

K I V O N A T

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. szeptember 15-én, kedden megtartott rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

Jelenlévő képviselők létszáma 6 fő.

A Képviselő-testület 7 fő tagja közül, 6 fő részvételével 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodással az alábbi határozatot fogadta el

**Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének
134/2026. (IX.15.) határozata**

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 építészettről 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 családiház 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. mellékletet képező feljegyzés szerint.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

K.m.f.


Zólyomi Tamás
polgármester




Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

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 Belezna Éva okleveles építészmérnök, 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 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.

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 tényezőkhez 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) Légiközlekedéssel 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**

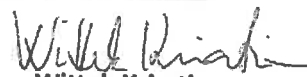
h) **A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása**

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