

E: 2014.06.16. L.V.



Bénye Község Önkormányzat  
Polgármesterétől  
2216 Bénye, Fő út 74., Tel./Fax: 06(29)434-171  
E-mail: benyepolg@monornet.hu



Iktatószám:	333-2/2014.
Arcképfotó:	2014. JÚN 16.
Szám:	1078/2014.
Melléklet:	ics.
Aláírás:	Lehota V

Ügyintéző: Keresztény Anikó jegyző  
Gubán Sándor főépítész  
Telefonszám: 20/231-3154

**Tárgy:** Bénye településrendezési tervének (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításához előzetes vélemény kérése

### Gomba Község Önkormányzata

Lehota Vilmos polgármester úr részére

#### Gomba

Bajcsy-Zsilinszky utca 2.  
2217

#### Tisztelt Polgármester Úr!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-ban, és a 314/2012 (XI. 8.) kormányrendelet 32. §-ban foglaltaknak megfelelően Bénye község Önkormányzata teljes egyeztetési eljárás keretében a település területének több részét rendezni, valamint a hatályos rendezési tervekben rögzített terület-felhasználásokat, övezeteket és építési övezeteket a jelenlegi és távlati használatokhoz megfelelően hozzáigazítani, módosítani kívánja. Figyelembe véve az időközben felülvizsgált és hatályba lépett országos (A 2008. évi L. törvénnyel módosított az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény) és megyei (Az 5/2012. (V.10.) Pest Megye Közgyűlésének önkormányzati rendeletével módosított a pest megye területrendezési tervéről szóló 21/2006. (IX.08.) PMK rendelet) szintű területrendezési tervekben megfogalmazottakat. A jelenlegi és jövőbeni folyamatok megfelelő rendezése, szabályozása érdekében elengedhetetlen a település egészére elfogadott településrendezési eszközök együttes módosítása.

A rendezésbe, szabályozásba bevont területek (Bénye Község 48/2013. (VII.30.), 26/2014.(III.25.) és 27/2014.(III.25.) számú önkormányzati Képviselő-testületi határozata alapján):

#### Településszerkezeti változások

1. A meglévő temető távlati igényeinek biztosításához tartalék terület kijelölése a már kijelölt 0,77ha-os tartalék köztemető terület bővítésével. A 0163/3-as helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület-felhasználású külterületi telek területéből sorolandó át különleges beépítésre nem szánt, köztemető terület-felhasználásba, javasolt belterületbe vonás mellett.

2. A 090/8-as helyrajzi számú külterületi telek részterületének átsorolása Különleges beépítésre nem szánt természeti és kultúrtörténeti értékeket bemutató területbe, a települési közösség természeti és kultúrtörténeti értékeinek és hagyományainak megőrizhetőségének és bemutathatóságának biztosítása érdekében.
3. A 012/1-es hrsz-ú telek még mezőgazdasági hasznosítású részéből távlati lakóterület kijelölése a meglévő távlati lakóterületekhez kapcsolódva, valamint a Toldi utcai végen egy telek méretű terület lakóterületbe sorolása a község belterületi terület-felhasználás homogenitásának erősítése érdekében.
4. A település Fő út és Béke utca között fekvő belső lakóterületeinek szerkezeti átalakítása, melynek során átalakul a terület jelenlegi telekosztása (tömbstruktúrája) és közterületi feltárása (kisebb méretű telkek valamint gyűjtő és lakó utcák kialakításával).
5. A hatályos településszerkezeti terv mezőgazdasági és erdőterületi terület-felhasználásának felülvizsgálata az országos és megyei területrendezési tervek, valamint hatályos ágazati (erdőtervezési) tervek alapján.

#### **Szabályozási változások (külterületen és belterületen)**

6. A 0170, 0173, 0174/2, 0174/3 és 0174/4 helyrajzi számú ingatlanok meglévő szabályozásának módosítása. A 0172 -es hrsz-ú ingatlan a jelenlegi használat szerinti erdőgazdálkodási övezetbe kerül, de a hatályos településszerkezeti terv szerint marad távlati lakóterületi besorolásban.
7. A 2/2, 5, 6, 8 helyrajzi számú telkek megosztását magába foglaló szabályozási tervmódosítás, ami lehetővé teszi az érintett ingatlanok jobb jövőbeni hasznosítását. Lke-2 övezetből, Lke-1 övezetbe történő átsorolással.
8. A 136/1, 139/2, 140/1, 143 és 144 hrsz-ú telkek Vt-1 övezetből új Vt-2 jelű övezetbe sorolódnak, a településközponti szerepük erősítése érdekében.

