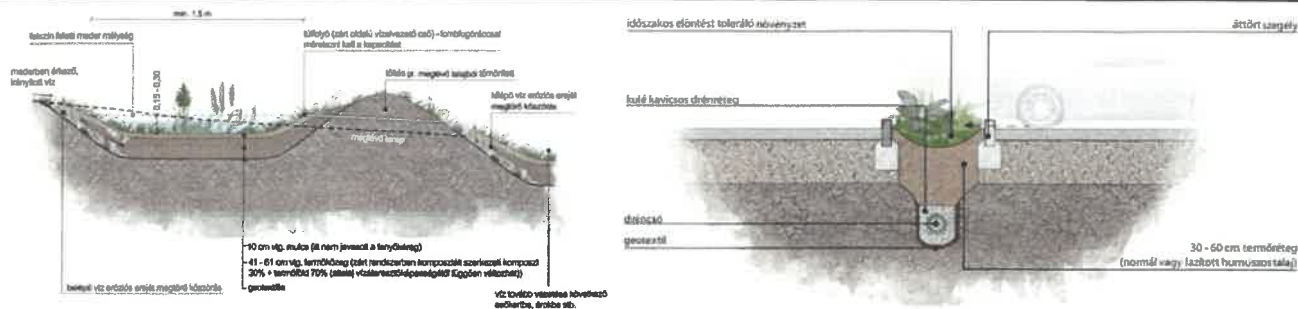


16. ábra – Rainmax öntözésmentes évelőágy (forrás: gardenfutura.hu)

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 elszívárogtatja és elpárologtatja.



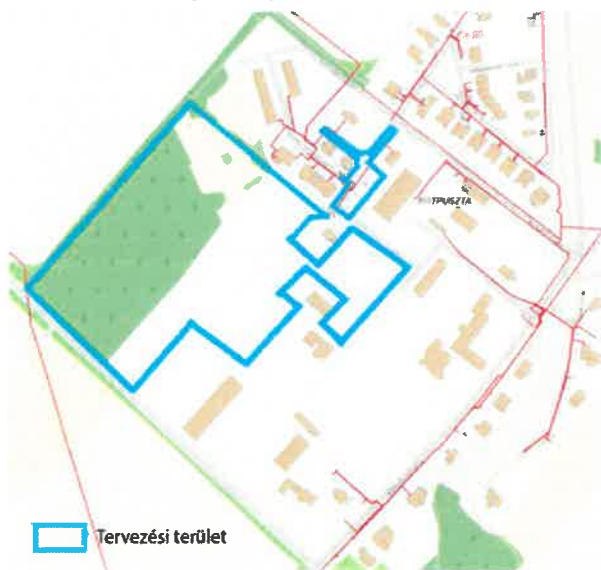
17. ábra –Esőkert Vérmezőn (forrás: Budapest zöldinfrastruktúra füzetek 8. Szívacsváros)



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

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 telkek 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)

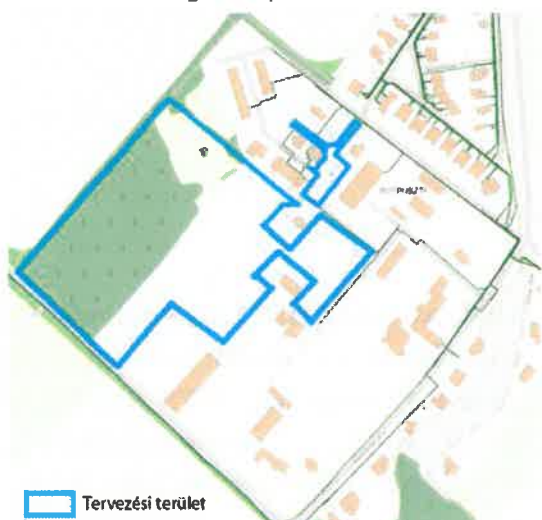
A településen a földgáz-hálózat az OPUS TIGÁZ Zrt. kezelésében van. Gázvezeték található a Richárd-Majori úton, valamint a Vadvirág utca mindkét részében.

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 környezetében a távközlési létesítmények a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. és a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. (Antenna Hungária, a DIGI infrastruktúra-üzletága, az Invitech, valamint a Vodafone Magyarország hálózati egységeit egyesítve) kezelésében vannak.

4.2.6.2 Tervezett állapot

A meglévő távközlési hálózatra való rákötés javasolt. A szolgáltatóval való egyeztetés és a rákötési szándéknyilatkozat a HÉSZ módosítás során véglegesítésre kerül. Vezeték nélküli mobiltelefonok és mobilinternet (műholdas átvitel) területi korlát nélkül rendelkezésre áll.

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_{átl} = 3-5 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, kítáplálás 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).

