MENDE KÖZSÉG

hat részterületét érintő

TSZT és HÉSZ eseti MÓDOSÍTÁSA

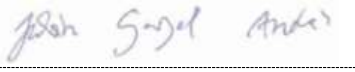
-egyszerűsített eljárásban -

-partnerségi egyeztetésre-

2024. július hó

sin.emilia@kratu.hu
+36/30 566-8620

ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:	**Mende Község Önkormányzata** Cím: 2235 Mende, Fő út 14.	
Tervező:	**KRATU** Településmérnöki és Tanácsadó Kft. Cím: 1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6.	
Településtervezés:	**Sin Emília** vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657 TR 01-4657	
	Juhász Gergely András okl. tájrendező és kertépítő mérnök	

Budapest, 2024. július hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS ..... - 5 -
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ..... - 7 -
1. Határozat-tervezet ..... - 7 -
2. Rendelet-tervezet ..... - 11 -
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ..... - 22 -
1. Településhálózati összefüggések, a tervezési területek bemutatása ..... - 22 -
2. Területrendezési, településszerkezeti vizsgálat ..... - 31 -
2.1 Az Országos Területrendezési Terv Szerkezeti tervének vizsgálata ..... - 31 -
2.2 Az érintett tervezési területek országos övezetekkel való érintettsége ..... - 32 -
2.3 A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján megállapított országos övezetekkel való érintettsége az érintett tervezési területeknek ..... - 33 -
2.4 A Pest Megye Területrendezési Terv Szerkezeti tervének vizsgálata ..... - 34 -
2.5 A 3. és 4. tervezési területek megyei övezetekkel való érintettsége ..... - 36 -
2.6 Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezeteinek vizsgálata ..... - 37 -
2.7 Mende község hatályos Településszerkezeti Terve ..... - 38 -
2.8 Mende község hatályos Helyi Építési Szabályzata ..... - 39 -
3. Az épített környezet vizsgálata ..... - 44 -
4. Az építészeti örökség vizsgálata ..... - 50 -
5. Környezeti állapot jellemzők ..... - 51 -
5.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek ..... - 51 -
5.2 Levegőtisztaság és védelme ..... - 52 -
5.3 Zajterhelés ..... - 52 -
5.4 Hulladékkezelés ..... - 52 -
6. A táji és természeti adottságok és örökség ..... - 53 -
7. Közlekedés ..... - 53 -
7.1 Közúti kapcsolatok ..... - 53 -
7.2 Közúti közlekedés ..... - 53 -
8. Közművesítés ..... - 54 -
ELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS 57
1. Településrendezés, településszerkezet 57
1.1 Az Országos Területrendezési Terv 57
1.2 A Pest Megye Területrendezési Terv 57
1.3 Hatályos Településszerkezeti Terv 57
1.4 Hatályos Helyi Építési Szabályzat 57

2. Az épített környezet 58
3. Az építészeti örökség 58
4. Környezeti állapot jellemzők 58
5. A táji és természeti adottságok és örökség 58
6. Közlekedés 59
7. Közművesítés 59
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 60
1. Településrendezési javaslat 60
1.1 Településszerkezeti Terv módosításának javaslata 60
1.2 Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata 62
2. Javaslat az építészeti örökség megőrzésére 68
3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat 69
5. Védelmi és korlátozóelemek 69
5.1 A táj, a természeti környezet 69
4. Közlekedési javaslat 69
5. Közművesítési javaslat 69
7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása 69
8. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása 71

BEVEZETÉS

Mende Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 18/2024.(II.21.) sz. Kt. határozatban (továbbiakban: KT határozat) döntött a Község több területét érintő Településszerkezeti terv (TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról.

A TSZT eseti módosításának célja

- Az Önkormányzat változtatási szándéka szerint a 1674/6–1674/23 és a 1674/3; 1674/1 hrsz-ú ingatlanok (3,15 ha) Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásból Lke jelű, kertvárosias lakó területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra. A módosítással egyidejűleg a tervezési terület határán húzódó tervezett belterületi határvonal megszüntetésre kerül, mivel a földhivatali alaptérkép alapján ezen terület belterületbe vonása már megtörtént.
- Az Önkormányzat változtatási szándéka szerint az Lk jelű beépítésre szánt kisvárosias lakóterületnek jelölt 1629–1640 hrsz ingatlanok 1 ha kiterjedésben az Lke jelű kertvárosias lakó területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra.

A HÉSZ eseti módosításának célja

- Mende község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2019. (II.8.) önkormányzati rendelete alapján az Ady Endre utcáról nyíló Lke-4 építési övezetben található telkek minimális telekszélességének felülvizsgálatán alapuló övezet átsorolása oldalhatáros beépítési módú építési övezetbe.
- A Fő út mentén fekvő Vt-4 jelű építési övezetben található telkek oldalkertekre vonatkozó építési előírásainak felülvizsgálata.
- A 1466/53 hrsz közterület áthelyezése a 1466/54 hrsz telekhez illesztetten és ezzel együtt a 1466/53 hrsz telek Gksz/1 jelű építési övezetbe történő átsorolása.
- A 1674/6–1674/23 hrsz-ú ingatlanok és a 1674/3 hrsz ingatlan telkek átsorolása Lf-1 jelű építési övezetből Lke-2 jelű építési övezetbe. A 1674/1 hrsz-ú ingatlan települési kiszolgáló és egyéb utak övezetbe történő módosítása. A tervezett belterületi határvonal megszüntetése.
- Az Önkormányzat változtatási szándéka a Csalogány utcai lakóparkban megvalósult szabályozási vonalak törlése, az árok menti Lk-1 jelű építési övezet átsorolása Lke-2 jelű építési övezetbe 1629–1640 hrsz ingatlanokon. A Vt-6 jelű építési övezetben az épületmagasság módosítása 5,5 méterről 6,5 méterre.
- A Gksz-2 jelű építési övezetben fekvő 1603/4 hrsz-en a telekalakítás minimum értékének módosítása az építési telek Gksz-1 jelű építési övezetbe való átsorolásával.
- A Péceli út- a Fő út sarkán fekvő terület átsorolása Vt-3 építési övezetből Vt-5 jelű építési övezetbe.

A módosítással érintett tervezési területek az ökológiai hálózatnak nem részei, természetvédelmi oltalom alatt nem állnak. A változással érintett ingatlanok nyilvántartott

régészeti lelőhelyet nem érintenek, az építési telkek egyéb épített örökségvédelmi értékkel nem bírnak.

A tervezett módosítások során

- Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
- Nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.
- A településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik.

A változtatási szándék Mende község Önkormányzata Képviselő-testülete a 12/2019. (II.04.) sz. önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti Tervének és Mende község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendeletének módosításával jár.

A tervezett TSZT és HÉSZ módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban készül.

Az alátámasztó munkarészek tervtartalmi kidolgozása a Tr.7.§ (7) bekezdése alapján a városi főépítész nyilatkozata alapján történt.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Határozat-tervezet

Mende község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024.(...) önkormányzati határozata:

1. Mende község Önkormányzata Képviselő-testülete a 12/2019. (II.04.) sz. önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti Tervét
   a) a jelen határozat 1. sz. mellékletét képező L-1 jelű leírás,
   b) a jelen határozat 2. sz. mellékletét képező TSZT-1M jelű tervlap,
   c) a jelen határozat 3. sz. mellékletét képező TSZT-2M jelű tervlap,
   szerint a módosítással érintett tervezési területekre vonatkozóan módosítja.
2. A változtatások a térségi területfelhasználási kategóriák módosítását nem eredményezik.
3. A Településszerkezeti Terv a területfelhasználás területi mérlegéről szóló 1.4. fejezete az 1. sz. melléklet szerint módosul.
4. A Településszerkezeti Tervet érintő módosítások a MATrT és a PMTrT vonatkozó előírásaival nem ellentétesek, így a változás területrendezési tervekkel való összhangja biztosított.
5. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza.
6. A Településszerkezeti Terv biológiai aktivitásértéke jelen módosítással nem változik.
7. A Településszerkezeti Terv megállapításáról szóló, 12/2019. (II.04.) sz. önkormányzati határozat 2. sz. mellékletét képező TSZT rajzszámú melléklete a módosítással érintett tervezési területek vonatkozásában a jelen határozat 2. sz. és 3. sz. mellékletét képező TSZT-1M és TSZT M2 jelű módosító Településszerkezeti Tervlapok tartalma szerint módosul.
8. Jelen határozat az elfogadását követő ……. napon lép hatályba.

Határidő: Azonnal
Felelős: Kaszanyi József polgármester

Kmf.

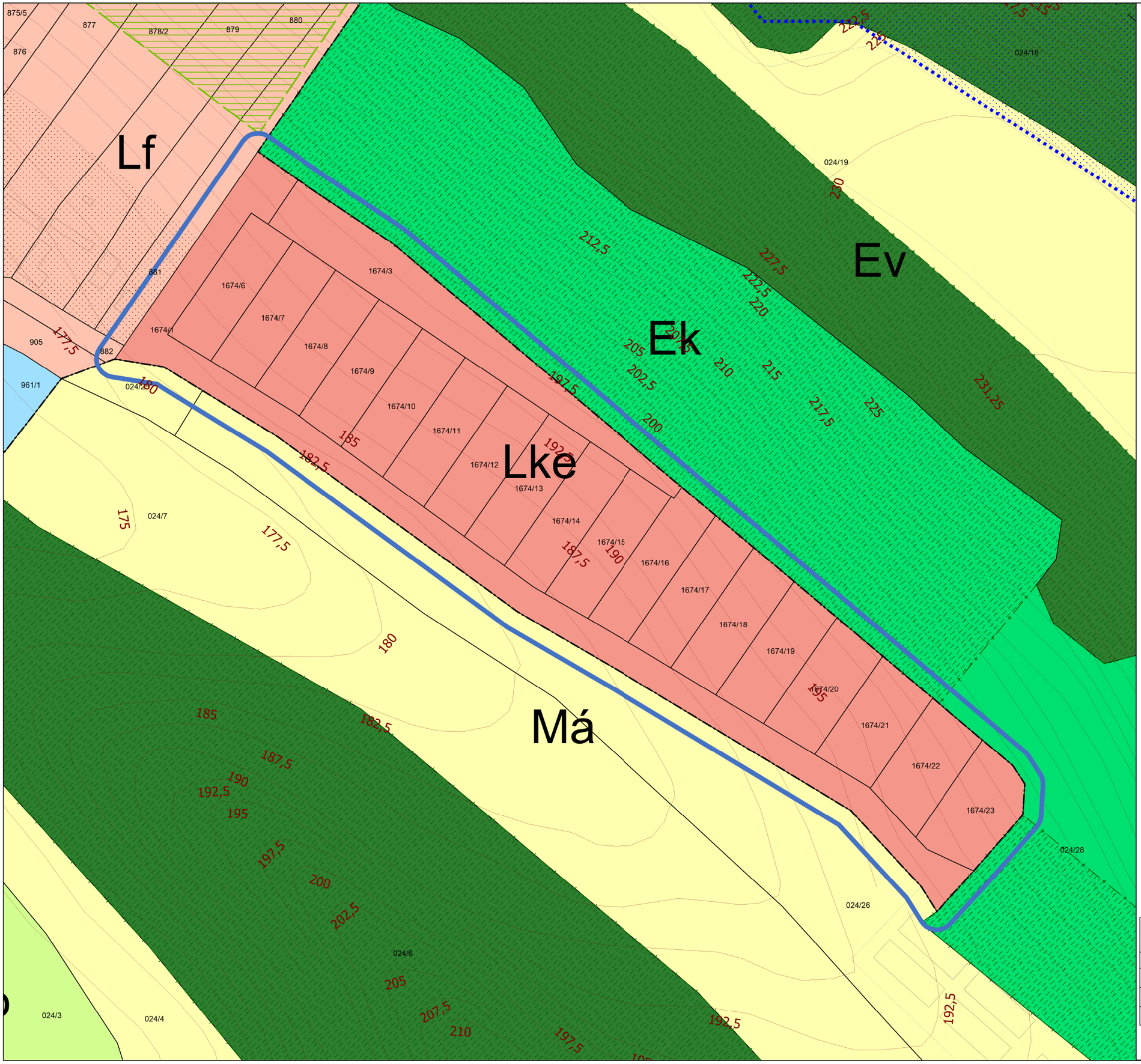
…… ……

jegyző polgármester

A .../2024.(...) önkormányzati határozata L1 jelű 1. sz. melléklete

1. A Településszerkezeti Terv a területfelhasználás területi mérlegéről szóló 1.4. fejezete az alábbiak szerint módosul:

	2002. évi TSZT		TSZT	
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	**%**	**Terület (ha)**	**%**
Beépítésre szánt terület:				
Lakóterület:	**214,53**	***7,9***	**214,41**	***7,89***
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,88	*0,14*	5,29	*0,2*
Kertvárosias lakóterület (Lke)	5,1	*0,19*	142,79	*5,26*
Falusias lakóterület (Lf)	205,55	*7,57*	63,18	*2,32*
Vegyes terület:	**9,7**	***0,36***	**14,89**	***0,55***
Településközpont vegyes terület (Vt)	9,7	*0,36*	14,89	*0,55*
Gazdasági terület:	**29,96**	***1,1***	**23,84**	***0,88***
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	27,14	*1*	23,84	*0,88*
Különleges terület:	**48,84**	***1,8***	**20,24**	***0,75***
Temetőterület (K-T)	4,26	*0,16*	2,53	*0,09*
Lovassport terület (K-Ls)	-	-	15,98	*0,59*
Major terület (K-M)	-	-	1,73	*0,06*
Beépítésre szánt terület összesen:	**303,03**	***11,16***	**273,38**	***10,06***
Beépítésre nem szánt terület:				
Zöldterület:	**8,05**	***0,3***	**6,57**	***0,24***
Közkert (Zkk)	-	-	0,97	*0,04*
Közpark (Zkp)	-	-	5,60	*0,21*
Erdő terület:	**902,03**	***33,21***	**927,95**	***34,16***
Védelmi erdőterület (Ev)	-	-	267,62	*9,85*
Gazdasági erdőterület (Eg)	-	-	633,88	*23,34*
Közjóléti erdőterület (Ek)	-	-	26,46	*0,97*
Mezőgazdasági terület:	**1440,48**	***53,03***	**1438,78**	***52,97***
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1287,73	*47,41*	1260,63	*46,41*
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	-	-	152,52	*5,62*
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	58,91	*2,17*	25,62	*0,94*
Vízgazdálkodási terület:	**22,07**	***0,81***	**12,77**	***0,47***
Vízgazdálkodási terület (V)	22,07	*0,81*	12,77	*0,47*
Közlekedési terület:	**40,51**	***1,49***	**40,57**	***1,49***
Közúti közlekedési terület (KÖu)	-	-	16,65	*0,61*
Vasúti terület (KÖk)	24,1	*0,88*	23,92	*0,88*
Különleges beépítésre nem szánt terület:	**-**	**-**	**16,16**	***0,60***
Rekreációs terület (Kb-Rek)	-	-	16,16	*0,60*
Beépítésre nem szánt terület összesen:	**2 413,14**	***88,84***	**2 442,79**	***89,94***
Közigazgatási terület összesen	**2 716,17**	***100***	**2 716,17**	***100***



JELMAGYARÁZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET		BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG (M2/M2)
Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	0,6
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,4

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		BELTERÜLETI HATÁR
		TELEKHATÁR
		SZINTVONALAK

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV.			12/2022.(IV.30.)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende Településszerkezeti tervének eseti módosítása			TSZT-M1 jelű
Településszerkezeti terv javaslat			1. melléklete
Vezető településtervező Sin Emília		TT/1 01-4657	2024. június hó

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET — BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG (M2/M2)

- Lk — KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET — 1,2
- Lke — KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET — 0,6

VEGYES TERÜLET

- Vt — TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET — 1,2

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLET

- Zkk / Zkp — KÖZKERT / KÖZPARK

ERDŐTERÜLET

- Ev — VÉDELMI ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

KÖRNYEZETVÉDELEM

- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET

KÖZMŰ

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
E22		22 KV-OS VILLAMOSENERGIA GERINC ELOSZTÓHÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYÉTŐL MÉRT 7-7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL (CSAK KÜLTERÜLETEN)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		BELTERÜLETI HATÁR
		MESZÜNTETŐ JEL
		TELEKHATÁR
		ÉPÜLET, ÉPÍTMÉNY
		SZINTVONALAK

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV.		12/2022.(IV.30.)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende Településszerkezeti tervének eseti módosítása		TSZT-M2 jelű
Településszerkezeti terv javaslat		2. melléklete
Vezető településtervező: Sin Emília	TT/1 01-4657	2024. június hó

2. Rendelet-tervezet

Mende község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024.(...) önkormányzati rendelete
Mende község helyi építési szabályzatáról szóló
2/2019. (II.08.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Mende község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 68. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok véleményének kikérésével Mende község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendeletének módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

Mende község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendeletének 9. § (2) bekezdése c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) amennyiben a kialakult építési telek bármely szakaszán a legkisebb telekszélesség 16,0 m-nél kisebb, akkor az oldalkert méretét a b) pontban rögzítettek helyett 4,0 méterben kell megállapítani az épületek közötti telepítési távolságokra vonatkozó szabályok betartására figyelemmel.”

2. §

(1) A Mende község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendelet 1. melléklet - Szabályozási tervlapok- helyébe a jelen rendelet 1., 2., 3., 4. 5. mellékletek SZT-M1, SZT-M2, SZT-M3, SZT-M4, SZT-M5 jelű Szabályozási Tervlapja szerint egybeszerkesztett 1. melléklet lép.

(2) A Mende község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4. számú táblázata helyébe a jelen rendelet 6. melléklete lép.

……

…….. ……..