(a területek lehatárolása a mellékelt térképvázlat szerint)

#### **A rendezés célja:**

- 1.) A településrendezési eszközök kiegészítése, újragondolása és a szükséges tervek módosítása
- 2.) A tervek elkészítése segíti a meglévő művi és természeti értékek védelmét, a „hely” szellemiségéhez, hagyományaihoz illeszkedő fejlesztéseket, a közterületek és hiányzó funkciók kiépülését, valamint szabályozott keretek között a területek átalakulását, beépülését.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet 37.§ (4) bekezdésében előírtaknak megfelelően ezúton kérem, hogy az adott területekre vonatkozóan ismertesse a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló az adott területre vonatkozó követelményeit és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásait, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat, teljesítse a rendelet 9. melléklete szerinti előzetes

adatszolgáltatási kötelezettségét, és felhasználásra biztosítsa a rendezési feladat ellátásához szükséges adatokat.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet 37.§ (4) bekezdésének bb) pontjában előírtaknak megfelelően kérem, hogy levelében feltétlenül jelezze, részt kíván-e venni a véleményezési eljárás további szakaszában, és hogy a véleményezési dokumentációt papír alapon, vagy elektronikus adathordozón kéri.

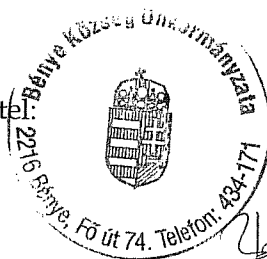
A fentieket tartalmazó írásos tájékoztatást szíveskedjék 21 napon belül címemre eljuttatni.

Tájékoztatom, hogy a rendezés alá vont területeket, a rendezés célját, és a várható hatását az „Előzetes tájékoztatási szakasz” című dokumentációban foglaltuk össze. A dokumentáció letölthető a [www.benye.hu](http://www.benye.hu) oldalról.

Közreműködésüket megköszönve!

Bénye, 2014. június 12.

Tisztelettel:



Racskó Károly  
polgármester

Melléklet: térképi ábrázolás

Kapják: a mellékelt lista szerint

*A.D.U. Építész Iroda Kft*



B É N Y E  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
ÉS  
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

**ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ**

2014

---

**B É N Y E**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK**  
**ÉS**  
**SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

**ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ**

készítette

**Bénye Önkormányzat Polgármesteri Hivatala**  
**megbízásából**

az

*A.D.U. Építész Iroda Kft*

Budapest, 1111 Kruspér u. 1/c  
tel/fax: 209 73 30, 361 4957  
e-mail: info@aduepitesz.hu

**TARTALOM**

Előzmények

Bénye Község 48/2013.(VII.30.) számú,

Bénye Község 26/2014.(III.25.) számú ,

Bénye Község 27/2014.(III.25.) számú

önkormányzati Képviselő-testületi határozata településrendezési terveinek  
módosításáról

A módosítás tartalma

Budapest, 2014. május



## **ELŐZMÉNYEK**

Bénye település 2004-ben fogadta el településrendezési eszközeit. Az elmúlt időszakban a település általános helyzete nem változott, inkább stagnált az előző évek tendenciájához képest. A fejlődésben átmeneti megtorpanás következett be, mert a belső tartalékok elfogytak, új nagyobb terület igénybevétele – bár a tervekben a lehetőség benne volt – nem történt meg.

A képviselőtestület a folyamatokat értékelve jutott arra az elhatározásra, hogy meg kell vizsgálni a településrendezési elképzeléseket és szükség esetén módosítani, az elvárt változások érdekében.