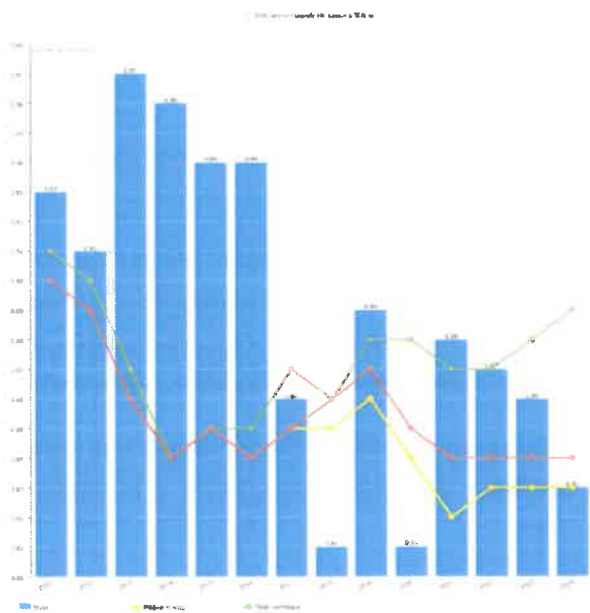
A tervezett lakások - mérete és bekerülési költsége alapján - várható értékesítési ára elsősorban a fizetőképes keresletet célozza meg. A jelenleg tapasztalható trendek alapján többségében fiatal párok, leendő szülők, vagy kisgyermekes családok lakásigényeivel találkozhat az itt kialakított lakáskínálat. 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 építésekor összesen 72 férőhellyel elérhetővé vált ez a szolgáltatás. A TEIR adatai szerint a bölcsődébe beírt gyermekek száma 48

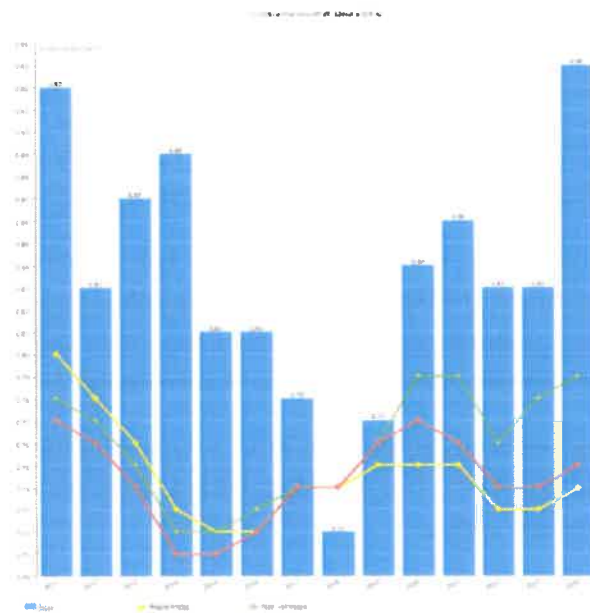
ETYEK BOTPUSZTA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(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 fősre 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 gyermekszáma 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)



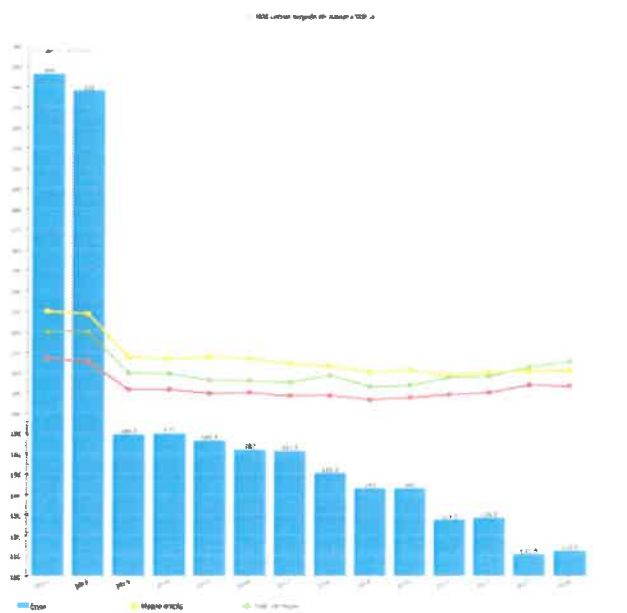
23. ábra – 3-5 évesek, egy óvodai férőhelyre (fő) (Forrás: TEIR)

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.”

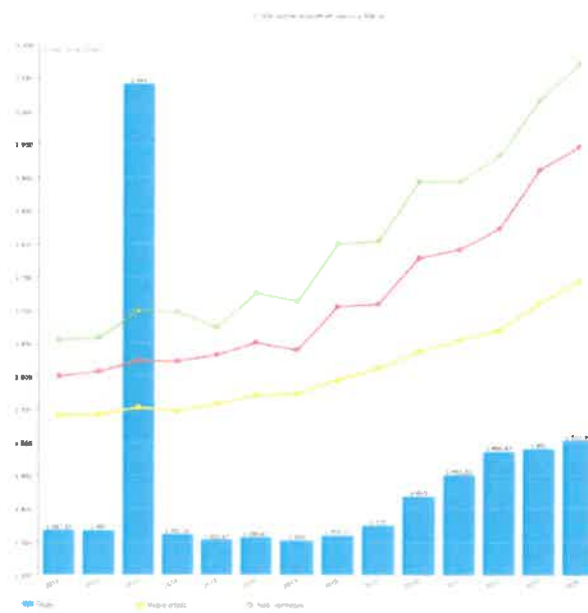
Etyeken az általános iskolai oktatást egyetlen intézmény látja el, az Etyeki Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola, ahova összesen 294 gyermek jár 15 osztályra bontva. Az osztályok létszáma alacsony, 14-20 fő körüliek, azonban itt is az utóbbi pár évben nőtt a létszám. 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 lakosságszám 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