Kaszanyi József
polgármester

dr. Mona Gyula
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2024. ……..-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

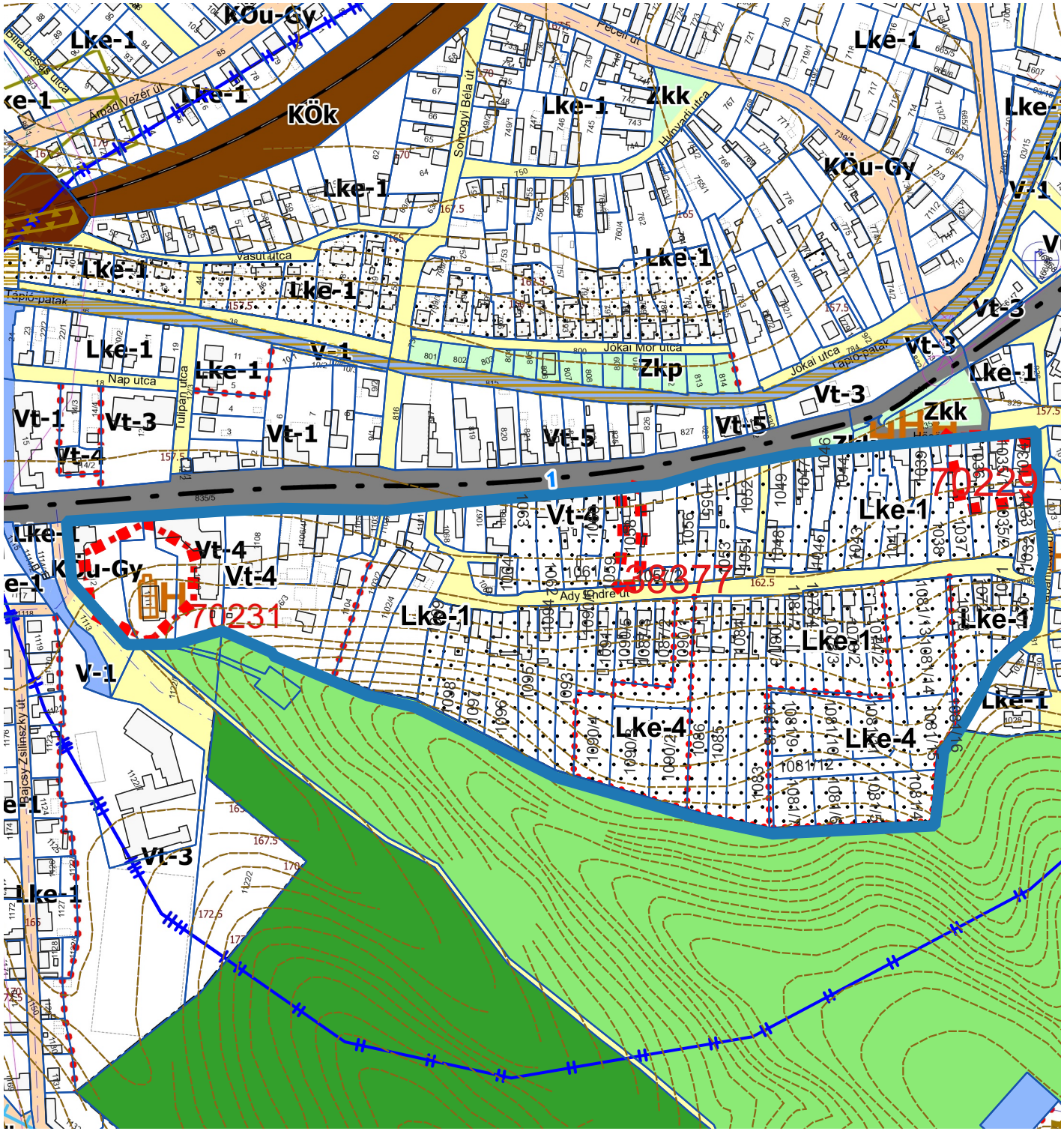
……..

dr. Mona Gyula jegyző

1., 2., 3., 4., 5. mellékletek a …/2024. (…..) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT lapok egyben 2024…… --től.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

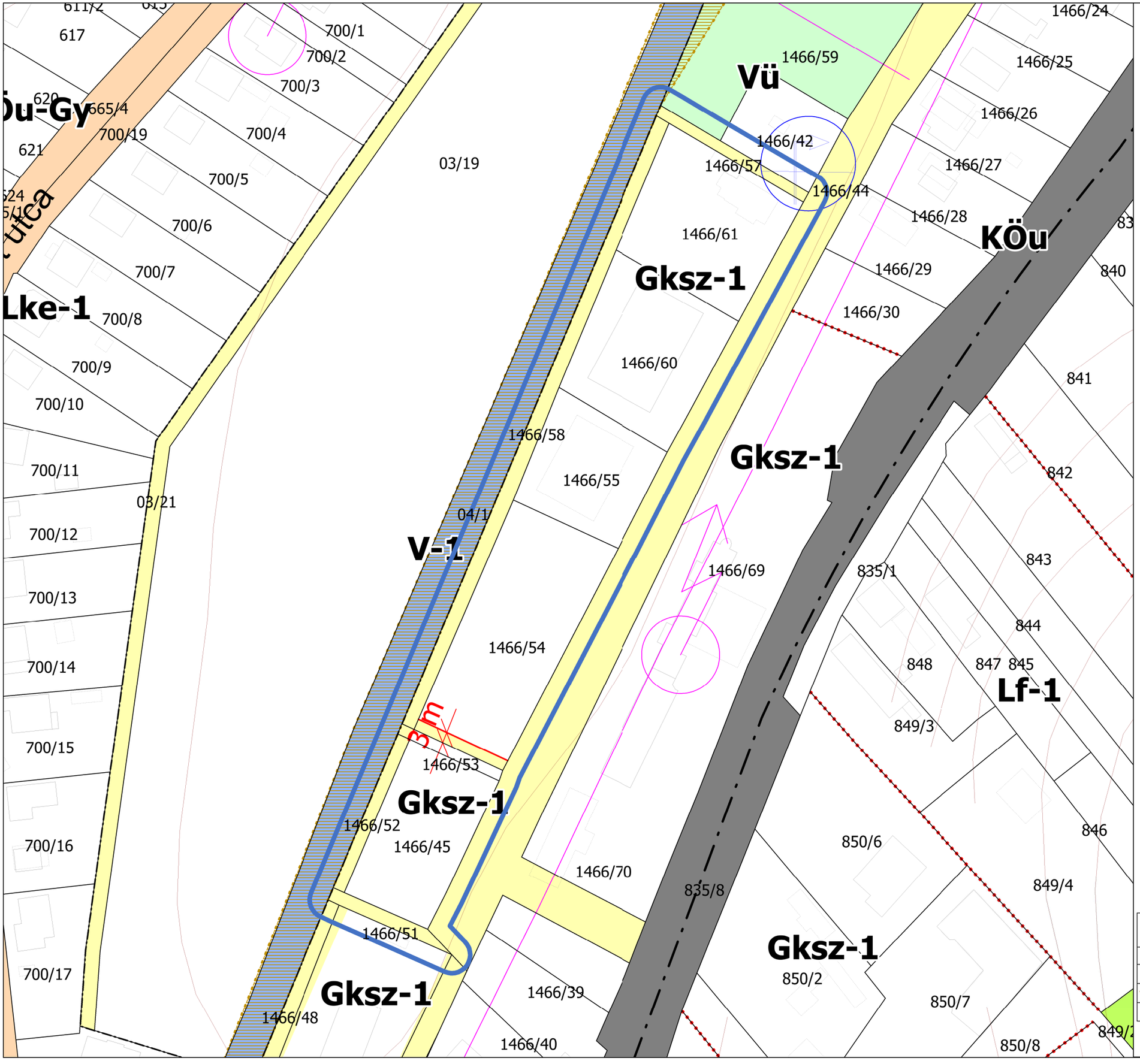


JELMAGYARÁZAT

SZT M1 JELŰ MÓDOSÍTÁS HATÁRA

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	SIN EMÍLIA EV.		12/2022.(IV.30.)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			SZT M1 jelű
Szabályozási terv javaslat			1. melléklete
Vezető településtervező		TT/1 01-4657	2024. június hó
Sin Emília			



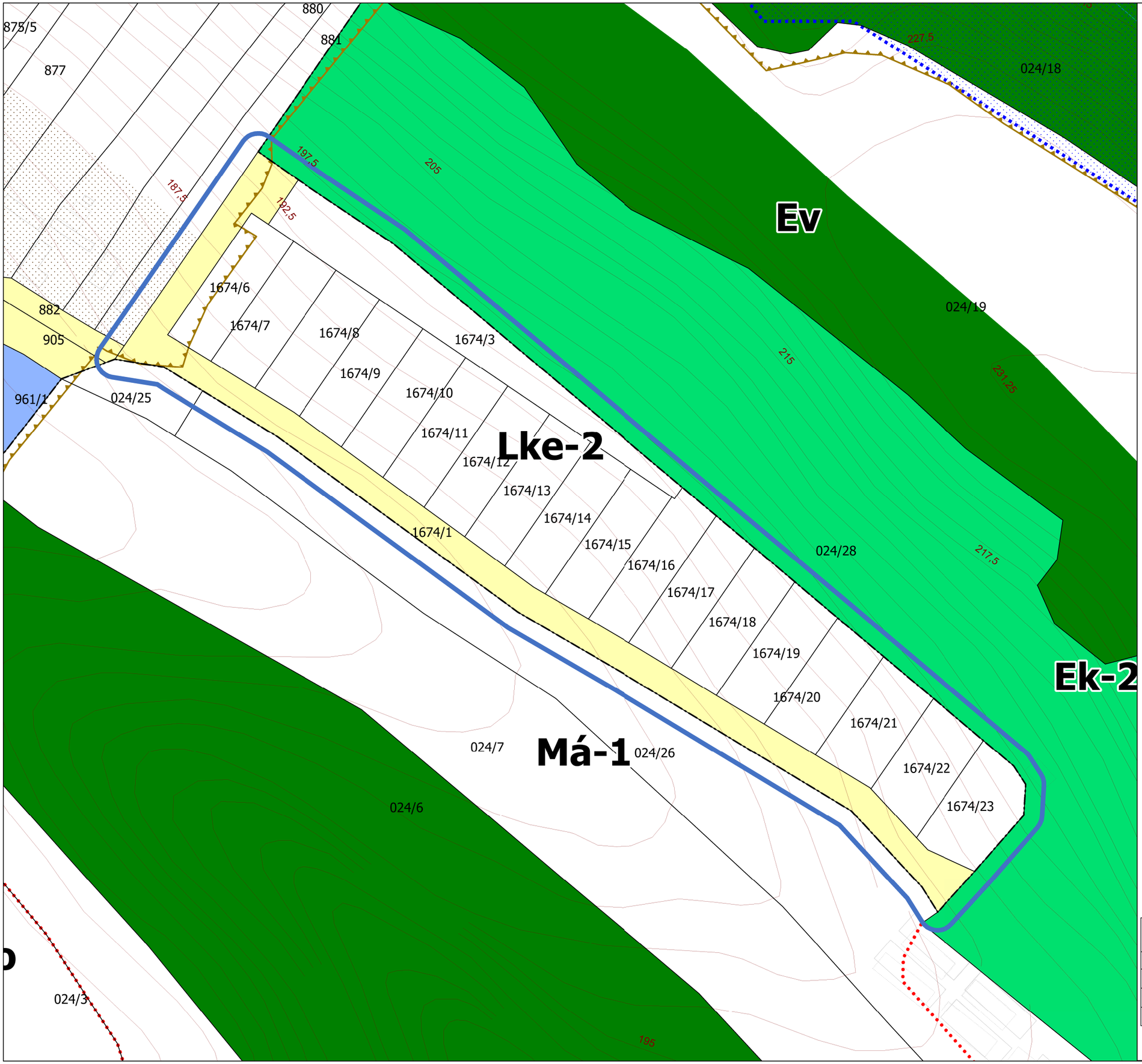
JELMAGYARÁZAT

SZT M2 JELŰ MÓDOSÍTÁS HATÁRA

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV.			12/2022.(IV.30.)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			SZT M2 jelű
Szabályozási terv javaslat			2. melléklete
Vezető településtervező		TT/1 01-4657	2024. június hó
Sin Emília			



JELMAGYARÁZAT

SZT M3 JELŰ MÓDOSÍTÁS HATÁRA

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV.		12/2022.(IV.30.)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		SZT M3 jelű
Szabályozási terv javaslat		3. melléklete
Vezető településtervező Sin Emília	TT/1 01-4657	2024. június hó

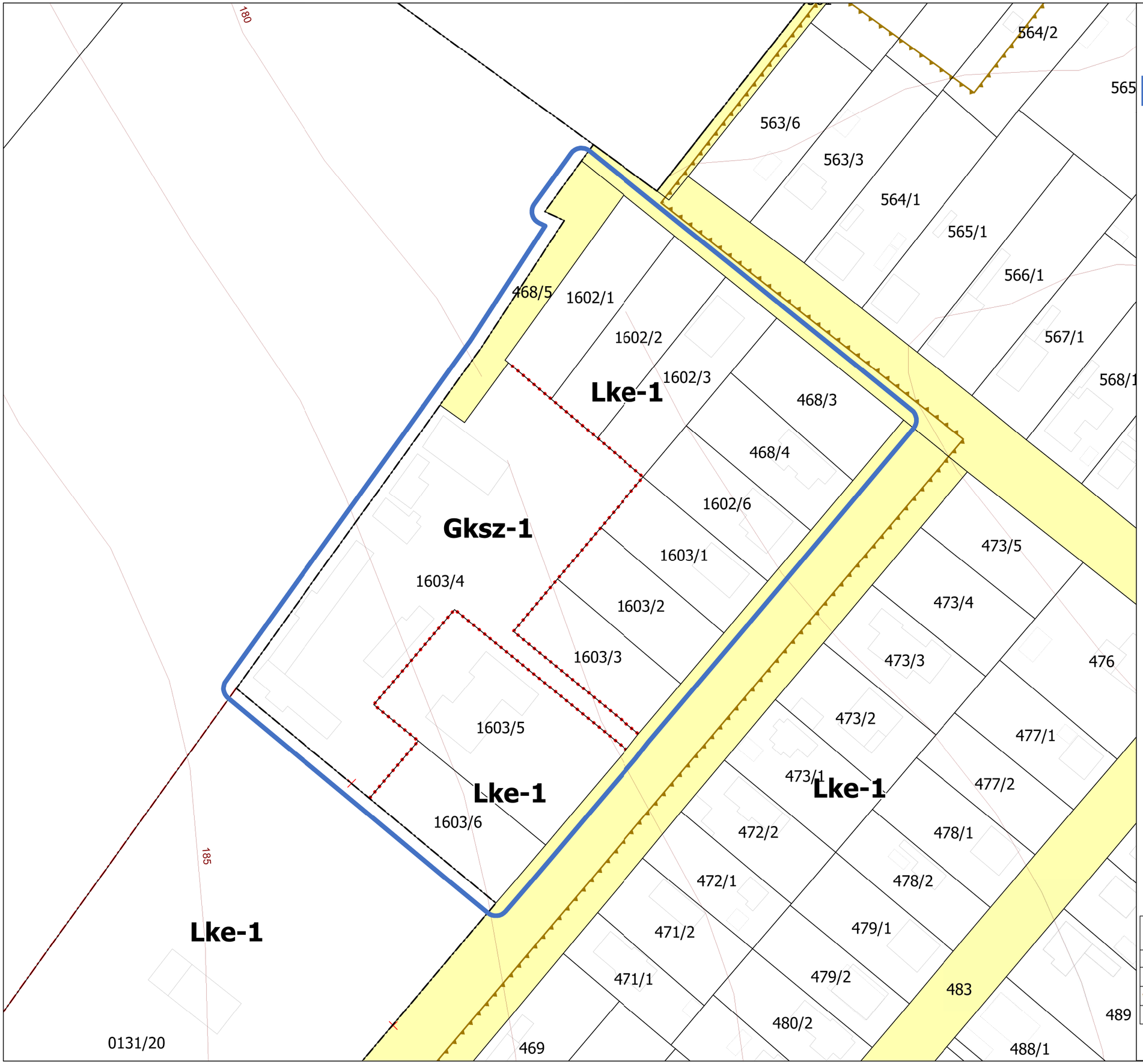
JELMAGYARÁZAT

SZT M4 JELŰ MÓDOSÍTÁS HATÁRA

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV.			12/2022.(IV.30.)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			SZT M4 jelű
Szabályozási terv javaslat			4. melléklete
Vezető településtervező		TT/1 01-4657	2024. június hó
Sin Emília			



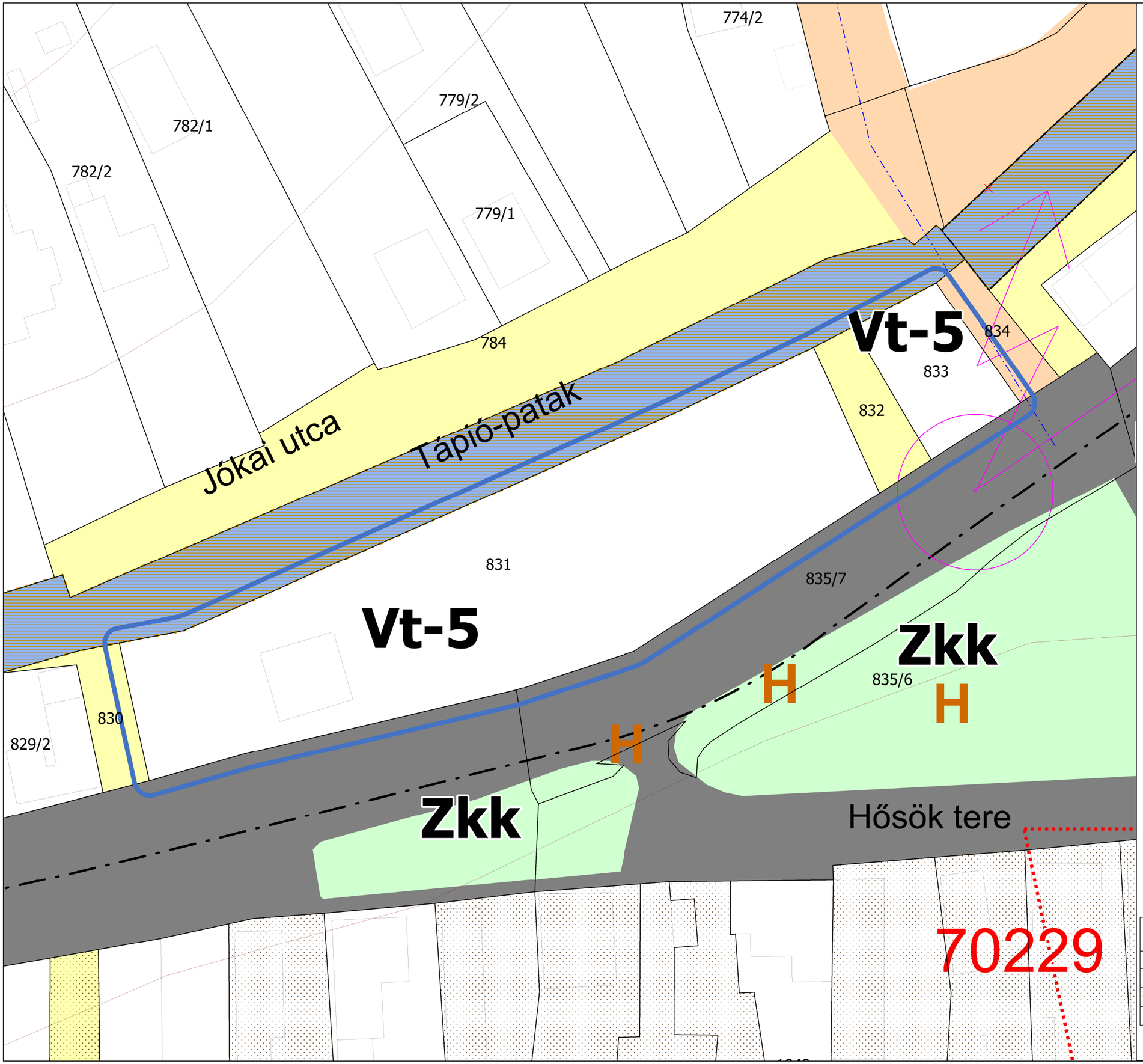
JELMAGYARÁZAT

SZT M5 JELŰ MÓDOSÍTÁS HATÁRA

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV.			12/2022.(IV.30.)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			SZT M5 jelű
Szabályozási terv javaslat			5. melléklete
Vezető településtervező Sin Emília		TT/1 01-4657	2024. június hó



JELMAGYARÁZAT

SZT M6 JELŰ MÓDOSÍTÁS HATÁRA

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SIN EMÍLIA EV.			12/2022.(IV.30.)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			SZT M6 jelű
Szabályozási terv javaslat			1. melléklete
Vezető településtervező Sin Emília		TT/1 01-4657	2024. június hó

6. melléklet a ../2024. (……) önkormányzati rendelethez a 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendelet 2. sz. melléklete 4. számú táblázat 8.sorának módosításáról

2. számú melléklet a 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendelethez
építési övezetek, beépítési paraméterek táblázatai

1. számú táblázat: Kisvárosi lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság *	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m^2)	(m)	(%)
3	Lk-1	SZ	40	1500	10,5	30

2. számú táblázat: Kertvárosi lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság *	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m^2)	(m)	(%)
3	Lke-1	O	30	700	5,5	50
4	Lke-2	SZ	30	700	7,5	50
5	Lke-3	SZ	10	4000	3,5	70
6	Lke-4	SZ	30	700	6,5	50
7	Lke-5	Z	35	700	5,5	45

3. számú táblázat: Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság *	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m^2)	(m)	(%)
3	Lf-1	O	30	1200	5,5	40

4. számú táblázat: Településközpont vegyes területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
3	Vt-1	SZ	40	1200	6,5	10
4	Vt-2	SZ	10	2000	3,5	40
5	Vt-3	SZ	50	5000	6,5	30
6	Vt-4	O	50	2000	6,5	30
7	Vt-5	SZ	50	800	6,5	10
8	Vt-6	SZ	60	1200	6,5	10