A változások nem jelentenek jelentős eltérést a korábbi állapotokhoz képest, de a lakossággal folytatott önkormányzati konzultáció eredménye alapján néhány esetben módosítani kell a terveken, valamint át kell vezetni a tulajdoni változásokból adódó módosításokat. Az önkormányzat az államtól hozzájutott nagyobb területekhez, ami fontos a távlati hasznosítást tekintve.

### ***A változtatás koncepciójának kialakítása***

A felgyülemlett tapasztalatok, és az új felvetések értékelésével indította el a folyamatot a település vezetése. A testület az előterjesztést többször megvitatta és a lényeges kérdésekben kinyilvánította álláspontját.

### ***A településfejlesztési koncepció érvényessége***

A korábban elfogadott településfejlesztési koncepció módosítása nem szükségszerű, az abban felvázolt folyamatok továbbra is érvényesek, de a prioritások sorrendje módosulhat és módosul is szükségszerűen.

A településfejlesztési koncepciót a megállapítások alapján nem kell módosítani.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült a Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. július 30-án 16.00 órai kezdettel megtartott együttes nyilvános üléséről.

Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, az alábbi határozatot hozta:

48/2013.(VII.30.) számú önkormányzati  
Képviselő-testületi határozat

Tárgy: településrendezési tervek módosításának elindítása

Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a település egészére elfogadott településrendezési eszközök együttes módosítására vonatkozó előterjesztést, mely alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Képviselő-testület a 2009-ben indított településrendezési eljárást lezárja.
- 2) A Képviselő-testület a 2004-ben elfogadott településrendezési tervek (Településszerkezeti terv, HÉSZ és Szabályozási terv) felülvizsgálatát és módosítását a hatályos településfejlesztési koncepció alapján, az időközben bevezetett jogszabályi változtatásoknak megfelelően ismételten elindítja.
- 3) A Képviselő-testület a településrendezési eszközök egyeztetési eljárását teljes eljárás keretében kívánja lefolytatni.
- 4) A Képviselő-testület Felkéri az A.D.U. Építész Iroda Kft-t, hogy állítsa össze az előzetes tájékoztatási anyagot.

Határidő: folyamatos  
Felelős: polgármester, jegyző

k.m.f.

Racsó Károly sk.  
polgármester

Keresztény Anikó sk.  
jegyző

Kiadmány hitelül:

  
Keresztény Anikó  
jegyző



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Bénye Község Önkormányzat hivatalos helyiségében Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2014. március 25-én 17,00 órakor tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, az alábbi határozatot hozta:

26/2014.(III.25.) számú önkormányzati  
képviselő-testületi határozat

**Tárgy:** A településrendezési eszközök módosítása, előzetes tájékoztatási dokumentáció

1) Bénye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításához szükséges előzetes tájékoztatási dokumentációhoz az alábbi módosításokat teszi:

- a) A Képviselő-testület kéri, hogy a tájékoztatási dokumentáció I. - a településszerkezet módosítása - fejezetének 2. pontjában részletezett 090/8. hrsz-ú külterületi telek részterülete rendezvényterként kerüljön feltüntetésre,
- b) A Képviselő-testület nem támogatja a tájékoztatási dokumentáció II. - kisebb jelentőségű, részterület szabályozás módosítása - fejezetének 9. pontjában részletezett önfenntartó tanya kialakításának lehetőségét a 0112 hrsz-ú ingatlanon és alátörésein.

2) A Képviselő-testület felkéri a településtervezőt, hogy az 1) pontban tett módosításokat az előzetes tájékoztatási dokumentációban vezesse át.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

k.m.f.

Racskó Károly sk.  
polgármester

Keresztény Anikó sk.  
jegyző

A kiadmány hitelétül:

*Keresztény Anikó*  
Keresztény Anikó  
jegyző





JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Bénye Község Önkormányzat hivatalos helyiségében Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2014. március 25-én 17,00 órakor tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, az alábbi határozatot hozta:

27/2014.(III.25.) számú önkormányzati  
képviselő-testületi határozat

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítása, előzetes tájékoztatási dokumentáció elfogadása

- 1) Bénye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete írásbeli előterjesztés alapján megvitatta a településrendezési eszközök módosítására irányuló javaslatokat, és elhatározza a településrendezési eszközök módosítását.
- 2) A Képviselő-testület a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárásra bocsátja a mellékelt szakmai előkészítő anyagot a 26/2014.(III.25.) számú önkormányzati képviselő-testületi határozatban tett módosításokkal, így egyetértve a benne foglaltakkal.
- 3) A Képviselő-testület felkéri a településtervezőt, hogy a módosított településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és annak mellékletét képező szabályozási tervet a hatályos jogszabályoknak megfelelően készítse el.