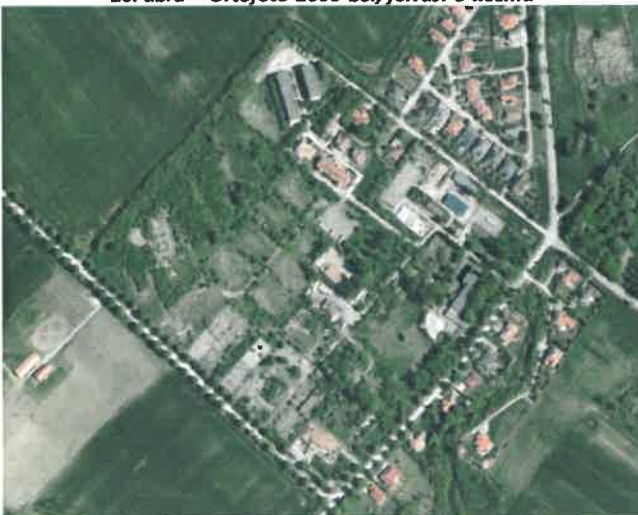
A területet jelenleg akácos erdős-cserjés és gyepes területek borítják. A tervezés előrehaladtával a 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű meglévő faállományról fakataszter fog készülni, amely alapján az értékes faállomány megóvására törekszünk. A 2000-ben, 2005-ben és 2015-ben készült ortofotókon jól látszik 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 kööttség.

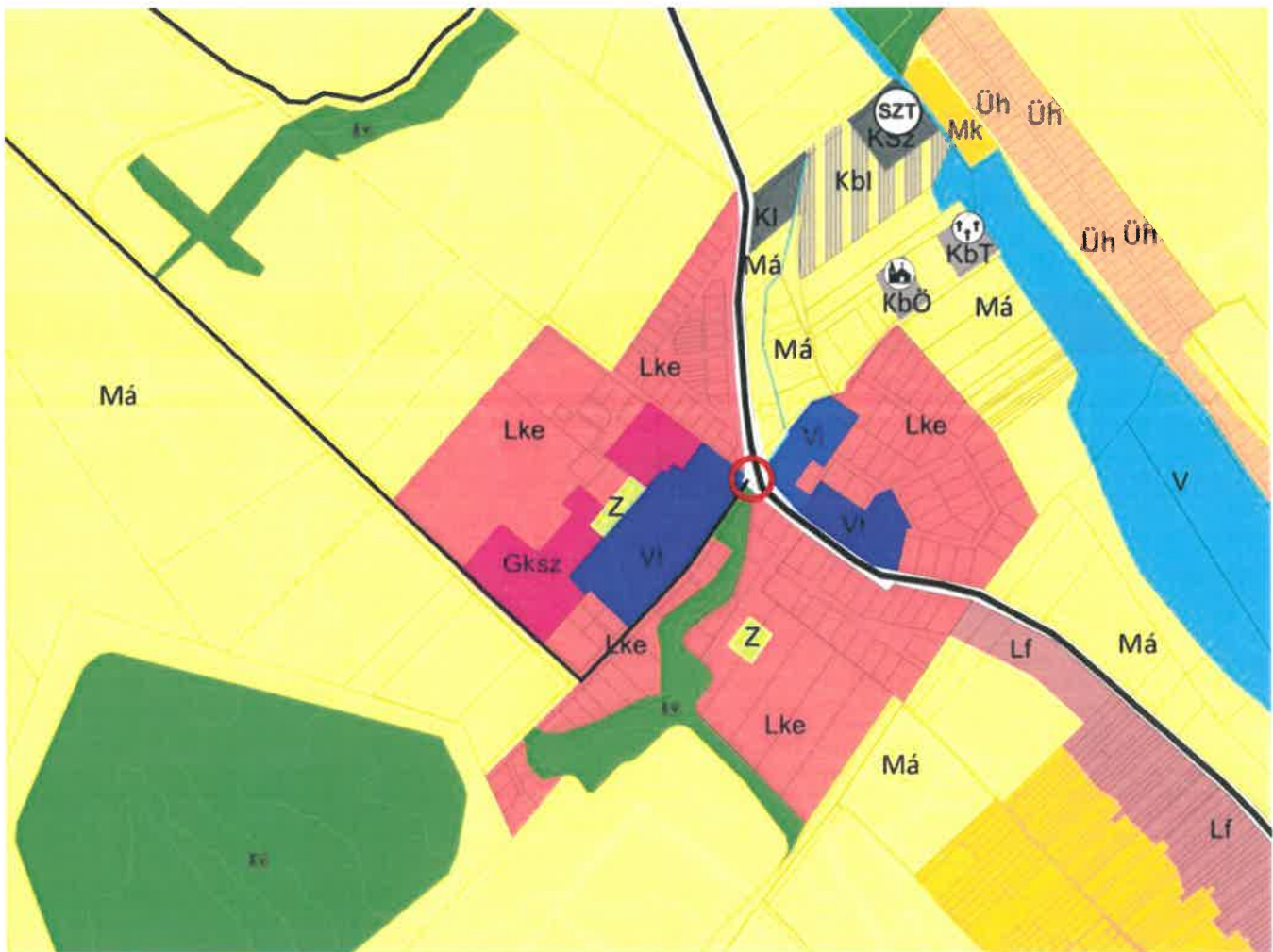
Azonban a terület telekosztásának változása és a Zkk övezet átalakítása miatt bemutatjuk a számítást, amelyet a 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat értékeivel végeztünk.