5.számú táblázat: gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m^2)	(m)	(%)
3	Gksz-1	SZ	40	1000	6,0	30
4	Gksz-2	SZ	45	3000	6,0	30

6.számú táblázat: Különleges területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m^2)	(m)	(%)
3	K-T	SZ	10	K	4,0	40
4	K-Ls	SZ	20	3000	6,0	40
5	K-M	SZ	35	2000	12,5	40

7.számú táblázat: Közpark övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m^2)	(m^2)	(m)	(%)
3	Zkp	SZ	2	3 000	3 000	4,0*	80

** épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja max.6 m*

8.számú táblázat: Közkert övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(%)
3	Z-kk	SZ	2	500	500	3,5	70

9.számú táblázat: Gazdasági erdő övezete

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)		(m)	(%)
3	Eg	SZ	0,5	50 000	100 000	100	7,5	-

10.számú táblázat: Véderdő övezete

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)		(m)	(%)
3	Ev	SZ	-	100 000	100 000	100	4,5	-

11.számú táblázat: Közjóléti erdő övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)
3	Ek-1	SZ	-	50 000	100 000	-	-	-
4	Ek-2	SZ	0,5	20 000	50 000	-	5,5*	-

*kivéve kilátó, akadálypálya, kötélpálya építményei

12.számú táblázat: Általános mezőgazdasági területek övezete

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)
3	Má-1	SZ	0,1	50 000	300 000	100	4,5*	-
4	Má-2	SZ	3	12 000	18 000	-	6,5	-
5	Má-3	SZ	2	100 000	100 000	-	6,5	-

**gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 15 méter*

13.számú táblázat: Birtokközpontra vonatkozó beépítési paraméterek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Birtoktest		Birtokközpont területén					
2	megengedett kialakítható birtoktest legkisebb területe	Birtoktest telkeinek összterülete alapján megengedett legnagyobb beépítettség	beép. mód	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telek-szélesség	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épület-magasság	legkisebb zöldfelület
3	(m2)	(%)		(m2)	(m2)	(%)	(m)	(%)
4	300 000	1	SZ	30 000	100	15	7,5*	40

**gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 15 méter*

14.számú táblázat: Korlátos mezőgazdasági területek övezete

	A	B	C	D	E		F	G
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)
3	Mko	SZ	0,1	20 000	50 000	150	4,0	-

15.számú táblázat: Kiskertes mezőgazdasági területek övezete

	A	B	C	D	E		F	G
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)
3	Mk-1	SZ	3	2 500	3 000	20	4,0	70

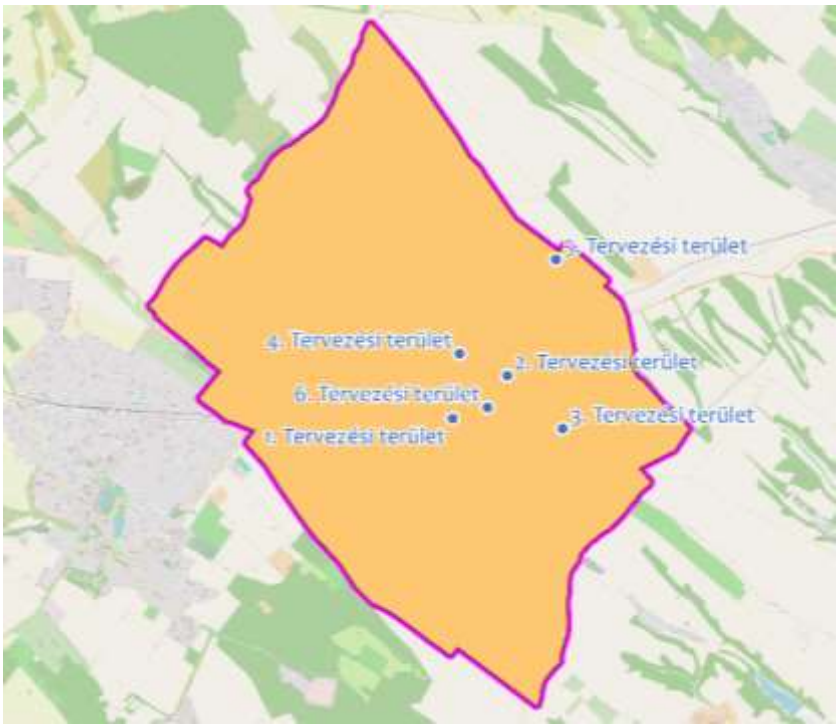
16.számú táblázat: Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(%)
3	Kb-rek-1	SZ	6	10 000	5 000	4,0*	80
4	Kb-rek-2	SZ	10	8 000	6 000	6,5*	60

*kivéve akadálypálya, kötélpálya építményei

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Településhálózati összefüggések, a tervezési területek bemutatása



Mende a Közép - magyarországi régióban, Pest megyében a Gödöllői dombságban, az Alsó-Tápió patak mentén, Pest megye középső részén, Budapest határától mintegy 10 km-re helyezkedik el.

A térség népességkoncentrációja, funkciósűrűsége, területeinek hasznosítása átlagos. A 31-es számú főközlekedési út és a 120a számú, Budapest- Újszász-Szolnok vasútvonal mentén, illetve az agglomeráció peremén való elhelyezkedése és közelsége a PÁN - európai közlekedési folyosókhoz az ország központi térségének részesévé teszi.

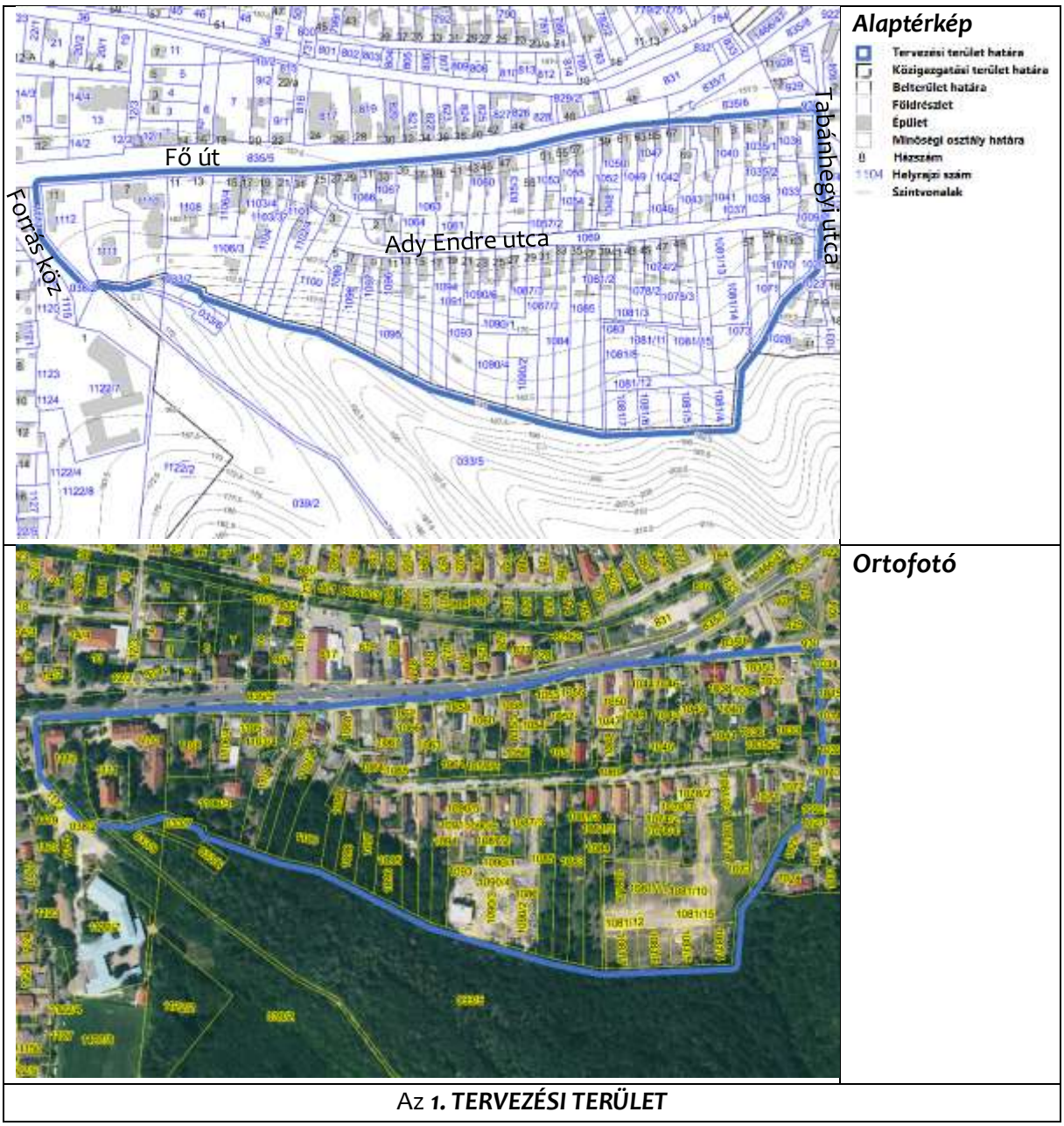
A település keletről Sülysáppal, kis területen Úrival és Gombával, nyugatról kis területen Pécellel, Maglóddal, Gyömrővel (amelyek Budapest Agglomerációját képezik) és Péterivel határos közvetlenül.

Mende a Cserhát legdélebbi nyúlványa, a Gödöllő-Ceglédberceli dombság környezetében 7 dombra települt és határában 13 párhuzamos domb húzódik, földrajzi fekvése számos lehetőséget rejt. Természeti területe igen változatos, kedvező táji és természeti kereteket biztosítanak a település fejlesztéséhez.

Budapest közelsége meghatározó, a korábbi járás közepesen megközelíthető és kevésbé fejlett jellegű. Budapest tágabb agglomerációja, erős rurális jegyeket, falusias karaktert hordoz. A térséget gyakran nevezik "kis Hortobágynak" és "Pest megye Nyírségének". Jó természeti adottságokkal rendelkezik, mely kiváló vonzerő a térséget megismerni kívánók számára.

A járás gazdaságföldrajzi helyzete alacsony, a térségen halad át a 31-es főút és a szolnoki vasúti vonal, déli részen a 4-es főút határolja, nyugaton az M0 körgyűrű, északon az M3-as autópálya és a 3-as főút közelsége biztosítja a közlekedési és gazdasági kapcsolatot a térség számára. A térség természeti-környezeti adottságokban gazdag, kulturális örökségben gyér, a lakosság az országos átlaggal megegyező jövedelmű; a gazdaság szerkezete, szervezeti összetétele elmaradott, a térség része a tágabb budapesti agglomeráció mintegy hárommilliós felvevő piacának.

Az 1. tervezési terület Mende központi részén fekszik, belterületen a Fő út – Forrás köz – délen határt képező erdőterületek – Tabánhegyi utca által közre zárt területen. A terület megközelítése északról a Fő útról, a terület közepén pedig az Ady Endre utcáról lehetséges.



Az *1. TERVEZÉSI TERÜLET*

A tömb déli részén fekvő, hosszú szalagtelkek telekstruktúrája módosításra kerül az elmúlt 5-7 évben, melyet a kialakult oldalkertes beépítéstől eltérő, nagytelkes, szabadonálló beépítések követtek. A változással nem érintett telkeken a hatályos építési övezeti előírások nem kedveznek a rossz állapotban lévő épületek bontásával járó újra építési lehetőségének, tekintettel a megváltozott beépítési módra és ebből adódó oldalkerti méretekre.

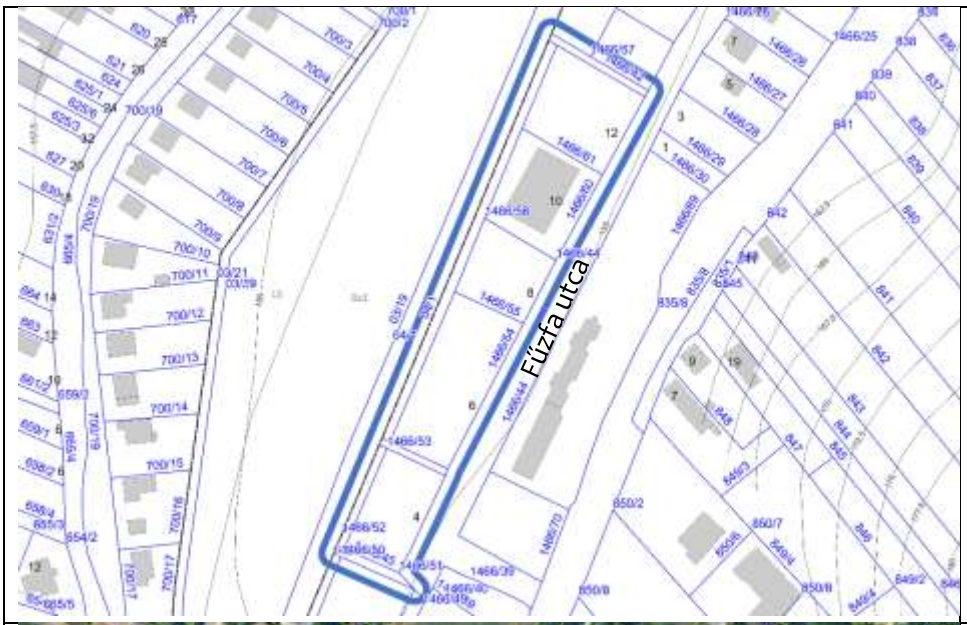
A telektömbre hatályos Lke-4 jelű építési övezet szerint megvalósult telekalakítások és beépítések légifotói:

forrás: google: 2023

forrás: google: 2024

A változással nem érintett telkeken álló rossz állagú épületek bontást követő (telekalakítást nélkülöző) újraépítését, illetve a felújításokat, bővítést támogató építési előírások biztosításához olyan építési övezet meghatározása szükséges, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló.

A 2. tervezési terület Mende temetőjével szemben a 31. sz fő út mentén, belterületen helyezkedik el. A tervezési terület hrsz-ú ingatlanjai a Fűzfa utca és az Alsó-Tápió vízfolyás, valamint a 1466/57 és 1466/51 hrsz közterület között elhelyezkedő ingatlanok. Elérhetőségük a Fűzfa utcáról nyílóan lehetséges. A módosítás a 1466/53 hrsz-ú, fizikailag nem létező árkot érint, melynek telekterülete áthelyezésre kerül a 1466/45 hrsz árok mellé.



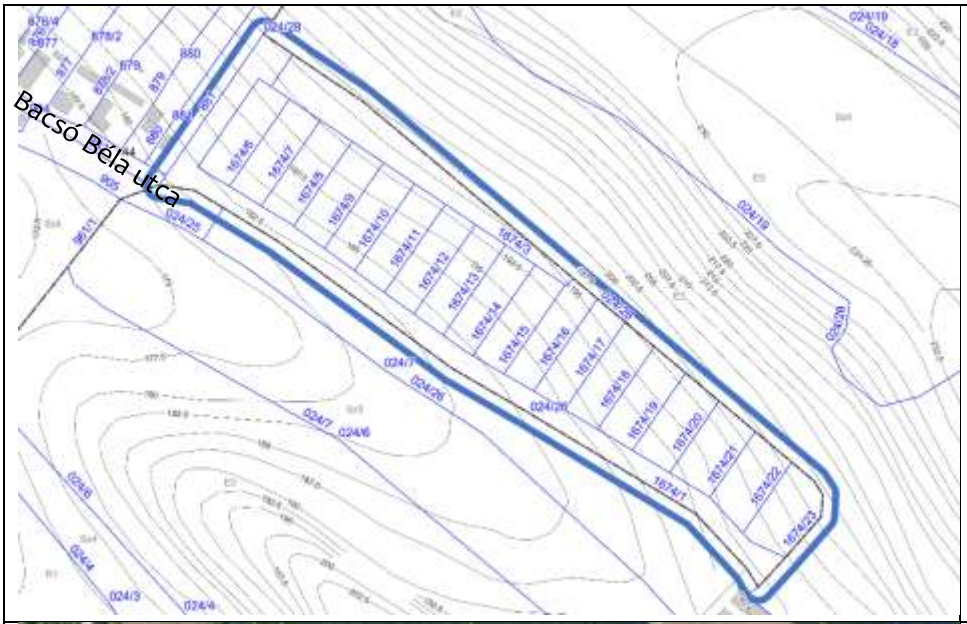
Alaptérkép

Tervezési terület határa
Közigazgatási terület határa
Belterület határa
Földrészlet
Épület
Minőségi osztály határa
Házszám
Helyrajzi szám
Szintvonalak

Ortofotó

A **2. *TERVEZÉSI TERÜLET***

A 3. tervezési terület Mende dél keleti részén a település központjától lekanyarodva a Bacsó Béla utcáról közelíthető meg. Az érintett tervezési terület ingatlanjai belterületbe tartozók. A tervezési terület hrsz-ú ingatlanjai a 1674/6 – 1674/23 és a 1674/3; 1674/1 hrsz-ú ingatlanok.



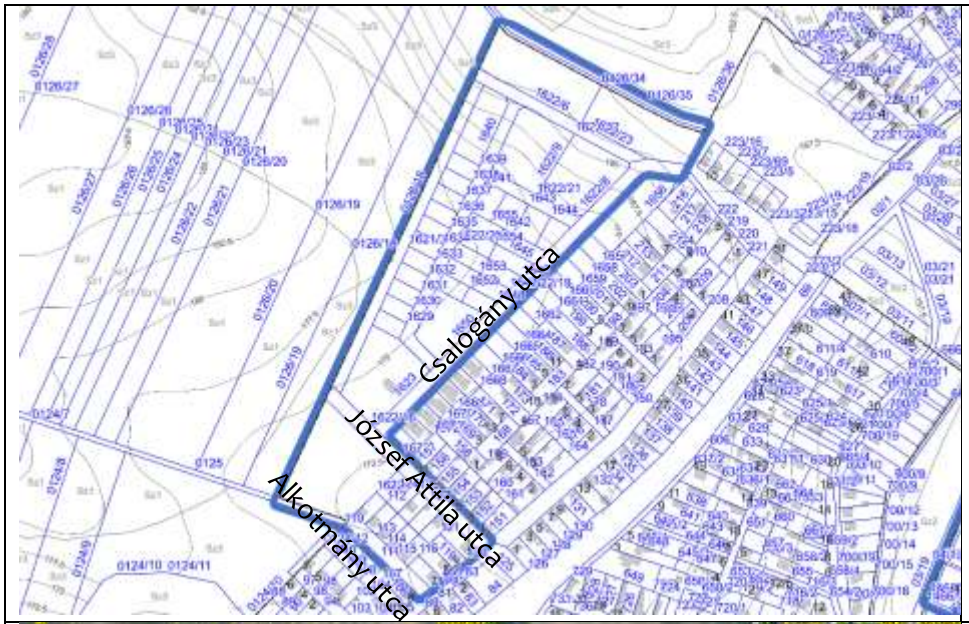
Alaptérkép

Tervezési terület határa
Közigazgatási terület határa
Belterület határa
Földrészlet
Épület
Minőségi osztály határa
Házszám
Helyrajzi szám
Szintvonalak

Ortofotó

A ***3. TERVEZÉSI TERÜLET***

A 4. tervezési terület Mende belterületének északi részén található. A terület északi határán mezővédő erdősáv húzódik, míg nyugat felől kiépített árok/csatorna húzódik. A területet délről határa a Csalogány utca, Alkotmány utca – József Attila utca határolják. Változással kizárólag a 1623 hrsz és a 1629-1639 hrsz telkek érintettek.



