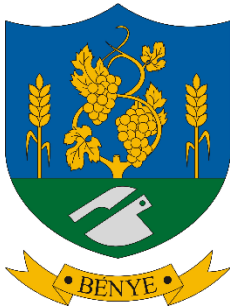


BÉNYE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Megbízó



Bénye Község Önkormányzata
2216 Bénye, Fő út 74.
Kovács Erika polgármester
Tel: +36-29-434-171
E-mail: hivatal@benye.hu

Tervező



A.D.U. Építész Iroda Kft.
1111 Budapest, Kruspér utca 1/C.
Tel: +36 1 209 7330
aduepitesz.hu

Szakági tervező




PAGONY

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ
IRODA

Pagony Táj- és Kertépítész Iroda
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.
Tel: +36 30-626-7757
www.pagonyiroda.hu

Szerzők:



Vincze Attila

okl. táj- és kertépítész

vezető tervező, zöldfelületi tervező K/1 01-5089

Településtervező - zöldfelületi és tájrendezési szakterület: TK/1 01-5089

Tájvédelmi szakértő (SZTjV)



Meszesán Péter

okl. tájépítésmérnök

Településtervező - zöldfelületi és tájrendezési szakterület: TK 01-5340

Pagony Táj- és Kertépítész Kft.

1111 Budapest, Budafoki út 53.

Tel.: 06 1 365-1805

v.a@pagonyiroda.hu

Tartalom

1. Előzmények, tematika	9
2. A települési környezeti értékelés folyamatának, a terv tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel, programokkal való kapcsolatának bemutatása.....	10
2.1. A települési környezeti értékelés folyamatának bemutatása	10
2.2. A terv fő célja, más tervekhez való viszonya, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolata.....	11
2.3. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok	13
3. A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE	14
4. A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRTINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA, KIEMELTEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL KÜLÖNÖSEN FONTOS TERÜLETEKET ÉRINTŐEN, AZOK LÉNYEGES SZEMPONTJAI ÉS A TERV MEGVALÓSULÁSÁNAK ELMARADÁSA ESETÉN ANNAK VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE.....	25
4.1. Új beépítésre szánt területek kijelölése belterületen	27
4.2. Meglévő beépítésre szánt területek átminősítése belterületen.....	37
4.3. Egyéb hosszútávú lakócéltú fejlesztés	44
4.4. Gazdaságfejlesztési célú területek	47
4.5. Erdőterület megszüntetése	54
5. A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA	56
5.1. A településtervezés egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése releváns célokkal, illetve annak bemutatása, hogy a településtervezés kidolgozása során miképp vették figyelembe ezeket	56
5.2. A településtervezés részletes értékelése, a várható környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, kulturális örökségre, a tájra, valamint a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása	56
6. A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMELK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK, AZON KÖRNYEZETI JELLEMZŐK AZONOSÍTÁSA, AMELYEKRE JELENTŐS HATÁSSAL VANNAK A TERVI ELEMELK.....	61
7. A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE, ELLENSÚLYOZÁSÁRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSTERVI INTÉZKEDÉSEK	62
8. MONITORING JAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA	62
9. KÖZÉRTHEETŐ ÖSSZEFOGLALÓ	62

1. Előzmények, tematika

Bénye község 2022-ben döntött arról, hogy a 2004-ben készült – utoljára 2016-ban módosított– településrendezési eszközeit az új jogszabálynak – 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet – megfelelően átdolgoztatja.

A településtervezési munkával az ADU Építész Iroda Kft.-t bízta meg, aki a környezetvédelem és tájrendezés szakterületén szakági tervezőként bevonta a Pagony Táj- és Kertépítész Kft.-t.

A Településfejlesztési Terv (TFT) és a Településrendezési Terv (TRT) megalapozásához 2018 végén elkészült – egy 2018-ban indult felülvizsgálati folyamat első lépéseként, ami a változó a Megalapozó Vizsgálat dokumentációja, amelyet a település a továbbtervezés alapjául elfogadott.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban: Kvt.) (43.§ (4)) alapján „a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló, külön jogszabályban meghatározott olyan tervek, illetve programok, (...) valamint ezek módosításaira, amelyek kidolgozását jogszabály, illetve országgyűlési, kormány- vagy helyi önkormányzati határozat írja elő, és amelyeket a (...) helyi önkormányzati testület dolgoz ki vagy fogad el, (...) külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő.” A Kvt. 43.§ (7) bekezdés alapján a környezeti értékelés célja a terv, illetve program, valamint ezek céljait és földrajzi kiterjedését figyelembe vevő ésszerű változatai megvalósításának várható jelentős környezeti hatásainak beazonosítása, leírása és értékelése.

A 43.§ (5) bekezdés alapján külön jogszabály határozza meg azokat a terveket, illetve programokat, amelyeknél a környezeti vizsgálat készítése kötelező, vagy szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása alapján dönthető el.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezik az egyes tervek, illetve programokhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről. Jelen vizsgálandó terv – Bénye egészére készülő új településrendezési terv – a Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjába tartozó terv, így a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező. A környezeti értékelés a Korm. rendelet 4. mellékletében szereplő teljes tematikával készült.

A TFT és a TRT (a HÉSZ-szel együtt) egyidőben készül. *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről 419/2021. Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontja szerint a környezeti értékelés az Alátámasztó javaslat részeként készítenendő.*

2. A települési környezeti értékelés folyamatának, a terv tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel, programokkal való kapcsolatának bemutatása

2.1. A települési környezeti értékelés folyamatának bemutatása

A környezeti értékelés a településtervezés kidolgozásához kapcsolódik, a tervezési folyamat hozzávetőlegesen párhuzamosan folyt iterációs jelleggel. A környezetvédelmi, tájrendezési szakági tervező folyamatosan együttműködött a vezető tervezővel és a településtervezés többi szakági tervezőjével abból a célból, hogy az igények és az adottságok, együttes figyelembevételével, környezeti szempontból is kedvező javaslatok kerüljenek bele a településtervezésbe. Ennek következtében a környezeti értékelés folyamán kapott eredmények befolyásolták az új településtervezés egyes elemeit. A tervbe folyamatosan beépülő környezeti szempontok jelenthetik a garanciát a döntéshozók számára, hogy a terv törekszik minimalizálni, elkerülni a nem kívánt környezeti konfliktusokat és a fenntarthatóság, a biodiverzitás és a klímavédelem alapvető céljait segíti elő.

Jelen környezeti értékelés Bénye új településtervezésének véleményezésre szánt dokumentációja alapján készült. A környezeti értékelés készítését segítették a településtervezéshez készült részletes megalapozó és alátámasztó munkarészek, amelyek feltárták a környezeti elemek állapotát, a környezetet veszélyeztető tényezőket.

A településtervezés fejlesztési elhatározásainak környezeti hatásai a tájrendezési, zöldfelületi, környezetvédelmi munkarészekben is említésre kerülnek, de az egyéb szakági munkarészek is utalnak olyan megoldásokra, amelyek a kedvezőtlen környezeti hatások elkerülését célozzák.

Az előzetes tájékoztatási szakasz során beérkezett észrevételek is hozzájárultak ahhoz, hogy a terv megfelelő választ adjon a felmerült kérdésekre.

A tervezés során több javaslat is értékelésre került, - különösen a hatályos tervben szereplő tervezett lakócélu területek alakításával kapcsolatosan voltak különféle elképzelések – azonban a tervben nem maradt alternatíva, a kidolgozott új tervben nincsenek változatok, alternatívák.

A tájhasználat javasolt változtatásainál, az egyes övezetek meghatározásánál kiemelt figyelem fordult a tájképi értékekkel rendelkező település vonzerejének növelésére, de ugyanolyan fontosnak vélte a tájrendező a védett, illetve az ökológiai hálózatba tartozó természetközeli területek megőrzésére, a különböző környezeti igényű területek egymást nem zavaró elhelyezésére vonatkozó javaslatokat.

A tervezés során beérkezett igényeket a környezeti vizsgálatot folytató szakember is értékelte, és a minősítésnél a meglévő és kialakítandó zöldterületek, az erdőterületek és vizes élőhelyek megőrzése, valamint a látvány, a település- és tájkép védelme meghatározó szempont volt.

A kedvezőtlen hatást eredményező változtatásokat a tervezők nem javasolták az Önkormányzatnak beépíteni a tervbe.

2.2.A terv fő célja, más tervekhez való viszonya, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolata

Bénye község új településtervezésének célja:

- a településtervezésnek az elmúlt időszak jogszabályi változásaival, elsősorban a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelettel történő összhangba hozása
- az új, illetve a megváltozott igények, fejlesztési szándékok megvalósítási feltételeinek szabályozása.

A településtervezés a beépítés és a területhasználat feltételeinek, az építési követelményeknek, jogoknak és kötelezettségeknek szabályozására hivatott, a környezeti ártalmak csökkentésével, a védelemre érdemes építészeti és természeti értékek, tájjelemek megőrzése mellett.

A települési környezeti értékelés fő célja a fejlesztési szándékok és tervi javaslatok környezeti hatásainak elemzése, azért, hogy a település fejlesztése a magasabb rendű jogszabályoknak, országos programoknak, koncepcióknak megfelelően minél kevésbé terhelje a környezetet.

Bénye Monor város vonzáskörébe tartozó település, amely agglomerációs településként elsősorban lakófunkcióval jellemezhető, emellett kiemelten értékes termőhelyi és természeti adottságokkal, agglomeráció előnyökkel bír.

A fentiek következtében a környezet minőségének javítása, a település esztétikai megjelenése, a táji környezet vonzó állapota, mind a több lábon álló helyi gazdaság magas termelékenység, mind a minőségi lakóhely biztosítása szempontjából alapvető fontosságú.

A településtervezés készítése során figyelembe vett környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi célokat, szempontokat országos programok, stratégiák fogalmazzák meg, amelyek közül az alábbiakban a legfontosabbakat megemlíjtük.

A Nemzeti Környezetvédelmi Program (2021.2026, NKP-5) stratégiai céljai:

- Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
- A természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
- Az erőforrás-takarékosság és hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
- A környezetbiztonság javítása.

Az új tervben olyan javaslatok és előírások kerültek beépítésre, amelyek az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítását szolgálják. A tervlapokon lehatárolásra kerültek a védett természeti és táji értékek, a környezetminőség szempontjából megőrzendő elemek és a HÉSZ előírásai, szabályai kifejezetten ezek fennmaradását célozzák.

A beépítésre szánt területek kis mértékű növelése, - a régi mezőgazdasági üzemi területek felélesztése és bővítése -, a mezőgazdasági területek szabályozásának a természetvédelmi célokkal való összhangba hozása, az erdőterületek szabályozásának az elsődleges rendeltetéssel és településképi célokkal való megfeleltetése, a táj szelíd turisztikai célú fejlesztésének biztosítása az erőforrás-takarékosság és hatékonyság javításának irányába mutat.

A Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS), 2025-ig határozta meg a klímapolitika irányait. A kijelölt három fő cselekvési irány:

- Az energiafelhasználás, illetve az éghajlatváltozásért felelős gázok kibocsátásának csökkentése, növekedésük megelőzése
- Az éghajlatváltozás hatásai elleni védekezés, a következményekhez való alkalmazkodás
- Az éghajlatváltozás társadalmi tudatosítása, a klímatudatosság erősítése.

A Stratégia megállapítja, hogy 2100-ig a száraz időszak kitolódása az egész országra jellemző lesz. Az elmúlt két év világosan megmutatta, hogy a kijelölt irányok helyesek és fontosak, ám amíg az energiafelhasználás csökkenése az energiaárak hihetetlen mértékű megnövekedése következtében már megvalósult, a javaslat másik része, a gázkibocsátás csökkentése a fa és széntüzelés újbóli elterjedésével nem valósult meg, sőt kifejezetten növekedett.

Annai következtetést a történelemből levonhatunk, hogy a településtervezés igen kismértékben hat ezen célok teljesíthetőségére, ugyanakkor jelen terv maga eszközeivel hozzájárul ezen célokkal, például a Bényei-patak bel- és külterületi szakaszainak védelmével, távlati vízvisszatartó művek létrehozását biztosító szabályozással Bénye hozzájárul a település klímaadaptációs képességének erősítéséhez, egyúttal a villámárvizekkel szembeni védekezéshez.

A Nemzeti Tájstratégiát (NTS) az 1128/2017. (III.20.) Kormányhatározattal fogadták el, amely az Európai Tájjegyzmény magyar jogszabályként való megjelentetése. A Tájstratégia lényege az, hogy a tájak védelme, kezelése és tervezése során több szintű együttműködés szükséges és nemcsak a szakágazatok szempontjai alapján lehatárolt területeket és értékeket kell védeni.

A Tájstratégia átfogó céljaként meghatározott 'táji adottságokon alapuló tájhasználat' összhangban van Bénye új településtervezésével, ugyanis a tájhasználat szabályozásakor itt is az adottságokon alapuló tájhasználat szabályozását tartották a tervezők az egyik legfontosabb elvnek.

A Nemzeti Vidékstratégiában megfogalmazott magyar vidékpolitika fontos célkitűzése, hogy újra megteremtse, illetve megőrizze a falvak gazdasági létalapját. A helyi termelés, feldolgozás segítése, erősítése egyet jelent a települések önállóságának megtartásával. Ez a Monor város vonzáskörzetébe és Budapest tágabb agglomerációjába tartozó Bényére is igaz, annak ellenére, hogy itt a helyi munkalehetőségek hiányában inkább a kiköltöző korábbi városlakók számára szolgál lakóhelyül.

A Nemzeti Biodiverzitás Stratégia a biodiverzitás hanyatlásának megállítását célozza. A táji diverzitás, az ökoszisztéma szolgáltatások fenntartása, az erdők és a vízi erőforrások védelme, fenntartható használata összhangban áll Bénye jövőképevel és az új településtervezésével. A csaknem 0,72 hektár nagyságú külterületi mezőgazdasági üzemi terület megszüntetése, illetve további 2,17 hektár szolgáltató gazdasági területtel minősítése, az erdőterületek 9,64 hektárral történő növelése, a befásodott mezőgazdasági területek erdőbe sorolása, a mezőgazdasági területek beépíthetőségének a kívánatos tájgazdálkodási formához történő igazítása, az ökológiai hálózatba tartozó területek lehatárolása és beépíthetőségének tiltása, egyértelműen a biodiverzitás fenntartását szolgálják.

A Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia fontosnak tartja – többek között – a gasztronómiai és borturizmust, az aktív és az egészségturizmust, pont azokat az elemeket, funkciókat, amelyek Bényen is fejlesztendők.

Az új terv készítésekor a tervezők figyelembe vették az ismertetett programokban megfogalmazott célokat, elveket, a szakhatóságok előzetes véleményeit, a magasabb rendű jogszabályi előírásokat, és a fejlesztések megválasztásával, csekély nagyságrendjével úgy szabályozták a környezethasználatot, hogy:

- megelőzhető legyen a környezetszennyezés
- kizárható legyen a környezetkárosítás
- a lehető legkiseb legyen a környezet igénybevétele
- a borvidéki és az üdülő funkcióhoz méltó, esztétikailag igényes, élő természeti elemekben gazdag környezet jellemezze a települést és a települést körbevevő tájat.

Bénye új településtervének készítése során a területfelhasználási változások elsősorban a magasabb rendű tervekhez, programokhoz, stratégiákhoz, jogszabályokhoz történő igazodás, valamint a megváltozott tulajdonosi igények következtében fogalmazódtak meg.

2.3.A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

A környezeti értékelés elkészítéséhez szükséges adatok beszerzése a településrendezési terv készítéséhez felhasznált adatok begyűjtésével együttesen, az E-TÉR rendszeren keresztül történt.

A településrendezési terv tervezése, ezen belül a környezetalakítási és tájrendezési alátámasztó munkarész, illetve a Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés az alábbiakban felsorolt tervi előzmények, továbbá az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembevételével készült.

A településrendezési terv készítésekor meghatározó, hogy az abban foglaltak összhangban legyenek a magasabb rendű tervekkel, programokkal, a vonatkozó jogszabályi előírásokkal, valamint az érintett államigazgatási szervek, partnerek és közműszolgáltatók véleményével, a terv készítésében érdekelt felek elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében. Fontos, hogy a terv élvezze az érintett lakosság, a civil szervezetek támogatását is.

A felhasznált adatok forrása a következő volt:

- Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított, 6/2004.(IV.27.) önkormányzati rendelete a település Helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről;
- a hatályos településszerkezeti terv;
- Bénye Község Önkormányzat Képviselő testületének 6/2018. (X.16.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól;
- Bénye Község új településtervéhez készült megalapozó vizsgálat és fejlesztési terv;
- a MaTrT és az abban meghatározott új Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), illetve Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: PMTrT);

- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról;
- Lechner Tudásközpont E-TÉR adatszolgáltatása;
- Dövényi Zoltán: Magyarország kistájainak katasztere, második átdolgozott és bővített kiadás, Budapest, 2010;
- Borhidi Attila. (2007). Magyarország növénytakasulásai;

3. A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE

A terv célja Bénye község új településterveinek elkészítése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai alapján.

A tervezés során összesen 106 db településszerkezeti elem módosítására került sor. A településszerkezeti változásokat a magasabb rendű területrendezési terveknek való megfeleltetés, az önkormányzati változtatási szándékok (új fejlesztések vagy korábban tervezett fejlesztések visszavonása), a valós területhasználatoknak való megfelelés, útsabályozások, valamint lakossági igények generálták.

A településszerkezeti változásokon túlmenően 24 db, szerkezeti változással nem járó építési övezeti/övezeti átsorolás is történt. A terven történt változásokat az **SZT-VÁLT-kül és SZT-VÁLT-bel jelű terülapok** tartalmazzák.