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

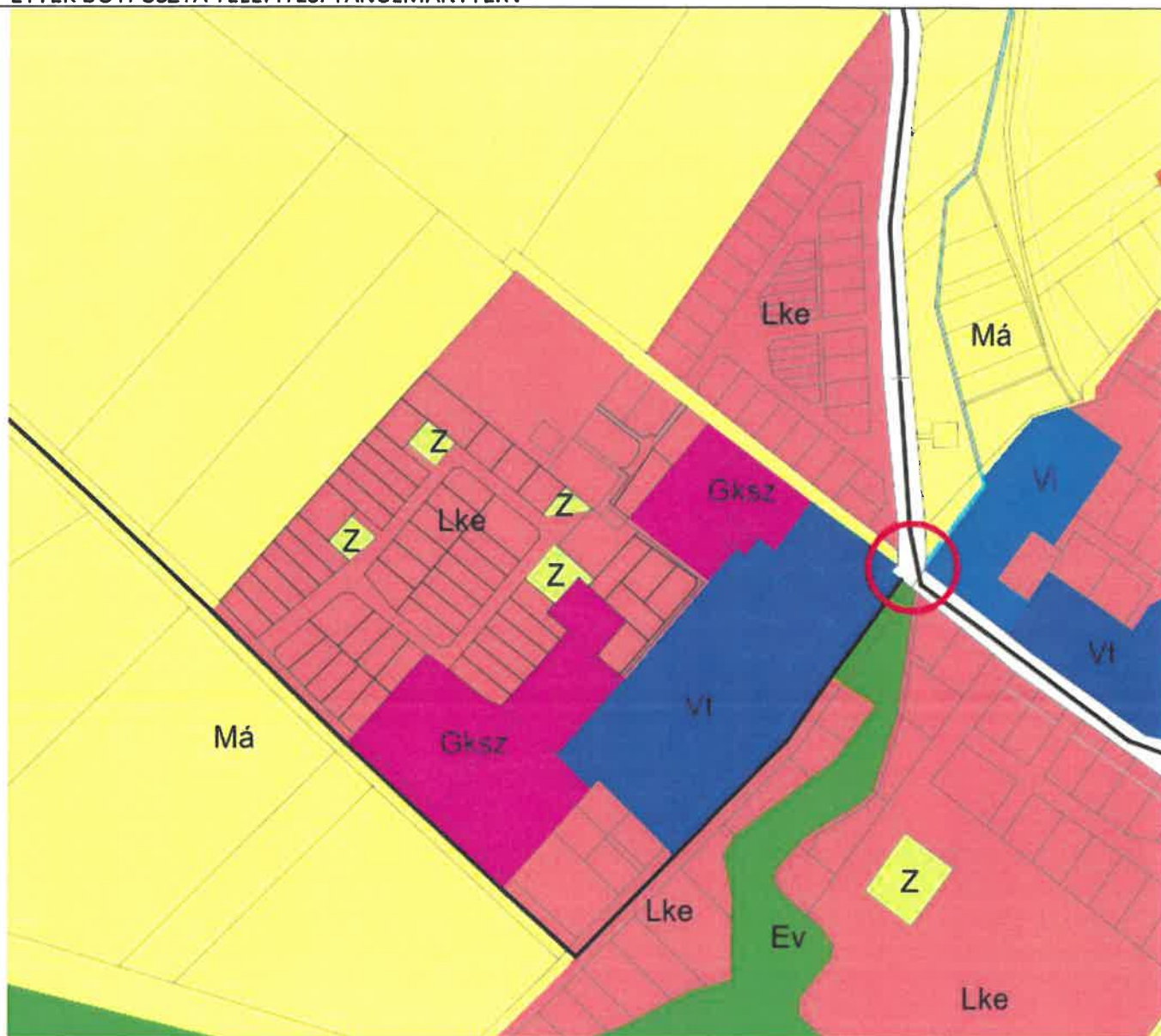
6 Szabályozási koncepció

6.1 A településszerkezeti terv módosítása

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

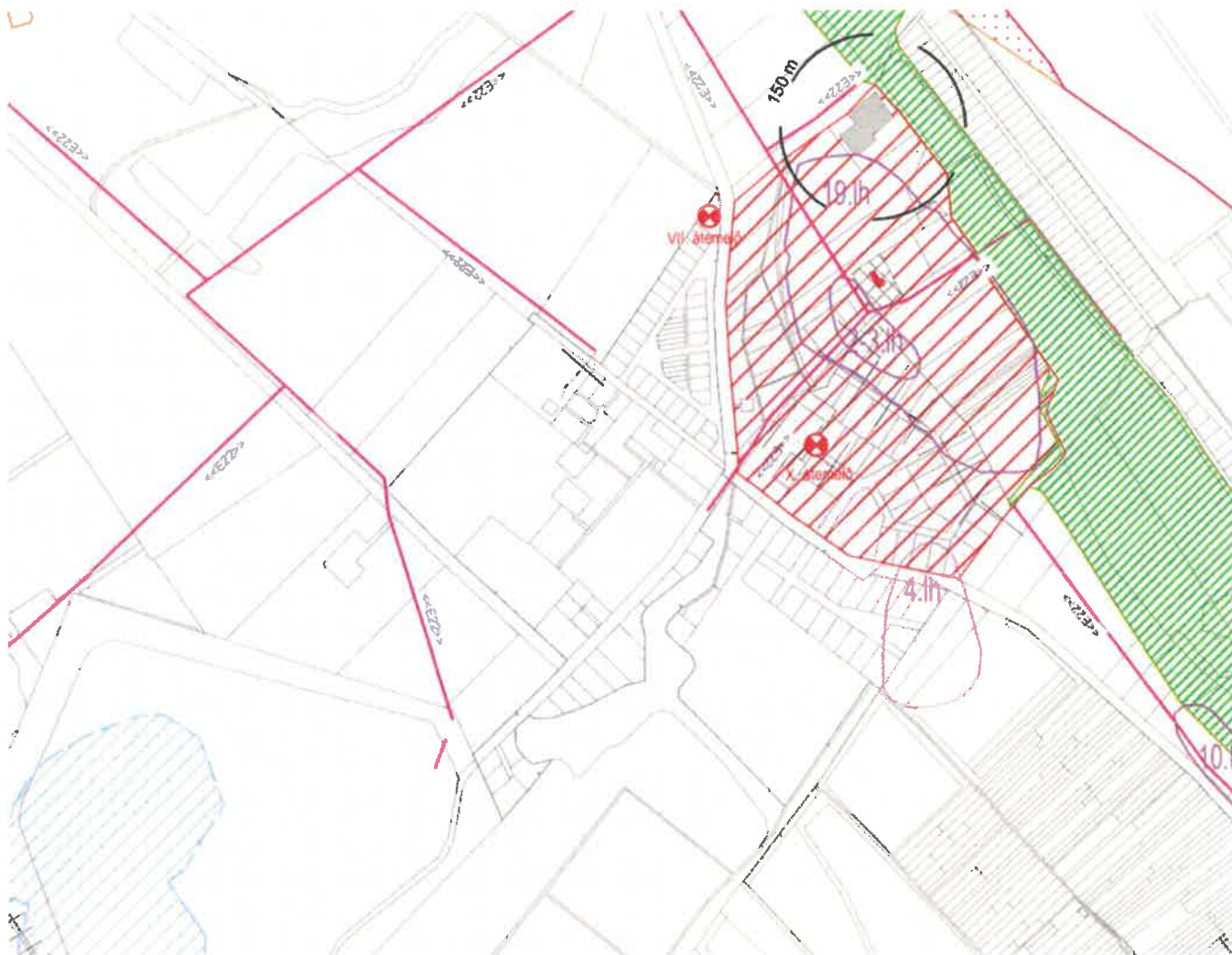


30. ábra – Hatályos településszerkezeti terv területfelhasználás tervlap részlete (forrás: Etyek Nagyközség településszerkezeti terve)