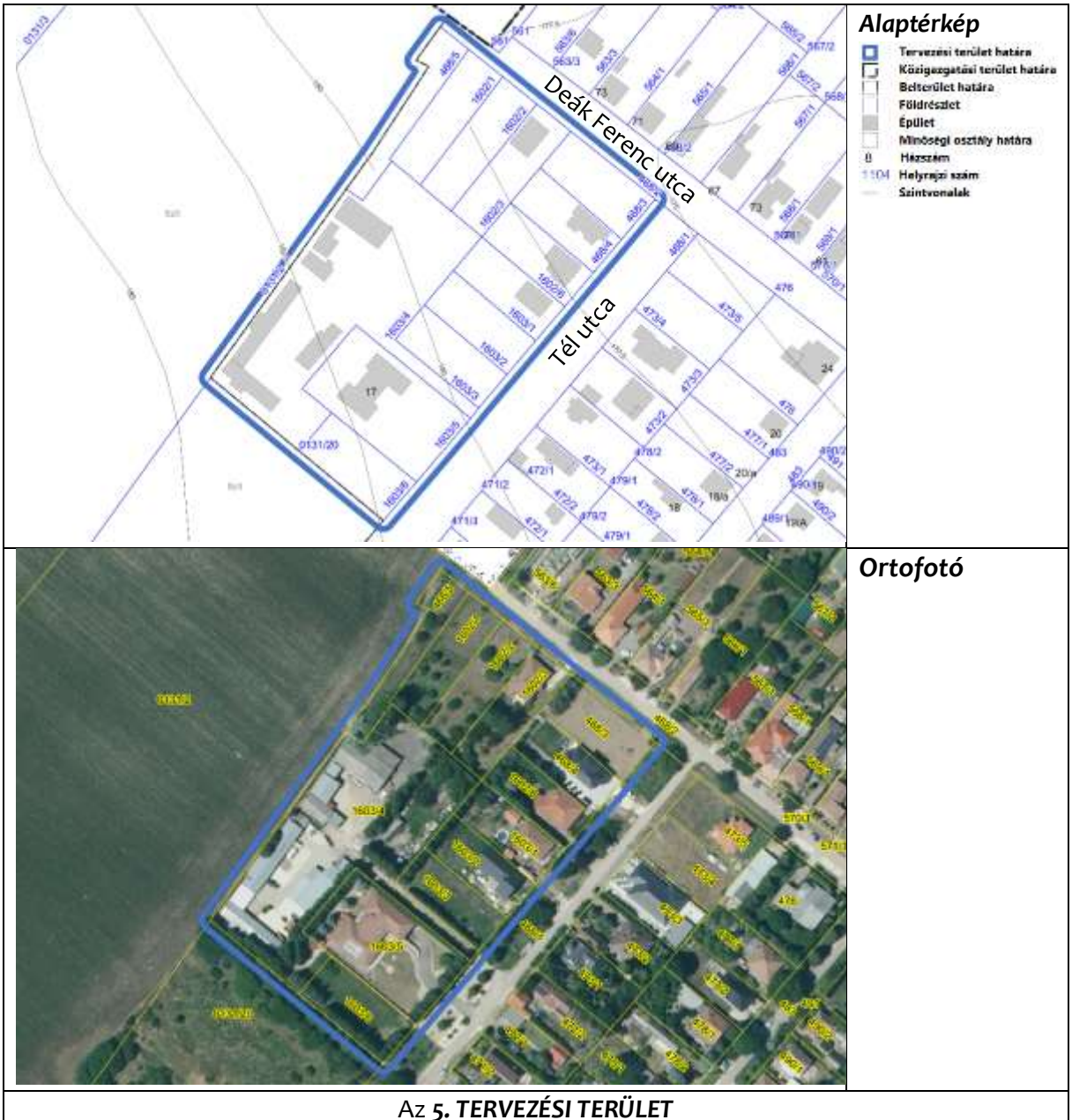
Alaptérkép

Tervezési terület határa
Közigazgatási terület határa
Belterület határa
Földrészlet
Épület
Minőségi osztály határa
Házszám
Helyrajzi szám
Szintvonalak

Ortofotó

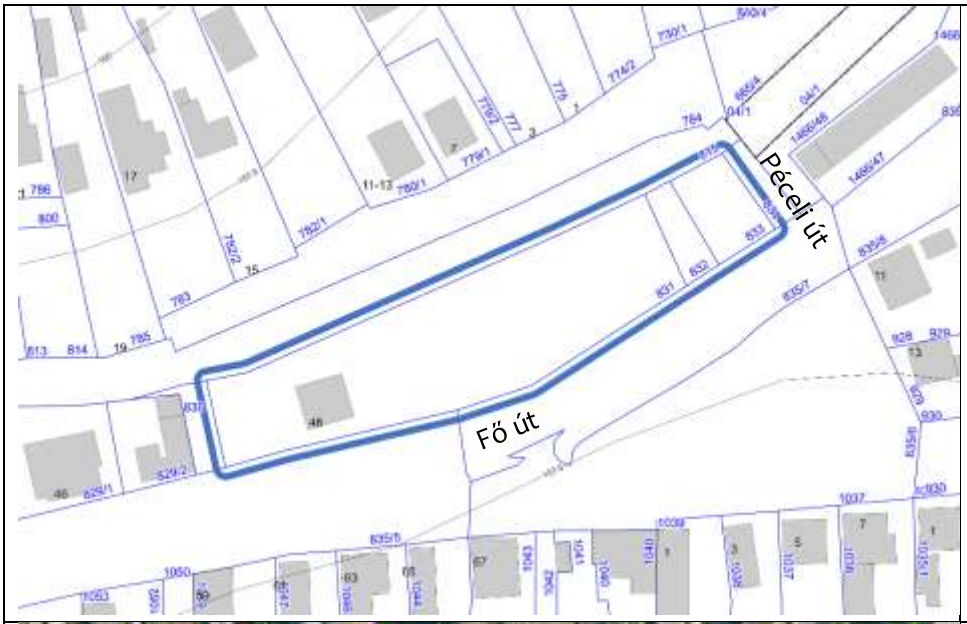
A **4. *TERVEZÉSI TERÜLET***

Az 5. tervezési terület Mende legészakibb részén a település közigazgatási határához közel, belterületen található. A tervezési terület a Tél utca – Deák Ferenc utca és a belterület határ által közrezárt telektömb. Változással kizárólag a 1603/4 hrsz telek érintett.



Az ***5. TERVEZÉSI TERÜLET***

A 6. tervezési terület Mende településközponti részén, a község központjában helyezkedik el. A tervezési terület határait a Fő út – Péceli út és az Alsó-Tápió közterületek alkotják. A lehatárolásba a 831; 832; 833 hrsz-ú ingatlanok kerültek. A terület megközelítése a Fő útról lehetséges.



Alaptérkép

Tervezési terület határa
Közigazgatási terület határa
Belterület határa
Földrészlet
Épület
Minőségi osztály határa
Házszám
Helyrajzi szám
Szintvonalak

Ortofotó

A ***6. TERVEZÉSI TERÜLET***

2. Területrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Az alábbi fejezetben kizárólag a 3. és a 4. tervezési területek vonatkozásában kerül vizsgálatra az Országos Területrendezési Terv (OTrT),Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT) és Mende község Településszerkezeti Terve tekintettel arra, hogy a település szerkezeti tervet érintő módosítás kizárólag ezeken a beavatkozási területeken tervezett.

2.1 Az Országos Területrendezési Terv Szerkezeti tervének vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Mende község települési térség, vízgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt. A településen áthalad 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték, továbbá ÉNy-on a 31-es főút és a település középső szakaszán országos törzshálózati vasútvonal.

A 3. tervezési terület erdőgazdálkodási térség és a mezőgazdasági térségi területfelhasználási kategória része. A 4. tervezési terület a települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt. Az érintett tervezési területeket közlekedési, – energetikai hálózatok és egyedi építmények nem érintik.

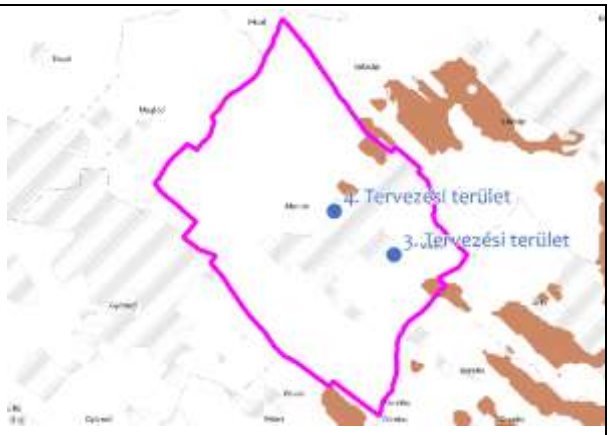
A ***3. TERVEZÉSI TERÜLET***

A ***4. TERVEZÉSI TERÜLET***

Kivonat az OTrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 2. melléklete), jelmagyarázat

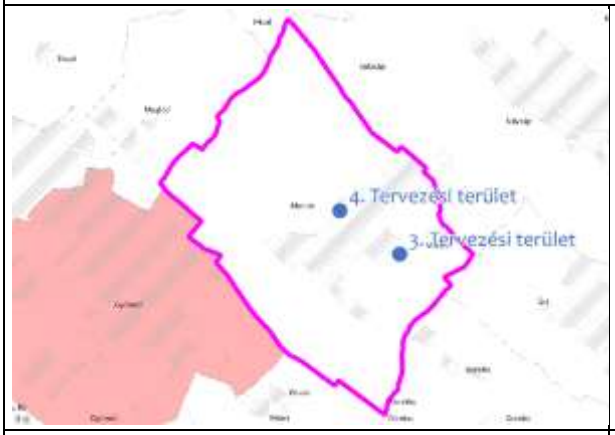
2.2 Az érintett tervezési területek országos övezetekkel való érintettsége

*Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete c. tervlapjából (**3/1. melléklet**)*

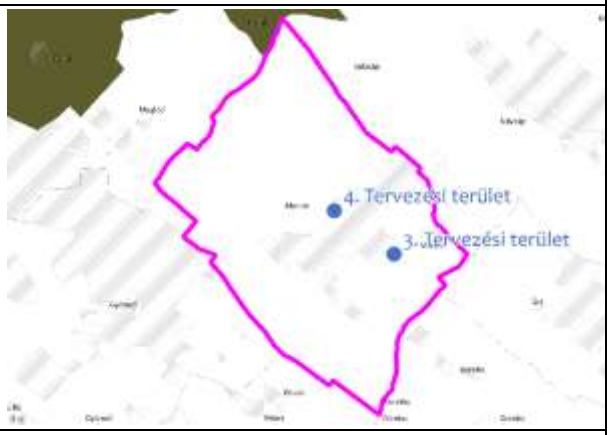


*Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (**3/2. melléklet**)*

*Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (**3/3. melléklet**)*



*Kivonat az OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (**3/4. melléklet**)*



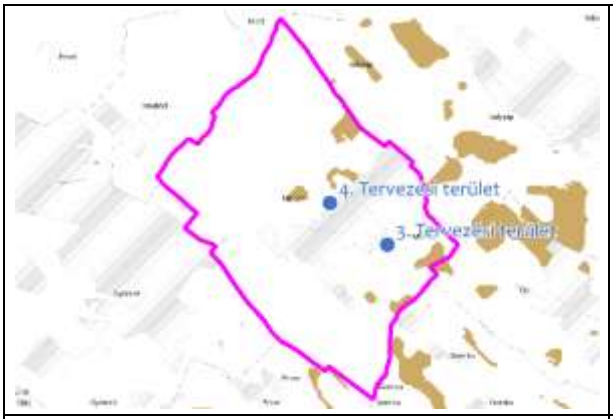
*Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (**3/5. melléklet**)*

Mende község területét a 3/1. melléklet: „Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete”, 3/2. melléklet: „Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete”, valamint a 3/3. melléklet: „Erdők övezete” érinti.

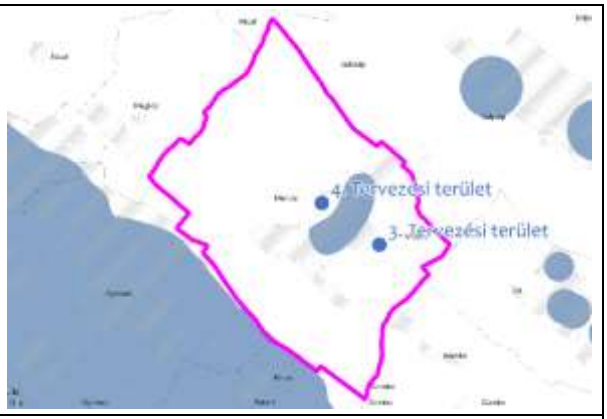
2.3 A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján megállapított országos övezetekkel való érintettsége az érintett tervezési területeknek

A település területét a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

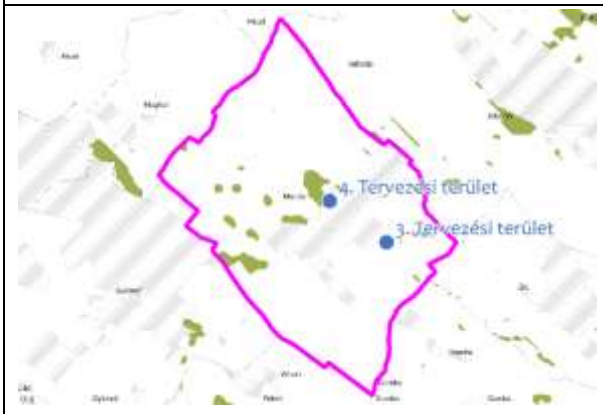
- 1. melléklet: „Jó termőhelyi adottságú szántók övezete”.
- 2. melléklet: „Erdőtelepítésre javasolt terület övezete”.
- 3. melléklet: „Tájképvédelmi terület övezete”.
- 4. melléklet: „Vízminőség-védelmi terület övezete”.

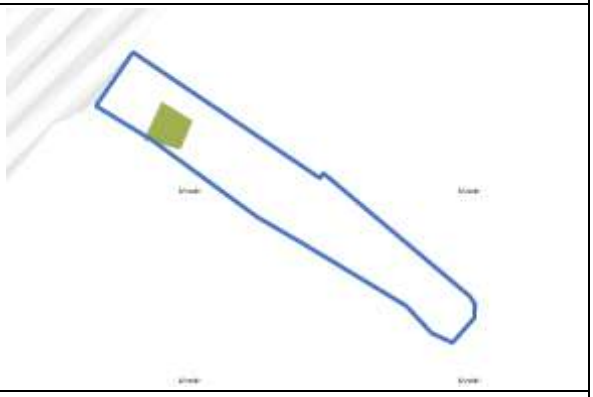


Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból



Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból

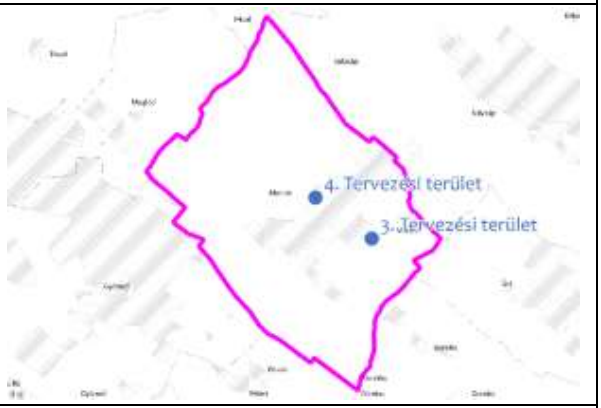




A ***3. TERVEZÉSI TERÜLET***

Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból

Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból



Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból

Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

Országos Övezeti Terv övezetei	***Tervezési területek érintettsége***
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)	*NEM*
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	*NEM*
Erdők övezete (3/3. melléklet)	*NEM*
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	*NEM*
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	*NEM*
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	*NEM*
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	***3. TERVEZÉSI TERÜLET***
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	*NEM*
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	*NEM*
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	*NEM*
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	*NEM*

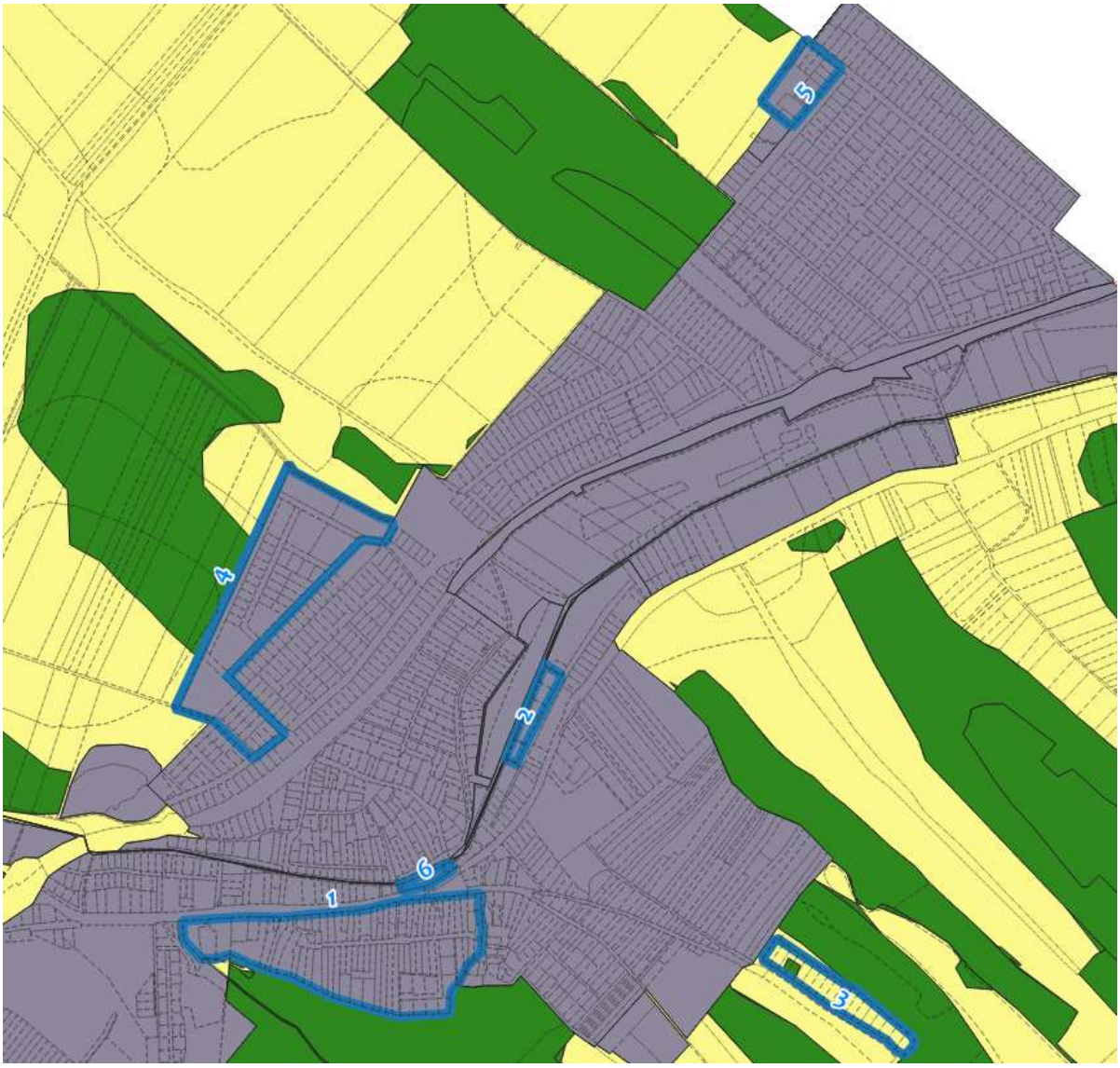
Az OTrT országos övezetei közül kizárólag a 3. tervezési területet a fent jelzett Erdőtelepítésre javasolt terület övezete érinti.

2.4 A Pest Megye Területrendezési Terv Szerkezeti tervének vizsgálata

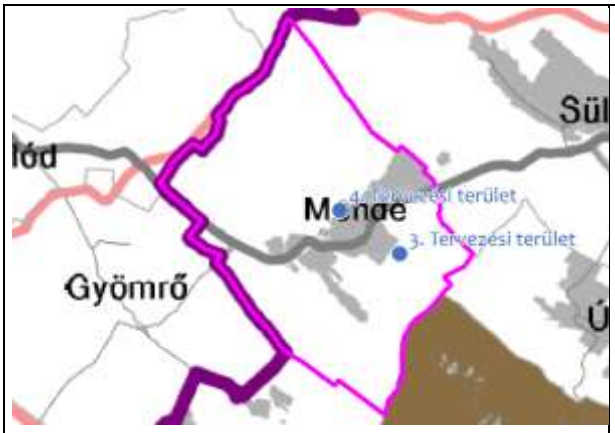
Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete meghatározza a megye Térségi szerkezeti tervét, mely illeszkedik az Ország Szerkezeti

Tervéhez. A Térségi szerkezeti terv szerint meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák közül Mende község erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség területfelhasználási kategóriába sorolt. A megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények közül a településen áthalad 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték, továbbá a 31-es főút nyomvonala, az országos törzshálózati vasútvonal, illetve a térségi kerékpárút-hálózat eleme.