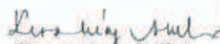
Határidő: folyamatos  
Felelős: polgármester

k.m.f.

Racskó Károly sk.  
polgármester

Keresztény Anikó sk.  
jegyző

A kiadmány hiteléül:

  
Keresztény Anikó  
jegyző

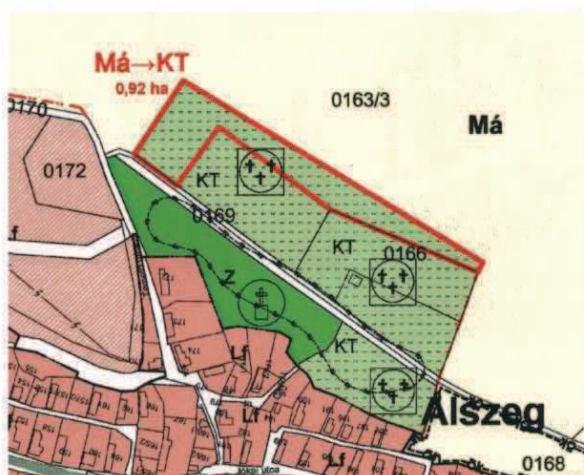


**A módosítások tartalma**

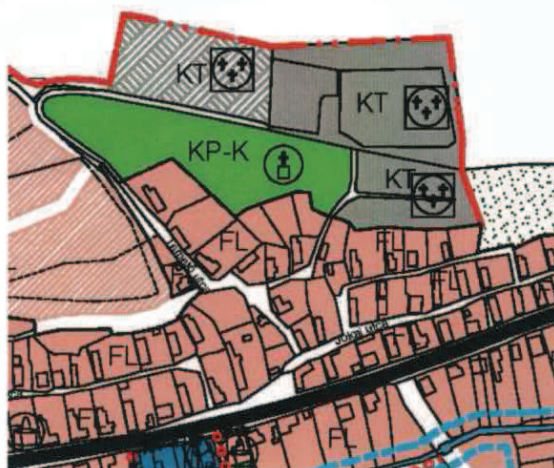
## I. A településszerkezet módosítása

A település szerkezeti tervének módosítását igénylő változtatási szándékok.

1. A meglévő temető távlati igényeinek biztosításához tartalék terület kijelölése a már kijelölt 0,77ha-os tartalék köztemető terület bővítésével. A 0163/3-as helyrajzi számú általános mezőgazdasági területfelhasználású külterületi telek területéből sorolandó át (0,92 ha nagyságú) különleges beépítésre nem szánt, köztemető terület-felhasználásba, javasolt belterületbe vonás mellett.