31. ábra – Településszerkezeti terv területfelhasználás tervlap módosítása

A védelmek és korlátozások tervlap nem változik.



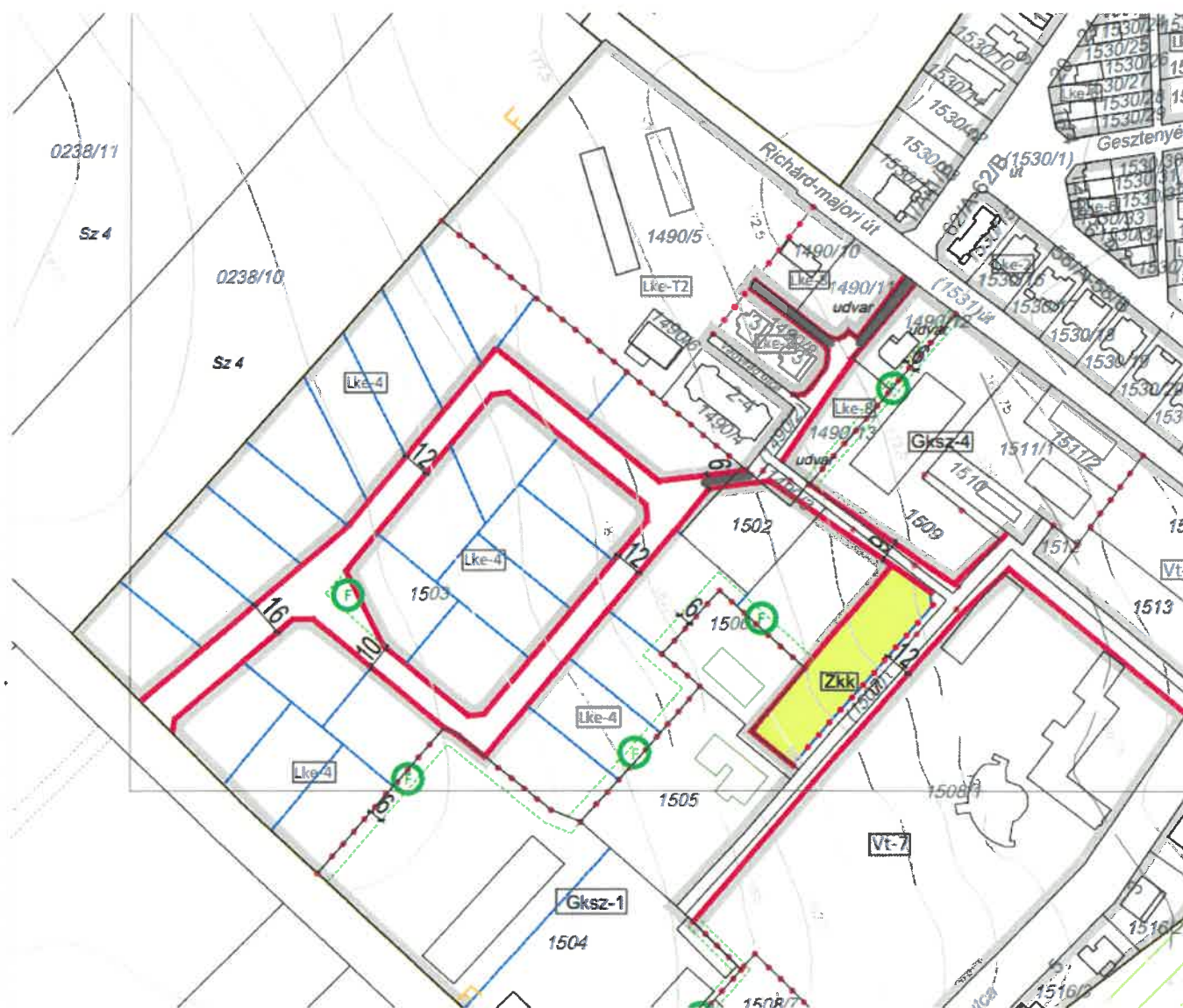
32. ábra – Hatályos településszerkezeti terv védelemmel és korlátozással érintett területek (forrás: Etyek Nagyközség településszerkezet i terve)