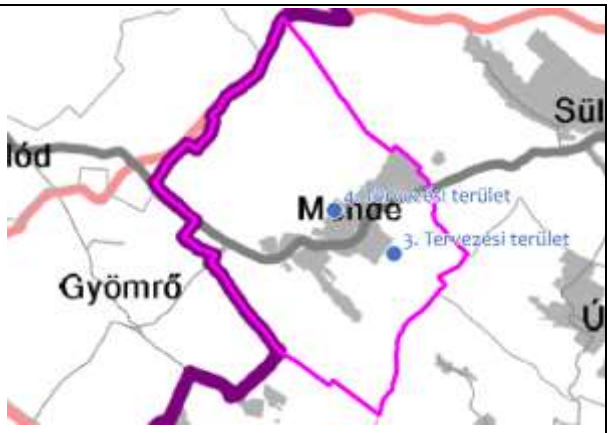
A Megyei Térségi szerkezeti terv szerint -az OTrT-vel összhangban- a 3. tervezési terület az erdőgazdálkodási térség és a mezőgazdasági térségi területfelhasználási kategória része, míg az 1., 2., 4., 5., 6., tervezési területek a települési térségben fekszenek. Az érintett tervezési területeket megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények nem érintik.



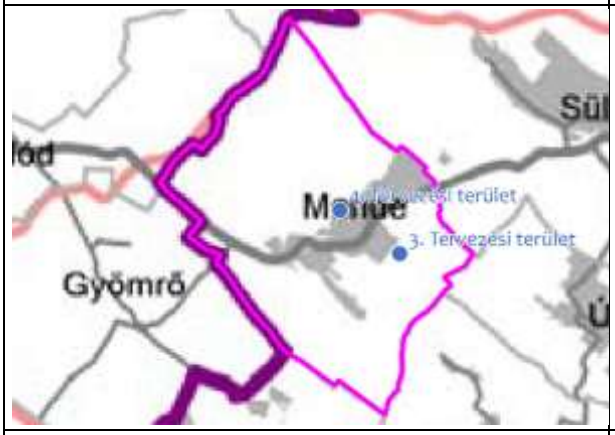
2.5 A 3. és 4. tervezési területek megyei övezetekkel való érintettsége



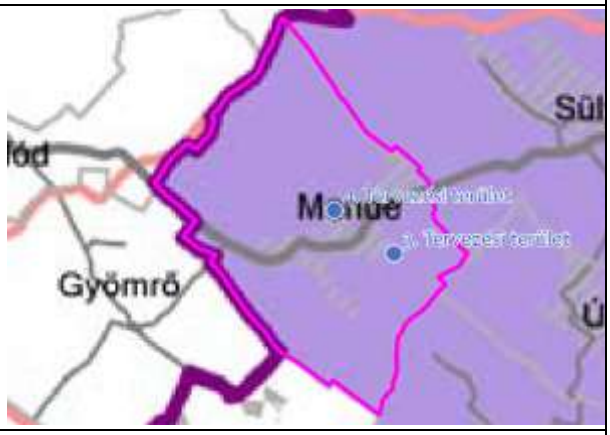
Kivonat az 3.9. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból



Kivonat a 3.10. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból



Kivonat az 3.11. melléklet szerinti tanyás területek övezete c. tervlapból



Kivonat az 3.12. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból

Mende község területét 3.12. melléklet: „Földtani veszélyforrás terület övezete” érinti.

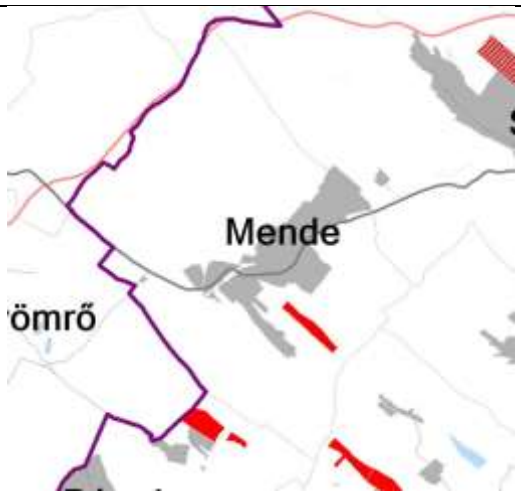
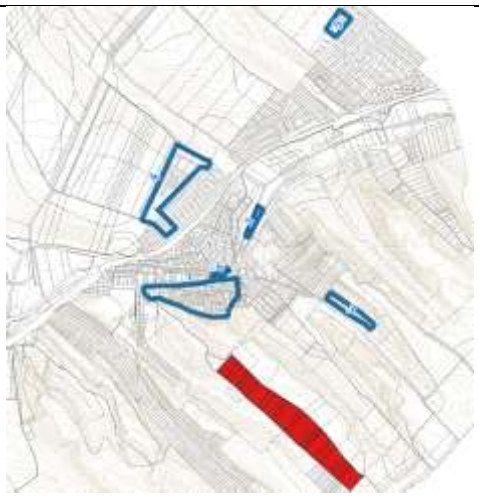
Megyei övezetek	***Tervezési területek érintettsége***
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet)	*NEM*
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)	*NEM*
Tanyás területek övezete (3.11. melléklet)	*NEM*
Földtani veszélyforrás terület övezete (3.12. melléklet)	***3. és 4. TERVEZÉSI TERÜLET***

A megyei övezetek közül a Földtani veszélyforrás terület övezete érinti a vizsgált 3. és 4. tervezési területet.

2.6 Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezeteinek vizsgálata

Mende község területét a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest megye Területrendezési Terve alapján Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezeti közül az alábbiak érintik:

- 3.13.4. melléklet: „Kertes mezőgazdasági területek övezete”.

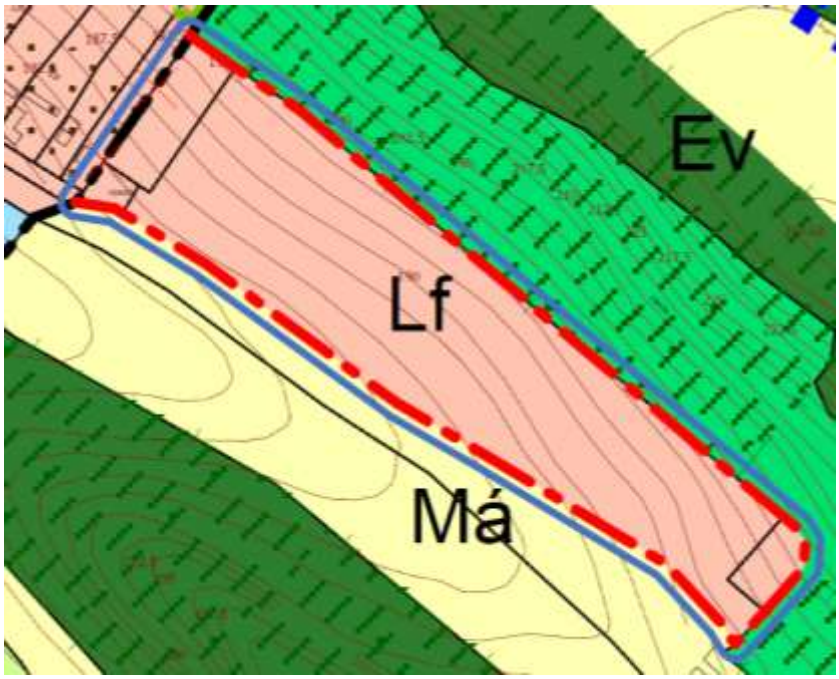
Pest Megye kertes övezetének kivágata	Lechner adatszolgáltatás - zártkertek
	

Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei	***Tervezési területek érintettsége***
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)	*NEM*
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)	*NEM*
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)	*NEM*
Kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)	*NEM*
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)	*NEM*

Egyik vizsgált tervezési területet sem érintik a fent jelzett egyedileg meghatározott megyei övezetek.

2.7 Mende község hatályos Településszerkezeti Terve

Mende község Képviselő-testülete a 12/2019 (II.04) sz. határozatával fogadva el a település Településszerkezeti Tervét (TSZT). Mende hatályos Településszerkezeti Terve az alábbiakat állapítja meg az érintett 3. és 4. tervezési terület vonatkozásában.



3. TERVEZÉSI TERÜLET

4. TERVEZÉSI TERÜLET

A 3. tervezési terület Lf jelű beépítésre szánt falusias lakóterületbe sorolt. A tervezési terület határán húzódik a tervezett belterületi határ. A területet délről Má jelű általános mezőgazdasági terület, északon és keleten Ek jelű közjóléti erdő területfelhasználási kategóriába sorolt terület veszi körbe.

A 4. tervezési területnagyobb része, illetve a változással érintett terület- Lk jelű kisvárosias lakóterületbe sorolt. A terület közepén, illetve dél-keleti részén helyezkedik el egy

kertvárosias lakóterületbe sorolt Lke jelű tömb, illetve a dél-nyugati felén egy Vt jelű településközponti vegyes területbe tartozó telek. A terület középső és észak-nyugati részén Zkp és Zkk jelű beépítésre nem szánt zöldterületbe sorolt közpark és közkert található. A tervezési terület nyugati határa mentén V jelű vízgazdálkodási területbe és Ev jelű védelmi erdőterületbe tartozó keskeny területsávok találhatók. A területen keresztül megy a hidrogeológiai védőövezet vonala, valamint egy 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat. Az energia hálózat nyomvonalán megszüntető jel került feltüntetésre. A terület északi és nyugati határvonala mentén a belterület határ vonala húzódik.

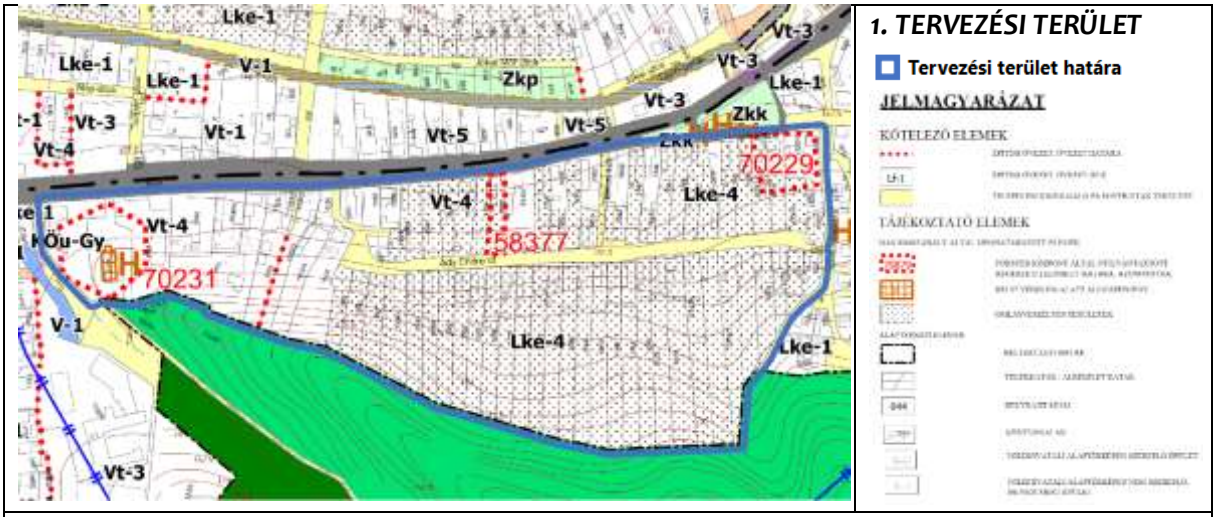
2.8 Mende község hatályos Helyi Építési Szabályzata

Mende község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Mende község helyi építési szabályzatát. A HÉSZ 1. számú melléklet szabályozási tervlap az alábbiakat állapítja meg a hat tervezési terület vonatkozásában.

Az 1. tervezési területet

Aa Vt-4 és az Lke-4 jelű építési övezet alkotja. A tömbön belül haladó Ady Endre utca és a Tomori köz utcák „települési kiszolgáló és egyéb utak" övezetébe sorolt. A lehatárolt területen belül 3 régészeti lelőhely található. Azonosítójuk: 70231; 58377; 70229. A terület nyugati részén található helyi védelem alatt álló építmény. A tömb keleti része az omlásveszélyes területek lehatárolása alá esik. A belterületi határvonal a tervezési terület déli határán halad.

A tömbben Lke-4 jelű építési övezetbe sorolt telkek esetében vizsgálni kell a telekszélességeket, tekintettel arra, hogy a HÉSZ módosításról szóló KT határozat alapján 20 méter és az alatti szélességű telkek esetében testület vissza kívánja állítani az oldalhatáros beépítési módot. A Vt-4 jelű építési övezetbe sorolt telkek esetében az oldalkerti méret -OTÉK szerinti- 4,0 méterben történő meghatározásáról döntött a testület.



1. számú melléklet SZT-3 szabályozási tervlap szelvény és jelmagyarázat *(kivágat)*

A tervezési területet alkotó Vt-4 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló, míg az Lke-4 építési övezetben szabadon álló. A hatályos HÉSZ a telekalakításra, valamint az elő-, oldal-, hátsókertek, beépítési mód és az építés előírásaira vonatkozóan az alábbiakat állapítja meg:

III. Fejezet

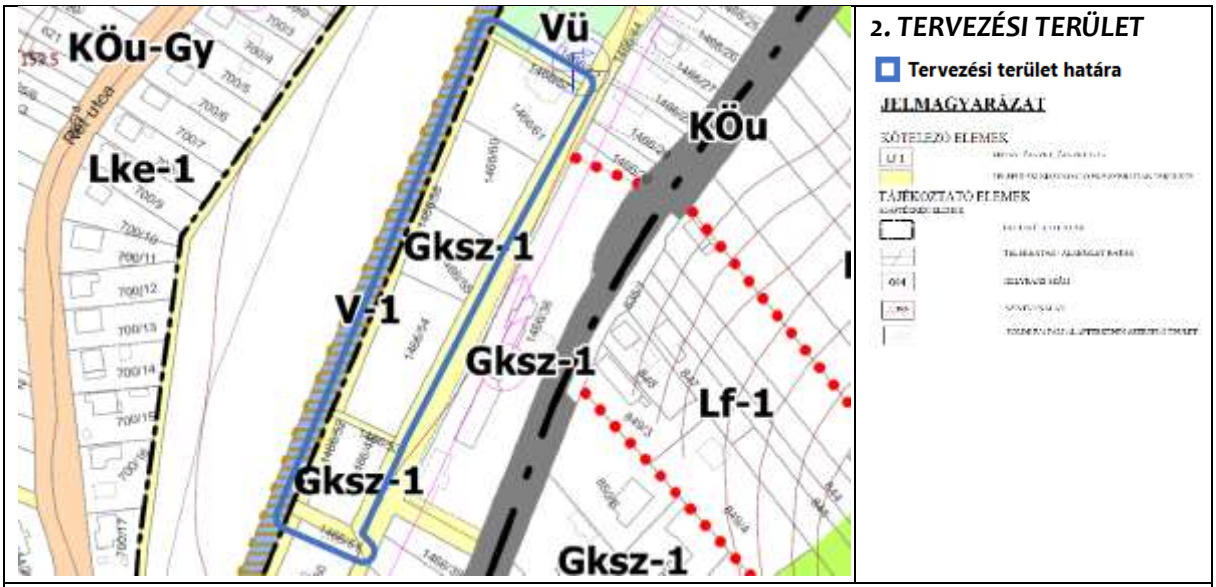
Beépítésre vonatkozó általános előírások

9. Az elő-, oldal-, hátsókertek, beépítési mód és az építés előírásai

9.§ (1) Eltérő rendelkezés hiányában szabadonálló beépítési módban:
a) előkert mérete: 5,0 méter,
b) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 méter,
c) hátsókert mérete: 6,0 méter.
(2) Eltérő rendelkezés hiányában oldalhatáron álló beépítési módban:
a) előkert mérete: 5,0 méter
b) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke,
c) amennyiben a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16,0 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-re lecsökkenthető az épületek közötti telepítési távolságokra vonatkozó szabályok betartása mellett.
d) hátsókert mérete:6,0 méter
(2a)1 Szabályozási tervlapon jelölt építési hely esetén az elő-, oldal-, hátsó kertek megállapítására vonatkozó általános előírásokat nem kell figyelembe venni.
(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a kialakult telek méretéből adódóan az utcafronti épülethomlokzat hossza (az épület szélessége) nem éri el a 6,5 métert, úgy az egyéb előírások betartása mellett ikres beépítési mód is megengedett.
(4) Oldalhatáron álló beépítés szerint megvalósult épület bővítése esetén, amennyiben az építési övezet másként rendelkezik; a kialakult beépítési mód megtartható.

A 2. tervezési területen

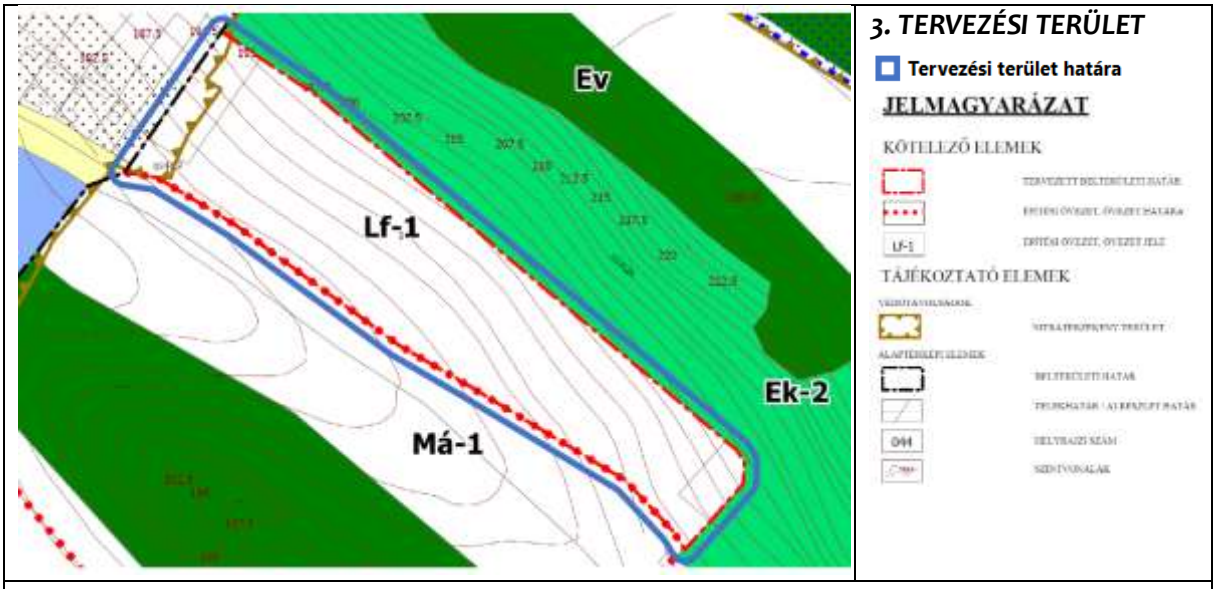
a 1466/61; 1466/60; 1466/55; 1466/54; 1466/45 hrsz ingatlanok a Gksz-1 jelű építési övezetbe soroltak. A 1466/57; 1466/58; 1466/53; 1466/52; 1466/51 hrsz ingatlanjai települési kiszolgáló és egyéb utak területe. A belterületi határ vonala a terület nyugati szélén halad keresztül.