A tervezés során a módosítások jellegük szerint az alábbi fő kategóriákba sorolhatók:

Településszerkezeti változások					
Új beépítésre szánt terület kijelölése					
Változás s.sz.:	Változás jellege	Meglévő ter. felh.	▶	Tervezett ter. felh.	Terület-nagyság (ha):
L-1-b	Lakófejlesztési célú fejlesztés	Kk	▶	Lke	0,24
L-2-b		M-GySz	▶	Lke	0,36
Ö-4-b	Önkormányzati változtatási igény	Kk	▶	Lf	0,07
G-1	Gazdasági célú fejlesztés	M-sz	▶	K-Mü	3,28
G-2		Köu	▶	K-Mü	0,21
M-7-b	Valós területhasználatnak való megfelelés	Eg	▶	Lf	0,28
M-8-b		M-GySz	▶	Lke	0,34
M-13-b		Kp	▶	Vi	0,05
M-14-b		Köu	▶	Vi	0,04
M-15-b		Zkp	▶	Vi	0,07
U-36-b	Útsabályozás miatt szükséges változás	Köu	▶	Lke	0,24
U-37-b		Köu	▶	Lke	0,29

U-41-b	Útszabályozás miatt szükséges változás	Köu	▶	Lke	0,04
U-43-b		Köu	▶	Lke	0,42
U-44-b		Köu	▶	Lke	0,09
U-47-b		Köu	▶	Lke	0,57
U-50-b		Köu	▶	Lf	0,03
U-53-b		Köu	▶	Lke	0,24
U-54-b		Köu	▶	Lf	0,02
U-55-b		Köu	▶	Lf	0,02
U-56-b		Köu	▶	Lf	0,06
U-58-b		Köu	▶	Lf	0,01
					6,97

M-GySz = Nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés területe, Lke = Kertvárosi lakóterület
E = Erdőterület Lf = Falusias lakóterület
Eg = Gazdasági célú erdőterület Vi = Intézményi vegyes terület
Kk = Közkert területe Üh = Hétfélgázás üdülőterület
Kp = Közpark területe

Beépítésre szánt területből beépítésre szánt terület kijelölése					
Változás s.sz.:	Változás jellege	Meglévő ter. felh.	▶	Tervezett ter. felh.	Terület-nagyság (ha):
L-3-b	Lakófejlesztési célú fejlesztés	Fl	▶	Lke	0,32
L-4-b		Kel	▶	Lf	0,67
L-5-b		Fl	▶	Lke	1,23
L-6-b		Fl	▶	Lke	1,53
L-7-b		Fl	▶	Lke	0,06
L-8-b		Fl	▶	Lke	0,84
G-6-b	Gazdasági célú fejlesztés	Kel	▶	Vi	0,07
G-7-b		Kg	▶	Vi	0,14
G-8-b		Fl	▶	Gksz	0,22
G-9-b		Fl	▶	Gksz	0,63
M-9-b	Valós területhasználatnak való megfelelés	Kg	▶	Lf	0,16
M-11-b		Fl	▶	Vi	0,13
M-12-b		Tv	▶	Lf	0,23
					6,23

K-Mü = Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület Kel = Kertvárosi lakóterület
Kg = Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Lke = Kertvárosi lakóterület
Gksz = Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Fl = Falusias lakóterület
Tv = Településközponti vegyes terület Lf = Falusias lakóterület
Vi = Intézményi vegyes terület Üh = Hétfélgázás üdülőterület

Beépítésre nem szánt területből beépítésre nem szánt terület kijelölése					
Változás s.sz.:	Változás jellege	Meglévő ter. felh.	▶	Tervezett ter. felh.	Terület-nagyság (ha):
E-1	Erdők övezetének való megfelelés	M-Sz	▶	Ev	0,41
E-2		M-Sz	▶	Ev	1,05
E-3		M-Sz	▶	Ev	0,79
E-4		M-Gy	▶	Ev	0,81
E-5		M-Sz	▶	Ev	1,13
E-6		Mt	▶	Ev	0,61
E-7		M-Sz	▶	Ee	0,54
K-1	Zártkertek övezetének való megfelelés	Ev	▶	Mk	1,53
M-1	Valós területhasználatnak való megfelelés	M-Sz	▶	Ev	0,98
M-2		M-Sz	▶	Ev	0,45
M-3		Eg	▶	Mt-SzGy	0,72
M-4		Ev	▶	Má	0,67
M-5		M-GySz	▶	Ee	0,17
M-6		M-Gy	▶	Ev	1,21
Ö-1-b	Önkormányzati változtatási igény	M-Sz	▶	Kb-Ke	0,79
Ö-6-b		Kp	▶	Zkk	0,26
G-4	Gazdasági célú fejlesztés	Köu	▶	Ev	0,02
G-5		M-Sz	▶	Ev	0,45
U-1	Útszabályozás miatt szükséges változás	M-Sz	▶	Köu	0,86
U-2		M-Sz	▶	Köu	1,03
U-3		M-Sz	▶	Köu	0,52
U-4		M-Sz	▶	Köu	0,19
U-5		M-GySz	▶	Köu	0,35
U-6		Mk	▶	Köu	0,27
U-7		Mk	▶	Köu	0,19
U-8		M-GySz	▶	Köu	0,48
U-10		Köu	▶	Mt-SzGy	0,10
U-11		Ev	▶	Köu	0,12
U-12		Köu	▶	Ev	0,05
U-13		Eg	▶	Köu	0,35
U-14		Köu	▶	Ev	0,54
U-15		Eg	▶	Köu	0,02
U-16		Ev	▶	Köu	0,07
U-17		Eg	▶	Köu	0,14
U-18		M-GySz	▶	Köu	0,17
U-19		M-Sz	▶	Köu	0,99
U-20		M-Sz	▶	Köu	0,09
U-21		Eg	▶	Köu	0,26
U-22		M-Sz	▶	Köu	1,73

U-23	Útszabályozás miatt szükséges változás	Köu	▶	Mt-SzGy	0,15
U-24		Köu	▶	Mt-SzGy	1,29
U-25		Köu	▶	Mt-SzGy	1,38
U-26		Köu	▶	Mt-SzGy	1,39
U-27		Köu	▶	Mt-SzGy	0,78
U-28		Köu	▶	Mt-SzGy	0,46
U-29		Köu	▶	Ev	0,15
U-30		Köu	▶	Mt-SzGy	0,55
U-31		M-Sz	▶	Köu	0,89
U-32		Köu	▶	Mt-SzGy	0,32
U-33		Köu	▶	Mt-SzGy	0,12
U-34		Köu	▶	Ev	0,75
U-39-b		Kk	▶	Köu	0,04
U-40-b		Köu	▶	Zkk	0,03
U-57-b		Kp	▶	Köu	0,04
					29,43

M-Sz = Szántóföldi növénytermesztés területe

M-Gy = Gyepgazdálkodás területe

M-GySz = Nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés területe

Mt = Mezőgazdasági termelő terület – tanyás Mt-SzGy = Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - szőlős- gyümölcsös

Mk = Kertes mezőgazdasági terület

Ev = Védelmi célú erdőterület

Eg = Gazdasági célú erdőterület

Ee = Egyéb erdőterület

Kk = Közkert területe

Zkk = Közkert területe

Kp = Közpark területe

Köu = Közlekedési és közműterület

Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület kijelölése					
Változás s.sz.:	Változás jellege	Meglévő ter. felh.	▶	Tervezett ter. felh.	Terület-nagyság (ha):
V-2	Nem megvalósult fejlesztés miatti visszaminősítés	Lf (Fl)	▶	Mt-Gy	0,30
M-10-b	Valós területhasználatnak való megfelelés	Gksz (Kg)	▶	Ev	0,19
Ö-2-b	Önkormányzati változtatási igény	K-T (KT)	▶	Kb-Ke	0,86
Ö-3-b		K-Ke (KP-K)	▶	Zkp	1,23
Ö-5-b		Lf (Fl)	▶	Mk	1,58
G-3	Gazdasági célú fejlesztés	K-Mü	▶	Ev	0,16
U-35-b	Útszabályozás miatt szükséges változás	Lke (Kel)	▶	Köu	0,57
U-38-b		Lke (Kel)	▶	Köu	0,06
U-42-b		Lke (Kel)	▶	Köu	0,20
U-45-b		Lke (Kel)	▶	Köu	0,11
U-46-b		Lke (Kel)	▶	Köu	0,80
U-48-b		Lf (Fl)	▶	Köu	0,12

U-49-b	Útszabályozás miatt szükséges változás	Lf (Fl)	▶	Köu	0,04
U-51-b		Gksz (Kg)	▶	Köu	0,12
U-52-b		Lke (Kel)	▶	Köu	0,41
U-59-b		Lf (Fl)	▶	Köu	0,06
					6,81

K-T = Különleges beépítésre szánt temetőterület *Mt-Gy = Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – gyepgazdálkodási terület*
KP-K = Különleges beépítésre szánt kegyeleti park terület *Ev = Védelmi célú erdőterület*
K-Mü = Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület *Kb-Ke = Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park terület*
Fl = Falusias lakóterület *Zkk = Közkert területe*
Kel = Kertvárosi lakóterület *Zkp = Közpark területe*
Kg = Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület *Köu = Közlekedési és közműterület*
Má = Általános mezőgazdasági terület

Nem településszerkezeti változások					
Változás s.sz.:	Változás jellege	Meglévő ter. felh.	▶	Tervezett ter. felh.	Terület-nagyság (ha):
e-1	Erdészeti nyilvántartásnak való megfelelés	Eg	▶	Ev	1,44
e-2		Eg	▶	Ev	8,08
e-3		Eg	▶	Ev	3,47
e-4		Eg	▶	Ev	1,89
e-5		Eg	▶	Ev	6,13
e-6		Eg	▶	Ev	5,72
e-7		Eg	▶	Ev	0,85
e-8		Ev	▶	Ee	0,60
e-9		Ev	▶	Ee	0,24
e-10		Eg	▶	Ev	1,00
e-11		Eg	▶	Ev	0,16
e-12		Ev	▶	Ee	0,57
e-13		Eg	▶	Ev	0,88
j-1	Javasolt változás	Eg	▶	Ev	1,44
j-2		Eg	▶	Ev	0,46
j-3		Eg	▶	Ev	0,74
j-4		Eg	▶	Ev	26,09
j-5		Eg	▶	Ev	6,93
j-6		M-GySz	▶	Mk	0,27
j-7		Eg	▶	Ev	0,12
k-1	Zártkertek övezetének való megfelelés	M-Sz	▶	Mk	0,86
k-2		M-Sz	▶	Mk	10,37
l-1	Lakófejlesztési célú fejlesztés	M-GySz	▶	Mt-T	20,43

t-1	Természetvédelmi érintettség miatti változás	M-Sz	▶	Mt-Gy	0,74
					98,04

Ee = Egyéb erdőterület

Ev = Védelmi célú erdőterület

Eg = Gazdasági célú erdőterület

M-Sz = Szántóföldi növénytermesztés területe

M-GySz = Nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés területe

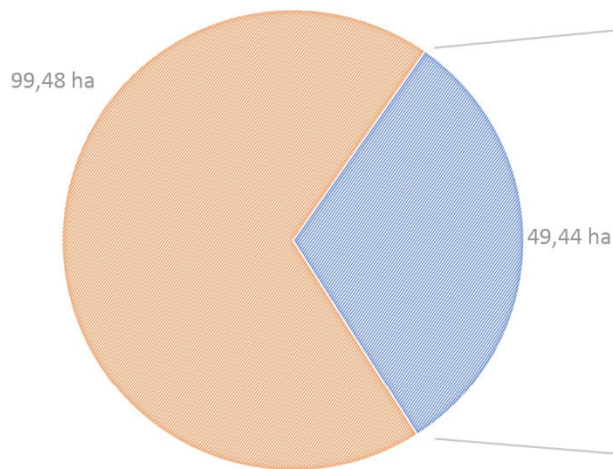
M-GySz = Nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés területe

Mt-T = Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - tanyás

Mt-Gy = Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – gyepgazdálkodási

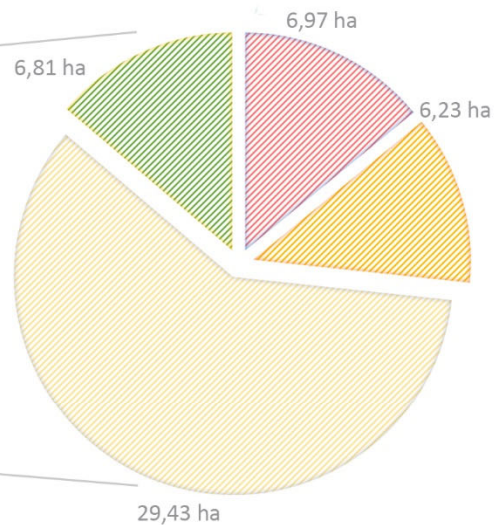
Mk = Kertes mezőgazdasági terület

VÁLTOZÁSOK:



- Településszerkezeti változások
- Nem településszerkezeti változások

SZERKEZETI VÁLTOZÁSOK:



- Új beépítésre szánt terület kijelölése
- Beépítésre szánt területből beépítésre szánt terület kijelölése
- Beépítésre nem szánt területből beépítésre nem szánt terület kijelölése
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület kijelölése

Az új településtervezés változási jegyzéke – lásd feljebb, valamint a mellékelt SZT-VÁLT tervlapon – 106 db változást tartalmaz. Ezekon kívül mégis az a 24 db településszerkezeti változást nem okozó változás a

területileg legjelentősebb, amik 99,48 ha-t érintenek és az összes változás 67%-a-t teszik ki. Az ide sorolt:

- 'e-1' – 'e-13'-ig számozott változtatások a korábbi tervben szereplő erdők övezeti besorolását hozza összhangba a területeke tényleges erdészeti nyilvántartás szerinti elsődleges rendeltetéssel, a területeket erdőként meghagyva;
- a 'j-1' – 'j-7'-ig jelölt változások nem üzemtervezett erdőtagok, de az előző ponthoz hasonlóan az adott erdőterületek jellege (elhelyezkedése, természetvédelmi és tájvédelmi érintettsége, szomszédos területhasználatok stb.) okán javasolt volt az erdők övezeti besorolását megváltoztatni. A j-5 módosítási pont esetén a változtatást a területtel azonos tömbben található kertés mezőgazdasági területek indokolták, mely célra az adott terület alkalmasabb és a változtatással tulajdonosi érdekek nem sérültek;
- a 'k-1' – 'k-2'-ig számozott változtatások a vármegyei Zártkertek övezetével való érintettség miatt kerültek át mezőgazdasági területfelhasználási kategórián belül Szántóföldi növénytermesztés területéből Kertés mezőgazdasági területbe;
- a 't-1' kóddal jelölt változás a közigazgatási terület északi felén a 0158/11 hrsz-ú ingatlan Natura 2000 természetvédelmi területtel való érintettsége miatt volt szükséges, ahol szintén mezőgazdasági területfelhasználási kategórián belül Szántóföldi növénytermesztés területéből lett átsorolva az ingatlan Tájgazdálkodási mezőgazdasági területté;
- végül az 'l-1' kóddal jelölt változás szintén mezőgazdasági területfelhasználási kategórián belüli átsorolást eredményez Nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés területéből Tájgazdálkodási mezőgazdasági területté, azonban a szabályozási tervben a terület tanyás építési lehetőséget nyer és távlati lakófejlesztési akcióterületként is szolgál, ezért jelentősebb változásnak kell tekinteni.

Ez elhangzottak alapján megállapítható, hogy az 'l-1' kódú változást kivéve a fennmaradó 22 db településszerkezeti változást nem okozó változás környezeti értékelést nem igényel.

A ténylegesen is településszerkezeti változással járó változtatások összesen 49,44 hektárt érintenek, ami az összes változásnak csak 33%-át, Bénye közigazgatási területének pedig csupán 3%-át teszik ki!

A szerkezeti változások csoporton belül is legnagyobb arányban (60%; 29,43 hektár) azok a változások szerepelnek, amelyek beépítésre nem szánt területből másik beépítésre nem szánt területet eredményeznek az alábbi bontásban:

- 'E-1 – E-7'-ig jelölt változások mind az Erdők övezetével való érintettség és az országos szabályoknak való megfelelés miatt bekövetkezett változás, amely esetekben kivétel nélkül ténylegesen is erdőként borított általános mezőgazdasági területek kerültek átsorolásra az üzemtervi elsődleges rendeltetésnek megfelelő erdőgazdálkodási területté.
- 'K-1' kóddal jelölt változásra az érintett ingatlanok Zártkertek övezetének való érintettség miatt volt szükség. Az érintett terület ténylegesen is fásodott, azonban a telekstruktúrárt figyelembe véve megállapítható, hogy a korábban erdőként szabályozott terület csak a felparcellázott telkek hátsó részén végbement spontán erdősülés eredménye, önálló helyrajzi számmal nem érintett (Isd. később részletesen).

- 'M-1' – 'M6', illetve 'M-10'-el jelölt változások a valós területhasználatnak való megfelelést célozzák és jellemzően olyan területekről van szó, amelyek korábbi mezőgazdasági területek felhagyását követően bekövetkezett befásodás, beredősödés miatt kerültek átsorolásra erdőterületté. Nagy részük közvetlenül is kapcsolódik meglévő erdőhöz és ugyan egyesével területileg nem nagy kiterjedésűek, de összességükben jelentős, kedvező változást eredményeznek a természetközeli környezet megőrzése, növelése irányában, és a kialakult állapottal összhangban vannak.
- darabszámban és a 16,26 hektáros összterületével települési szinten is az egyik legjelentősebb csoport az 'U-1 – U-34', kódokkal jelölt változások, amelyek a külterületi mezőgazdasági utak rendezésének igénye váltott ki.

Az úthálózat rendezése kapcsán ezen a ponton kell megemlíteni, hogy a terv felülvizsgálta a település meglévő burkolt és mezőgazdasági útjainak hálózatát, valamint a még beépítetlen tartalékterületekre vonatkozó telepítési tanulmányterveit és azokat a hatályos szerkezeti és szabályozási tervekkel összevetve újraszabályozta Bénye közlekedési területeit. Az utak újraszabályozásakor elsődlegesen az építési telkek között történő megközelítése, lakótömbök feltárásának igénye és – főleg külterületen – a tényleges mezőgazdasági útként való használat, a szerkezeti jelentőség és a mezőgazdasági területek elérésének biztosítása jelent meg szempontként, másodlagosan az ingatlanok tulajdonviszonyai.

Mindebből kifolyólag megállapítható, hogy az 'U-1'-től 'U-59-b'-ig jelölt változtatások, valamint a „Beépítésre nem szánt területből beépítésre nem szánt terület kijelölése” csoportba sorolt változtatások környezeti értékelést nem igényelnek.

A szerkezeti változásokon belül a fennmaradó három csoport közel azonos mértékben szerepel. A beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések 6,81 hektár (14%;) tesznek ki, míg a beépítésre szánt területek másik beépítésre szánt területté átsorolása 6,23 hektár (13%;) összterülettel jelennek meg.

A visszaminősítések az alábbiak:

- a 'V-1' és 'V-2' kóddal jelölt változtatások a korábbi tervben szereplő, nem megvalósult, illetve csak részben megvalósult fejlesztések visszavonását jelentik. A 'V-1' változással a 018/4 hrsz-on tervezett különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területet sorolja vissza az önkormányzat általános mezőgazdasági területbe, mivel az ingatlanon a beruházás nem történt meg, épület rajta nem áll, teljes mértékben szántóként funkcionál. A 'V-2' változással a 0136/1 hrsz-ú ingatlanon a tervezett falusias lakóterületet sorolja vissza az önkormányzat tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe, mivel az ingatlanon az eltelt időszakban egy a kijelöltnél kisebb kiterjedésben történt meg a telekosztás és a 951 hrsz-ú ingatlan kialakítása;
- az 'M-10-b' kóddal jelölt változtatással a 090/4 hrsz-ú ingatlanon lett 1.188 m²-en a korábbi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből védelmi célú erdőterület kijelölve. A területen ténylegesen is koros faállománnyal

- rendelkező erdőtag van, ami ráadásul a 090/4 hrsz-ú ingatlanon tervezett lakóterületet védi az északról szomszédos 090/2 hrsz-ú ingatlanon már működő gazdasági területtől;
- az 'Ö-2-b', 'Ö-3-b' és 'Ö-5-b' kóddal jelölt változtatásokat Bénye önkormányzata kezdeményezte a település zöldfelületi ellátottságának növelése és a zöldterületi pótlási kötelezettségének való megfelelése érdekében:
 - o Az 'Ö-2-b' változtatás esetében a távlati temetőbővítésre szolgáló 0163/17 hrsz-ú ingatlanon a korábbi különleges beépítésre szánt temetőterület átminősítéséről döntött az önkormányzat, hogy helyette egy fákban és zöld környezetben gazdagabb területhasználatot biztosító különleges beépítésre nem szánt kegyeleti parkot hozzon létre. Ehhez kapcsolódóan az 'Ö-1-b' módosítással a 0163/17 hrsz-ú ingatlan fennmaradó, eddig mezőgazdasági területbe sorolt részét is kegyeleti parkká minősíti;
 - o az 'Ö-3-b' változtatással a korábbi kegyeleti parknak a közparkká minősítése történik meg. miután a régi sírhelyek felszámolása megtörtént és a terület alkalmassá vált a közcélú funkciók elhelyezésére;
 - o végül 'Ö-5-b' kóddal jelölt változtatással a Bényei-patak menti apróparcellás, nem beépített, építésre kevésbé alkalmas, néhol kertként hasznosított, de jobbára parlagon hagyott területeken jön létre a korábbi falusias lakóterületből új belterületi kertes mezőgazdasági terület, összesen 15.844 m²-en.