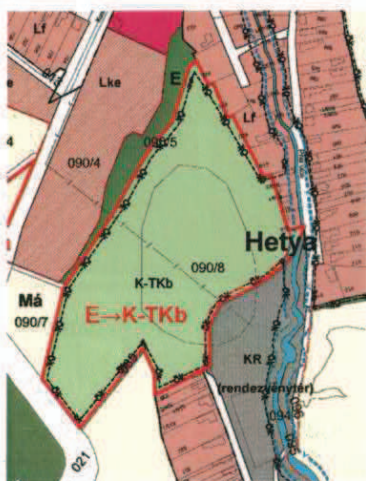


Javasolt szerkezeti terv

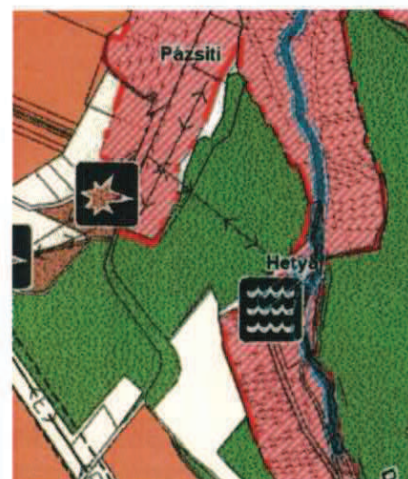


Hatályos szerkezeti terv

2. A 090/8-as helyrajzi számú külterületi telek részterületének átsorolása Különleges beépítésre nem szánt természeti és kultúrtörténeti értékeket bemutató területbe, a települési közösség természeti és kultúrtörténeti értékeinek és hagyományainak megőrizhetőségének és bemutathatóságának biztosítása érdekében. A területet rendezvényterként is hasznosítani kívánja az Önkormányzat.



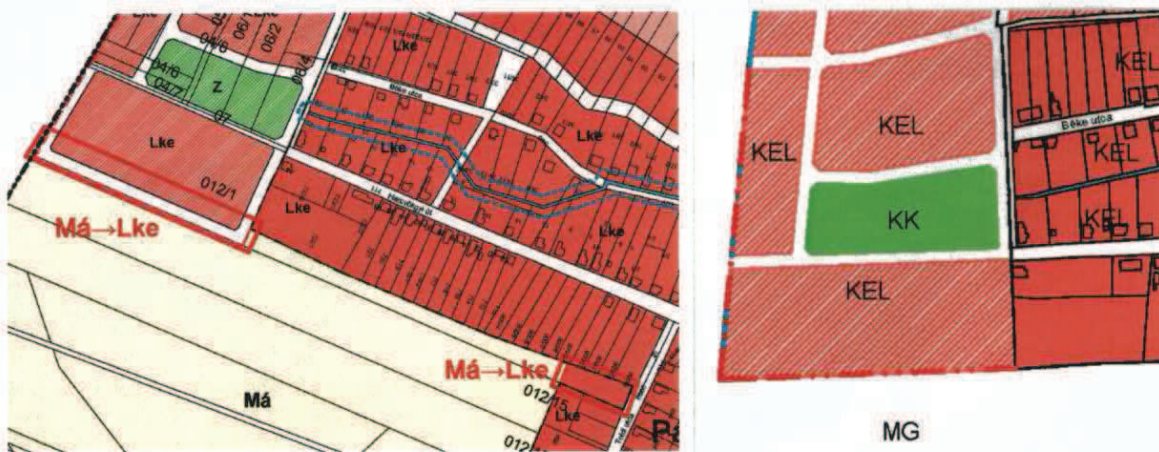
Javasolt szerkezeti terv



Hatályos szerkezeti terv



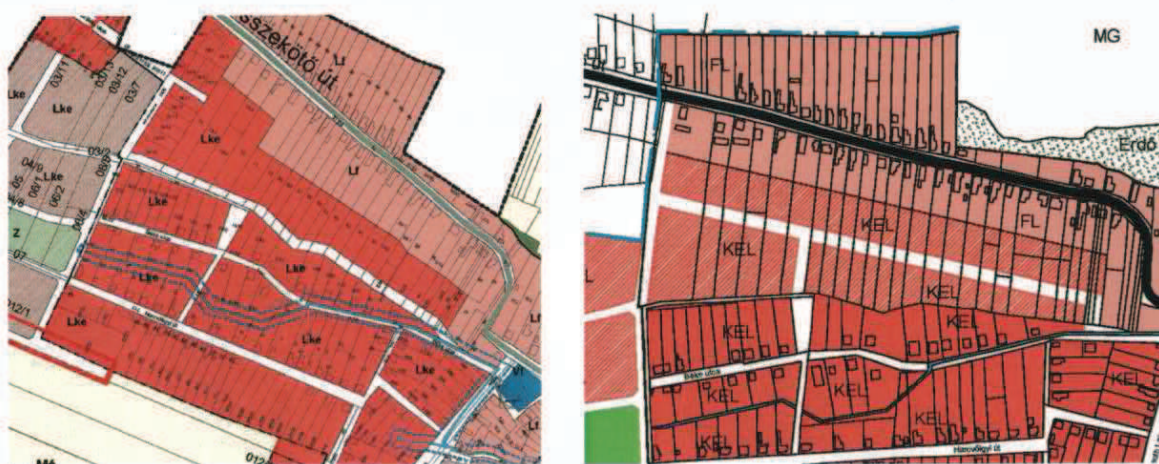
3. A 012/1-es hrsz-ú telek még mezőgazdasági hasznosítású részéből távlati lakóterület kijelölése a meglévő távlati lakóterületekhez kapcsolódva, valamint a Toldi utcai végen egy telek méretű terület lakóterületbe sorolása az alábbi ábra alapján, területfelhasználás homogenitásának erősítése érdekében.



