

Tervezői válaszok az 2026. augusztus 26-án
lakossági véleményezésre bocsátott

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ETYEK-BOTPUSZTA

anyaghoz

Készítette:

Beleznay Éva

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

2026. 09. 14.

A Creagen Befektetési Kft. Etyek-Botpuszta területén kertvárosias lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani. A fejlesztés előkészítése érdekében telepítési tanulmányterv készült, amely a korábbi fejlesztési koncepció felülvizsgálatával a terület településrendezési szabályozásának módosítását alapozza meg.

A fejlesztő a tervezett beruházás megvalósítása érdekében Etyek Nagyközség Önkormányzatával településrendezési szerződést kíván kötni.

A magyar építészetéről 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 megalkotásához 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 településrendezési eszközök módosításának tartalmát és szabályozási koncepcióját.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a polgármester a partnerekkel véleményeztet, és a véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A véleményezés 2026. augusztus 26-én került meghirdetésre, elektronikus úton. A vélemények beérkezésének határideje: 2026. szeptember 10. A véleményezésre a szeptember 2. szerda 17 órakor megtartott lakossági fórum keretében is volt lehetőség. A lakossági fórumon elhangzott véleményeket helyben Zólyomi Tamás polgármester megválaszolta.

A 2026.09.10-ig beérkezett véleményekre az alábbi tervezői válaszokat adom.

Sor-szám	Vélemény	Kód	Tervezői válasz
1			
1.1	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.	NÉE	A jelenleg hatályos HÉSZ-nél nagyobb telekszám kismértékű terhelés növekedéssel jár, amely hatásait Etyek Nagyközség Önkormányzata a kapcsolódó településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel kívánja kompenzálni. A településrendezési szerződés megkötésének feltétele a telekstruktúra módosítás. A módosítás hiányában a területhez tartozó kulturált közterület-kialakítás nem garantálható.
1.2	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.	K/J	A 4.2.6 Elektronikus hírközlés fejezet javításra került. A tervezési területen környezetében a távközlési létesítmények a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. és a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. (Antenna Hungaria, a DIGI infrastruktúra-üzletága, az Invitech, valamint a Vodafone Magyarország hálózati egységeit egyesítve) kezelésében vannak. 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.
1.3	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.)	HM	A közműszolgáltatókkal való, kapacitásbővítéshez kapcsolódó rákötési szándéknyilatkozatok beszerzése folyamatban van.

Sor-szám	Vélemény	Kód	Tervezői válasz
1.4	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.	NSz	A területen belüli gyalogosforgalom a köztulajdonba átadott közterületeken valósul meg. Az utcákat woonerf-jelleggel javasuljuk. A woonerf egy Hollandiából származó lakónegyed-tervezési elv, amely szó szerinti fordításban „lakóudvar” vagy „élő utcát” jelent. Ez egy a gyalogosok, biciklisek és gépjárművek közös használatú tere, amely teljes mértékben az emberi léptéket és a biztonságot helyezi előtérbe az autókkal szemben (20-30km/h sebességkorlátozás, kapcsolódó közösségi funkciók, az utcát kísérő esőkertek és fasorok, természetes forgalomcsillapítás). Tágabb térségi tervezés nem jelen HÉSZ-módosítás keretében, hanem a településterv felülvizsgálata során történik.
1.5	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.	HM	FEJÉRVÍZ ZRt. nyilatkozata szerint 12 m3/nap ivóvíz-igény ellátás biztosított. A Tanulmányterv a 4.4.1 fejezetben bemutatja a beköltöző lakosság ellátását is szolgáló ivóvízhálózat-fejlesztési feladatokra vonatkozó hozzájárulást és annak ütemezését. Mindemellett a beruházó által tervezett víztakarékos műszaki megoldások alkalmazását, így különösen a szűrkevízhasznosítást, 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. Ezáltal a többletigény biztosítása nem válik szükségessé. Ennek megítéléséhez szükséges műszaki vizsgálatok, részletes vízigényszámítások, és az illetékes szervezetekkel való egyeztetések eredménye a HÉSZ módosítás során megtörténik. A szöveg a fentiek szerint pontosításra került.
1.6	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.	NSz	A szennyvízelvezetés a gravitációs rendszerben biztosított, kapacitás probléma nincs. A Kolumbusz utca nem tartozik a tervezési területhez. Tágabb térségi tervezés nem jelen HÉSZ-módosítás keretében, hanem a településterv felülvizsgálata során történik.
1.7	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.	NSz	