A felsorolt módosítások mindegyike a beépítési intenzitás csökkentése, a zöld környezet megőrzése, illetve fejlesztése irányába hat. A területeken a környezet szempontjából pozitív hatások várhatók, így a „Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület kijelölése” csoportba sorolt változtatások környezeti értékelést szintén nem igényelnek.

A beépítésre szánt területet másik beépítésre szánt területté átsoroló változtatások az alábbiak:

- legkevésbé számottevő az 'M-9-b', 'M-11-b' és 'M-12-b' kóddal jelölt változtatások, amelyek egy-egy gazdasági és intézményi terület körüli módosítások, amelyek mind a meglévő, kialakult beépítések és funkciók alapján javasolják az övezeti módosításokat:
 - o 'M-9-b' jelű változtatással a 090/1 hrsz-on korábban tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület átminősítése történik falusias lakóterületté, ahol jelenleg is egy családi ház található;
 - o 'M-11-b' jelű változtatással a 350 hrsz-on működő gyógyszertár és közösségi ház kerül falusias lakóterületből átminősítésre intézményi vegyes területbe;

- 'M-12-b' jelű változtatással a 140/1, 143,144 hrsz-on működő posta, üzlet és söröző épületei kerülnek átsorolásra központi vegyes területből falusias lakóterületté;
- az 'L-3-b' – 'L-8-b' kóddal jelölt változtatások lakófejlesztési célú változtatások, amelyeket négy különböző helyszínen a hatályos tervben szereplő falusias lakóterületek és kertvárosias lakóterületek közötti övezetcserek tesznek ki:
 - 'L-3-b'-'L-4-b': a Fő utca és a Béke utca közötti lakótömb feltárása esetén;
 - 'L-5-b'-'L-6-b': a Temető utca és a Gomba utca közötti, döntően önkormányzati tulajdonban lévő erdős domboldalon;
 - 'L-7-b': a 370 hrsz-ú ingatlan 600 m²-es része;
 - 'L-8-b': a település keleti felén a Fő utca belterülethatárral közös részén található 232-242 hrsz-ú ingatlanok.
- a 'G-6-b' – 'G-9-b' kóddal jelölt változtatások gazdaságfejlesztési célú változtatások, amelyek jellegüket, tervezett új övezeti besorolásukat tekintve egyik sem jár jelentős környezeti hatással:
 - 'G-2-b'-'G-3-b' jelű változtatásokkal a 090/4 hrsz-on korábban tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és kertvárosi lakóterület átminősítése történik intézményi vegyes területté, ahol jelenleg beépítetlen gyepterületet találunk 2100 m²-en;
 - 'G-4-b'-'G-5-b' jelű változtatásokkal a település keleti oldalán, a Fő út mentén található 284-285 és 243,247-248,951 hrsz-ú ingatlanokon a korábban tervezett falusias lakóterület átminősítése történik kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté, ahol jelenleg beépítetlen gyepterületet találunk. Az új gazdasági területek jövőbeli funkciója nem ismert.

A felsorolt lakócélú fejlesztést szolgáló változtatások közül méretét és helyzetét tekintve az 'L-5-b' és 'L-6-b' jelű változtatások, valamint a gazdaságfejlesztési célú változtatások tekinthetők környezeti értékelést igénylő változtatásoknak.

Végezetül a szerkezeti változások csoporton belül a legkisebb területi kiterjedéssel, azaz 6,97 hektárral jelennek meg az új beépítésre szánt területek kijelölését eredményező módosítások. Ezek az összes szerkezeti változás alig 14%-át teszik ki, illetve Bénye közigazgatási területének 0,4%-án jelennek meg. Az új beépítésre szánt területek az alábbiak:

- az 'M-7-b'-'M-8-b' és 'M-13-b'-'M-15-b' kóddal jelölt változtatások a valós területhasználatnak, beépítésnek és funkcióknak megfelelő övezeteket hozzák létre, így a tervezett új övezeti besorolásukat tekintve nem bírnak új környezeti hatással a településre. Ezek a módosítások a következők:
 - 'M-7-b' jelű változtatással a 100/1-2, 100/5-7 hrsz-ú ingatlanokon a korábban gazdasági célú erdőterület átminősítése történik falusias lakóterületté, ugyanis a nevezett ingatlanokon családi házak és gazdasági épületek találhatóak;

- 'M-8-b' jelű változtatással a belterület délnyugati részén a korábbi településrendezési terv óta már megvalósult telekosztások és beépítések nyomán a 952/3-5, 709, 960 hrsz-ú ingatlanokon bekövetkezett változásokat lekövetve a korábbi mezőgazdasági terület kertvárosi lakóterületté minősítése történik;
 - 'M-13-b'-'M-15-b' jelű változtatással a 317/1-2 hrsz-ú ingatlanokon a korábban közlekedési és közpark övezetek átminősítése történik intézményi vegyes területté, ugyanis a területen időközben óvoda létesült.
- az 'Ö-4-b' kóddal jelölt változtatás az önkormányzati tulajdonban lévő, közkert területfelhasználásba sorolt terület átminősítése történik a tömbre jellemző falusias lakóterületté;
- a 'G-1' –'G-2' kóddal jelölt változtatások önkormányzat által támogatott tulajdonosi igényre, a meglévő mezőgazdasági üzemi területek szomszédságában lévő 014, 015/1 és /2, 016, 017, 018/2 és /4 hrsz-ú ingatlanok átminősítése történik szintén különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területekké, összesen 3,49 hektár kiterjedésben. Ehhez a módosításhoz kapcsolódva a 'G-3' –'G-5' kóddal jelölt változtatásokkal az újonnan kijelölt mezőgazdasági üzemi területek és a belterületi meglévő és tervezett kertvárosi lakóterületek közötti megfelelő védelem biztosítása érdekében 15 méter széles védelmi célú erdőterület kijelölése történik a meglévő általános mezőgazdasági, közlekedési és mezőgazdasági üzemi területeken.
- az 'L-1-b'-'L-2-b' kóddal jelölt változtatások lakófejlesztési célú módosítások, amelyeket három helyszínen a hatályos tervben szereplő zöldterület és erdőterület átminősítésével jönnek létre:
 - az 'L-1-b' jelű változtatással a belterület nyugati felén a Harcvölgyi utca új lakóterületére tervezett telepítési tanulmányterv és a korábbi településrendezési terv óta már megvalósult telekosztások nyomán a 04/4-8 hrsz-ú ingatlanokon korábban tervezett közkert terület átminősítése történik kertvárosi lakóterületté;
 - az 'L-2-b' jelű változtatással a 012/17 hrsz-ú ingatlan 1.000 m²-es részének belterületbe vonása és a korábban mezőgazdasági terület kertvárosi lakóterületté minősítése történik annak érdekében, hogy a szomszédos 952/5 hrsz-ú ingatlannal összevonva a tömb telkeihez illeszkedő, a Tölgyfa utca sarkán építési telek lehessen kialakítani, amelyre önmagában a 952/5 hrsz-ú ingatlan méretéből adódóan nem alkalmas;
- az 'U-' kezdetű kóddal jelölt, belterületi utcák újraszabályozása révén megvalósult változtatásokról korábban említést tettünk.

Az új beépítésre szánt területek közül az útszabályozással és a meglévő területhasználatnak való megfeleléssel indokolt módosítások környezeti értékelést nem igényelnek, ugyanakkor a többi változtatás igen.

A felsoroltakon túl a terv 3 db távlati célt megvalósító szabályozási tartalékterületek is kijelölésre kerültek:

- belterületen a jelenlegi 'Ö-5-b' kódjelű módosítással érintett területen, valamint a Patak köz és a Pilisi utca találkozásánál a Bényei-patak mentén található olyan szélesebb beépítetlen területrészek, amelyek a lakóterületek telekvégein található és távlatban a megkezdett patakmenti zöldterületi fejlesztések sorába illeszkedve a jövőben közkertként tervezettek, amelyek összességében pozitív környezeti hatással bír;
- a szerkezeti tervi változással nem járó 'I-1' kóddal jelölt módosítás (mezőgazdasági területből tanyás beépítési lehetőséggel bíró tájgazdálkodási terület kijelölése) következő ütemeként a területet távlati falusias lakócélu fejlesztési tartalékterületként jelölte ki a terv. A javaslat környezeti hatását az 'I-1' jelű módosítással együtt értékeljük;
- a belterülettől keletre a Bényei-patak mentén az arra alkalmas völgyszakaszon távlati csapadékvízgazdálkodási fejlesztési területet jelölt ki a terv, ami a település vízháztartására, mikroklimájára, biodiverzítására és környezeti állapotára összességében szintén pozitív környezeti hatással bír a jövőben.

A települési környezeti értékelés a következő fejezetben Bénye új településtervezésének tartalmi elemeiből azokat a tervi elemeket értékeli, amelyek a hatályos tervhez képest új elemek, illetve a környezetre jelentősebb hatást gyakorolnak.

4. A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRTINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA, KIEMELTEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL KÜLÖNÖSEN FONTOS TERÜLETEKET ÉRINTŐEN, AZOK LÉNYEGES SZEMPONTJAI ÉS A TERV MEGVALÓSULÁSÁNAK ELMARADÁSA ESETÉN ANNAK VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE

Bénye hatályos településrendezési eszközei 2004-ben készültek, azaz 19 évvel ezelőtti állapotokat tükröznek. A településrendezési tervet Bénye egy alkalommal 2016-ban módosították a déli közigazgatási határ menti 041/1,3,4 hrsz-ú ingatlantömbre vonatkozóan. A jelenlegi tervezés célja az eltelt időszak óta többszörösen is elavult terv új jogszabályok, a 2018. évi CXXXIX. törvény, és főleg a településrendezési gyakorlatot megváltoztató 419/2021. (VII.15.) kormányrendeletnek való megfelelés volt.

Az előző tervezés óta eltelt hosszú idő következtében a terv megvalósulásának elmaradása esetén legégetőbb problémaként Bénye ingatlantulajdonosai szenvednek hátrányt azzal, hogy az eltelt közel 20 év óta megváltozott építésjogi követelmények adta lehetőségekkel nem élhetnek, illetve megfordítva: a természet- és környezetvédelem érdekei sérülnek azzal, hogy az új követelmények és

korlátozások nem épültek be a helyi építés rendjébe. Mindez segíti a félreértések és viták jövőbeli elkerülését a jogilag tiszta helyzet teremtése által. Másodsorban a tervben foglalt lakó-, gazdasági- és intézményfejlesztési célú tervelemek elmaradásával Bénye nem tud kellő mértékben reagálni az egyre nagyobb beköltözési igényekre, fokozva a félig legális beépítések, külterületi tanyásodás veszélyét, illetve a gazdasági területek újragondolása és az új gazdasági területek kijelölésével elmaradnak azok a fejlesztések, amik a munkahelyteremtés és az adózás révén segítik a települést.

Külterületen a módosításokat a természetvédelmi érintettségek és a magasabb rendű övezeti érintettségek indukálták. Ennek következtében a valós területhasználatnak megfeleltethetően tervi szinten megszűnő 4,67 hektár „erdőterület” mellett az 9,36 hektárnyi, valóban erdőként művelt terület védelmi- és gazdasági célú erdőterületté minősítése az új terv környezeti szempontból kiemelkedő eredménye, hiszen az erdők és a mezőgazdaságilag művelt tájrészek a hagyományos tájhasználat jellegzetes elemei és ezáltal nemcsak a környezeti állapot változik hosszabb távon kedvezően, hanem a település esztétikai környezete is. Természetesen ez az esztétikai és ökológiai többlet csak akkor érzékelhető, ha a területeket művelik, gondozzák. Ha a mezőgazdasági területek egy része továbbra is műveletlen marad, akkor nem lesz tényleges változás a tájhasználatban.

Az tény, hogy Magyarországon folyamatosan csökken a szőlőterület nagysága, - 55 év alatt sikerült elveszíteni a szőlőterület 75 %-át, azaz háromnegyedét – és nem éri meg művelni a szántóföldeket, legeltetni a legelőket, ám a területek művelése legkevésbé a településtervezés minőségétől, tartalmától függ. A településtervezés és a településtervező annyit tud tenni, hogy az adottságoknak optimálisan megfelelő tájhasználatra tesz javaslatot és annak megfelelő szabályozást készít. A mezőgazdasági területeket illetően javasolt változtatások ennek érdekében a szőlő- és kertművelés támogatásának irányába hatnak a település déli területén, míg a Bényei-patak környezetében elsődlegesen a természetvédelmi szempontok érvényesültek. Arra azonban, hogy a társadalmi, gazdasági, nemzetközi folyamatok hogyan befolyásolják a tényleges művelést ezeken a területeken, arra a településtervezésnek igen csekély befolyása van.

A tervben szereplő 106 db településszerkezeti változtatás Bénye közigazgatási területének csupán 3%-át teszik ki, tehát a módosítások túlnyomó többsége kisebb területi igényű korrekciók, ahogy az az előző pontban részletesen kifejtésre került. A környezeti értékelésben, ahol az új terv következtében megváltozott szabályozású területek környezeti állapotát és az ott bekövetkező hatásokat kell bemutatni, viszonylag kevés az a változás, amelyet értékelni kell:

4.1. Új beépítésre szánt területek kijelölése belterületen

4.1.1. Változás sorszáma: L-1-b és a kapcsolódó útszabályozások

Térkép kivágat és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

Tulajdonosi fejlesztési szándék alapján a korábbi tervben is új beépítésre szánt területként jelölt terület kisebb átalakítása történik belterületen, korábbi Lke (kertvárosi lakóterület) és Zkk (közkert) területein. A hatályos a tervben rögzített fejlesztési területek közül a térségben az L-1-b. jelű területtől délre eső telektömb fejlesztése már zajlik. A kiosztott telkek értékesítése megtörtént, az utak kiépítése és a közművesítés zajlik. A tervezett közkertnek a módosítással érintett részén nem került sor a telekalakításra, csak attól nyugatra. A szóban forgó területrészen a közkert távlati kialakítása kétséges a tulajdonviszonyok tekintetében.

Hosszú távon a közkert jelenlegi, már telekosztásokkal kialakított részének oldalába javasolt a közlekedési tengely (U-39-b.) áthelyezése és a környező úthálózat átszervezése az elkészített telepítési tanulmánytervek alapján, valamint az így kieső terület rész kertvárosi lakóterület övezetébe sorolása. Az „új” beépítésre szánt terület nagysága mindösszesen 2.422 m².

Tervezett állapot



1. ábra: Az L-1-b. sz. módosítás és a kapcsolódó útszabályozások a javasolt területfelhasználási tervlapon (balra) és a területre készült beépítési terven (jobbra)

Környezeti hatások

Élővilág-védelem

Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét.

A biológiailag aktív felületek területe csökken és a beépítési intenzitás egyértelműen fokozódik, emiatt élővilág-védelmi oldalról kedvezőtlen hatást eredményez a módosítás. Mivel belterületen, jellemzően beépített területek mellett, nem művelt gyepek területén történik a módosítás, a környezeti hatás sem számottevő.

Tájvédelem

A módosítás nem érinti a Tájképvédelmi terület övezetét.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével a beépítési intenzitás fokozódik, növekszik a burkolt felületek aránya, ezáltal a környezeti terhelés is növekszik, ugyanakkor fakivágásokkal nem kell számolni. A területen ténylegesen újonnan nem jön létre beépítésre szánt terület, csupán a korábbi tervben tervezett új beépítéshez kijelölt közkert területe csökken, ettől függetlenül – a Trtv. 12.§.(3) bekezdésben előírt – az „új” beépítésre szánt területhez kapcsolódóan nem, de a kijelölendő zöldterületet a terv más helyszínén, az Ö-3-b. sz. módosítás területén jelöli ki. Táj- és településképvédelmi oldalról kedvezőbb lenne, ha a módosítás területén az új beépítésre szánt területek nagyságának a rovására, vagy azokhoz kapcsolódóan történe a kijelölés.

Épített környezet védelme

A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. A beépítésre szánt területek kijelölésével a település beépítettsége is növekszik.

Levegőtisztaság-védelem

A beépítések fokozásával a levegőterhelés kismértékű emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból a módosítás várhatóan nem okoz a megengedettnél nagyobb mértékű zajszennyezést. Mind a kertvárosias lakóterület minősítés, mind a környező közlekedési területek újraszabályozása a megnövekedett lakosságszám arányában várhatóan kis mértékben növeli a zajszennyezést, ami azonban csak a reggeli és délutáni órákban lehet számottevőbb, nem jelent környezeti zajkonfliktust.

Klímavédelem

A talaj a szén-dioxid megkötésében rendkívül fontos szerepet játszik, így a beépítések fokozásával, a burkolt felületek növekedésével, a talajlezárással kis mértékben kedvezőtlen hatást vált ki a módosítás. A beépítések fokozásával kis mértékben a CO₂ emisszió emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

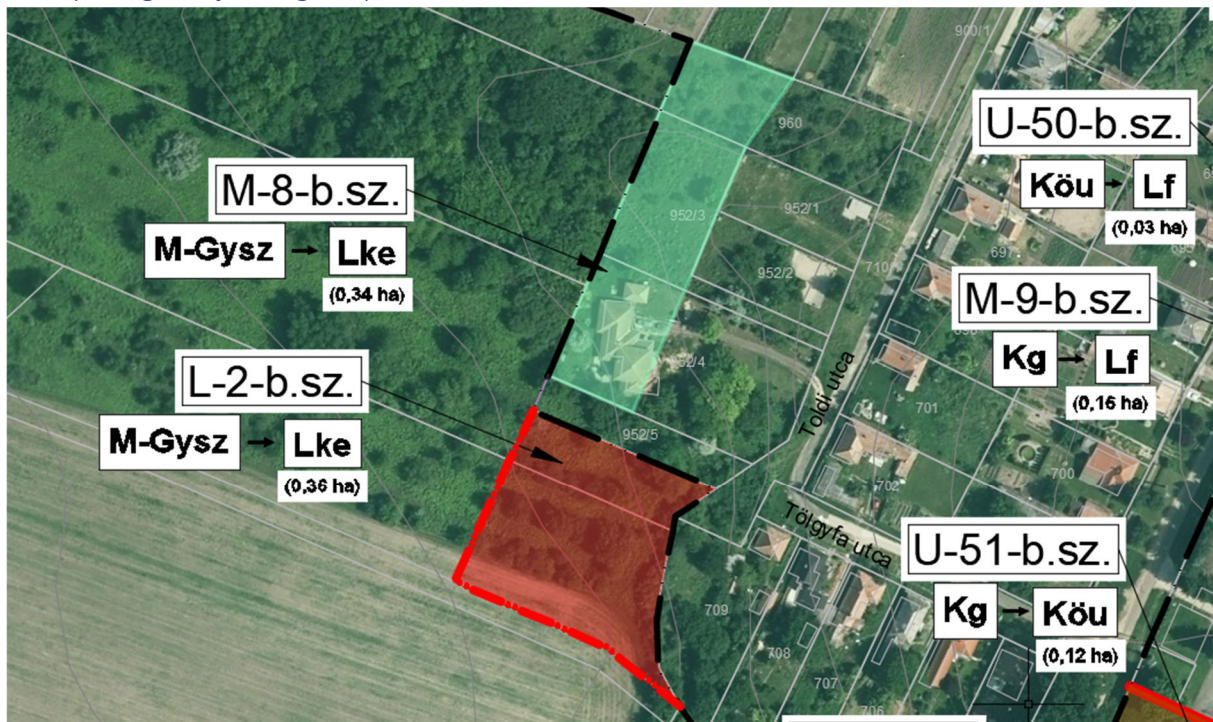
A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, szőlőtermőhelyi kataszteri területbe nem tartozó, települési térségben található terület. A talajlezárással káros hatásaival lehet számolni kis mértékben.