*Javasolt szerkezeti terv*

*Hatályos szerkezeti terv*

4. A település Fő út és Béke utca között fekvő belső lakóterületeinek szerkezeti átalakítása, melynek során átalakul a terület jelenlegi telekosztása (tömbstruktúrája) és közterületi feltárása (kisebb méretű telkek valamint gyűjtő és lakó utcák kialakításával).



*Javasolt szerkezeti terv*

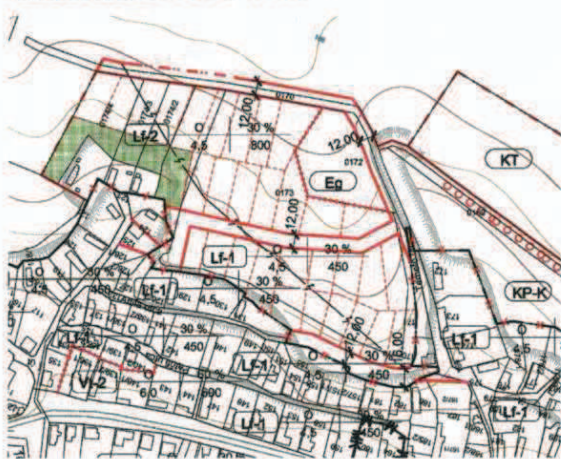
*Hatályos szerkezeti terv*

5. A hatályos településszerkezeti terv mezőgazdasági és erdőterületi területfelhasználásának felülvizsgálata az országos és megyei területrendezési tervek, valamint hatályos ágazati (erdőtervezési) tervek alapján.

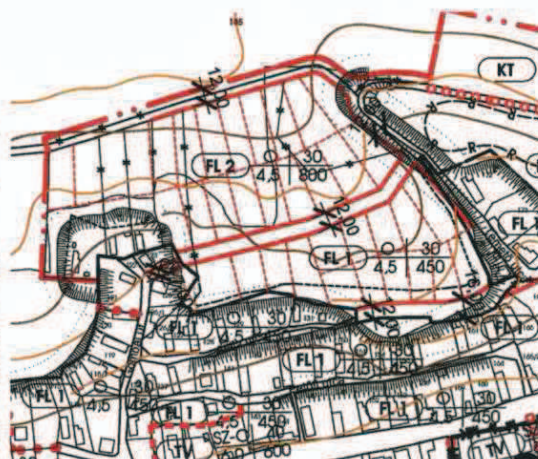


**II. Kisebb jelentőségű, részterület szabályozás módosítása**

6. A 0170, 0173, 0174/2, 0174/3 és 0174/4 helyrajzi számú ingatlanok meglévő szabályozásának módosítása, az alábbi ábra alapján. A 0172 –es hrsz-ú ingatlna a jelenlegi használat szerinti erdőgazdálkodási övezetbe kerül, de a hatályos településszerkezeti terv szerint marad távlati lakóterületi besorolásban.