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



34. ábra – HÉSZ szabályozási tervlap módosítása

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 jele	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

Címzett:

Etyek Nagyközség Önkormányzata

Zólyomi Tamás polgármester úr és a Képviselő-testület részére

2091 Etyek, Körpince köz 4.

Elektronikus megküldés: foepitesz@etyek.hu

Beadványozók:

Etyek, Kolumbusz utca alulírott lakói

Kapcsolattartó: _____ lakcím: _____

Elérhetőség: _____

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNY ÉS KÉRELEM

az Etyek–Botpuszta családiházass tervezett lakóterület fejlesztéséhez kapcsolódó telepítési tanulmánytervről

Tárgy: a 1490/13 és az 1502/5–1502/33 helyrajzi számú ingatlanokat érintő, 53 lakóegység kialakítását lehetővé tevő módosítás elutasításának kérése

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott, Etyek, Kolumbusz utca jelen beadvány mellékletében felsorolt lakói az Önkormányzat által 2026. augusztus 26-án partnerségi véleményezésre közzétett, „Etyek-Botpuszta családiházass tervezett lakóterület fejlesztése” tárgyú telepítési tanulmánytervhez az alábbi közös véleményt és kérelmet terjesztjük elő.

A közzétett tájékoztatás szerint a módosított telekosztási koncepció 49 lakótelek és összesen 53 lakóegység kialakítását tenné lehetővé, továbbá a fejlesztési terület közúti feltárása a Boti utca, illetve a 0237 helyrajzi számú út irányából történne. Lakóhelyünk közvetlen közlekedési és környezeti érintettsége miatt véleményünk közösségi érdekünkre és jogos magánérdekeinkre egyaránt kiterjed, és közvetlenül kapcsolódik a véleményezett tervezet tartalmához.

1. A lakók közös álláspontja

A Kolumbusz utca alulírott lakói nem támogatják a hatályos településrendezési keretek módosítását olyan módon, amely a fejlesztési terület beépítési intenzitását növeli, és 53 lakóegység kialakítását teszi lehetővé. Kérjük ezért, hogy az Önkormányzat a telepítési tanulmányterv e tartalmát ne fogadja el, az erre irányuló településrendezési szerződés megkötését és a településrendezési eszközök módosítását jelen formájában ne támogassa.

Álláspontunk nem a terület jogszerű, a hatályos szabályozáshoz illeszkedő hasznosítása ellen irányul. Kifogásunk kifejezetten a lakóegységek számának növelésére, valamint arra vonatkozik, hogy a többletbeépítés közlekedési, infrastrukturális és környezeti következményei a közvetlenül érintett utcák – különösen a Kolumbusz utca – lakóira aránytalan terhet háríthatnak.

2. A kifogás indokai

- Várható közúti forgalomnövekedés:** az 53 lakóegységhez kapcsolódó személygépkocsi-forgalom a fejlesztési terület és a települési úthálózat adottságai miatt érdemben növelheti a Kolumbusz utca terhelését. A napi többletforgalom mértékét és útvonalankénti megoszlását a döntést megelőzően, ellenőrizhető adatokkal szükséges meghatározni.
- Közlekedésbiztonság és lakókörnyezeti terhelés:** a fokozott járműforgalom növelheti a baleseti kockázatot, a zaj-, por- és rezgésterhelést, továbbá csökkentheti a gyalogosok, kerékpárosok és lovas közlekedők biztonságát. Kiemelten vizsgálendő az érintett utak szélessége, burkolata, csapadékvíz-elvezetése és teherbírása.
- A kertvárosias és falusias karakter megőrzése:** a tervezett beépítési intenzitás növekedése csak akkor mérlegelhető felelősen, ha bizonyítottan nem jár a kialakult településkép, a zöldfelületi minőség és a környék nyugodt lakófunkciójának aránytalan sérelmével.

4. **Infrastrukturális kapacitások:** kérdés, hogy a közúthálózat, a közművek, a csapadékvíz-kezelés, a hulladékgazdálkodás, valamint az alapvető közszolgáltatások rendelkeznek-e az 53 lakóegységből eredő többletigény biztonságos és fenntartható kiszolgálásához szükséges kapacitással.
5. **A közvetlenül érintett lakók érdekeinek védelme:** a fejlesztés gazdasági előnyei nem járhatnak együtt azzal, hogy annak forgalmi és környezeti költségeit lényegében a már ott élő lakosság viselje. A döntés során ezért a közösségi érdek és az érintett ingatlanok rendeltetésszerű, nyugodt használatához fűződő jogos magánérdek egyidejű mérlegelését kérjük.