Javaslatok

Az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan – a Trtv. 12.§.(3) bekezdésben előírt – kijelölendő zöldterületet a bonyolult tulajdonviszonyok miatt a közeljövőben a javasolt a módosításra jelölt területek környezetében kialakítani nem lehetséges. A terv javaslatára a pótlást a 0169 hrsz-ú ingatlanon, az Ö-3-b. sz. módosítás területén jelöli ki 12.345 m²-en – jelenleg is jelentős zöldfelületi értékkel bíró területen. Amennyiben lehetséges, úgy a jövőben a beépítési tervvel nem érintett területrészekon javasolt további zöldterületeket kijelölni a zöldterületek megfelelő eloszlásának biztosítása érdekében, ellenkező esetben a Bényei-patak menti be nem építhető területek közkertként való átalakításával javasolt biztosítani a további zöldterületet.

4.1.2. Változás sorszáma: L-2-b és M-8-b

Térkép kivágot és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

A 012/17 és /3 hrsz-ú ingatlan 3.642 m²-es részének belterületbe vonása és a korábban mezőgazdasági terület kertvárosi lakóterületté minősítése tervezői javaslatra történik. Az 'M-8-b' kóddal jelölt területrészt a korábbi terv belterületbe tervezte vonni, ami az eltelt időszakban meg is történt és az érintett ingatlanok telekösszevonása és beépítése már megkezdődött, ezért azt a meglévő adottságokhoz igazodó új beépítésre szánt területként vettük figyelembe. A kialakult állapot szerint a 952/4 hrsz-ú ingatlanon megtörtént családi házas beépítés után a szomszédos 952/5 hrsz-ú maradó telek önmagában méretéből és telekszélességéből adódóan nem alkalmas a beépítésre.

Az 'L-2-b' jelű változtatással és a terület belterületbe vonásával és a 952/5 hrsz-ú ingatlannal való összevonással a tömb telkeihez illeszkedő, a Tölgyfa és Toldi utca sarkán egy közműekkel ellátott építési telkeket lehet kialakítani.

Az 'L-2-b' jelű területen jelenleg szórványos gyümölcsös található, az 'M-8-b' jelű terület részben beépült, részben gyepes, sarjerdős területek váltakoznak. Az új beépítésre szánt területek együttes nagysága mindösszesen 5.493 m².

Környezeti hatások

Élővilág-védelem
Lsd. előző módosítás.
Tájvédelem
Lsd. előző módosítás.
Épített környezet védelme
Lsd. előző módosítás.

Levegőtisztaság-védelem
Lsd. előző módosítás.
Zajvédelem
Lsd. előző módosítás.
Klímavédelem
Lsd. előző módosítás.
Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme
A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett. A területek az E-TÉR adatszolgáltatás alapján I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri területbe tartoznak, ugyanakkor szőlőművelés alatt nem állnak, továbbá a 'M-8-b' jelű területek belterületbe vont, művelés alól kivett területek. Bénye a Kunsági borvidék, Cegléd-Monor-Jászsági körzet, Monori alkörzet borvidéki települése, így a Trtv. 13.§.(1) bekezdése alapján a földrészteltek nem minősíthetők beépítésre szánt területté. A talajlezárás káros hatásaival lehet számolni kis mértékben.

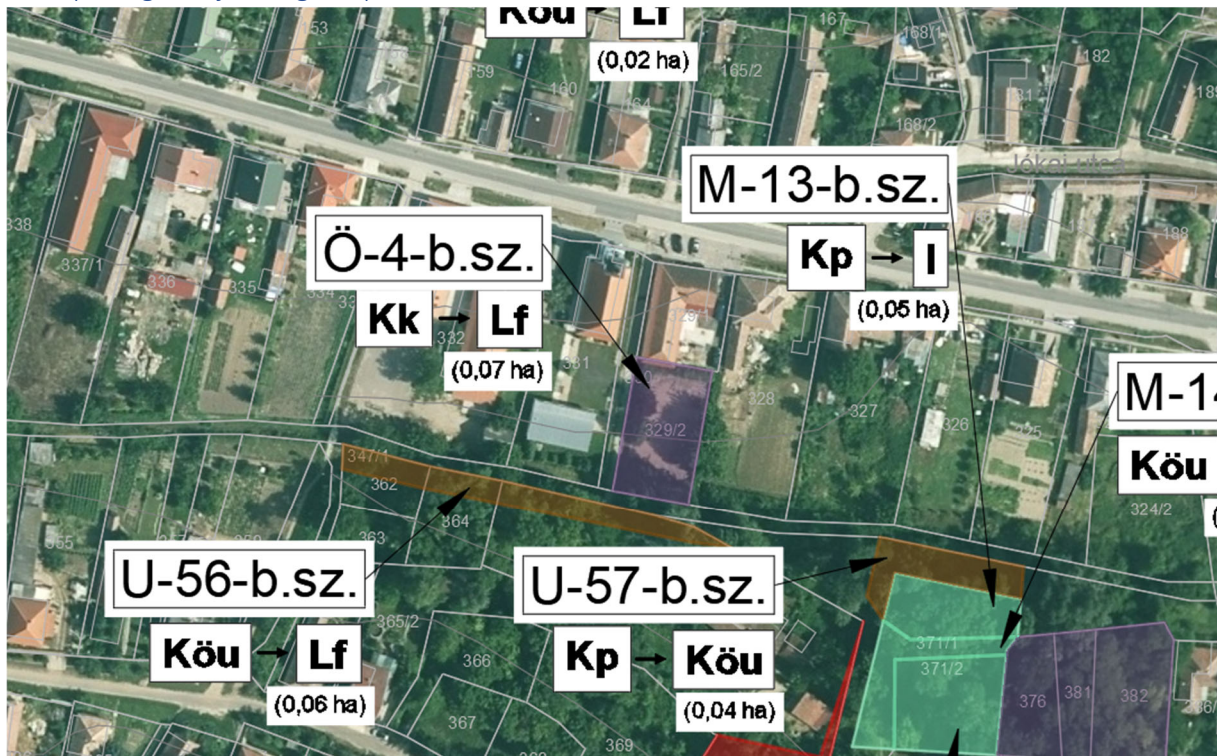
Javaslatok

Az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan – a Trtv. 12.§.(3) bekezdésben előírt – kijelölendő zöldterületet a terület rész mérete és szerkezeti adottságai miatt kialakítani nem lehetséges. A terv javaslatára a pótlást a 0169 hrsz-ú ingatlanon, az Ö-3-b. sz. módosítás területén jelöli ki 12.345 m²-en – jelenleg is jelentős zöldfelületi értékkel bíró területen. Amennyiben lehetséges, úgy a jövőben javasolt további zöldterületeket kijelölni a zöldterületek megfelelő eloszlásának biztosítása érdekében, ellenkező esetben a Bényei-patak menti be nem építhető területek közkertként való átalakításával javasolt biztosítani a további zöldterületet.

A Trtv. 13.§.(1) bekezdésének való megfelelés érdekében jelen új településtervezés záróvéleményezési szakaszáig be kell szerezni a tárgyban illetékes NÉBIH részéről a földterületek szőlő termőhelyi kataszterből történő törléséről szóló határozatot! Ellenkező esetben az 'M-8-b' és 'L-2-b' jelű módosítások által tervezett változtatások csak mint távlati célt megvalósító szabályozási tartalékterületek lehetnek részei az új településtervezésnek!

4.1.3. Változás sorszáma: Ö-4-b

Térkép kivágat és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

A 329/2 hrsz-ú ingatlanon található 719 m²-es közkert övezetének az ingatlant magába foglaló lakótömb falusias lakóterületi övezetébe való olvasztása önkormányzati igényként fogalmazódott meg. Az ingatlan önkormányzati tulajdonban áll és a Képviselő-testület a területen nem kíván közkertet kialakítani. A terület jelenleg is a közhasználat elől elzárt, legalább 50%-ban leburkolt, a 329/1 hrsz-ú ingatlanon található épület hátsó udvaraként hasznosul, így a tervezett módosítás a valós területhasználatnak felel meg. A módosítás eredményeként a telek önálló építési telekként nem hasznosítható, a módosítással csak a 329/1 és 329/2 hrsz-ú ingatlanok összevonása válik elérhetővé.

A telek déli telekhatárával a Bényei-patakkal párhuzamos, aminek a mentén idősebb fás állomány található.

Környezeti hatások

Élővilág-védelem

Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület érinti a változás területét. Az országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete érinti a változás területét a Bényei-patakkal párhuzamos, 14 méter széles sávban.

A biológiailag aktív felületek területe azonban várhatóan nem csökken, ugyanis módosítás nem jár a beépítési intenzitás fokozódásával. Az ingatlanok összevonása után a falusias lakóterületi övezetűre vonatkozó kötelező zöldfelületi arány miatt a terület továbbra is hátsó udvaraként, kertként hasznosítható, emiatt élővilág-védelmi oldalról kedvezőtlen hatást nem eredményez a módosítás. Mivel belterületen, jellemzően beépített területek mellett, művelésből kivont területen történik a módosítás, a környezeti hatás sem számottevő. A patak és a patakmenti növényzet védelméről a tervek gondoskodnak a belterületi 10-10 méteres védőtávolság kijelölésével és az ökológiai folyosó övezetével érintett területek HÉSZ előírásaival.

Tájvédelem

A módosítás érinti a Tájképvédelmi terület övezetét.

Az előző pontban említettek szerint a módosítással a beépítési intenzitás nem fokozódik, a kötelező zöldfelületi arány miatt a környezeti terhelés nem növekszik. A területre a Tájképvédelmi terület övezetének előírásait is figyelembe vevő településképvédelmi rendelet lesz az irányadó, így a táj- és településképvédelem érdekei nem sérülnek.
Épített környezet védelme
A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint, ugyanakkor szomszédos a műemlékként nyilvántartott Bényei evangélikus templommal. A beépítésre szánt terület kijelölésével a település beépítettsége nem növekszik, új épület építésére nem nyílik lehetőség, így az épített környezetre nézve hatás nem várható.
Levegőtisztaság-védelem
A beépítésre szánt terület kijelölésével a település beépítettsége nem növekszik, új épület építésére nem nyílik lehetőség, többlet forgalom nem várható, ezáltal a levegőtisztaság-védelem szempontjából negatív hatással a módosítás nem jár.
Zajvédelem
A beépítésre szánt terület kijelölésével a település beépítettsége nem növekszik, új épület építésére nem nyílik lehetőség, többlet forgalom nem várható, ezáltal a zajvédelem szempontjából negatív hatással a módosítás nem jár.
Klíma védelem
A beépítésre szánt terület kijelölésével a település beépítettsége nem növekszik, új épület építésére nem nyílik lehetőség, többlet forgalom nem várható. A telekösszevonás után a falusias lakóterületen előírt kötelező zöldfelületi arány betartása esetén a területen jelenleg túlburkolt udvaron a burkolt felületek csökkenésével számolhatunk, így a kis mértékben a CO ₂ emmisszió csökkentésével kell.
Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme
A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, szőlőtermőhelyi kataszteri területbe nem tartozó, települési térségben található terület.

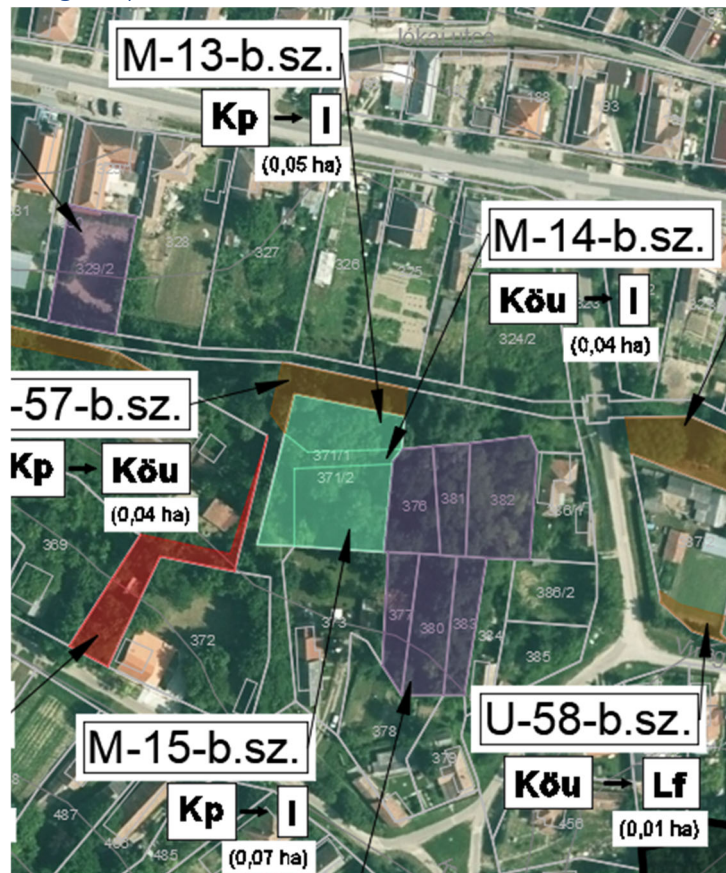
Javaslatok

A megszűnő zöldterület pótlásához és az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan – a Trtv. 12.§.(3) bekezdésben előírt – kijelölendő zöldterületet a terület rész mérete és szerkezeti adottságai miatt kialakítani nem lehetséges. A terv javaslatára a pótlást a 0169 hrsz-ú ingatlanon, az Ö-3-b. sz. módosítás területén jelöli ki 12.345 m²-en – jelenleg is jelentős zöldfelületi értékkel bíró területen. Amennyiben lehetséges, úgy a jövőben javasolt további zöldterületeket kijelölni a zöldterületek megfelelő eloszlásának biztosítása érdekében, ellenkező esetben a Bényei-patak menti be nem építhető területek köztertként való átalakításával javasolt biztosítani a további zöldterületet.

A Bényei-patak védelme és az ökológiai folyosó övezetének megfelelő védelem biztosítása érdekében javasolt a településtervezésben és a HÉSZ-ben a megfelelő előírásokkal gondoskodni a patakmenti növényzet megőrzéséről és egyben az árok karbantartásához szükséges körülmények biztosításáról.

4.1.4. Változás sorszáma: M-13-b, M-14-b, M-15-b

Térkép kivágot és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

A 317/1-2 hrsz-ú ingatlanokon a korábban közlekedési és közmű (Köu), illetve a közpark (Kp) övezetek átminősítése történik intézményi vegyes területté önkormányzati igényre. Az önkormányzati tulajdonú területeken az eltelt időszak alatt megtörtént az ingatlanok összevonása és megépítésre került a község új óvodaépülete.

A területen korábban idős, természetközeli faállomány volt megtalálható. Közpark funkciót nem töltött be a terület, ugyanakkor ökológiai szempontból értékes területről volt szó. A módosítás eredményeként a terület a már kialakult beépítéshez és funkcióhoz igazodó övezetbe kerül.

Az új beépítésre szánt terület együttes kiterjedése mindösszesen 1.544 m².



2. ábra: Az M-13-b, M-14-b, M-15-b sz. módosítások a megépült intézményépülettel helyszíni fotón (balra) és az építés időszaka alatt légifotón (jobbra)

Környezeti hatások

Élővilág-védelem

Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét.

A biológiailag aktív felületek területe teljesen lecsökkent, a beépítési intenzitás fokozódott, emiatt élővilág-védelmi oldalról kedvezőtlen hatás ment végbe, a korábbi erdőszerű állomány elvesztése miatt a környezeti hatás számottevő, de ezen a termódosítás ténye utólag már nem változtat.

Tájvédelem

A módosítás érinti a Tájképvédelmi terület övezetét.

Az előző pontban említettek szerint a módosítás a már elkészült beépítéseken nem változtatnak. A területre a Tájképvédelmi terület övezetének előírásait is figyelembe vevő településképvédelmi rendelet az irányadó. A település TKR-e és a TAK-ja az épületek homlokzatkialakítására a következőket állapítja meg:

„A homlokzati szín kiválasztásánál olyan színeket válasszunk, amelyek a természetben is megtalálhatók! Kerüljük az élénk, feltűnő és a nagyon sötét színeket! A környezethez való illeszkedés érdekében a fehér, tört fehér, a homok- és agyag szín, a tégl- és terrakotta, a pasztell földszínek, valamint természetes építőanyagok esetén azok természetes színei javasoltak”

A megvalósított élénksárga homlokzattal így a településképvédelem érdekei sérültek.

Épített környezet védelme

A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint.

A beépítésre szánt területek kijelölésével a település beépítettsége megnövekedett.

Levegőtisztaság-védelem

A beépítéssel és az új közfunkció elhelyezésével együtt a levegőterhelés kismértékű emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épület gépészetéből adódóan.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból a módosítás várhatóan nem okoz a megengedettnél nagyobb mértékű zajszenyezést. A beépítéssel és az új közfunkció elhelyezésével együtt a zajszenyezés kismértékű emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épület gépészetéből adódóan.

Klímavédelem

A talaj a szén-dioxid megkötésében rendkívül fontos szerepet játszik, így a beépítések fokozásával, a burkolt felületek növekedésével, a talajlezárással, de különösen az erdőszerű fás állomány kivágásával nagy mértékben kedvezőtlen hatást váltott ki a beépítés, amin a termódosítás ténye utólag már nem változtat. A beépítések fokozásával kis mértékben a CO₂ emmisszió emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, szőlőtermőhelyi kataszteri területbe nem tartozó, települési térségben található terület. A talajlezárás káros hatásaival lehet számolni kis mértékben.

Javaslatok

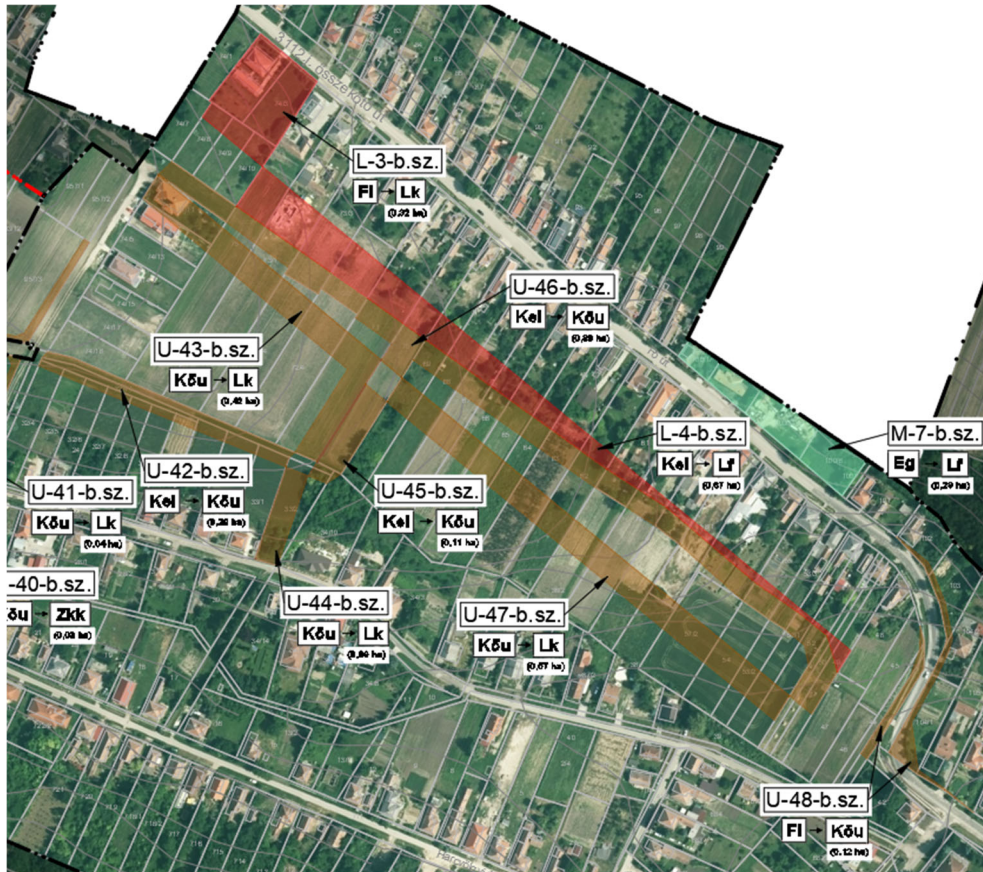
A megszűnő zöldterület pótlásához és az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan – a Trtv. 12.§.(3) bekezdésben előírt – kijelölendő zöldterületet a területrész mérete és szerkezeti adottságai miatt kialakítani nem lehetséges. A terv javaslatára a pótlást a 0169 hrsz-ú ingatlanon, az Ö-3-b. sz. módosítás területén jelöli ki 12.345 m²-en – jelenleg is jelentős zöldfelületi értékkel bíró területen. Amennyiben lehetséges, úgy a jövőben javasolt további zöldterületeket kijelölni a zöldterületek megfelelő eloszlásának biztosítása érdekében, ellenkező esetben a Bényei-patak menti be nem építhető területek köztertként való átalakításával javasolt biztosítani a további zöldterületet.