1. számú melléklet SZT-3 szabályozási tervlap szelvény és jelmagyarázat *(kivágat)*

A 3. tervezési terület

Lf-1 jelű építési övezetbe sorolt. A tervezési terület határán húzódik a tervezett belterületi határ. A területet délről Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezet, északon és keleten Ek jelű közjóléti erdő övezet határolja. A terület nyugati részére benyúlik a nitrányérzékeny területtel érintett területi lehatárolás.



1. számú melléklet SZT-3 szabályozási tervlap szelvény és jelmagyarázat *(kivágat)*

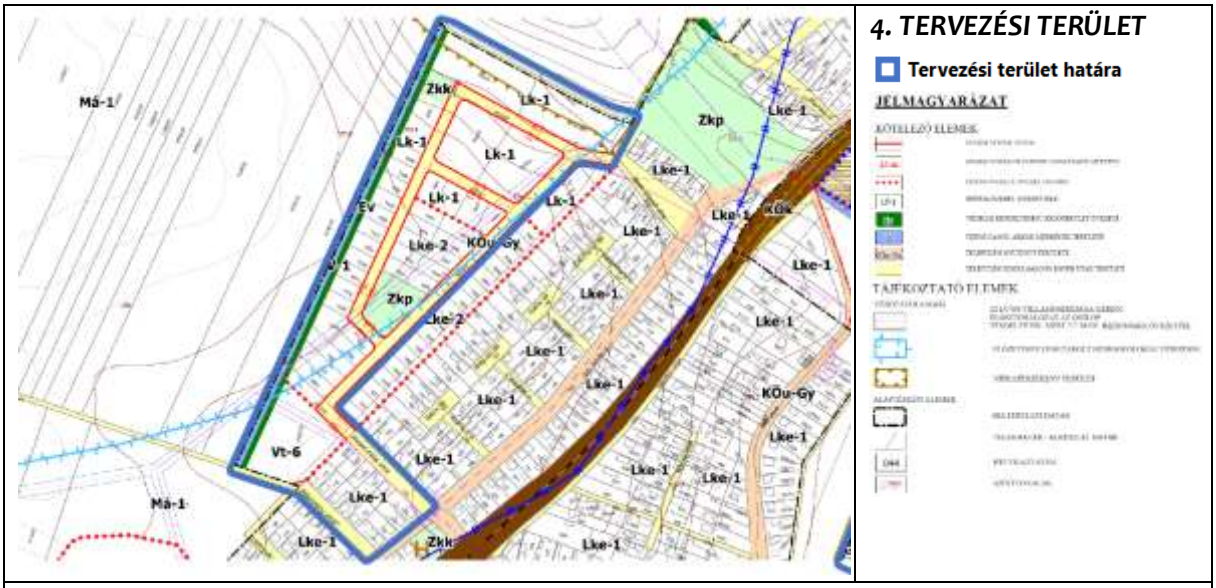
A 4. tervezési területet

nagyobb részt Lk-1 jelű építési övezetbe sorolt. A terület közepén, illetve dél-keleti részén Lke-2 és Lke-1 jelű kertvárosi övezetű tömb-, illetve a dél-nyugati felén egy Vt-6 építési övezetbe tartozó településközponti vegyes telek helyezkedik el. A terület középső és észak-nyugati részén Zkp és Zkk jelű beépítésre nem szánt zöldterületként ábrázolt közpark és közkert övezetbe sorolt -még ki nem épített- telkek találhatók. A tervezési terület nyugati határa mentén V-1 jelű folyóvizek és árkok területének övezete, valamint Ev jelű védelmi erdőterület övezetébe tartozó keskeny területsávok vannak. A területet feltáróan 14 méter szabályozási szélességgel kerültek kialakításra a települési kiszolgáló és egyéb utak területei, megyek kiépítése még csak részben valósult meg. A hatályos szabályozási tervlapon a Csalogány utcán KÖu-Gy felirat található, amely valószínű rajzi hiba, tekintettel arra, hogy az utca gyűjtőút hálózati szerepe sem a szerkezeti tervben, sem a szabályozási terv övezeti színezésben nem szerepel. A területen keresztül megy az előzetesen lehatárolt hidrogeológiai védőidom vonala, valamint egy 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat. A terület északi és nyugati határvonala mentén a belterület határ vonala húzódik. A terület északi részének kicsiny szelete nitrányérzékeny terület.

A tömb Vt-6 jelű építési övezetbe sorolt telkén tervezett módosítás okán ismertetésre kerülnek az építési övezeti beépítési jellemzői, melyet a Rendelet 2. mellékletének 4. számú táblázata tartalmaz:

4. <u>táblázat</u>

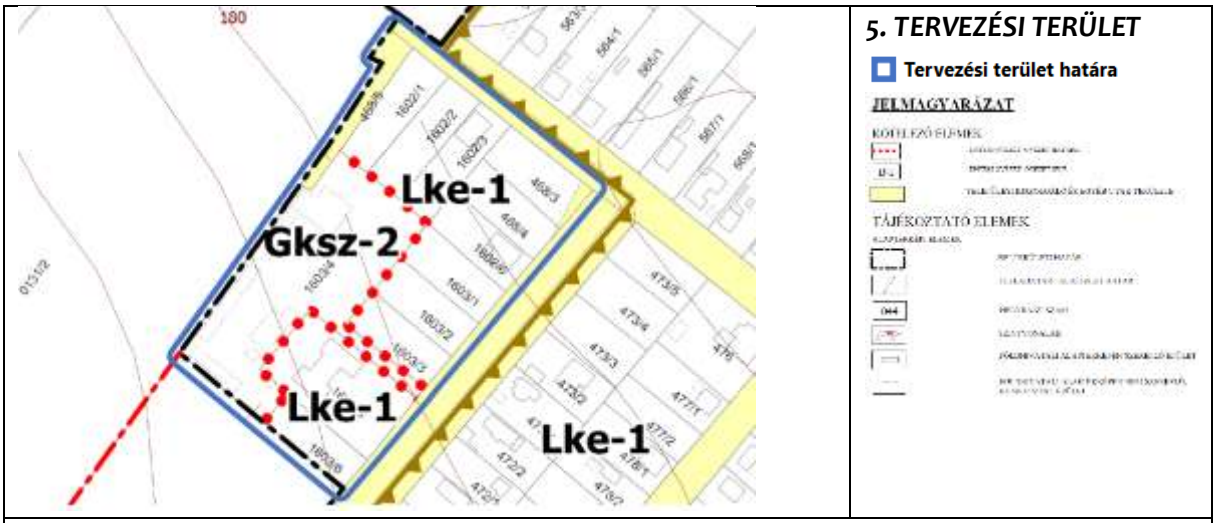
	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
8	Vt-6	SZ	60	1200	5,5	10



<u>**1. számú melléklet SZT-3 szabályozási tervlap szelvény és jelmagyarázat**</u> *(kivágat)*

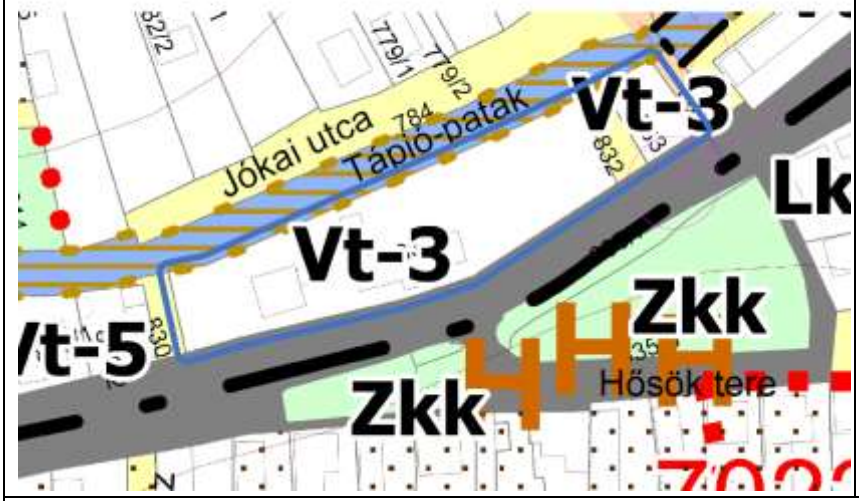
Az 5. tervezési területen

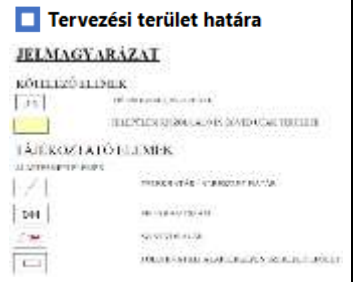
belül a 1603/4 hrsz ingatlanja a Gksz-2 építési övezetbe sorolt. A további hrsz-ú ingatlanok területei Lke-1 építési övezetbe tartoznak. A tervezési területen belül a 468/5 hrsz teljes területe, valamint a 468/3; 468/4 hrsz egy-egy kicsiny szelete települési kiszolgáló és egyéb utak területe. A belterületi határ vonala a terület nyugati és déli szélén halad keresztül.



<u>**1. számú melléklet SZT-3 szabályozási tervlap szelvény és jelmagyarázat**</u> *(kivágat)*

A 6. tervezési területen belül a831; 833 hrsz-ú ingatlanok a Vt-3 jelű építési övezetbe tartoznak. A 832 hrsz ingatlanja települési kiszolgáló és egyéb utak területébe sorolt.





1. számú melléklet SZT-3 szabályozási tervlap szelvény és jelmagyarázat *(kivágat)*

17. Településközpont vegyes (Vt) területek

17. § (1) A Vt-1 jelű építési övezetben meglévő épület átalakítása és bővítése esetén az építési övezetben meghatározott beépítési módtól eltérő, kialakult beépítési mód megtartható.

(2) A Vt-3 jelű építési övezetben a beépíthető bruttó szintterület legfeljebb 60%-a lehet lakó rendeltetési célú.

(3) A Vt-4 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb kettő lakó rendeltetés megengedett.

(4) A Vt-5 jelű építési övezetben

a) amennyiben az építési övezet területén egy adott telken csak lakófunkciójú épület kerül elhelyezésre, a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet.

b) meghatározott építési határvonalak: az előkert: 1,0 méter, az oldalkert: 4,0 méter, a hátsókert: 6,0 méter, mely építési határvonalak nem tekintendők építési vonalnak.

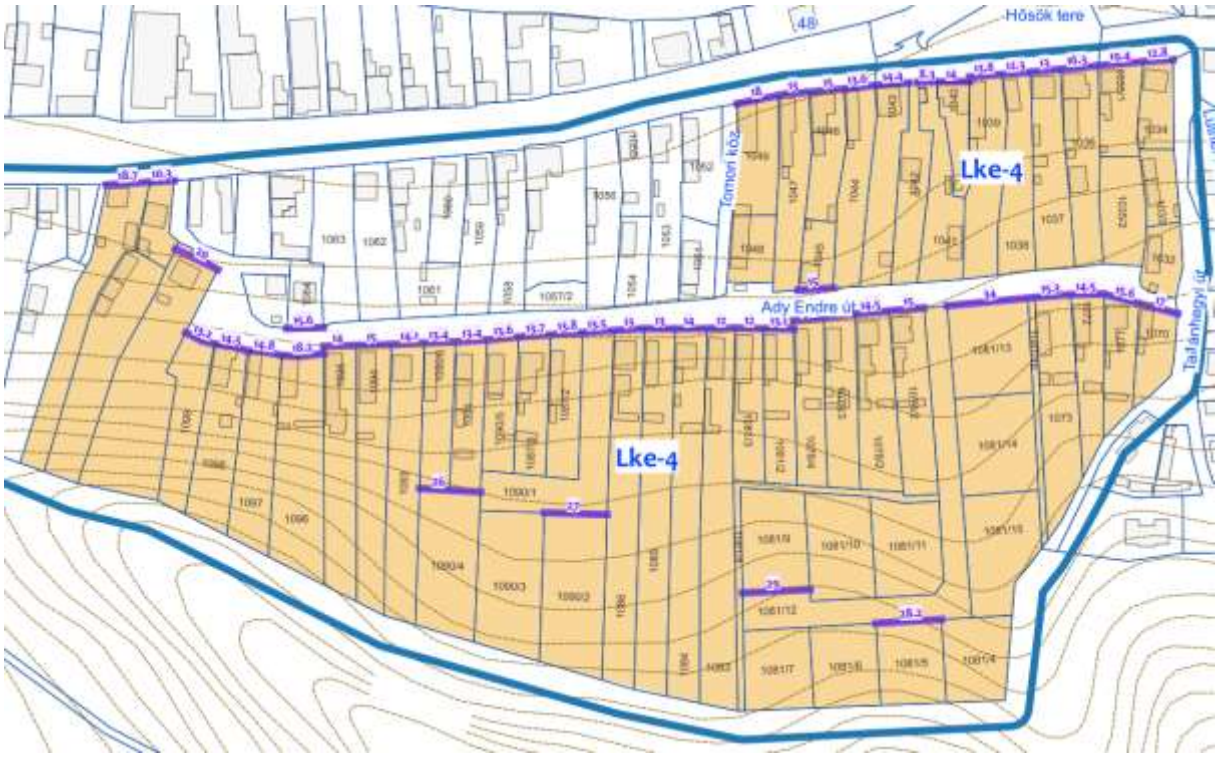
(5) A Vt-6 jelű építési övezetben telekosztás esetén zártsorú beépítés megengedett.

a) meghatározott építési határvonalak: az előkert: 1,0 méter, az oldalkert:4,0 méter, a hátsókert:6,0 méter. Az építési határvonalak nem tekintendők építési vonalnak.

b) A parkolók fásítására vonatkozóan az 5 férőhelyes és annál nagyobb fásított parkolót úgy kell kialakítani, hogy legalább 1 db fát kell ültetni minden megkezdett 4 parkolóhely után a településképi rendeletben előírtak szerint.

3. Az épített környezet vizsgálata

Az 1. tervezési területen az Lke-4 jelű építési övezetbe sorolt telkek esetében megvizsgálásra kerültek a telekszélességek, mely alapján eldönthető, hogy mely telkek maradnak az Lke-4 jelű, szabadonálló beépítési módú, és melyek kerülnek át oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetbe.



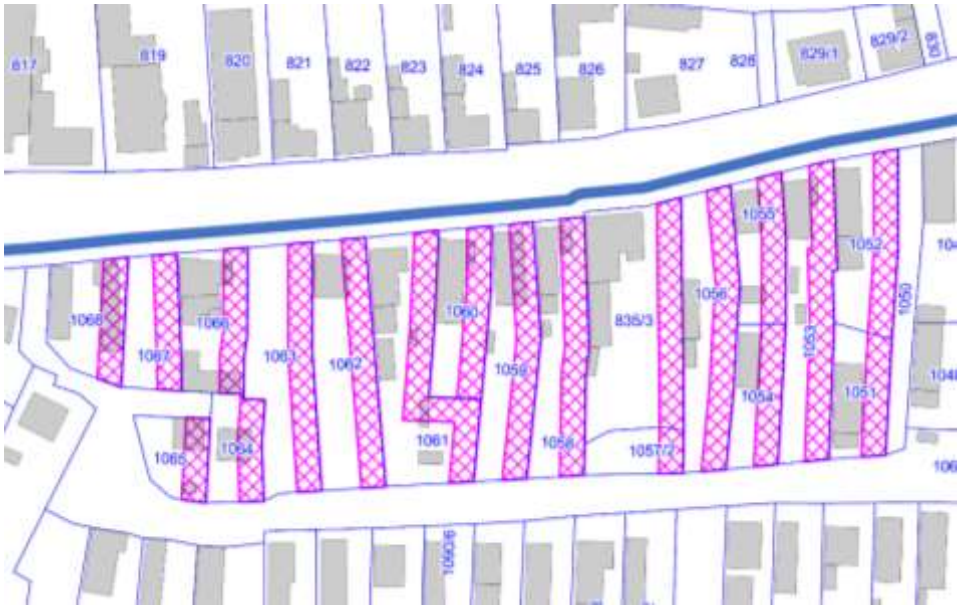
Az 1. tervezési területen a Fő útról nyíló, Vt-4 jelű építési övezetben jelölt telkeknél vizsgálni kell a vonatkozó oldalkerti méreteket, melyről a hatályos HÉSZ 9.§(1)b) pontja az alábbiak szerint rendelkezik: oldalkert méret „*a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke*”, kivétel az (c) pont eseteit, amely szerint „ *amennyiben a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16,0 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-re lecsökkenthető az épületek közötti telepítési távolságokra vonatkozó szabályok betartása mellett.*” A HÉSZt 2. mellékletének 4. számú táblázata alapján 6,5 méter.

4. <u>táblázat</u>

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
6	Vt-4	O	50	2000	6,5	30

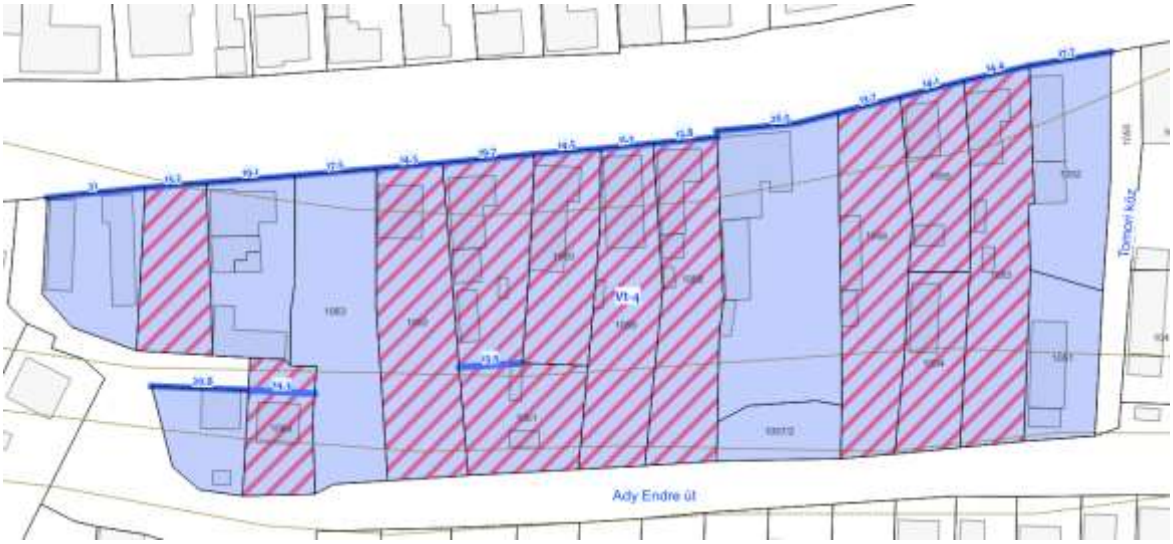
A földhivatali alaptérkép alapján az érintett telkekre vonatkozóan vizsgálatra kerültek az előírt oldalkerti méretek telkeket érintő lefedettsége. A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a telkek többségénél a meglévő állapot az előírt 6,5 méteres oldalkerti méretnek nem

feleltethető meg. Ugyanakkor megállapítható, hogy az épületek földszintes jellegénél fogva azok tényleges oldalkerti homlokzata a 6,5 métert nem éri el, azok tényleges mérete jellemzően 3,5 -4 méter.