3. Konkrét kérelmeink

Kérjük Etyek Nagyközség Önkormányzatát és Képviselő-testületét, hogy:

- **ne támogassa:** a telepítési tanulmányterv és a kapcsolódó szabályozási módosítás azon részét, amely összesen 53 lakóegység kialakítását teszi lehetővé;
- **a lakóegységszám emelése helyett:** a hatályos szabályozáshoz igazodó, alacsonyabb intenzitású beépítést tekintse kiindulópontnak;
- **vizsgálta meg:** a fejlesztési terület olyan közúti kiszolgálásának lehetőségét, amely a Kolumbusz utca átmenő és célforgalmát nem növeli, illetve annak növekedését műszaki és forgalomszervezési eszközökkel a lehető legkisebbre korlátozza;
- **csak előzetesen rögzített feltételekkel:** tegyen lehetővé bármilyen további fejlesztést, és a szükséges út-, közmű-, csapadékvíz-elvezetési, zajvédelmi, pormentesítési és forgalombiztonsági beruházásokat a településrendezési szerződésben a fejlesztő költségére, konkrét határidőkkel és számonkérhető teljesítési biztosítékokkal rögzítse.

4. Záró nyilatkozat

Kérjük, hogy jelen beadványt és annak aláírt mellékleteit a partnerségi egyeztetés iratai között iktassák, tartalmát a döntés-előkészítés és a képviselő-testületi döntés során érdemben mérlegeljék, továbbá az abban foglalt kérelmekre adott választ az iratanyagban egyértelműen rögzítsék.

Bízunk abban, hogy az Önkormányzat a település fejlődésével kapcsolatos döntésében a fejlesztési szempontok mellett a közvetlenül érintett lakóközösség biztonságát, életminőségét és a kialakult lakókörnyezet hosszú távú védelmét is kiemelt súllyal veszi figyelembe.

Kelt: **ETYEK, 2026. SZEPTEMBER 10.**

A lakóközösség képviseletében:

aláírás

Mellékletek:

1. A Kolumbusz utca lakóinak támogató nyilatkozatai és aláírói – 9 oldal, 11 támogató lakó aláírása

Tárgy: Etyek-Botpuszta családházak tervezett lakóterület fejlesztése - véleményezés

Feladó:

>

Dátum: 2026.08.28. 16:16

Címzett: foepitesz@etyek.hu

Tisztelt főépítész Asszony!

Az alábbiakban küldöm a község honlapján kiírt "TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSE" felhívásra a válaszomat.

A HÉSZ jelenlegi állapota szerint 28 lakóegységet (ha jól számoltam) engedélyez a területre, így a tanulmánytervben lévő számítás szerint - lakásonként 3 új beköltöző - 84 fő új lakosra számíthatunk.

A tanulmánytervben leírt változások szerint 54 lakóegység, 162 fő új lakosra számíthatunk.

Mint a közelben lakó, véleményem szerint a kisebb beköltözőszám kisebb terhelést jelentene a területnek és a már itt lakóknak (közlekedés, közművek stb.), emiatt számomra a jelenlegi változat elfogadhatóbb, nem szeretném, ha a beruházó által javasolt változtatásokat elfogadná az önkormányzat.

Néhány megjegyzés a tanulmánytervhez:

4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények...

"távközlési alépítmény (Invitel Zrt.)" - Az Invitel Zrt. megszűnt, a hálózatát átvette a Digi, majd a One.

A szomszédos Kápolnaparkban is teljes közművesítés van az E-közmű szerint. A valóság ezzel ellentétben, hogy a területen az ingatlanfejlesztések megkezdése óta (kb. 2008.), azaz közel húsz éve, a mai napig nincs semmiféle vezetékes távközlési bekötési lehetőség. Ezen példa szerint a közelben meglévő infrastruktúra nem garancia arra, hogy rá is lehet csatlakozni. Ennél részletesebb, a szolgáltatókkal kötött kapacitásbővítési, rákötési szándéknyilatkozat, szerződés stb. támaszthatná alá ezen állítást.

Emiatt vitatom a fejlesztési tervben szereplő "Így a fejlesztésre váró területen a teljes közművesítettség biztosítható." mondatot. (Az ezzel megegyező tartalmú "4.2.6.2 Tervezett állapot" fejezetet szintén.)

4.1.3 Gyalogos forgalom

Kicsit részletesebb leírást szeretnék kapni, hogy a gyalogosforgalom számára milyen elképzeléseik vannak.

Az önkormányzattól pedig arról szeretnék információt kapni, hogy a fejlesztési területet és a már meglévő botpusztai és kápolnaparki területeket hogyan tervezik bekapcsolni a település gyalogosforgalmába. Jelen állapot szerint nincs gyalogos összeköttetés Etyek többi részével - egyedül az országos közút köti össze a településrészeket, ahol nem biztonságos gyalogolni. Ilyen elszigetelt állapotban nehezen fog a településrész bekapcsolódni Etyek mindennapi életébe.

4.2.1 Vízellátás

A tanulmányterv nem tér ki arra, hogy a plusz 20m³/nap vízigényt tudja-e teljesíteni a Fejérvíz. Az idei nyáron megtapasztalt vízkorlátozások miatt aggodalommal tölt el már a jelenlegi helyzet is, az új ingatlanok miatti vízigény miatt pedig méginkább bizonytalannak érzem a terület ivóvízellátását.

4.2.2 Szennyvízelvezetés

"A jelenlegi csatornahálózat a Richárd-Majori úton fut, a környező társasházakhoz innen ágazik le"

A környező társasházak közül jónéhány jelenleg sincs ellátva szennyvízelvezetéssel, pl. Kolumbusz u., ennek okát nem tudom, de számomra arra utal, hogy probléma van a területen a szennyvízhálózat kiépítésének lehetőségével.

És végül pozitívumokat is szeretnék megemlíteni: a "4.2.3 Csapadékvíz kezelés" fejezet kifejezetten tetszik, jó iránynak tartom a csapadékmegtartásra irányuló terveket. Valamint az "5.3 Megőrzendő faállomány" is előremutató kezdeményezés.