A Bényei-patak védelme és az ökológiai folyosó övezetének megfelelő védelem biztosítása érdekében javasolt a településtervezésben és a HÉSZ-ben a megfelelő előírásokkal gondoskodni a patakmenti növényzet megőrzéséről és egyben az árok karbantartásához szükséges körülmények biztosításáról. Emellett a fokozott autósforgalom miatt az épülethez vezető út és a parkoló szilárd burkolattal való ellátása és olajfogó műtárgyakkal történő kiegészítése is szükséges. Javasolt továbbá a településképvédelmi rendeletben és a települési arculati kézikönyvben foglalt előírások szerint gondoskodni az épület településképe illesztéséről.

4.2. Meglévő beépítésre szánt területek átminősítése belterületen

4.2.1. Változás sorszama: L-3-b, L-4-b és a kapcsolódó útszabályozások

Térkép kivágat és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

Önkormányzati fejlesztési szándék alapján a módosításokkal a Fő utca és a Béke utca közötti lakótömb feltárásával kívánja Bénye enyhíteni a megnövekedett lakásigényt a településen. A területek a korábbi tervben is új beépítésre szánt területként jelölt területek, amelyek kisebb átalakítása, a feltáró utak áthelyezése történik belterületen. Az új tervezett telekalakításnak megfelelően a Fő utcával határos teleksor hátsó része kertvárosi lakóterületből falusias lakóterületté minősül a jelenleg kialakult valós területhasználatnak megfelelően.

Az érintett terület jellemzően fátlan, gyepes terület.

Környezeti hatások

Élővilág-védelem

Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét.

A biológiailag aktív felületek területe csökken és a beépítési intenzitás egyértelműen fokozódik, emiatt élővilág-védelmi oldalról kis mértékben kedvezőtlen hatást eredményez a módosítás. Mivel belterületen, jellemzően beépített területek között, nem művelt gyepes területen történik a tervezett lakócélu fejlesztés, a környezeti hatás sem számottevő.

Tájvédelem

A módosítás nem érinti a Tájképvédelmi terület övezetét.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével a beépítési intenzitás fokozódik, növekszik a burkolt felületek aránya, ezáltal a környezeti terhelés is növekszik, ugyanakkor fakivágásokkal nem kell számolni. A területen ténylegesen újonnan nem jön létre beépítésre szánt terület, csupán a közlekedési területek átszervezésén keresztül, amelyért cserébe más helyszíneken

tervezett beépítésre szánt területek kerülnek visszaminősítésre beépítésre nem szánt területté. Ettől függetlenül a – Trtv. 12.§.(3) bekezdésben előírt – kijelölendő zöldterületet az „új” beépítésre szánt területhez kapcsolódóan nem, de más helyszínen, az Ö-3-b. sz. módosítás területén jelöli ki. A jelenleg hatályos tervben is meglévő beépítésre szánt terület miatt a jelenlegi tervmódosítás többlethatása nem számottevő.

Épített környezet védelme

A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. A beépítésre szánt területek kijelölésével a település beépítettsége is növekszik.

Levegőtisztaság-védelem

A beépítések fokozásával a levegőterhelés kismértékű emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból a módosítás várhatóan nem okoz a megengedettnél nagyobb mértékű zajszennyezést. Mind a lakóterületek bővítése, mind a környező közlekedési területek újraszabályozása a megnövekedett lakosság szám arányában várhatóan kis mértékben növeli a zajszennyezést, ami azonban csak a reggeli és délutáni órákban lehet számottevőbb, nem jelent környezeti zajkonfliktust.

Klíma védelem

A talaj a szén-dioxid megkötésében rendkívül fontos szerepet játszik, így a beépítések fokozásával, a burkolt felületek növekedésével, a talajlezárással kis mértékben kedvezőtlen hatást vált ki a módosítás. A beépítések fokozásával kis mértékben a CO₂ emisszió emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, szőlőtermőhelyi kataszteri területbe nem tartozó, települési térségben található terület. A talajlezárással káros hatásaival lehet számolni kis mértékben.

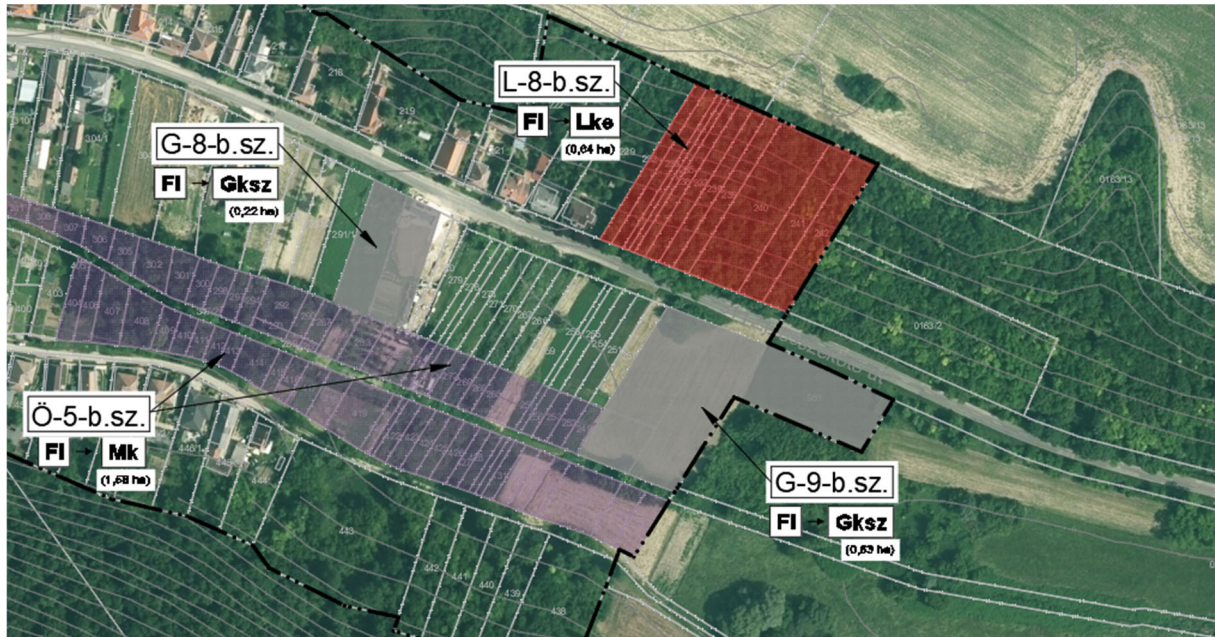
Javaslatok

Az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan – a Trtv. 12.§.(3) bekezdésben előírt – kijelölendő zöldterületet a bonyolult tulajdonviszonyok miatt a közeljövőben a javasolt a módosításra jelölt területek környezetében kialakítani nem lehetséges. A terv javaslatára a pótlást a 0169 hrsz-ú ingatlanon, az Ö-3-b. sz. módosítás területén jelöli ki 12.345 m²-en – jelenleg is jelentős zöldfelületi értékkel bíró területen. Amennyiben lehetséges, úgy a jövőben a beépítési tervvel nem érintett területrészekon javasolt további zöldterületeket kijelölni a zöldterületek megfelelő eloszlásának biztosítása érdekében, ellenkező esetben a Bényei-patak menti be nem építhető területek közkertként való átalakításával javasolt biztosítani a további zöldterületet.

A tömbfeltárások és az új utcahálózat kialakításakor ügyelni kell a megfelelő zöldsávok és az utcákat kísérő egységes kettős fasorok telepítésének biztosítására.

4.2.2. Változás sorszáma: L-8-b

Térkép kivágot és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

Tulajdonosi fejlesztési szándék alapján a területen új kertvárosi lakóterület kerül kijelölésre a korábbi falusias lakóterületen. A területen jelentős szintkülönbségek vannak, a meredek domboldalon idős fás állomány található. Az új tervezett területhasználat a korábbiakhoz képest magasabb beépíthetőséget, ugyanakkor magasabb minimum zöldfelületi arányt is eredményez. A tervezett beépítésekről további információ nem állt rendelkezésre.

A módosítással érintett terület összterülete 8.370 m².

Környezeti hatások

Élővilág-védelem

Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét.

A biológiailag aktív felületek területe jelentősen csökken és a beépítési intenzitás egyértelműen fokozódik, a területen jelenleg megtalálható erdős felszínborítás igénybevétele miatt élővilág-védelmi oldalról kedvezőtlen hatást eredményez a módosítás. Mivel belterületen, beépített utcafront szerves folytatásában, erdős területen, de már a hatályos tervekben is beépítésre szánt területként szabályozott területen történik a fejlesztés, így a negatív környezeti hatás méltányolható, azon jelen termómódosítás ténye nem változtat.

Tájvédelem

A módosítás érinti a Tájképvédelmi terület övezetét.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével a beépítési intenzitás fokozódik, növekszik a burkolt felületek aránya, fakivágásokkal is számolni kell, ezáltal a környezeti terhelés növekszik. A területen ugyanakkor ténylegesen nem jön létre új beépítésre szánt terület, csupán a meglévő építési övezet változik más építési övezetté.

A területre a Tájképvédelmi terület övezetének előírásait is figyelembe vevő településképvédelmi rendelet lesz az irányadó, így a táj- és településképvédelem érdekei nem sérülnek. A jelenleg hatályos tervben is meglévő beépítésre szánt terület miatt a jelenlegi termómódosítás többelthatása nem számottevő, azon jelen termómódosítás ténye nem változtat.

Épített környezet védelme

A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. A beépítésre szánt területek kijelölésével a település beépítettsége is növekszik.

Levegőtisztaság-védelem

A beépítések fokozásával a levegőterhelés kismértékű emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból a módosítás várhatóan nem okoz a megengedettnél nagyobb mértékű zajszenyezést. Az új lakóterületek a megnövekedett lakosságszám arányában várhatóan kis mértékben növeli a zajszenyezést, ami azonban csak a reggeli és délutáni órákban lehet számottevőbb, nem jelent környezeti zajkonfliktust.

Klímavédelem

A talaj a szén-dioxid megkötésében rendkívül fontos szerepet játszik, így a beépítések fokozásával, a burkolt felületek növekedésével, a talajlezárással, de különösen az erdős állomány esetleges letermelésével kedvezőtlen hatást vált ki a módosítás. A beépítések fokozásával kis mértékben a CO₂ emmisszió emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, szőlőtermőhelyi kataszteri területbe nem tartozó, települési térségben található terület. A talajlezárással káros hatásaival lehet számolni kis mértékben.

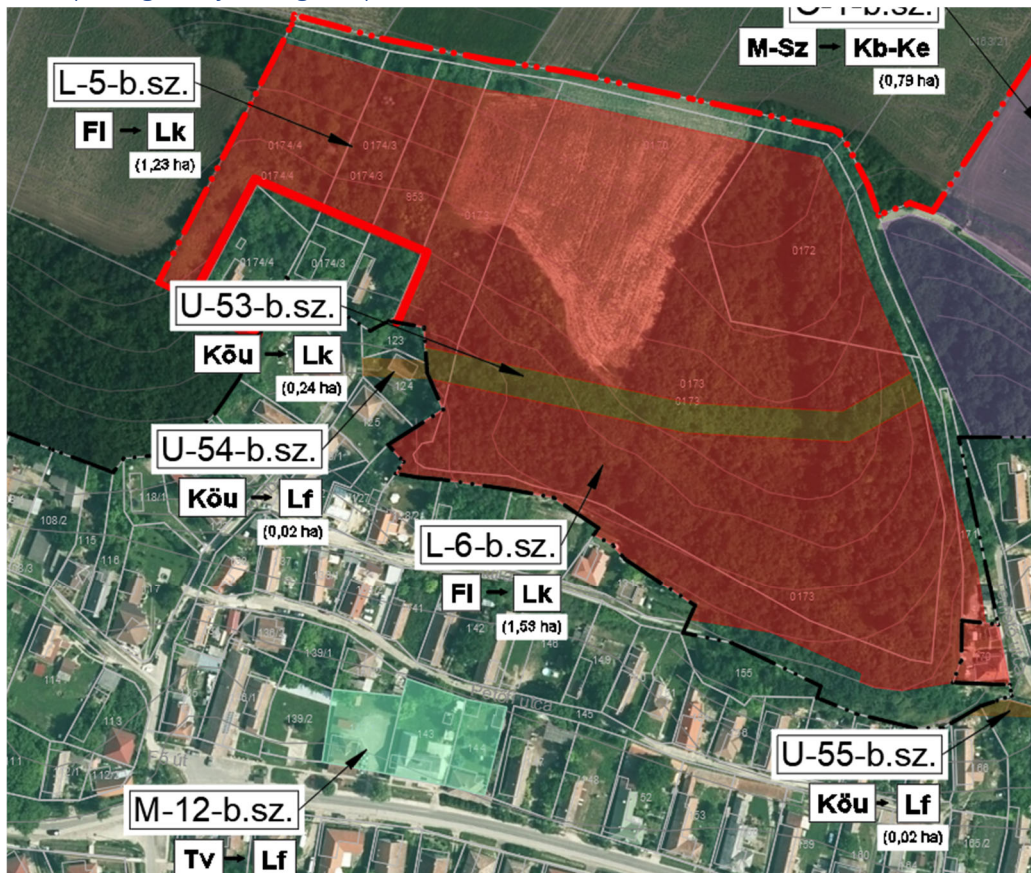
Javaslatok

A módosítás hatására az új beépítésre szánt terület nem jön létre, így a Trtv. 12.§. (3) bekezdésben előírt zöldterületet nem szükséges kijelölni.

A terület beépítése során az illeszkedés szabályait mindenféleképpen be kell tartani. Az új épületek csak a már kialakult falusias utcaképbe illeszkedve, a szomszédos beépítések „építési vonalához” igazodva, oldalhatárosan helyezhetők el. Az ingatlanok magasabb térszínű részein – szintén a szomszédos területhasználathoz igazodva – a beépítést kerülni kell és a meglévő erdős növényzetet meg kell őrizni, ezzel biztosítva a településképpbe való illeszkedést, a talajerózió megelőzését és a jelenleg tapasztalható kedvező mikroklimatikus és ökológiai hatásokat.

4.2.3. Változás sorszáma: L-5-b, L-6-b

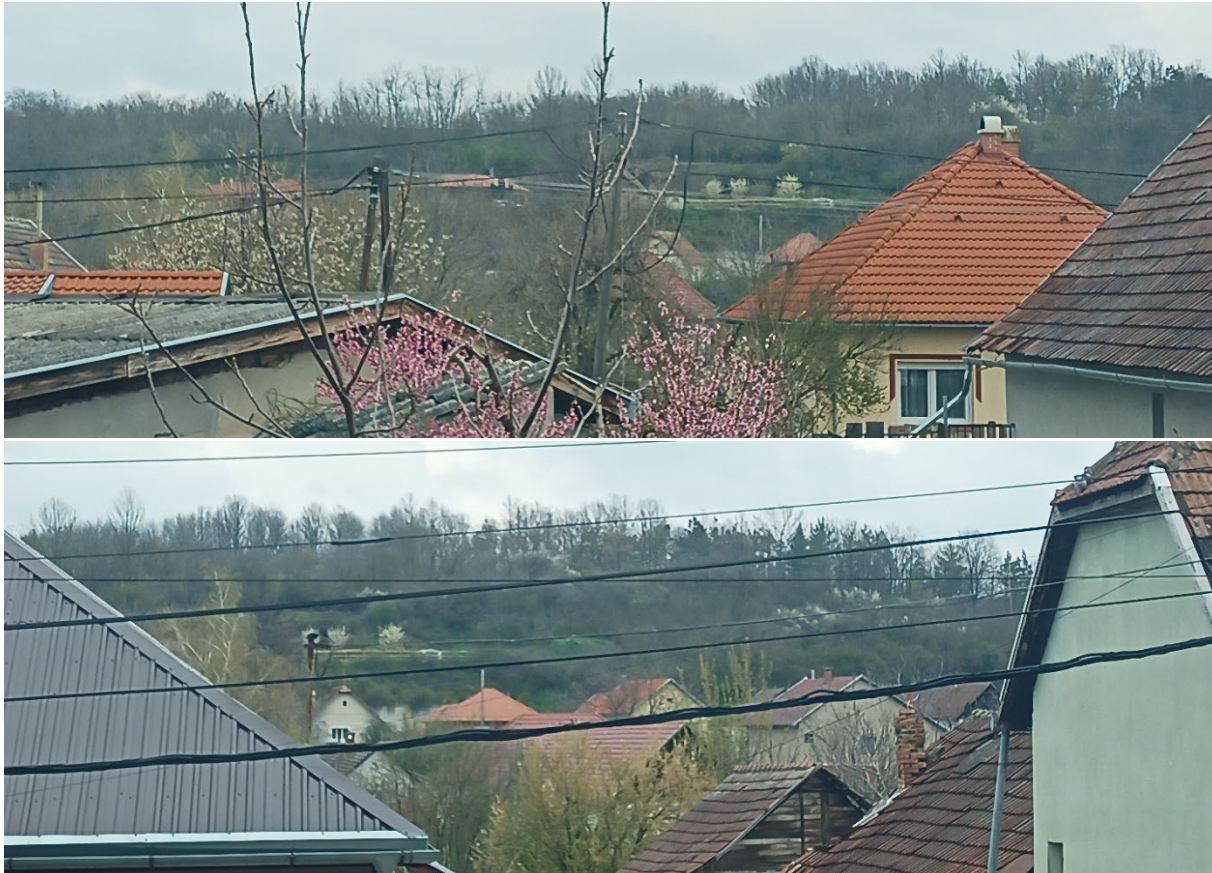
Térkép kivágat és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

Önkormányzati fejlesztési szándék alapján a területen új kertvárosi lakóterület kerül kijelölésre a korábbi falusias lakóterületen. A területen jelentős szintkülönbségek vannak, a meredek domboldalon idős fás állomány, kis részen a felső térszíneken szántóföldi művelés. Az új tervezett területhasználat a korábbiakhoz képest magasabb beépíthetőséget, ugyanakkor magasabb minimum zöldfelületi arányt is eredményez. A tervezett beépítésekről információ nem áll rendelkezésre, ugyanis a szóban forgó területet – a tervezői javaslat ellenére – az önkormányzat távlati lakócélu fejlesztések számára kívánja továbbra is fenntartani.

A módosítással érintett terület összterülete igen jelentős, 42.337 m².



3. ábra: Az L-5-b, L-6-b sz. módosítások területe lakóutcáiból

Környezeti hatások

Élővilág-védelem

Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét.