6,5 méter széles oldalkert

A 16 méternél kisebb telkek vizsgálata a c) pont vonatkozásában:



A 2. tervezési terület

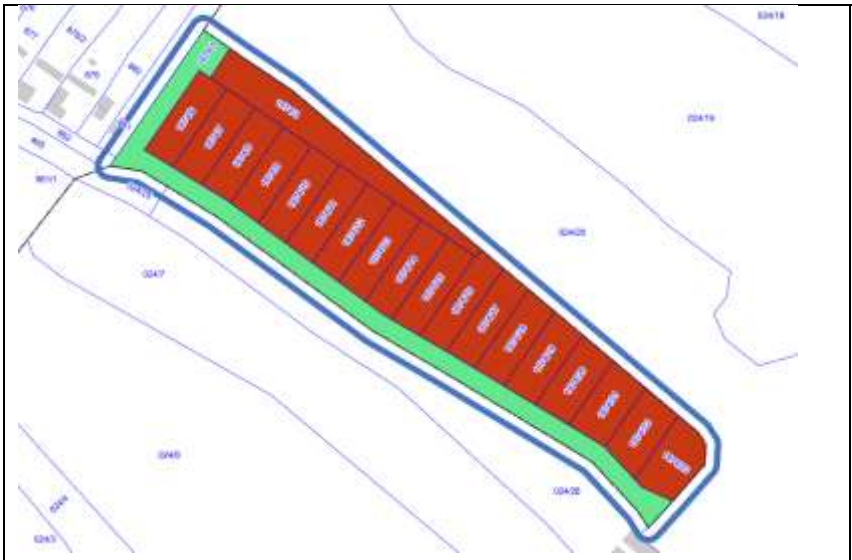
A területfelhasználás elemzése alapján a 2. tervezési területen a 1466/57; 1466/53; 1466/51 hrsz telkek kivett árok művelési ágban nyilvántartottak. A 1466/52; 1466/58 hrsz kivett út. A területek közül a 1466/45; 1466/54 hrsz beépítetlen terület. A 1466/55; 1466/60 hrsz műhelyként funkcionál. A 1466/61 hrsz a földhivatali alaptérkép alapján beépítetlen, ugyanakkor a légifotók alapján kereskedelmi raktározás, vagy valamifél telephely található a területen méghozzá több épülettel.

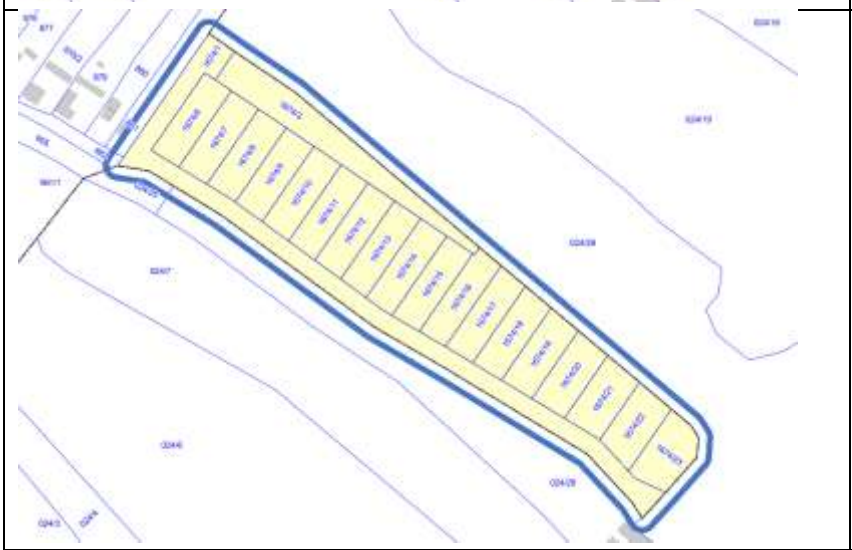
A 1466/60;1466/55 hrsz-en 40%, a 1466/61 hrsz-en 11% a beépítettség. A tulajdonvizsgálat szerint az árkok és a kivett utak önkormányzati tulajdonban vannak, míg a 1466/55; 1466/61 hrsz természetes személyek-, míg a többi hrsz-ú ingatlan gazdasági társaságok tulajdonát képezi.

2. TERVEZÉSI TERÜLET

A 3. tervezési terület

beépítetlen építési telkekből áll. A 1674/1 hrsz közforgalom elől el nem zárt magánút.





. TERVEZÉSI TERÜLET

A 4. tervezési területen

a 1623 hrsz-ú ingatlanon felépült 5 db új építésű lakóháznak beépítettsége 20%. Az Alkotmány utca – Árpád vezér út – József Attila utca által határolt tömb 10-20%-os beépítésű, ugyanakkor erre a területi tömbre módosítás nem tervezett.

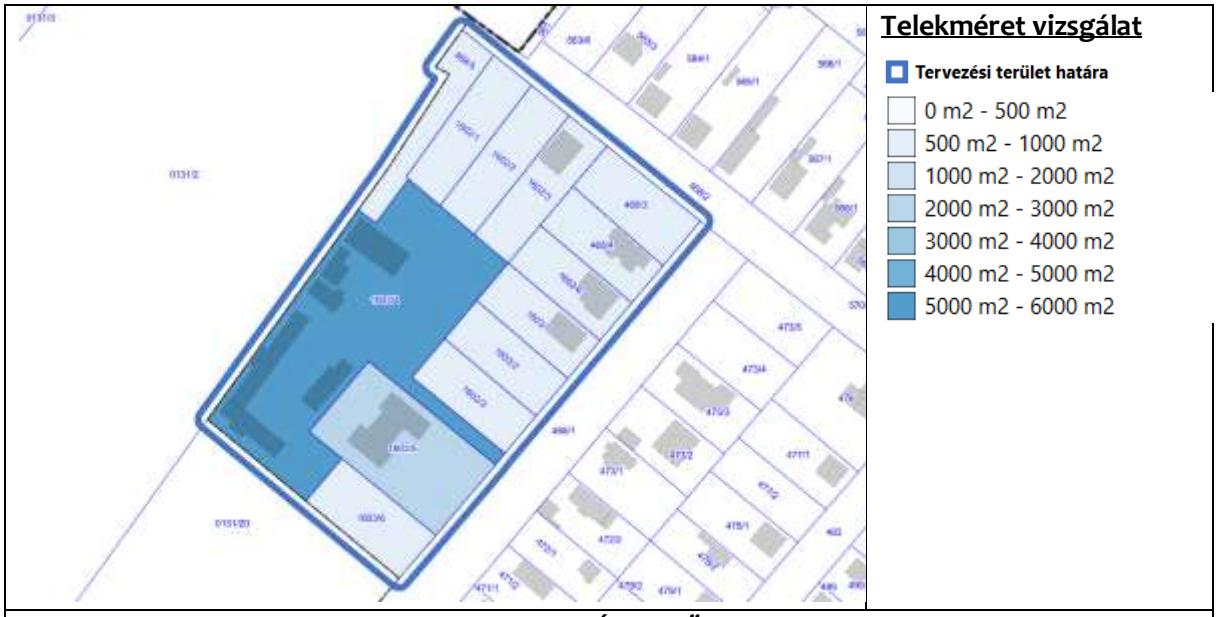
A tervezési területen belül a TSZT és SZT módosítással érintett ingatlanok gazdasági társaságok tulajdonában vannak.

4. TERVEZÉSI TERÜLET

Az 5. tervezési területen

belül a legnagyobb méretű a 1603/4 hrsz ingatlan, mely 5479 m². A 1603/5 hrsz 2000 m² fölötti telekméretű, a többi hrsz-ú ingatlan 500-1000 m² között van. A vizsgálat a tekintetben fontos, hogy a 1603/4 hrsz telek megosztása tervezett, azonban a hatályos

Gksz/2 jelű építési övezetben a minimális telekméret 5000 m2, ezért a megosztáshoz a telekminimum értékének megváltoztatása szükséges.



5. TERVEZÉSI TERÜLET

A 6. tervezési területen

A 831 hrsz üzlet, a 832 hrsz árok, a 833 hrsz közterület. A 831 hrsz természetes személyek tulajdona, míg a másik két hrsz önkormányzati tulajdonban van.

6. TERVEZÉSI TERÜLET

4. Az építészeti örökség vizsgálata

Mendén világörökségi és világörökségi várományos terület nem található. A településen több helyen is állítottak emlékművet, mely nemzeti emlékhely. A tervezési területeteket nemzeti emlékhely nem érinti. A műemléki nyilvántartás szerint Mende község területén található műemlék a magtár (Mende, Billepuszta, 91 hrsz.). A tervezési területeteket a műemlék vagy műemléki környezet nem érinti. A 2-6. tervezési területeken belül helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény nem található. Az 1. tervezési terület nyugati részén található helyi védelem alatt álló építmény. A Mende közigazgatási területén 11 nyilvántartott régészeti lelőhely található. Az 1. tervezési területen belül 3 régészeti lelőhely található. Azonosítójuk: 70231; 58377; 70229. Azonban a 58377 nyilvántartási szám alatti Fő utca 45. lelőhely csak a szöveges adatbázisban szerepel, a lehatárolása hiányzik a Forster Központ közhiteles Örökségvédelmi Nyilvántartásában.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Azonosító szám	Nyilvántartott lelőhely elnevezése
70229	Hősök tere 7.
70231	Római katolikus templom

5. Környezeti állapot jellemzők

5.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny területnek minősül. A településen, ahogy az a talajvíz térképen is látható, a terepviszonyokhoz igazodva többé-kevésbé a felszínt követi. A talajvíz a település területének legnagyobb részén 8 méter alatt húzódik. A vízfolyások, patakok és tavak közvetlen környezetében pedig a part felé haladva fokozatosan emelkedik. Így a völgyekben 5-6 m-re emelkedik a felszín közelébe. Minősége mérsékelten kemény, kissé vasas, szulfátszegény. Mende felszíni vize a Gödöllői-dombság egyik jelentős vízfolyása, az Alsó-Tápió. Az egyik ága a település északi részén, az Vár hegynél, a másik a szomszédos településen, Maglódon ered. Vízhozamuk és a vízjárásuk szélsőségek között ingadozik.

Mende a Magyarországi Vízgyűjtő gazdálkodási terv szerint, a Tisza vízgyűjtő területébe tartozik, azon belül is a Zagyva alegységbe. Veszélyforrást jelent a településen a mezőgazdasági tevékenységből származó diffúz szennyezés. A műtrágyák és permetszerek nagyon jól oldódnak, így a csapadék beszivárgásával könnyen eljutnak a talajvízbe. Különösen fontos, hogy a település megművelhető területeinek egy része nitrát érzékeny terület. Mendén a 31. sz. főút a belterületen halad végig, így potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrás. A szennyezőanyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és a talajvízbe.

Az eredeti talajadottságokhoz képest a beépített területeken erős az emberi behatás, a bolygatás, így itt már antropogén talajokról kell beszélnünk. Ezeknél a talajoknál az eredeti talaj már maradványaiban is nehezen ismerhető fel. Az antropogén hatásokon felül a talajminőséget rontó talajhibák közül a legjelentősebb az erózió, ezen kívül a néhol előforduló defláció, illetve savanyúság okozhat problémát. A helytelen talajhasznosítás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani. Az eltérő geológiai viszonyok következtében a lejtőviszonyok számottevő eltérést mutatnak. Mindez döntő módon befolyásolja a talajeróziós folyamatokat. Nagy felületet foglal el a 12%-nál meredekebb lejtésű terület, s ezen túlmenően számolni kell a 25%-nál nagyobb lejtésű területek számottevő jelenlétével, amely az eróziós károk jelentős forrásául szolgál.

Mende belterületének központjában a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet szerint vízminőség-védelmi terület övezete található. Ebbe az övezetbe beletartozik az 1. 2. 6. tervezési terület. A 4. tervezési területen keresztül megy az előzetesen lehatárolt hidrogeológiai védőidom vonala. A kijelölt védőidomra vonatkozó előírásokat,

korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

5.2 Levegőtisztaság és védelme

A levegőtisztaság védelmi szempontból járási szinten elmondható, hogy a Mendét is magában foglaló, Nagykátai járásban jelentős légszennyező forrás nem található, állandó mérőhely nincs a járásban. A településen légszennyező forrás nem található az Országos légszennyezettségi mérőhálózat adatbázisa szerint. Mende kedvező természetföldrajzi adottságának, fekvésének és kevésbé hangsúlyos gazdasági potenciáljának köszönhetően nincsen légszennyezésnek kitéve. A döntően ÉNy-DK irányú tereplejtés és az ezzel megegyező irányú patakvölgy klimatikus hatása biztosítja a település állandó légmozgását, átszellőzését.

A számottevő légszennyezés legfőbb forrása Mendén a közúti közlekedés a 31. számú főútnak köszönhetően. Ellenben elmondható, hogy a légszennyezés csak bizonyos szakaszokon jellemző és csak néhány méteres, legrosszabb esetben néhány tízméteres sávban okoznak káros immissziót, a tervezési területeket érintő zavaró és káros hatása nincs.

5.3 Zajterhelés

A zaj- és rezgés kibocsájtás helyzete mind a járásban, mind pedig a településen kedvezőnek mondható, akárcsak a levegőtisztasága. Legfőbb tényezője a zaj- és rezgésterhelésnek a közlekedés. Mendén mind a közúti, mind a vasúti közlekedés zaj- és rezgésterhelő hatásával számolni kell, de a tervezési területeket érintő hatás nem jelentkezik.

5.4 Hulladékkezelés

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése megoldott. A kommunális szilárd hulladékot szervezett keretek között elszállítják. A veszélyes hulladékok begyűjtése és elszállítása szintén megoldott. A településen dögkút nem található.

6. A táji és természeti adottságok és örökség

A település területén nemzetközi védelem alatt álló terület nem található. Országos védelem alatt áll, az ex lege földvár, mely a település északi részén található. A Nemzeti Földügyi Központ adatai Mendén 4 védett tájelem található. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet kategóriájába tartozó Natura 2000 területek nem találhatók. A város közigazgatási területén helyi jelentőségű természetvédelmi terület és természeti emlék sem került kijelölésre. Mendén a rétekkel, legelőkkel kísért Tápió patak mente a település teljes közigazgatási területén az Országos Ökológiai Hálózat része. A vízfolyást kísérő ökológiailag értékes területek ökológiai folyosóként vannak besorolva.

A tervezési területek egyike sem érint védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, természetvédelmi rendeltetésű területet, az országos ökológiai hálózat övezetét, illetve tájképvédelmi szempontból értékes területet.

7. Közlekedés

7.1 Közúti kapcsolatok

Mende község Budapest közigazgatási határától keletre 10 km-re található. Észak-nyugatról Maglód és Pécel, észak-keletről Sülysáp, dél-keletről Úri és Gomba míg dél-nyugatról Péteri, Gyömrő és Maglód közigazgatási területe határolja. A község az országos közúthálózatba tartozó közvetlen közúti kapcsolatát a településen kelet-nyugati irányban áthaladó 31. sz. országos másodrendű főút biztosítja.

A fentieken túl a települést érinti az 4603. sz. országos mellékút, amely a 31. sz. főút mendei vasútállomás előtti jelentős szintbeli csomópontjából kiindulva dél-nyugati irányban Gyömrő-Üllő városával, valamint a 4. sz. főút felé ad alsórendű közúti kapcsolatot. Mende község a szomszédos Úri és Gomba községek felé nem rendelkezik közvetlen közút kapcsolattal. Ugyanígy a település és Péteri község között is csak áttételes közúti kapcsolat található a 4603.sz. mellékút gyömrői elágazásból a 3111. sz. mellékúton keresztül.

7.2 Közúti közlekedés

A helyi közúthálózat a 31. sz. főútra épül fel, mely a település súlypontjában, kelet-nyugati irányban húzódik keresztül. A többi belterületi települési út a meglévő ingatlanokat, mint kiszolgáló úthálózati elemeként funkcionál.

Az 1. tervezési terület megközelítése északról a Fő útról, a terület közepén pedig az Ady Endre utcáról lehetséges. Az 2. tervezési terület elérhetősége a Fűzfa utcáról nyílóan lehetséges. A 3. tervezési terület Mende dél keleti részén a település központjától lekanyarodva a Bacsó Béla utcáról közelíthető meg. A 4. érintett tervezési terület az Alsó-

Tápión át a Péceli utca – József Attila utca közterület felől érhető el. Az 5. tervezési terület a Tél utca – Deák Ferenc utca határoló utcák mentén közelíthetők meg. A 6. tervezési terület megközelítése a Fő útról lehetséges. A tervezési területeken belül jelentősebb szintbeni, vagy különszintű csomópont, lámpás kereszteződés nem található.

A tervezett módosítások a közlekedési infrastruktúra változására nincsenek hatással, azt nem befolyásolják, így a fejezet további, részletes kidolgozásától eltekintettünk.

8. Közművesítés

A település rendelkezésre álló közműellátása folyamatosan fejlődik. A közelmúltban megvalósított közcsatornás szennyvízelvezetéssel a település beépített területének döntő hányadán a teljes közműellátás lehetősége biztosított. Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek.
A tervezési területek mindegyikén teljes közművesítettség, a TSZT módosítással érintett területeken i

38/A
42
42/A
42/B
46
0
1 : 2000
100 m
Mende, HÉSZ eseti módosítása
3. tervezési terület
E-KÖZMŰ
Készült az E-közmű rendszerben (2024. 06. 21.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!
Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízelvezetés

Pacsirta utca
Cinege utca
Csalogány utca
Rákóczi
Csokonai
0
1 : 2000
100 m
Mende TSZT eseti módosítása
4. tervezési terület
E-KÖZMŰ
Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízelvezetés
Készült az E-közmű rendszerben (2024. 06. 21.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

ELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

1. Településrendezés, településszerkezet

1.1 Az Országos Területrendezési Terv

A 3. tervezési terület erdőgazdálkodási térség és a mezőgazdasági térségi területfelhasználási kategória része. Az 1., 2., 4., 5., 6. tervezési területek a települési térség térségi területfelhasználási kategóriába soroltak. Az OTrT országos övezetei közül kizárólag a 3. tervezési terület érinti kis részben Erdőtelepítésre javasolt terület övezetét.

1.2 A Pest Megye Területrendezési Terv

A Térségi szerkezeti terv szerint a 3. tervezési terület erdőgazdálkodási térség és a mezőgazdasági térségi területfelhasználási kategória része. Az 1., 2., 4., 5., 6. tervezési területek a települési térség megyei területfelhasználási kategóriába soroltak. A megyei övezetek közül a Földtani veszélyforrás terület övezete érinti a 3. és 4. tervezési területet.

1.3 Hatályos Településszerkezeti Terv

A szerkezeti módosítással érintett 3. tervezési területet az Lf jelű beépítésre szánt falusias lakóterület alkotja. A 4. tervezési területet nagyobb részt Lk jelű kisvárosias lakóterület alkotja. A terület közepén, illetve dél-keleti részén helyezkedik el egy kertvárosias lakóterületbe sorolt Lke jelű tömb, illetve a dél-nyugati felén egy Vt jelű településközponti vegyes területbe tartozó tömb.

1.4 Hatályos Helyi Építési Szabályzat

Az 1. tervezési területet a Vt-4 és az Lke-4 jelű építési övezet alkotja. A lehatárolt területen belül 3 régészeti lelőhely található. A terület nyugati részén található helyi védelem alatt álló építmény. A terület keleti része leginkább omlásveszélyes területek közé tartozik.
A 2. tervezési területen belül a telkek többsége a Gksz-1 jelű építési övezet részei. A 1466/57; 1466/58; 1466/53; 1466/52; 1466/51 hrsz ingatlanjai települési kiszolgáló és egyéb utak területe.
A 3. tervezési területet az Lf-1 jelű építési övezet alkotja.
A 4. tervezési területet nagyobb részt Lk-1 jelű építési övezetbe sorolt. A terület közepén, illetve dél-keleti részén helyezkedik el egy Lke-2 és Lke-1 jelű kertvárosi övezetű tömb, illetve a dél-nyugati felén egy Vt-6 építési övezetbe tartozó településközponti vegyes terület. A területet feltáróan 14 méter szabályozási szélességgel kerültek kialakításra a települési kiszolgáló és egyéb utak területei. A Csalogány utcán a hatályos szabályozási tervlap szelvényén – valószínűleg elírás okán – KÖu-Gy jelölésű, holott sem a szabályozási színezésben, sem a szerkezeti tervben ez nem történt meg.
Az 5. tervezési területen belül a 1603/4 hrsz ingatlanja a Gksz-2 építési övezetbe sorolt.
A 6. tervezési területen belül a831; 833 hrsz-ú ingatlanok a Vt-3 jelű építési övezetbe tartoznak.