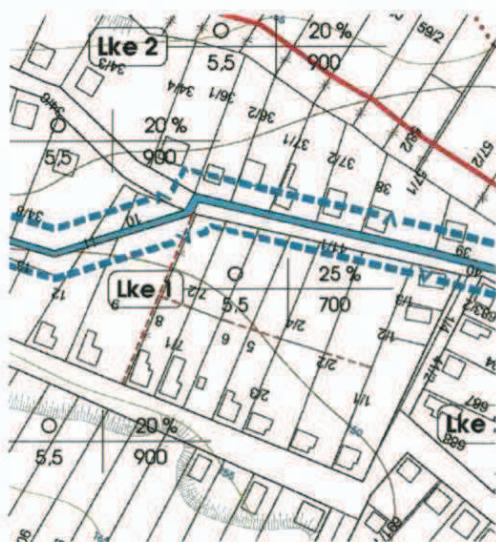


Javasolt szabályozási terv

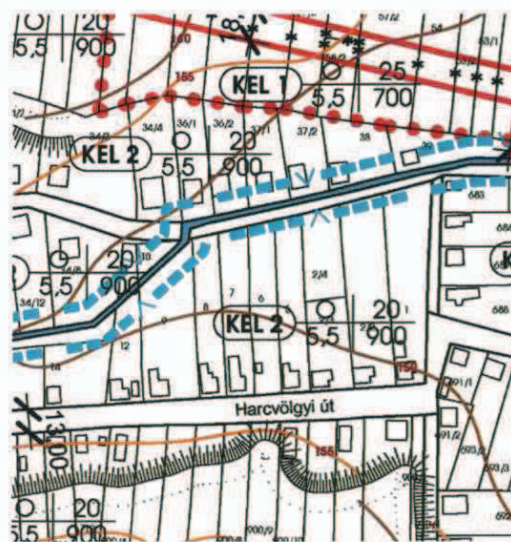


Hatályos szabályozási terv

7. A 2/2, 5, 6, 8 helyrajzi számú telkek megosztását magába foglaló szabályozási tervmódosítás, ami lehetővé teszi az érintett ingatlanok jobb jövőbeni hasznosítását. Lke-2 övezetből, Lke-1 övezetbe történő átsorolással.



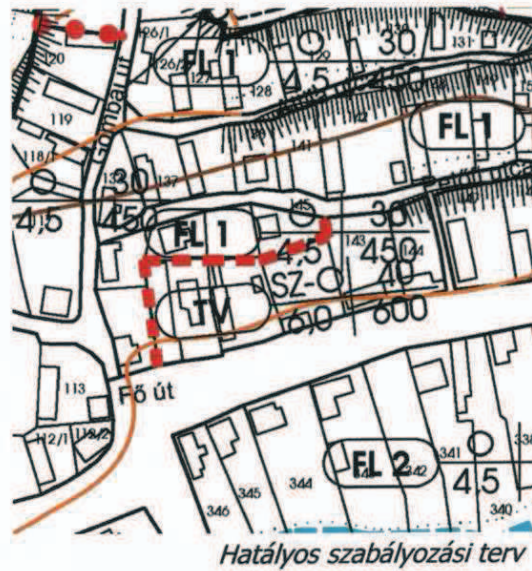
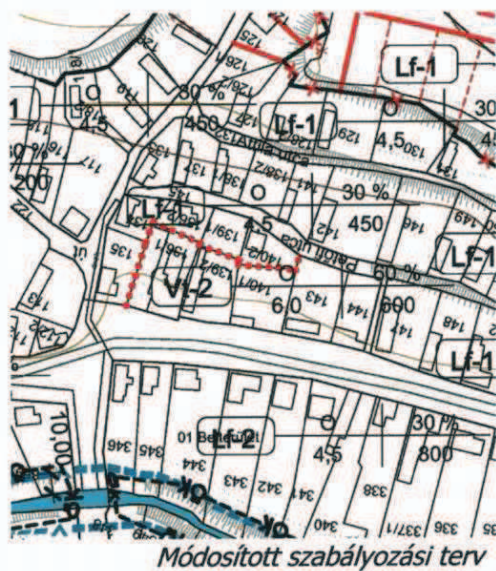
Módosított szabályozási terv