A biológiailag aktív felületek területe jelentősen csökken és a beépítési intenzitás egyértelműen fokozódik, a területen jelenleg megtalálható erdős felszínborítás igénybevétele miatt élővilág-védelmi oldalról is számottevő kedvezőtlen hatást eredményez a terület beépítése. Mivel belterületi erdős területen, de már a hatályos tervekben is beépítésre szánt területként szabályozott területen szeretne megvalósulni a fejlesztés, így azon jelen tervmódosítás ténye már nem változtat.

Tájvédelem

A módosítás érinti a Tájképvédelmi terület övezetét.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével a beépítési intenzitás fokozódik, növekszik a burkolt felületek aránya, ezáltal a környezeti terhelés is növekszik, ugyanakkor fakivágásokkal is számolni kell. A területen ugyanakkor ténylegesen nem jön létre új beépítésre szánt terület, csupán a meglévő építési övezet változik más építési övezetté.

A területre a Tájképvédelmi terület övezetének előírásait is figyelembe vevő településképvédelmi rendelet lesz az irányadó, ugyanakkor a terület kiterjedése és fekvése miatt táj- és településképvédelmi szempontból így is jelentős negatív hatással bírna a tervezett beépítés. A jelenleg hatályos tervben is meglévő beépítésre szánt terület miatt a jelenlegi tervmódosítás többelhatása azonban nem számottevő, a negatív hatások mértékén jelen tervmódosítás ténye már nem sokban változtat.

Épített környezet védelme

A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. A beépítésre szánt területek kijelölésével a település beépítettsége is növekszik.

Levegőtisztaság-védelem

A beépítések fokozásával a levegőterhelés kismértékű emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból a módosítás várhatóan nem okoz a megengedettnél nagyobb mértékű zajszenyvezést. Az új lakóterületek a megnövekedett lakosságszám arányában várhatóan kis mértékben növeli a zajszenyvezést, ami azonban csak a reggeli és délutáni órákban lehet számottevőbb, nem jelent környezeti zajkonfliktust. A terület fekvéséből eredően (a lakóterületek felé történő kitettség és a zajforrást tompító akadályok hiánya miatt - az átlagosnál nagyobb zajszenyvezésre lehet számítani.

Klímavédelem

A talaj a szén-dioxid megkötésében rendkívül fontos szerepet játszik, így a beépítések fokozásával, a burkolt felületek növekedésével, a talajlezárással, de különösen az erdős állomány esetleges letermelésével kedvezőtlen hatást vált ki a módosítás. A beépítések fokozásával kis mértékben a CO₂ emisszió emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, szőlőtermőhelyi kataszteri területbe nem tartozó, települési térségben található terület. A talajlezárással káros hatásaival lehet számolni kis mértékben.

Javaslatok

A módosítás hatására az új beépítésre szánt terület csak a kapcsolódó U-53-b és U-54-b. jelű változások hatására megszűnő közlekedési területen jön létre, így a Trtv. 12.§. (3) bekezdésben előírt zöldterületet szükséges kijelölni. Az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan – a Trtv. 12.§.(3) bekezdésben előírt – kijelölendő zöldterületet a bonyolult tulajdonviszonyok miatt a közeljövőben a javasolt a módosításra jelölt területek környezetében kialakítani nem lehetséges. A terv javaslatára a pótlást a 0169 hrsz-ú ingatlanon, az Ö-3-b. sz. módosítás területén jelöli ki 12.345 m²-en – jelenleg is jelentős zöldfelületi értékkel bíró területen.

Amennyiben a tervezett lakóterületi fejlesztés a helyszínen tényleg megvalósulni látszik, az ahhoz készült telepítési tanulmánytervben javasolt további, a területhez kapcsolódó zöldterületeket kijelölni a zöldterületek megfelelő eloszlásának biztosítása érdekében. A terület beépítése során az illeszkedés szabályai mellett a megfelelő erózióvédelmi és csapadékvízvezetési intézkedéseket meg kell tenni a haváriák elkerülése érdekében.

4.3. Egyéb hosszútávú lakócélu fejlesztés

4.3.1. Változás sorszáma: L-1

Térkép kivágat és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

Lakossági igény és távlati önkormányzati lakócélu fejlesztési szándék együttese alapján végbemenő módosítás. Az igénybe vett 012/3, 012/15, 012/17, 012/20, terület felén szántó föld, felén hiányos, felhagyott, részben beerdősödött gyümölcsös található. A területen jelen tervmódosítás eredménye után tanyás beépítést lehetővé tevő mezőgazdasági terület jön létre, illetve hosszú távú szabályozási tartalékterületként távlati falusias lakóterületként jelöli ki ezen területrész jövőjét a településtervezés.

A területrész településtervezői szakmai szempontból a leginkább kedvező helyszínen található, a Harcvölgy utcában már megkezdett új kertvárosi beépítés szerves folytatásában. A domborzati viszonyokat tekintve a hagyományos falusias településrészhez infrastruktúrájához kapcsolódva, mégis attól vizuálisan elválasztva, a környező tájból csak korlátozottan látható területen helyezkedik el, természetvédelmi érdekekkel nem ütközve.



4. ábra: Tanyás területként szabályozni tervezett távlati lakófejlesztés területe a javasolt védelmi célú erdőszegéllyel (zöld).

A módosítással érintett terület összterülete igen jelentős, 204.371 m².

A tanyás beépítést biztosító tájgazdálkodási mezőgazdasági területté minősítés környezeti szempontból nem jár jelentős hatással, sőt, a terület megművelését vonzóbbá tevő szabályozással a terv hozzájárul a kívánatos tájműködéshez. A továbbiakban a környezeti hatásokat ezért a tervezett lakófejlesztésre vonatkozóan, a már megismert szempontok szerint vizsgáltuk.

Környezeti hatások

Élővilág-védelem
Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét. A biológiailag aktív felületek területe jelentősen csökken és a beépítési intenzitás egyértelműen fokozódik, a területen jelenleg megtalálható felhagyott gyümölcsös igénybevétele miatt élővilág-védelmi oldalról is – a kezdeti kedvező, várhatóan diverzebb tájművelés után – számottevő kedvezőtlen hatást eredményez a terület beépítése.
Tájvédelem
A módosítás nem érinti a Tájképvédelmi terület övezetét. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével a beépítési intenzitás fokozódik, növekszik a burkolt felületek aránya, ezáltal a környezeti terhelés is növekszik. A területre domborzati adottságai miatt a hagyományos falusias településrésztől vizuálisan elválasztva, a környező tájból is csak korlátozottan látható területen helyezkedik el. A területre a Tájképvédelmi terület övezetének előírásait is figyelembe vevő településképvédelmi rendelet lesz az irányadó, a tervben javasolt távlati védelmi célú erdőszegély telepítése esetén a hatás nem számottevő.
Épített környezet védelme
A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. A beépítésre szánt területek kijelölésével a település beépítettsége is növekszik.
Levegőtisztaság-védelem
A beépítések fokozásával a levegőterhelés kismértékű emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.
Zajvédelem
Zajvédelmi szempontból a módosítás várhatóan nem okoz a megengedettnél nagyobb mértékű zajszennyezést. Az új lakóterületek a megnövekedett lakosságszám arányában várhatóan kis mértékben növeli a zajszennyezést, ami azonban csak a reggeli és délutáni órákban lehet számottevőbb, nem jelent környezeti zajkonfliktust.
Klíma védelem
A talaj a szén-dioxid megkötésében rendkívül fontos szerepet játszik, így a beépítések fokozásával, a burkolt felületek növekedésével, a talajlezárással, de különösen az erdős állomány esetleges letermelésével kedvezőtlen hatást vált ki a módosítás. A beépítések fokozásával kis mértékben a CO ₂ emisszió emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett. A területek az E-TÉR adatszolgáltatás alapján I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri területbe tartoznak, ugyanakkor szőlőművelés alatt nem állnak, továbbá a 'M-8-b' jelű területek belterületbe vont, művelés alól kivett területek. Bénye a Kunsági borvidék, Cegléd-Monor-Jászsági körzet, Monori alkörzet borvidéki települése, így a Trtv. 13.§.(1) bekezdése alapján a földrészek nem minősíthetők beépítésre szánt területté.

A talajlezáras káros hatásaival lehet számolni kis mértékben.

Javaslatok

Ahogy említésre került, a tanyás beépítést biztosító tájgazdálkodási mezőgazdasági területté minősítés környezeti szempontból nem jár jelentős hatással, így arra nézvést településrendezési javaslatok megfogalmazása nem szükséges. A hosszú távú lakócélu fejlesztéseket figyelembe véve azonban rendkívül fontos, hogy a kialakítandó tanyák udvarként kivett alrészlete és az elhelyezett épületek illeszkedjenek a távlatban kialakítandó lakóterület telekstruktúrájához és kívánt épülettömegeihez. Ennek érdekében javasolt már egy előzetes beépítési tervet készíteni a területre, ami alapján a megépíteni kívánt tanyák az Önkormányzat és az építető kölcsönös együttműködése nyomán elhelyezhetők és megépíthetők.

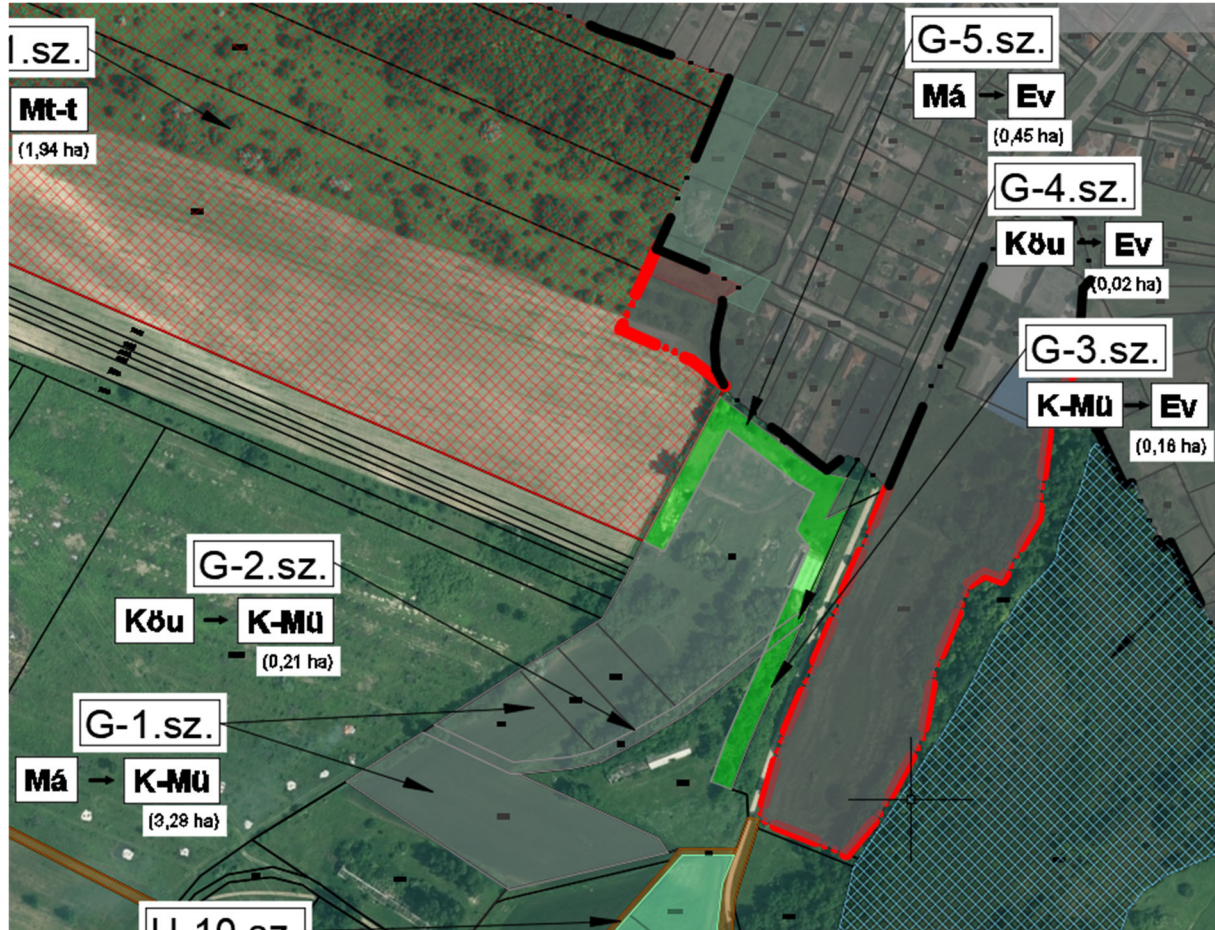
A távlati falusias lakóterületté nyilvánítás megvalósulása esetén a Trtv. 12.§. (3) bekezdésben előírt zöldterületet szükséges kijelölni, amit mindenképpen a jelenlegi tartalékterületen belül szükséges kialakítani! A terület lakóterületbe sorolása esetén azzal egyidejűleg a szintén távlati szabályozási tartalékterületként a településtervezésbe integrált védelmi célú erdőterületet ki kell jelölni a lakóterület déli és nyugati oldalán. Az építkezések csak az erdőszávok és a kötelező zöldterület megvalósulása után, vagy legfeljebb azzal egyidőben kezdhetők meg.

Az érintett ingatlanok I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri területbe tartoznak, ami a terület tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe történő sorolásának nem akadálya, ugyanakkor a távlati lakóterületté nyilvánítás, azaz új beépítésre szánt területté minősítés előtt a Trtv. 13.§.(1) bekezdésének való megfelelés érdekében be kell szerezni a tárgyban illetékes NÉBIH részéről a földterületek szőlő termőhelyi kataszterből történő törléséről szóló határozatot!

4.4. Gazdaságfejlesztési célú területek

4.4.1. Változás sorszáma: G-1 - G-5

Térkép kivágat és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

Tulajdonosi szándék alapján, a Képviselő-testület támogatásával a 014, 015/1, 015/2, 016, 017, 018/2 hrsz-okon a hatályos tervben meglévő mezőgazdasági üzemi területek (018/1, /3, /4 hrsz) bővítése történik északi irányba, a hatályos mezőgazdasági területeket és közlekedési területeket igénybe véve összesen 3,49 hektár kiterjedésben.

A 018/1, és 018/3 hrsz-ú ingatlanokon jelenleg a korábbi funkciót ellátni már képtelen, leromlott állapotú gazdasági épületek találhatóak, környezetükben alapvetően gyepes, kis részben beerdősödött felszínborítással. A módosítással konkrétan érintett területek fele szántóföldi művelés alatt áll, a másik fele mezőgazdaságilag alulhasznosított, gyepes, részben beerdősödött felszínborítással rendelkezik. Jelen környezeti értékelés készítésének idejében a területeket illetően konkrét fejlesztési szándékról nem volt információ. Nem ismert az elhelyezni szándékozott funkciók köre, a tervezett tevékenység, a szükséges épületek mérete, pontos elhelyezkedése. Az önkormányzat a módosítással gazdasági szereplők megtelepedését kívánja elérni.

Ehhez a módosításhoz kapcsolódva a 'G-3' –'G-5' kóddal jelölt változtatásokkal az újonnan kijelölt mezőgazdasági üzemi területek és a belterületi meglévő és tervezett kertvárosi lakóterületek közötti megfelelő védelem biztosítása érdekében 15 méter széles erdőterület kijelölése történik a meglévő

általános mezőgazdasági, közlekedési és mezőgazdasági üzemi területeken, ami – a tervezett területhasználat ismeretének hiányában – a minimális védelmi funkciót kívánja betölteni.



5. ábra: A módosítás szomszédságában, a 018/1 hrsz-on található meglévő mezőgazdasági üzemi terület környezete.



6. ábra: G-1, G-2. jelű módosítások területe drónfelvételen.

Környezeti hatások

Élővilág-védelem

Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét.

A biológiailag aktív felületek területe csökken és a beépítési intenzitás egyértelműen fokozódik, emiatt élővilág-védelmi oldalról kis mértékben kedvezőtlen hatást eredményez a módosítás. Mivel a módosítás nagyrészt ökológiai szempontból nem jelentős szántóföldi művelés alatt álló területeken (kisebb részt gyepek, részben fás területek) történik, a tervezett gazdasági célú fejlesztés, a környezeti hatás kevésbé számottevő.

Tájvédelem

A módosítás nem érinti a Tájképvédelmi terület övezetét.

Új beépítésre szánt területek kijelölése történik, a gazdasági célú fejlesztéssel a beépítési intenzitás fokozódik, növekszik a burkolt felületek aránya, fakivágásokkal is számolni kell, ezáltal a környezeti terhelés is növekszik. A terület a domborzati adottságait illetően egy völgyfejtben található, így a környező tájból gyakorlatilag nem látható, így tájképvédelmi szempontból nincs negatív hatása. Ugyanakkor a módosítással érintett terület a település lakóterületeivel szomszédos, így a településképre többelhatással van, ami ellen a tervben szereplő védelmi célú erdőterületek kijelölése a szükséges látványvédelmi feladatot biztosítani tudja.

Épített környezet védelme

A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint.

Levegőtisztaság-védelem

A beépítések fokozásával és a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel a levegőterhelés emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, a mezőgazdasági gépek üzemeléséből, az új épületek gépészetéből adódóan porszennyezés formájában, illetve állattartás esetén bűzhatásból eredően is.

Zajvédelem

A tervezett módosítási terület környezetében zajtól védendő területek találhatóak, az új mezőgazdasági üzemi területek határosak a meglévő és tervezett lakóingatlanokkal. A betelepülő mezőgazdasági üzemi tevékenység megnövekedett személy- és tehergépjármű forgalmat generál, illetve a mezőgazdasági gépek üzemeléséből, az új épületek gépészetéből adódóan a Kossuth Lajos utcában várhatóan növekedik a zajszennyezés.

Klímavédelem

A talaj a szén-dioxid megkötésében rendkívül fontos szerepet játszik, így a beépítések fokozásával, a burkolt felületek növekedésével, a talajlezárással kedvezőtlen hatást vált ki a módosítás. A beépítések fokozásával kis mértékben a CO₂ emisszió emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, szőlőtermőhelyi kataszteri területbe nem tartozó, települési térségben található terület. A talajlezárással káros hatásaival lehet számolni kis mértékben.

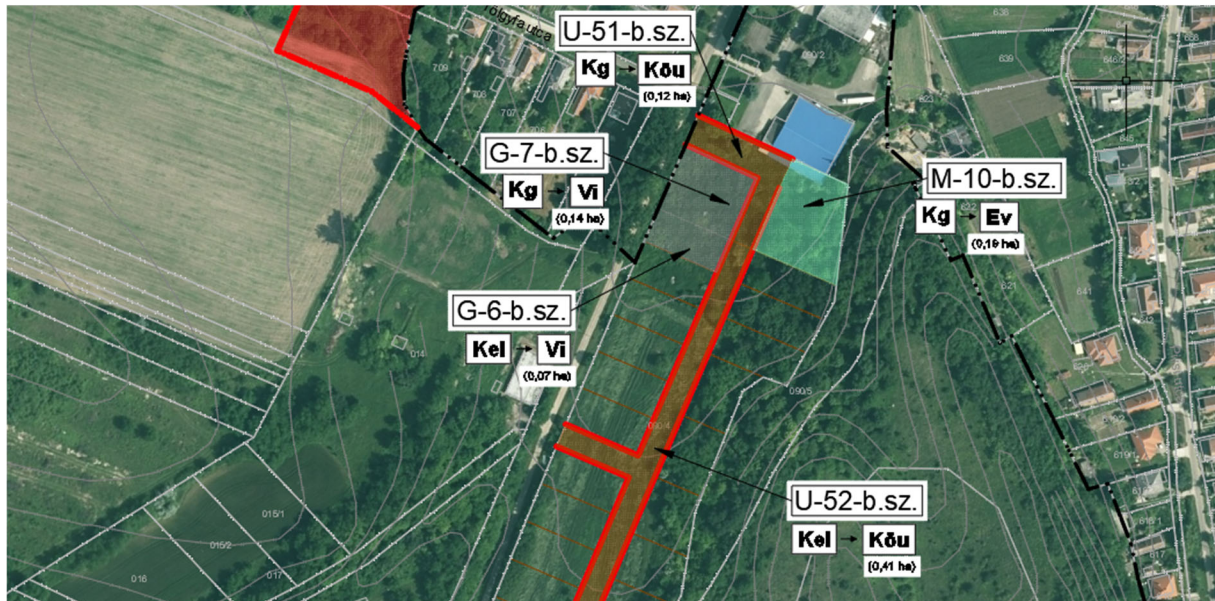
Javaslatok

Abból adódóan, hogy jelen környezeti értékelés készítésének idejében a területeket illetően konkrét fejlesztési szándékról nem volt információ. Nem ismert az elhelyezni szándékozott funkciók köre, a tervezett tevékenység, a szükséges épületek mérete, pontos elhelyezkedése, így a konkrét védelmi célú javaslatok megfogalmazása sem lehetséges. A kedvezőtlen környezeti hatások a szomszédos lakóterületek irányába jelentkeznek, ezért a legáltalánosabb és legfontosabb mérséklő javaslatként az ezen irányba történő 15 méter széles védelmi célú erdőterület kijelölése fogalmazható meg.