Sor-szám	Vélemény	Kód	Tervezői válasz
2			
2.1	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.	K/J	A lakóterület két irányból való megközelítése biztosítja, hogy ideiglenes problémák (pl. csőtörés) esetén a terület megközelíthető legyen. 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 szöveg pontosításra került.
2.2	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 kívátni (most hasamra ütök) 100*3 m2 füves területtel NONSZENZ. Nyilván építésként ezt Ön sem tarthatja járható útnak, már maga az ötlet is nevetséges.	NSz	A tervezett beruházás során a korábban szabályozásban szereplő Hrsz. 1502/33 telken kijelölt 2500 m²-es Zkk Zöldterület-közkert övezet átpozícionálásával és növelésével 4db Zkk övezet kerül kialakításra 483,81+728,53+729,98+1302,47=3244,79 m² területen (29%-kal nő), melyek 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.
2.3	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.	NÉE	A jelenleg hatályos HÉSZ-nél nagyobb telekszám valóban kismértékű terhelés növekedéssel jár, amely hatásait Etyek Nagyközség Önkormányzata a kapcsolódó településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel kívánja kompenzálni. A településrendezési szerződés megkötésének feltétele a telekstruktúra módosítás. A módosítás hiányában a területhez tartozó kulturált közterület-kialakítás nem garantálható. A Tanulmányterv a 4.3 fejezetben bemutatja a társadalmi és humán-infrastruktúra hatásokat, és a 4.4.1 fejezet az intézményfejlesztésre vonatkozó fejlesztési hozzájárulás ütemezést.
2.4	4. Az önkormányzat a creagen által fizetett összegből ugye ingyen biztosítja majd, hogy a botpusztai lakosok ráköthessenek a vezetékes vízre és csatornára?!	FH	Az észrevétel nem a Telepítési Tanulmányterv kompetenciájába tartozik. A Tanulmányterv és kapcsolódó településrendezési szerződés kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt szükségessé váló elemeket tartalmazhat.
2.5	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.	FH	Az észrevétel nem a Telepítési Tanulmányterv kompetenciájába tartozik.

Sor-szám	Vélemény	Kód	Tervezői válasz
3			
3.0	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 családiházak tervezett lakóterület fejlesztése” tárgyú telepítési tanulmánytervhez az alábbi közös véleményt és kérelmet terjesztjük elő. A közzétett tájékoztató 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	NÉE	A jelenleg hatályos HÉSZ-nél nagyobb telekszám kismértékű terhelés növekedéssel jár, amely hatásait Etyek Nagyközség Önkormányzata a kapcsolódó településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel kívánja kompenzálni. A településrendezési szerződés megkötésének feltétele a telekstruktúra módosítás. A módosítás hiányában a területhez tartozó kulturált közterület-kialakítás nem garantálható.
3.1	1. 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.	FH	A településszerkezeti tervben gyűjtőútként meghatározott Kolumbusz utca felülvizsgálata nem a Telepítési Tanulmányterv kompetenciájába tartozik. A javasolt lakóegységszám növelés nem indokolja a gyűjtőút besorolás változtatását.

Sor-szám	Vélemény	Kód	Tervezői válasz
3.2	2. 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.	FH	A településszerkezeti tervben gyűjtőútként meghatározott Kolumbusz utca felülvizsgálata nem a Telepítési Tanulmányterv kompetenciájába tartozik. A javasolt lakóegységszám növelés nem indokolja a gyűjtőút besorolás változtatását.
3.3	3. 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.	NÉE	Etyek-Botpuszta településrészt nem falusias, hanem újonnan kialakuló kertes lakóövezeti karakter jellemzi. A fejlesztési terület jelenleg felhagyott használaton kívüli elhanyagolt terület. A beépítés a beton-aszfalt-gazzal benőtt területet felváltva, kertvárosias karakterrel kerül megvalósításra. A Tanulmányterv a zöldfelületi minőséggel kiemelten foglalkozik. A beépítési javaslat nem mond ellent a nyugodt lakóterületi jellegnek.
3.4	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.	HM	A Tanulmányterv a 4.4.1 fejezetben bemutatja a beköltöző lakosság ellátását is szolgáló közmű-fejlesztési feladatokra vonatkozó hozzájárulást és annak ütemezését. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészeiben a közműszolgáltatók által elfogadott megoldás kerül.
3.5	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.	NÉE	A fejlesztési terület a településfejlesztési koncepcióban, a településszerkezeti tervben és a HÉSZ-ben a község új lakóterületi fejlesztéseire lett kijelölve. E kijelölés alapján a terület egy részén a beépítés már meg is valósult. A településszerkezeti tervben gyűjtőútként meghatározott Kolumbusz utca terhelése nem egy új, egy utcára koncentrált fejlesztési szándék következménye, hanem egy korábban meghatározott, nagyobb településszerkezeti egység részét képező fejlesztés folytatása. Emellett a terület évtizedeken át (1991–2007 között) intézményi – oktatási és kollégiumi – funkciót is hordozott, így a Kolumbusz utca történetileg sem volt kizárólag alacsony forgalmú, tisztán lakófunkcióból eredő terhelésű utca.

Sor-szám	Vélemény	Kód	Tervezői válasz
3.6	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.		Az észrevételek a 3.0-3.5 pontokban tételesen megválaszolásra kerültek.
3.7	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.		Az észrevételek a 3.0-3.5 pontokban tételesen megválaszolásra kerültek.

Kódmagyarázat:

NSz	A Telepítési Tanulmányterv a véleményben leírtaknak megfelelően készült. Kiegészítés, módosítás nem szükséges.
K/J	Kiegészítésre vagy Javításra került.
HM	A HÉSZ módosítás véleményezési szakaszban, az eljárással párhuzamosan kiegészítésre, módosításra kerülhet, megfelelő alátámasztás esetén.
NÉE	A javaslattal nem értünk egyet.
FH	Jogszabályi felhatalmazás hiánya miatt nem szerepeltethető.