Hatályos szabályozási terv

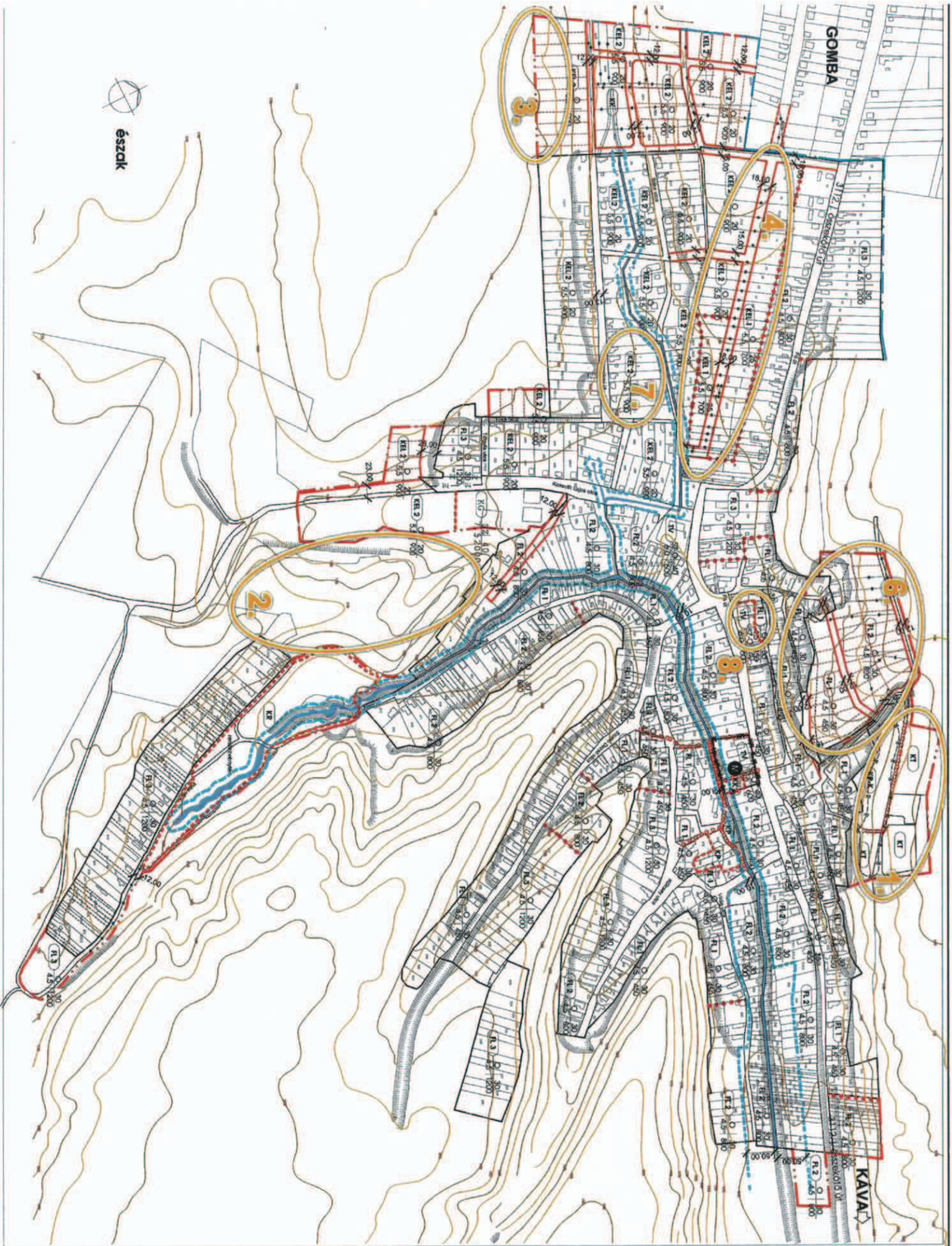


8. A 136/1, 139/2, 140/1, 143 és 144 hrsz-ú telkek Vt-1 övezetből új Vt-2 jelű övezetbe sorolódnak (az új Vt-2 övezet paramétereit részletesen lásd majd a Hész módosítása c. résznél).



Budapest, 2014. május





# BÉNYE

## ÁTNEZÉTI TERVLAP (LEPTÉKTELLEN)

Jelmagyarázat

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Szabályozási vonal
- Területhasználati egység határa
- Építési övezeti határ
- Irányadó telekhatár
- Műemléki környezeti határ
- Műemlék
- Régezzel erdőskert terület
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Víznyelő
- Felzáró víz védőparafélének határa
- Gyakoriút
- Megszüntetendő út, (megszűnő telekhatár)
- Tempertáza
- Állat övezet jel
- Kóderdő
- Kégyvéri park
- Közpark
- Közteret

Állat övezet jel: szabványos jel 1000 m 1000 m