Kiemelten fontos, hogy az erdősáv eltelepítése a mezőgazdasági üzemi tevékenység megkezdése előtt megtörténjen, illetve a tevékenység kezdetekor már a megfelelő zaj- és légszennyezés elleni védelmet ellátni képes növényállomány álljon a helyszínen. vegyes fajösszetételű, legalább 50%-ban örökzöld fajokat tartalmazó, négyzetes (nagy lombtömegű fa-, közepes lombtömegű fa-, cserje- és gyepszint) növényfalat kell kialakítani.

4.4.2. Változás sorszáma: G-2-b, G-3-b

Térkép kivágat és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

Önkormányzati szándék alapján a 090/4 hrsz-on a korábban tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és kertvárosi lakóterület átminősítése történik intézményi vegyes területté. A terület jelenleg műveletlen, beépítetlen, alulhasznosított gyepes felszínborítással.

A területeket illetően konkrét fejlesztési szándék nincs, ugyanakkor túlnyomó többségében a környezeti hatás szempontjából jelentősebb gazdasági területet minősít vissza a módosítás a környezetre kevésbé káros funkciókat befogadó intézményi vegyes területté, így a hatások kedvezőbbek.

A módosítással érintett terület összterülete 2.100 m².

Környezeti hatások

Élővilág-védelem
Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét. Nem releváns.
Tájvédelem
A módosítás nem érinti a Tájképvédelmi terület övezetét. Nem releváns.
Épített környezet védelme
A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. Nem releváns.
Levegőtisztaság-védelem
Nem releváns.
Zajvédelem
Nem releváns.
Klíma védelem
Nem releváns.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

Nem releváns.

Javaslatok

Az új kereskedelmi és szolgáltató területhez kapcsolódóan – annak elhelyezkedése, környezetre jelentős hatással nem lévő megengedett funkciói és a környezetében védendő területek hiánya miatt – környezeti hatást mérséklő javaslatok megfogalmazására nincs szükség.

4.4.3. Változás sorszáma: G-4-b, G-5-b

Térkép kivágot és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

Lakossági fejlesztési igény alapján a Fő út mentén található 284-285 és 243,247-248,951 hrsz-ú ingatlanokon a korábban tervezett falusias lakóterület átminősítése történik kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté, ahol már több helyszínen előrehaladott építkezések zajlanak, a korábbi beépítetlen gyepterületeket és kisparcellás szántókat már csak néhány telken találjuk meg. Az új gazdasági területek jövőbeli funkciója nem ismert.

A területeket illetően konkrét fejlesztési szándék nincs, ugyanakkor túlnyomó többségében a környezeti hatás szempontjából jelentősebb gazdasági területet minősít vissza a módosítás a környezetre kevésbé káros funkciókat befogadó intézményi vegyes területté, így a hatások kedvezőbbek.

A módosítással érintett terület összterülete 2.100 m².

Környezeti hatások

Élővilág-védelem
<p>Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület érinti a változás területét. Az országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete a G-5-b. jelű változás területét érinti a Bényei-patakkal párhuzamos, 16 méter széles sávban.</p> <p>A biológiailag aktív felületek területe jelentősen csökken és a beépítési intenzitás egyértelműen fokozódik, a területen korábban megtalálható felhagyott gyepek terület igénybevétele miatt élővilág-védelmi oldalról is kedvezőtlen hatást eredményez a terület beépítése, ugyanakkor mivel belterületen, beépített területek között, művelésből kivont területen történik a módosítás, a kedvezőtlen hatás nem számottevő.</p> <p>A patak és a patakmenti növényzet védelméről a tervek gondoskodnak a belterületi 10-10 méteres védőtávolság kijelölésével és az ökológiai folyosó övezetével érintett területek HÉSZ előírásaival.</p>
Tájvédelem
<p>A módosítás érinti a Tájképvédelmi terület övezetét.</p> <p>Az előző pontban említettek szerint a módosítással a beépítési intenzitás nem fokozódik, a kötelező zöldfelületi arány miatt a környezeti terhelés nem növekszik. A területre a Tájképvédelmi terület övezetének előírásait is figyelembe vevő településképvédelmi rendelet lesz az irányadó, így a táj- és településkép védelem érdekei nem sérülnek.</p>
Épített környezet védelme
<p>A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint.</p> <p>A gazdasági területek kijelölésével a település beépítettség intenzitása is növekszik.</p>
Levegőtisztaság-védelem
<p>A beépítések fokozásával a levegőterhelés kismértékű emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.</p>
Zajvédelem
<p>Zajvédelmi szempontból a módosítás várhatóan nem okoz a megengedettnél nagyobb mértékű zajszennyezést, a tervezett módosítási terület környezetében zajtól védendő területek nem találhatók, azokkal nem határosak az ingatlanok, ugyanakkor a betelepülő gazdasági társaságok megnövekedett személy- és tehergépjármű forgalmat generálnak, így a Fő utcában várhatóan növeli a zajszennyezést.</p> <p>A tervezett módosítást követően a zajtól védendő területnek számítót falusias- és kertvárosias lakóterületekkel közvetlenül határosan jön létre a gazdasági tevékenységet befogadó új övezet..</p>
Klíma védelem
<p>A talaj a szén-dioxid megkötésében rendkívül fontos szerepet játszik, így a beépítések fokozásával, a burkolt felületek növekedésével, a talajlezárással, de különösen az erdős állomány esetleges letermelésével kedvezőtlen hatást vált ki a módosítás. A beépítések fokozásával kis mértékben a CO₂ emisszió emelkedésével kell számolni a növekvő gépjármű-forgalomból, valamint az új épületek gépészetéből adódóan.</p>
Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme
<p>A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, szőlőtermőhelyi kataszteri területbe nem tartozó, települési térségben található terület.</p>

Javaslatok

A Bényei-patak védelme és az ökológiai folyosó övezetének megfelelő védelem biztosítása érdekében javasolt a településtervezésben és a HÉSZ-ben a megfelelő előírásokkal gondoskodni a patakmenti növényzet megőrzéséről és egyben az árok karbantartásához szükséges körülmények biztosításáról.

A 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek. Ugyanakkor jelen tervezett gazdasági funkció üzemelésére vonatkozó a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 5. § (1) szerint a zajtól védendő területeken meghatározott zajterhelési határértékeknek az a) bekezdés szerint az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő azon homlokzata előtt, amelyen legfeljebb 45 dB beltéri zajterhelési határértékű helyiség (4. melléklet), könyvtári olvasóterem, orvosi vizsgáló helyiség nyílászárója van, az egyes épületszintek padlósintjének megfelelő magasságtól számított 1,5 m magasságban a nyílászárótól általában 2 m-re kell teljesülniük.

Az előírt zajvédelmi határértékek teljesülése érdekében a gazdasági tevékenységet folytató ingatlan tulajdonost kötelezni kell a megfelelő óvintézkedések megtételére, hogy a szomszédos zajtől nem védendő területek irányába a terület ilyen célú átsorolása ne okozzon környezeti zajkonfliktust, vagyis határérték feletti környezeti zajterhelés a védendő ingatlanok adott homlokzatai előtt ne alakulhasson ki.

A tervezett módosítást követően a zajvédelmi követelmények teljesülése a következő feltételek mellett biztosítható:

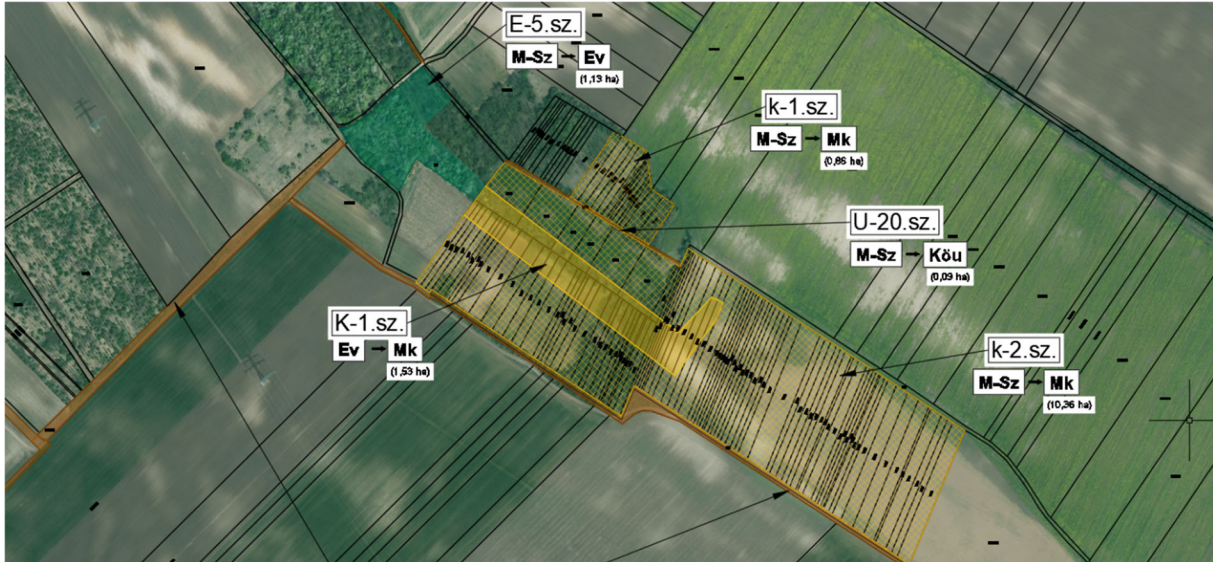
A szomszédos lakóterületek telekhatárától a tervezett beépítés vonalának védőtávolsága min. 10m, amelyen belül min. 5m széles sűrű beültetésű zöldsáv elhelyezése szükséges. Továbbá az eltérő rendeltetésű ingatlanokat min. 2,5m magas – zajcsökkentésre alkalmas – kerítés kell elválassza a telekhatáron. Emellett a védőtávolsághoz legközelebbi tervezett beépítés vonalában a zajszennyező létesítmények tájolását úgy kell kialakítani, hogy zajtől védendő homlokzat irányába nem nézhet. Az itt elhelyezhető zajszennyező létesítmények kizárólag egyszintes, földszintes beépítésűek lehetnek.

A helyi építési szabályzatban fenti előírások megtétele szükséges az átsorolni tervezett területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység végzése során a zajvédelmi követelmények teljesülése biztosítható legyen.

4.5. Erdőterület megszüntetése

4.5.1. Változás sorszáma: K-1

Térkép kivágat és jelenlegi állapot



Változás, előzmény

A módosítással érintett ingatlanok Zártkertek övezetével érintettek. A terület ténylegesen is fásodott, azonban a telekstruktúrát figyelembe véve megállapítható, hogy a korábban erdőként szabályozott terület csak a felparcellázott telkek hátsó részén végbement spontán erdősülés eredménye.

A módosítás azt az önkormányzati szándékot testesíti meg, hogy a településtervezés a megfelelő övezeti besorolásokkal elősegítse a Bénye kulturális örökségének is tekintett történelmi szőlő- és borkultúra megőrzését, a termelés, a szőlő- és bortermelés szabályozás általi segítését. A kertes mezőgazdasági területtel az apróparcellás, egybeszántott területeken a kertes művelés visszaállítása a cél.

A módosítással érintett terület összterülete 15.329 m².



7. ábra: Felhagyott, egybeművelt régi apróparcellás kertes területek

Környezeti hatások

Élővilág-védelem
Natura 2000 terület, ex lege védett terület, országos jelentőségű védett terület, országos ökológiai hálózat nem érinti a változás területét. A HÉSZ-be és a településtervezésbe épített kompenzáló intézkedéseknek köszönhetően az erdő területe ténylegesen nem csökken, emiatt élővilág-védelmi oldalról kedvezőtlen hatást nem eredményez a módosítás.
Tájvédelem
A módosítás érinti a Tájképvédelmi terület övezetét. Új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, a HÉSZ-be és a településtervezésbe épített kompenzáló intézkedéseknek köszönhetően az erdő területe ténylegesen nem csökken, ezáltal a tájképi hatás nem jelentkezik.
Épített környezet védelme
A módosítással érintett terület műemléket, műemléki környezetet továbbá nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. Új beépítést a módosítás nem eredményez
Levegőtisztaság-védelem
Nem releváns.
Zajvédelem
Nem releváns.
Klíma védelem
Nem releváns.
Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme
A módosítással érintett terület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett, I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri területbe tartozik. Nem releváns.

Javaslatok

A kialakult koros faállomány megőrzését javasolt a településtervezésben és a HÉSZ-ben „Telken belüli zöldterületként megtartandó telekrész” kijelölésével biztosítani, ami által az érintett telkeken a kertes mezőgazdasági terület övezete nyújtotta építési lehetőségeket teljes mértékben ki lehet használni, ugyanakkor a meglévő erdősáv sem sérül.

5. A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

5.1.A településtervezés egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése releváns célokkal, illetve annak bemutatása, hogy a településtervezés kidolgozása során miképp vették figyelembe ezeket

Bénye új településterve a hatályos településrendezési tervhez képest kis mértékben jelölt ki új beépítésre szánt övezetet, elsősorban a megváltozott életmódhoz szükséges gazdasági, turisztikai, lakóterületi fejlesztések céljából.

Bénye, Monor városközvetlen szomszédságában helyezkedik el és vonzó, csendes táji környezete mellett, egyúttal egy termelő táj is, ahol jelentős gazdasági tevékenység folyik, különösen a szőlészet területén. Az itt élők számára fontos a vállalkozások, a munkahelyek megtartása és az üdülőtelepüléssé történő átalakulás tudatos szabályozása, fékezése; a termelő, megtartó gazdasági tevékenységek erősítése.

Bénye új terve ezért is tartalmaz idegenforgalmi fejlesztést biztosító szabályozást, valamint lakóterületi fejlesztést, átalakítva a település déli részén kialakult mezőgazdasági üzemi területeket kereskedelmi, gazdasági területekké.

Az új terv - kiemelt gondot fordít a tájhasználatra, a történelmileg kialakult tájlemek – erdőterületek szőlőültetvények, termőhelyek, értékes gyepterületek – megőrzésére, a táj- és természetvédelemre. A magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően szabályozza az erdőterületeket és a mezőgazdasági területeket. Meg kívánja akadályozni a mezőgazdasági területek felaprózódását, a külterületek kontrollálatlan beépítését, támogatja az árutermelést, a termékfeldolgozást és ehhez határozza meg az építési lehetőségeket.

A terv természetesen tartalmazza és a szabályozásnál érvényesíti a tájképvédelmi övezetbe tartozást és az Országos Ökológiai Hálózatba sorolt területeket. Az új HÉSZ a hatályos tervben meghatározott értékekkel megközelítőleg azonos szigorúsággal szabályoz.

Az általános mezőgazdasági terület borszőlő termőhelyi kataszterébe tartozó területeken csökkenti a beépíthető alapterület nagyságát, tiltja mezőgazdasági területen szennyezést okozó építmény, berendezés létesítését.

5.2.A településtervezés részletes értékelése, a várható környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, kulturális örökségre, a tájra, valamint a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása

A biológiai sokféleség megőrzése

A biológiai sokféleség megőrzését számos, jogszabály, program, stratégia előírja. Az új terv az E-TÉR adatszolgáltatás pontosította a településtervezésben jelölt Országos Ökológiai Hálózat területeit, a Natura 2000 területeket és a tájképvédelmi területeket. A településtervezés övezetei, szabályozási előírásai biztosítják az itt lévő táj-tervezési értékek védelmét, a javasolt tájhasználat igazodik a védelmi követelményekhez.

Az erdőterületeket a terv jelentős részben védelmi erdőterületbe sorolja, de nagy kiterjedésű az egyéb erdőterület is. Rekreációs célú erdőterületek – a kezdeti ilyen irányú önkormányzati szándék finomítása után – nem kerültek kijelölésre, hiszen az Önkormányzat által tervezett erdőfejlesztések védelmi célú erdőterületeken is megvalósíthatóak. Ezáltal az erdők esetleg túlzó mértékű igénybevétele – ezáltal az élőhelyek megbolygatása – nem válik lehetővé és a szelíd rekreációs fejlesztések számára is tér nyílik. Összességében a 4,69 hektár feletti erdőterület növekedés az új tervben kimondottan kedvez a biológiai sokféleség megőrzésének.

Kiegyensúlyozott állapotot eredményeznek a beépítésre szánt területek kijelölései, a zöldfelületek átcsoportosításai és az övezetekben belüli zöldfelület létesítési kötelezettségek előírása. Az ilyen irányú módosítások túlnyomórészt inkább a meglévő állapotoknak megfelelő szabályozását célozzák, de teljesen új, fás növényekből álló zöldfelületek létrehozását nem eredményezik, így az élővilág és a biológiai sokféleség fennmaradására, fejlesztésére közvetlenül nincs hatással.

Összefoglalva a terv szabályozásának betartása esetén, az enyhén megengedőbb megkülterületi beépítési lehetőségek (tanyás mezőgazdasági területek), a megnövekedett erdőterületek, a magasabb biológiai aktivitásérték és az új beépítésre szánt területek kijelölése következtében egymást kiegyenlítő hatások jelennek meg a településen, ami némi szerkezeti átrendeződést mutatva a korábbi nagyon kedvező települési környezet és így a biológiai sokféleség megőrzését biztosítják.

A lakosságra, az emberi egészségre történő hatások:

Az egyes meglévő és tervezett zöldterületek csökkenő területe és a pótlásukra kijelölt – már jelenleg is intenzív növényállománnyal bíró terület – új zöldterület érdemben a tényleges közcélú zöldterületek növekedését nem eredményezik, ugyanakkor ennek emberi egészségre történő hatása elenyésző. A települést övező erdőterületek, a község alapvetően zöld környezetbe ágyazottsága miatt a lakosság, illetve az ide érkező látogatók komfort érzete, életminősége, egészsége továbbra is pozitív hatások alatt marad.

Az egyes övezetekre meghatározott kötelező zöldfelületi arány kedvező az emberi egészség, a környezet állapotának javítása szempontjából, ugyanakkor a – hatályos tervekben is szereplő - lakóterületi fejlődés, újabb lakóterületek beépülése növeli a lakónépességet, megfiatalítja, életben tartja a települést, és a fejlődés jobb életérzést ad a település lakóinak.