Tisztelettel:

Tárgy: véleményezés, Creagen

Feladó:

Dátum: 2026.09.07. 9:31

Címzett: foepitesz <foepitesz@etyek.hu>

Tisztelt Főépítész Asszony,

a botpusztai lakópark ügyében kívánom véleményezni az ügyletet.

1. ragaszkodom ahhoz, ahogyan sok ott lakó is, hogy az Ön által is megerősített tervek alapján, maradjon a vadvirág utca felől a **kizárólag gyalogos** út.

2. korábban azt az ígéretet tette a cég (önkormányzattal egyeztetve), hogy a vadvirág utcán az egyik sarok telek beépítés helyett park lesz. ezt mindenképpen kérem megtartani. ezt kiváltani (most hasamra ütök) 100*3 m2 füves területtel NONSZENZ. Nyilván építésként ezt Ön sem tarthatja járható útnak, már maga az ötlet is nevetséges.

3. botpuszta éppen a nagyobb telkek és ezáltal élhetőbb környezet miatt vonzó, az 1500-as minimumokat levinni 800-ra semmiképpen nem szolgálja az itt élők érdekeit. A polgármester úr évek óta hangoztatja, hogy nincs elég férőhely a bölcsődében, óvodában, iskolában, az egyebekről nem is beszélve, dupla telekszámmal mégis hogy segítünk ezen??? A minimum 1000-1200 m2 esetleg, de az 1500 maadhatna, mert jó.

4. Az önkormányzat a creagen által fizetett összegből ugye ingyen biztosítja majd, hogy a botpusztai lakosok ráköthessenek a vezetékes vízre és csatornára?!

5. ki biztosítja azt, hogy a jelenlegi házakban ha a nagy forgalom, az ezzel járó rezgés, stb. megrongálja a házakat, kerítéseket, egyebeket, azt helyrehozzák? a házunk előtt naponta eljáró tonnás teherautók súlya és az ezzel járó terhelés nem fog elmúlni nyomtalanul (hisz nincs megfelelő, széles és kemény út ehhez). A porról és zajról nem is beszélve... az építkezés befejezése után amennyiben szükséges, a homlokzatok tisztítását vagy a cégnek vagy az önkormányzatnak kellene állnia.

Köszönettel,

Feljegyzés

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete
részére

Előzmény:

A Creagen Befektetési Kft. Etyek helyi építési szabályzatának módosítására vonatkozó kérelmet nyújtott be Etyek Nagyközség Önkormányzatához, melyben a minimálisan kialakítható telekméret csökkentését, a megengedett lakásszám növelését kérte. Ennek érdekében Telepítési tanulmánytervet készítettett – felelős tervező Beleznay Éva okleveles építésmérnök, településtervező (jogosultsági száma: TT 01-0630) -, mely alapján településrendezési szerződést kíván kötni Etyek Nagyközség Önkormányzatával. A fejlesztés célja a 1490/13, valamint az 1502/5–1502/33 hrsz.-ú ingatlanokon kertvárosias lakóterületi beépítés megvalósítása, a korábbi fejlesztési koncepció felülvizsgálatával egy rendezett, fenntartható lakókörnyezet kialakítása.

Az Eljr. 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés:

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 a településrendezési eszközök módosítását készíti elő a jogszabályban meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről szóló 7. melléklet szerint került kidolgozásra.

A telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés:

- *Összhangban áll Etyek településfejlesztési és településrendezési céljaival:*
 - ETYEK Településfejlesztési Koncepciója (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.*

Beleznay Éva tervező által készített telepítési tanulmányterv alkalmas és felhasználható a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez.

A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmányterv tartalma alapján készült.

A vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiakban határozom meg:

Az Eljr. 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Mivel a beépítés során a beépítési paraméterek változása a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség – növelését okozza, el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot.

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

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

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

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:
- a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
 - b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések – *nem releváns*
 - c) Területrendezési követelmények – *nem releváns*
 - d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
 - e) A település demográfiai helyzete
 - f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
 - g) A település gazdasága – *nem releváns*
 - h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés – *nem releváns*
 - i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
 - j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata – *nem releváns*
 - k) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
 - l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
 - m) Közlekedés
 - n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
 - o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők – *nem releváns*
 - p) Légit közlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával – *nem releváns*
4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Az alátámasztó javaslat

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

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

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
- f) Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
- j) A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül – *Etyek Örökségvédelmi hatástanulmánya 10 évnél nem régebbi, valamint a területen nem található régészeti lelőhely, műemlékkel nem érintett.*

A megalapozó vizsgálat és javaslat tartalmi elemei összevonhatók és átcsoportosíthatók.

Etyek, 2026. szeptember 10.


Wittek Krisztina
főépítész

Feljegyzés

**Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete
részére**

Az Eljr. 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelet módosításához következő módosításához:

1. A temetők és körpince térségében a természetben lévő és használatos utak kerüljenek kiszabályozásra.
2. A szőlőhelyeken az Mk-2 övezetben a jelenleg beépítési feltételként szabott földhivatalnál átvezetett szőlőtelepítés a használatbavételi engedély feltétele legyen, a gyümölcsstelepítés pedig csak speciális esetben válthassa ezt ki.

nem szükséges az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat elkészítése, a tervező a településrendezési eszközök módosítását szakmai összefoglalóban indokolja, mely tartalmazza a módosítást, annak indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését, alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.

Etyek, 2026. szeptember 10.


Wittek Krisztina
főépítész