A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület és a települést övező erdők tanösvényekkel, túrautakkal történő fejlesztése mind javítja az itt élők közérzetét.

A visszafogott gazdasági fejlesztéseknek teret adó kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területek kis mértékben, az új mezőgazdasági üzemi területek kijelölése jelentősebb mértékben zaj-, rezgés- és levegővédelmi szempontból negatív hatásokkal bírnak az emberi egészségre. Ennek mértéke azonban a tervekben szereplő kompenzáló intézkedések megvalósulása esetén elviselhető mértékű lesz és határértéken belül marad.

Az állat- és növényvilágra való hatás:

A tervben szereplő erdőterületi bővítések, a zöldfelületi elemek minőségi és mennyiségi fejlesztése a természetközeli és az ökológiai hálózatba tartozó területek szigorú szabályozása, a tájhasználat, a tájpotenciál védelme, a mezőgazdasági területek megtartása, a felszíni és a felszín alatti vizek védelme

szempontjából fontos természet- és környezetkímélő gazdálkodási módok használatára való ösztönzés, mind az állat- és növényvilág életfeltételeinek megőrzését is jelentik. Ez alapján elmondható, hogy az új terv következtében nem romlanak az élővilág fennmaradásának esélyei.

Az új terv hatása a talajra, a termőföldre:

A terv célja a talajkészlet, a termőföld mennyiségének és minőségének fokozott védelme, termékenységének hosszú távú fenntartása, ezért is sorol vissza csaknem 12,29 hektár területet mezőgazdasági övezetbe a terv.

A termőtalaj mennyiségi védelme csekély mértékben mégis sérül, ugyanis mindösszesen 8,4 hektárral csökkennek a mezőgazdasági területek, amelynek oka nagyobb részt már beerdősült területek, mezőgazdasági utak által igénybe vett területek, kisebb részt új beépítésre szánt területek kijelölése miatt. Az új beépítésre szánt területek minden esetben már meglévő beépítésre szánt területek mellett, meglévő közúti és közműcsatlakozási lehetőségek mellett, helyhez kötött módon kerültek kijelölésre, eleget téve a termőfölddel való takarékos bánásmód feltételeinek.

A tervben javasolt, a táji adottságokhoz igazodó külterületi területhasználat, tájhasználat, és az adottságokat figyelembe vevő természet és környezetkímélő gazdálkodási módok alkalmazása, szintén elősegítheti a termőtalaj mennyiségi és minőségi védelmét.

A terv számos helyen tiltja a talaj bármilyen jellegű szennyezését és a mezőgazdasági területeken nem engedi szennyezést kibocsátó építmény, berendezés létesítését, szennyező tevékenység folytatását.

Az új terv hatása vízre:

Ezen pontba beletartozik a közüzemi vízellátás biztonságának növelése, a felszíni vizek, felszín alatti vízbázisok, a vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme, valamint a keletkező szennyvizek kezelése is. Bénye közigazgatási területén végig folyik a Bényei-patak, amelynek településen túli, középső szakaszán több hektáros víztározó létesítésének lehetősége biztosított a terv által távlati szabályozási tartalékterületként jelölve, amely hatalmas jelentőségű a környék mikroklímája, tájpotenciálja szempontjából. A patak vízminőségének megőrzése, szennyeződésének megakadályozása a jövő egyik legfontosabb feladata. Célszerű a Bényei-patak menti fás-ligetes zöldfolyosót megőrizni, illetve kiegészíteni, ökológiailag fejleszteni.

Bénye a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, amely érzékeny a felszíni szennyeződésekre. A község területén vízbázis-védelmi terület nem található.

Belterületen a csatornázottság teljes mértékben megoldott, a külterületi részeken nem épült ki a szennyvízcsatorna hálózat, az új terv ezért a további talaj- és vízszennyezések elkerülése érdekében tiltja a külterületeken a környezetkárosítás bármilyen formáját (különösen fontos ez a mezőgazdasági üzemi területek viszonylatában).

A vízellátás (és egyéb közmű) hálózati kapacitásai a szolgáltató(k) szerint már csaknem 100 %-ban kihasználtak, azaz további ivóvíz és szennyvíz rákötéseket, - amíg a mai fő gerinchálózat nem kerül átépítésre, bővítésre – nem áll módjában engedélyezni-, így a tervben szereplő fejlesztési területek nagy része, ahol nem történt meg a közművek kiépítése, bevezetése csak elméletileg minősíthetők

fejlesztési területeknek, mert a HÉSZ szigorú szabályai szerint építeni csak ott lehetséges ahol a környezetet nem éri semmilyen káros terhelés.

Az új terv hatása az éghajlati tényezőkre:

A terv közvetve kapcsolódik az éghajlatváltozás elleni védekezéshez azzal, hogy megőrzi, illetőleg jelentősen megnöveli az erdőterületeket, megőrzi a zöldfelületeket, a Bényei-patak mentén a meg nem valósult falusias lakóterületi beépítések helyén a területet visszavonásra, beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területté történő átminősítésre javasolja, a patak alsóbb szakaszán távlati csapadékvíz tározó szabályozási tartalékterület kijelölést javasolt, amelyek együttesen csökkenthetik a klímaváltozás kedvezőtlen hatásait.

Az éghajlatváltozásban szerepet játszó gázok kibocsátásának csökkentése a közlekedés és a fűtés során keletkező káros anyagok csökkentésével érhető el.

Bényén a terv szorgalmazza a gáz, a vezetékes energia hordozók használatát, és javasolja a megújuló energiaforrások alkalmazását, azonban épp a jelenlegi európai energiaváltozás mutat rá arra, hogy mennyire csekély szerepe van a településtervezésnek a káros gázok kibocsátásának befolyásolására, amikor állami, önkormányzati segítséggel, a tűzifa felhasználás többszörösére emelésével próbálja az ország túlélni a telet.

A belterületi levegőminőség javulását ígérni a jelenlegi helyzetben, - amikor az energiaárak elszabadulása folytán teljesen át kellett gondolni a költségvetés lehetőségeit és több száz fejlesztés került elhalasztásra és az erdővel bővelkedő térségben fekvő Bényén is jóval többen fűtenek fával – nem lehetséges.

Az új terv hatása az anyagi javakra:

Az új tervben javasolt változások megvalósulása egy rendezettebb, vonzerőben gazdagabb települést eredményezhet. A településtervezésben szereplő Ám ezzel együtt a tervező nem lát közvetlen összefüggést az új településtervezés és az anyagi javak között.

Az új terv hatása a kulturális örökségre:

A terv kiemelt figyelmet fordít az adottságoknak megfelelő hagyományos tájhasználat fenntartására és az abból következő életmód fennmaradására.

Ugyanakkor az épületek, tájrészletek, tájlemek védelmét a településképvédelmi rendelet szabályozza, ezért a településtervezés a megfelelő övezeti lehatárolással és az övezetek értékét megtartó szabályozással tudja elősegíteni a kulturális elemek védelmét. Bényén a történelmi szőlő- és borkultúra a kulturális örökség kiemelkedő eleme, ezért is tartja a terv fontosnak a termelés, a szőlő- és bortermelés szabályozás általi segítségét is (nagyüzemi és kiskertés művelés esetén egyaránt).

Az új terv hatása a tájra:

A történelmi szőlő- és borkultúra, a szőlőültetvények, a Bényei-patak menti széles gyepterületek, a település fölött elterülő kiterjedt erdőterületek ma is meghatározó, legjellemzőbb elemei a települést körbeölelő tájnak. A tájhasználatot szabályozó előírásokkal azért is szeretné a terv fékezni a külterületi nyaraló építkezéseket, hogy a szőlőkultúra, a borvidéki tájjelleg továbbra is fennmaradjon.

Az új terv, különösen figyelve a Nemzeti Tájstratégia (1128/2017. (III.20.) Kormányhatározat) célkitűzéseire, alkalmazza a táji adottságokon alapuló tájhasználatot, a takarékos területhasználatot, a természeti erőforrások és értékek védelmét, a kulturális örökség fontosságát, az élhető táj megvalósulását. Ezért szerény mértékűek – és a belterületen belül koncentráltak – a kijelölt új beépítésre szánt területek, ezért csökken a külterületi mezőgazdasági üzemi területek fejlesztési területe, és ezért támogatja a táji adottságokból, illetve a termelési hagyományokból következő turisztikai fejlesztéseket.

6. A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMEK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK, AZON KÖRNYEZETI JELLEMZŐK AZONOSÍTÁSA, AMELYEKRE JELENTŐS HATÁSSAL VANNAK A TERVI ELEMEK

A tervben megfogalmazott fejlesztések a hatályos tervhez képest kevés változást jelentenek. Egyrészt a ténylegesen is településszerkezeti változással járó változtatások összesen 49,44 hektárt érintenek, ami az összes változásnak csak 33%-át, Bénye közigazgatási területének pedig csupán 3%-át teszik ki!

Ennek egyik oka, hogy a korábbi terv számos lakócélu fejlesztési területet jelölt ki, amelyek teljes mértékű kihasználása mai napig nem valósult meg, másrészt a település elhelyezkedéséből adódóan elkerülték a gazdasági beruházások és ezen a téren inkább visszafejlődés volt tapasztalható, amit erősített, hogy az elmúlt években, a járvány, a háború, az európai energiaválság országosan is a fejlesztések felülvizsgálatát, visszafogását okozták.

A kilábalást és a pozitív fordulatot jelzi előre, hogy a település szintjén csekély, de komolyabb fejlesztések indultak meg a hatályos tervhez képest. A korábban alulhasznosított mezőgazdasági üzemi területeken azok újraélesztése valósul meg, illetve ehhez kapcsolódóan jelentősebb változásként jelenik meg a részben közlekedési, de főként mezőgazdasági területből új különleges beépítésre szánt mezőgazdasági terület kiszabályozása 3,49 hektár nagyságban a 014, 015/1, 015/2, 016, 017, 018/2 hrsz.-ú ingatlanokon. A település keleti részén falusias lakóterületekből kialakuló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a környezetre jelentős hatást nem bíró funkciók megtelepedését eredményezik. Ezzel együtt a terv teljes egészét tekintve legjelentősebb hatással bíró módosítások a gazdasági célú fejlesztések, amik elsősorban a zaj- és rezgésterhelés, illetve a levegőtisztaság-védelem területén jelenthetnek – a helyi- és magasabb rendű környezetvédelmi jogszabályok és előírások betartása esetén –elviselhető mértékű negatív hatást.

A belterületbe tartozó falusias lakóterületek és kertvárosi lakóterületek egymásba történő átsorolásának nincs különösebb környezeti hatása, a tervben (HÉSZ) szereplő előírások betartása esetén.

A mezőgazdasági, kertgazdasági, illetve erdőterületek egymásba történő átsorolása esetén a maihoz hasonló intenzitású emberi tevékenység és környezeti terhelés várható, ezen övezetek HÉSZ előírásai érdemben nem változtak, a korábbihoz képest többlet építési jogokat nem keletkeztetnek, így ezek elhanyagolható nagyságrendű változtatásnak minősülnek.

Ezért is fogalmazhatunk úgy, hogy az új terv nem tartalmaz jelentős, számbavehető környezeti terhelést, sőt a környezet, a termőföldek szakszerű használata, gondozása esetén jóval kedvezőbb állapot jöhet létre és új környezeti konfliktusok megjelenése sem várható, akkor, ha minden övezetben betartják az előírtakat, a zöldfelületek minimális nagyságát, az építési paramétereket.

A terv biztosítja a mezőgazdasági területek megmaradását, a termelés magasabb szinten való megvalósítását, az adottságoknak megfelelő optimális tájhasználatot, tájgazdálkodást, amelybe a erdők és a különleges rekreációs terület kismértékű szerves turisztikai célú fejlesztése is beletartozik.

A terv megvalósulása esetén a település túlnyomó részén nem várható környezetre jelentős mértékű káros hatás.

7. A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE, ELLENSÚLYOZÁSÁRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSTERVI INTÉZKEDÉSEK

A környezeti értékelésben bemutattuk az új tervben szereplő változásokat és azok közül a jelentősebbnek ítélt változtatások hatásait kiemelten vizsgáltuk, a néhol fennálló negatív hatások megelőzésére, ellensúlyozására javaslatokat fogalmaztunk meg, amelyek beépítésre kerültek a készülő tervekben. Ezáltal a tervben szereplő módosítások környezeti hatása a tágabb és a közvetlen környezetben nem jelentős.

Az övezeti és egyéb védelmi, korlátozó szabályok betartása, az alátámasztó munkarészben is megfogalmazásra kerülő, a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok figyelembevételével, azaz a terv megvalósulása nem eredményezi a környezeti állapot, a környezeti elemek károsodását.

A meglévő konfliktusok, a mezőgazdasági területek egy részének parlagon hagyásának, műveletlenségének a településtervtől független társadalmi, gazdasági okai vannak, amelyek elvezethetnek a táj jellegének, rendeltetésének megváltozásához. Ezek a jóval nagyobb térségre, az ország egész területére jellemző és ható folyamatok csak magasabb szintű beavatkozásokkal változtathatók meg, amelyre sem egy települési önkormányzatnak, sem a településtervezőknek nincs hatásköre.

8. MONITORING JAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

A monitoring célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeli változások követése, bemutatása. Monitorozásra a településtervek esetén valójában a tervek felülvizsgálata, módosítása során van lehetőség. Ekkor lehet a településtervezés, a település főbb mutatóit összehasonlítani. A beépítés változása a beépített területek nagyságával, az épületek számával, a tájhasználat módosítása a különböző művelési ágak területi kiterjedésének összehasonlításával lehetséges.

A környezeti állapot, a környezeti elemek változásának kimutatásához általában település-specifikus mérési adatok szükségesek, amelyek azonban a települések többségénél nem állnak rendelkezésre. A közlekedési és a közmű szakterületen kívül mérhető és ellenőrizhető adatok nemigen állnak rendelkezésre.

A külterületeken, a szőlőkataszteri területeken, ahol esetleg létesül majd családi pincészet, ott szükséges lehet a talaj- és a felszín alatti vízszennyezés ellenőrzése.

A belterület és a gazdasági fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató terület közvetlen környezetében is szükséges lehet még különböző emissziók, kibocsátások – zajterhelés, légszennyezés – alakulásának az ellenőrzése.

9. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

Bénye község 2022-ben döntött arról, hogy a 2004-ben készült – utoljára 2016-ban módosított– településrendezési eszközeit az új jogszabálynak – 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet – megfelelően átdolgoztatja, tekintettel arra, hogy az elmúlt néhány évben az építésügyi, településtervezési és területrendezési jogszabályok jelentős mértékben megváltoztak.

Módosult többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, életbe lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019 (VI.14.) MvM. rendelet. Jelen munka szempontjából a területrendezési törvény mellett, a legaktuálisabb a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló jogszabály.

A Településfejlesztési Terv (TFT) és a Településrendezési Terv (TRT) megalapozásához 2018 végén elkészült – egy 2018-ban indult felülvizsgálati folyamat első lépéseként, ami a változó a Megalapozó Vizsgálat dokumentációja, amelyet a település a továbbtervezés alapjául elfogadott.

A TFT és a TRT (a HÉSZ-szel együtt) egyidőben készül. A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről 419/2021. Korm. rendelet* 2. mellékletének 2. pontja szerint a környezeti értékelés az Alátámasztó javaslat részeként készítenőd.

A településtervezés a beépítés feltételeinek, az építési követelményeknek, a tájhasználattal kapcsolatos jogoknak és kötelezettségeknek a megállapítására hivatott, a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a természeti és épített örökség értékeinek megőrzése mellett.

A környezeti értékelés célja, hogy a terv megvalósulása során várható környezeti következményeket feltárja, hogy a környezeti szempontból kedvezőtlen változtatások már a tervezés során felismerhetők és kiküszöbölendők legyenek, és a környezeti elemek és rendszerek, az emberek egészségi állapota és életminősége érdekében szükséges intézkedések a tervbe beépüljenek.

A környezeti értékelés Bénye új településtervezésének a hatályos tervhez képest bekövetkezett változásait elemezte, és kiemelte a környezet állapotára jelentős hatást gyakorló folyamatokat, változásokat.

Megállapította, hogy a településtérbeli fejlődését csak egészen kis mértékben befolyásolják a tervezett fejlesztések. A fejlesztések és a változások túlnyomó része beépítésre szánt területek egymás közötti, illetve beépítésre nem szánt területek egymás közötti átalakulását célozzák, összességében illeszkednek Bénye meglévő tájszerkezetébe.

A tervben javasolt tájhasználati változások a HÉSZ-ben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi, zöldfelületi és közmű előírások betartása esetén sem a meglévő területhasználatra, sem egymásra nem lesznek zavaró hatással.

Az új terv célja:

- Bénye község településtervezés és a magasabb szintű tervek, jogszabályok közötti összhang biztosítása
- Bénye község településfejlesztési tervében szereplő célok érvényesítése a HÉSZ-ben és a szabályozási tervben
- A tényleges területhasználat és az új, megváltozott települési igények, döntéseknek megfelelően egységes terv kidolgozása a teljes közigazgatási területre

Kiemelten a terv táj- és természetvédelmi céljai:

- a természeti területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása a jogszabályokban előírt módon
- az ökológiai hálózatba tartozó területek jelenlegi, természetközeli állapotának fenntartása
- az értékes tájképi értékek megőrzése
- a zöldfelületek védelme, a zöldfelületi rendszer fejlesztése.

Kiemelten a terv környezetvédelmi céljai:

- Bénye község környezetminőségének fenntartása, javítása
- a település szennyeződéserőssége miatt a talaj, a felszíni és a felszín alatti vizek fokozott védelme,
- a termőföld védelme érdekében a másfélú igénybevétel minimumra csökkentése
- a légszennyező források kialakulásának megelőzése, a levegőminőség figyelemmel kísérése
- a környezetet többféle szempontból kedvezőbbé tevő zöldfelületi fejlesztések – közkert, erdőterület bővítés – megvalósítása, külterületen a vonalas zöldfelületi elemek – fasor, mezővédő erdősávok – tudatos megvalósítása

A terv az érdekelt államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján pontosította az ökológiai hálózatba tartozó területek lehatárolását. A tervezett területhasználati változások az értékes növény- és állatvilágot nem veszélyeztetik, az élővilágra nincsenek kedvezőtlen hatással.

A természetvédelem által érintett és a tájképvédelmi szempontból kiemelt figyelmet érdemlő területeken a tájhasználati hagyományok megőrzését, a tájkarakter megerősítését szolgáló övezeti rendszer és tájhasználat került meghatározásra.

A települési környezeti értékelés olyan környezeti szempontból lényeges folyamatokra is felhívta a figyelmet, amelyek meghaladják a településtervezés lehetőségeit.

A település életében a mindennapokban fokozott figyelem, ellenőrzés szükséges:

- az építési és egyéb engedélyezések, a beruházások megvalósítása során a környezeti és zöldfelületi feltételek betartására, különösen az ingatlanokon a kötelező
- zöldfelületi arány kialakítására, a külterületi szennyvízkezelés és építkezések szakszerűségének ellenőrzésére
- a gazdasági telephelyek engedélyezése során a környezeti szempontból elérhető legjobb technológiai alkalmazása érvényesítése
- klímabarát, az alkalmazkodást elősegítő, az éghajlatváltozás hatásait mérséklő megoldások engedélyezése
- a zöldfelületek szakszerű, a rendeltetésnek megfelelő kialakítása mellett, a tájképi, ökológiai, az előírt növényválasztási szempontokat is figyelembe vevő megvalósítása.

Összefoglalva megállapítható, hogy tervben szereplő módosítások, változások környezeti hatása, a környezeti elemeket és rendszereket csekély mértékben érinti, és nem várható a terv következtében a környezetet jelentősen kedvezőtlenül érintő hatás.