2. Az épített környezet

Az 1. tervezési terület esetében telekszélesség vizsgálat alapján egyértelműsíthető, hogy a telkek döntő többsége nem éri el a minimális 18 métert. Az oldalkert vizsgálat alapján egyértelműsíthető, hogy a telkeken lévő beépítések igen kis hányada feleltethető meg az előírt 6,5 méteres oldalkerti méreteknek.
A területfelhasználás elemzése alapján a 2. tervezési területen belül a 1466/57; 1466/53; 1466/51 hrsz kivett árok kategóriába tartozik. A 1466/52; 1466/58 hrsz kivett út. A területek közül a 1466/45; 1466/54 hrsz beépítetlen terület. A tulajdonvizsgálat tartalma szerint az árkok és a kivett utak az Önkormányzat területei, míg a 1466/55; 1466/61 hrsz Természetes személyek területe, a többi hrsz-ú ingatlan Gazdasági társaságok területe.
A 3. tervezési területen a beépítési % 0.
A 4. tervezési területen a beépítési % jobbára 0, viszont a 1623 hrsz-ú ingatlanján a beépítés ugyanakkor 20%, köszönhetően az ingatlanon felépült 5 db új építésű lakóháznak. A tervezési területen belül a TSZT és SZT módosítással érintett ingatlanok Gazdasági társaságok területe.
Az 5. tervezési területen belül a legnagyobb területű a 1603/4 hrsz ingatlan, 5479 m^2 területtel.
A 6. tervezési területen a 831 hrsz üzlet, a 832 hrsz árok, a 833 hrsz közterület. A 831 hrsz Természetes személyek területe, míg a másik két hrsz Önkormányzatok területe.

3. Az építészeti örökség

Az 1. tervezési terület nyugati részén található helyi védelem alatt álló építmény és a tervezési területen belül 3 régészeti lelőhely található.

4. Környezeti állapot jellemzők

A település, így a tervezési területek is, kedvező helyzetben vannak zaj- és levegőtisztaság védelmi szempontból, járási szinten elmondható, hogy jelentős légszennyező és üzemi zajforrás nem található. Mende belterületének központjában vízminőség-védelmi terület övezete található, mely övezetbe beletartozik az 1. 2. 6. tervezési terület. A 4. tervezési területen keresztül megy az előzetesen lehatárolt hidrogeológiai védőidom vonala. A számottevő zaj- és levegőterhelés legfőbb forrása a tervezési területeken nem jelentkezik, a potenciális szennyező forrásként Mende központján áthaladó 31. számú főút említhető, mely távolságban az 1. tervezési területhez esik legközelebb. A beépített részeken történő hulladékgyűjtés és elszállítás megoldott.

5. A táji és természeti adottságok és örökség

Alsó-Tápió patak mente az Országos Ökológiai Hálózat része, a vízfolyást kísérő területek ökológiai folyosóként vannak besorolva. Az Alsó-Tápió fő ága a település belterületén is áthalad, azonban a tervezési területeket nem érinti. A tervezési területek egyike sem érint védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, természetvédelmi rendeltetésű

területet, az országos ökológiai hálózat övezetét, illetve tájképvédelmi szempontból értékes területet.

6. Közlekedés

A tervezési területek közúti és tömegközlekedési kapcsolatai összességében megfelelőnek mutatkoznak. A tervezési területek megközelítését biztosító úthálózat megfelelő mértékben képes a gyalogos és kerékpáros forgalmat lebonyolítani. Jelenleg a tervezési területen minden kialakított telken lehetőség van telken belüli parkolásra.

7. Közművesítés

A már meglévő beépítéssel rendelkező tervezési területek közműellátottsága kiépült, a meglévő közmű infrastruktúra teljes mértékben képes az igényeket kiszolgálni. A közművesítés a még beépítetlen területeken is kiépült.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településrendezési javaslat

A bevezetőben és a megalapozó vizsgálati fejezetben írtak alapján Mende község Településszerkezeti Tervének (TSZT) módosítása kizárólag a 3. és a 4. tervezési területeket érinti. Mende község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) és 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapjának módosítása az összes tervezési terület esetében szükségessé válik.

1.1 Településszerkezeti Terv módosításának javaslata

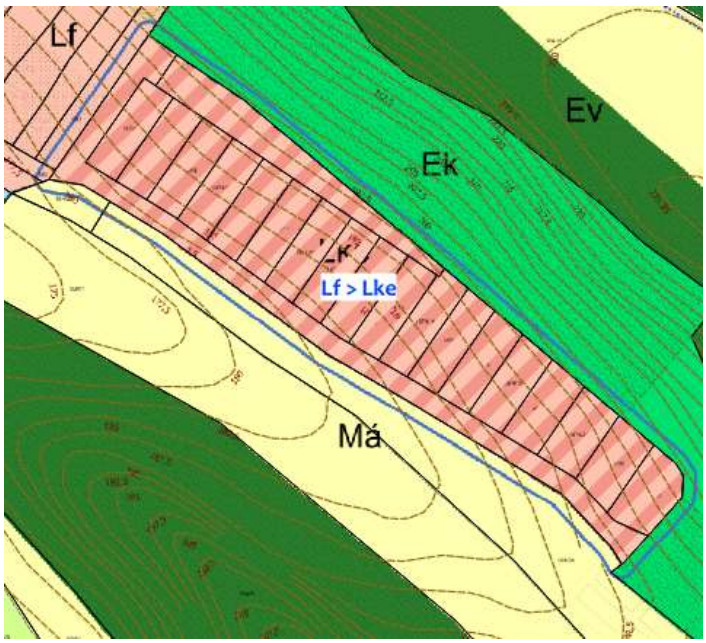
3. tervezési terület

A 3. tervezési terület a hatályos TSZT szerint Lf jelű falusias lakóterületbe sorolt. A terület belterületbe vonása a hatályos Településszerkezeti Terv alapján már megtörtént.
A módosítás érinti Mende község 1. számú melléklete szerinti Településszerkezeti tervi leírás (továbbiakban: TSZT leírás) változtatását. Az 1.4. A területfelhasználás területi mérlege az alábbi táblázat szerint alakul.

	2002. évi TSZT		TSZT	
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	**%**	**Terület (ha)**	**%**
Beépítésre szánt terület:				
Lakóterület:	**214,53**	***7,9***	**214,41**	***7,89***
Kertvárosias lakóterület (Lke)	5,1	*0,19*	142,02 > 145,17	*5,23 > 5,35*
Falusias lakóterület (Lf)	205,55	*7,57*	66,33 > 63,18	*2,44 > 2,32*
Beépítésre szánt terület összesen:	**303,03**	***11,16***	**273,38**	***10,06***

A módosítás érinti Mende község 2. számú melléklete szerinti TSZT jelű Településszerkezeti Tervlap (továbbiakban Tervlap) változtatását. A rajzi elemek tekintetében a tervezett belterület határ jelölést, a meglévő belterületi határ jelölés váltja fel és az Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználási mód, Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül.

TSZT M1 jelű módosító javaslat kivágata:



4. tervezési terület

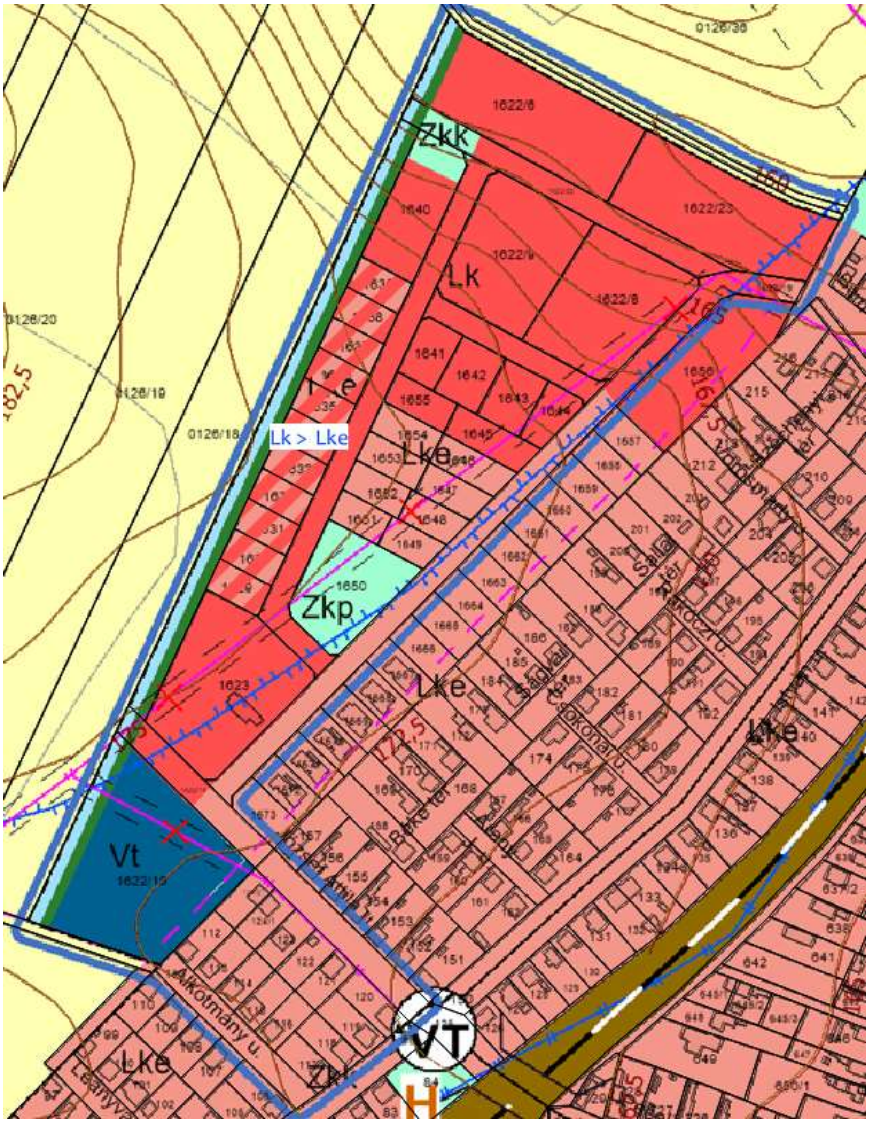
A változtatással érintett 1629–1640 hrsz ingatlanok a hatályos TSZT szerint Lk jelű kisvárosias lakóterületbe soroltak.

Az Önkormányzat változtatási szándéka szerint az érintett ingatlanok 1 ha kiterjedésben Lke jelű kertvárosias lakó területfelhasználási kategóriába kerülnek átsorolásra. A telektömböt érintő telkek területfelhasználási kategóriájának besorolása egyebekben nem változik.

A módosítás érinti Mende község TSZT leírás változtatását. Az 1.4. A területfelhasználás területi mérlege az alábbi táblázat szerint alakul.

	2002. évi TSZT		TSZT	
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	**%**	**Terület (ha)**	**%**
Beépítésre szánt terület:				
Lakóterület:	**214,53**	***7,9***	**214,41**	***7,89***
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,88	*0,14*	6,06 > 5,29	*0,22 > 0,20*
Kertvárosias lakóterület (Lke)	5,1	*0,19*	142,02 > 142,79	*5,23 > 5,26*
Beépítésre szánt terület összesen:	**303,03**	***11,16***	**273,38**	***10,06***

A módosítás érinti Mende község 2. számú melléklete szerinti TSZT jelű Tervlap változtatását. A rajzi elemek tekintetében az Lk jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználási mód, Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül.



TSZT M2 jelű módosító javaslat kivágata:

1.2 Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata

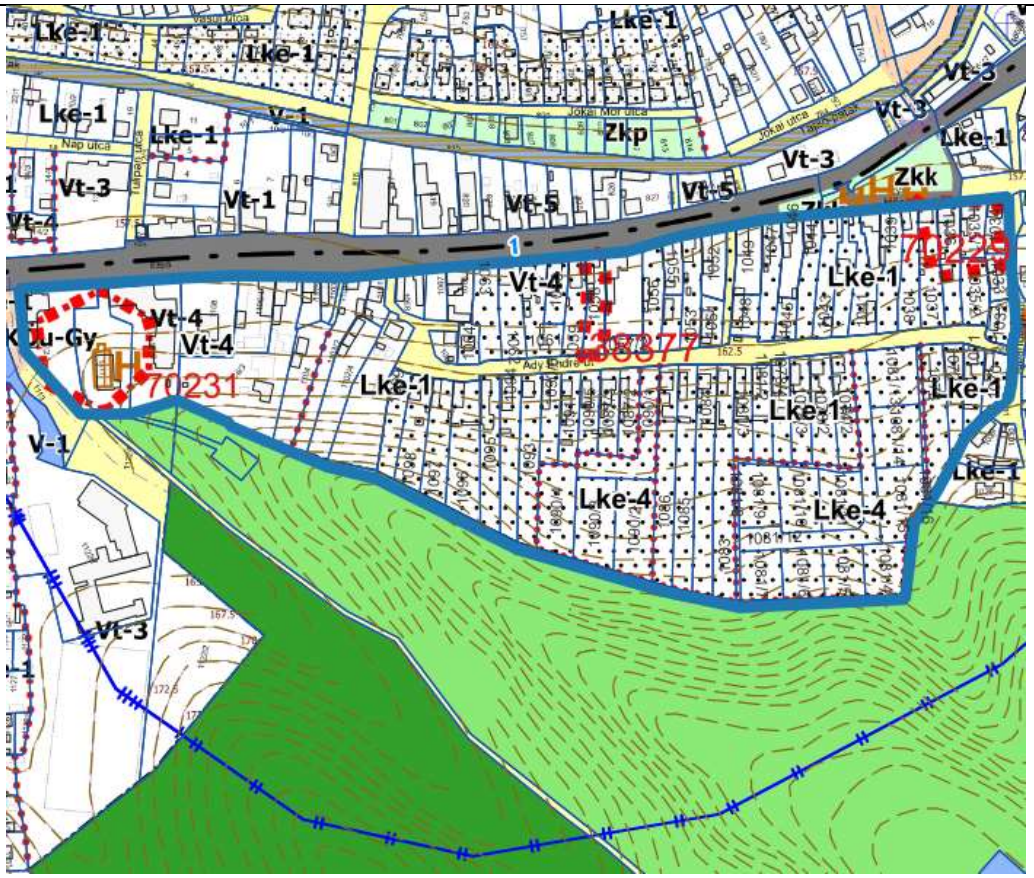
1. tervezési terület

Az Lke-4 jelű építési övezetbe sorolt azon telkek, melyek telekszélessége nem éri el a 20 méteres szélességet, azokat olyan építési övezetbe kell átsorolni, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló és a beépítési paraméterek egyebekben megegyeznek a most hatályos paraméterekkel. Ezen telkeket az Lke-1 jelű építési övezetbe javasolt sorolni, így az építési telkekre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak szerint változnak.

2. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
6	Lke-4	SZ	30	700	6,5	50

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
3	Lke-1	O	30	700	5,5	50



SZT M1 jelű módosítási javaslat

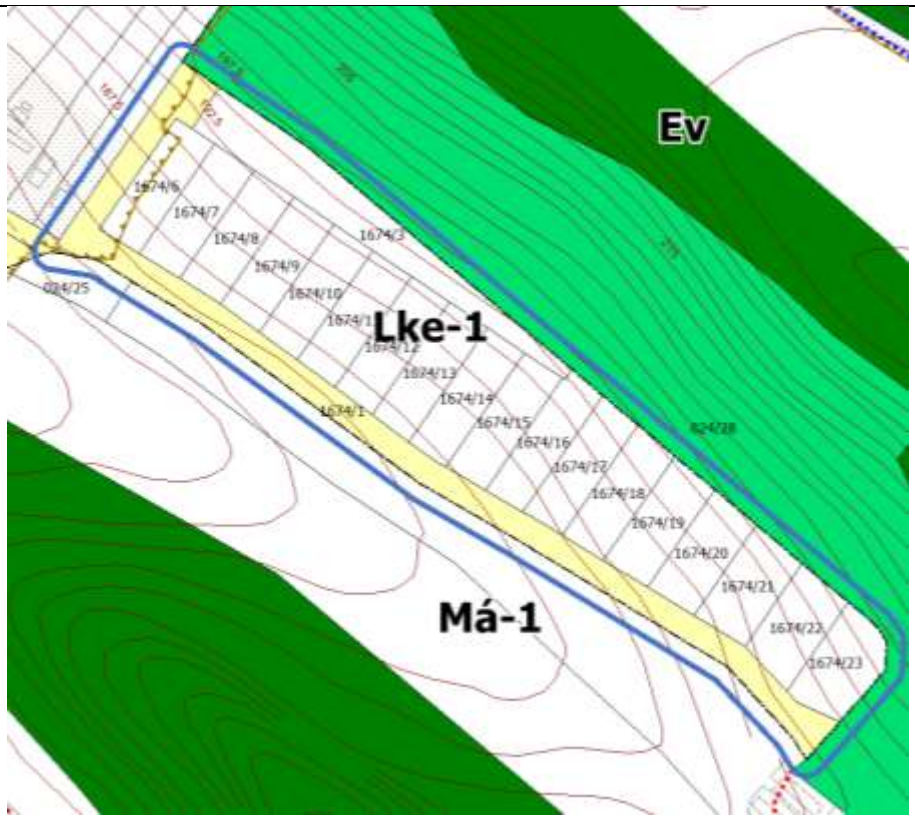
3. tervezési terület

A 3. tervezési területet a szabályozási tervlap alapján Lf-1 jelű építési övezet alkotja. A tervezési terület határán húzódik a tervezett belterületi határ.

Az Önkormányzat változtatási szándéka szerint a javasolt TSZT módosítással összhangban a tervezési területet alkotó a 1674/6–1674/23 hrsz-ú ingatlanok és a 1674/3 hrsz ingatlan Lke-1 jelű szintén beépítésre szánt kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerülnek átsorolásra. A 1674/1 hrsz-ú ingatlan területe a települési kiszolgáló és egyéb utak területébe kerül átsorolásra. A területre történő változtatás az építési övezetek beépítési paramétereit illetően az alábbiakkal jár.

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
3	Lf-1	O	30	1200	5,5	40

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
4	Lke-2	SZ	30	700	7,5	50



SZT M3 jelű módosítási javaslat

4. tervezési terület

A 4. tervezési területen változtatással érintett 1629–1640 hrsz ingatlanok jelenleg az Lk-1 jelű beépítésre szánt kisvárosias lakóterület építési övezetbe soroltak. A dél-nyugati felén egy Vt-6 építési övezetbe tartozó településközponti vegyes terület található. A területet feltáróan 14 méter szabályozási szélességgel kerültek kialakításra a települési kiszolgáló és egyéb utak területei. A Csalogány utcán a hatályos szabályozási tervlap szelvényén -hibásan- KÖu-Gy jelölésű övezeti jel van.

Az Önkormányzat változtatási szándéka szerint az érintett ingatlanok az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerülnek átsorolásra. A területre történő változtatás az övezetek beépítési paramétereit illetően az alábbiakkal jár.

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság ***	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
3	Lk-1	SZ	40	1500	10,5	30

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
4	Lke-2	SZ	30	700	7,5	50

Az Önkormányzat változtatási szándéka továbbá, hogy a Vt-6 építési övezetben az épületmagasság értéke a meglévőhöz képest növelésre kerüljön, ezért a Rendelet 2. mellékletének 4. számú táblázata az alábbiak szerint módosul:

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
8	Vt-6	SZ	60	1200	**5,5 > 6,5**	10

Az építési övezet Mende más területén nincs alkalmazásban, ezért a módosítási javaslat a település más építési telkein a beépítési jellemzők változását nem eredményezi.

A módosítás érinti Mende község 1. számú melléklet SZT-3 jelű szabályozási tervlap változtatását is több tekintetben. A rajzi elemek tekintetében az Lke-2 jelű építési övezet területe és határa feltüntetésre kerül, a megvalósult telekalakítások nyomán a szabályozási vonalak és a vonatkozó méretek törlésre kerülnek. Törlésre kerül továbbá a KÖu-Gy övezeti jel is a Csalogány utca telkét érintően.

SZT M4 jelű módosítási javaslat

5. tervezési terület

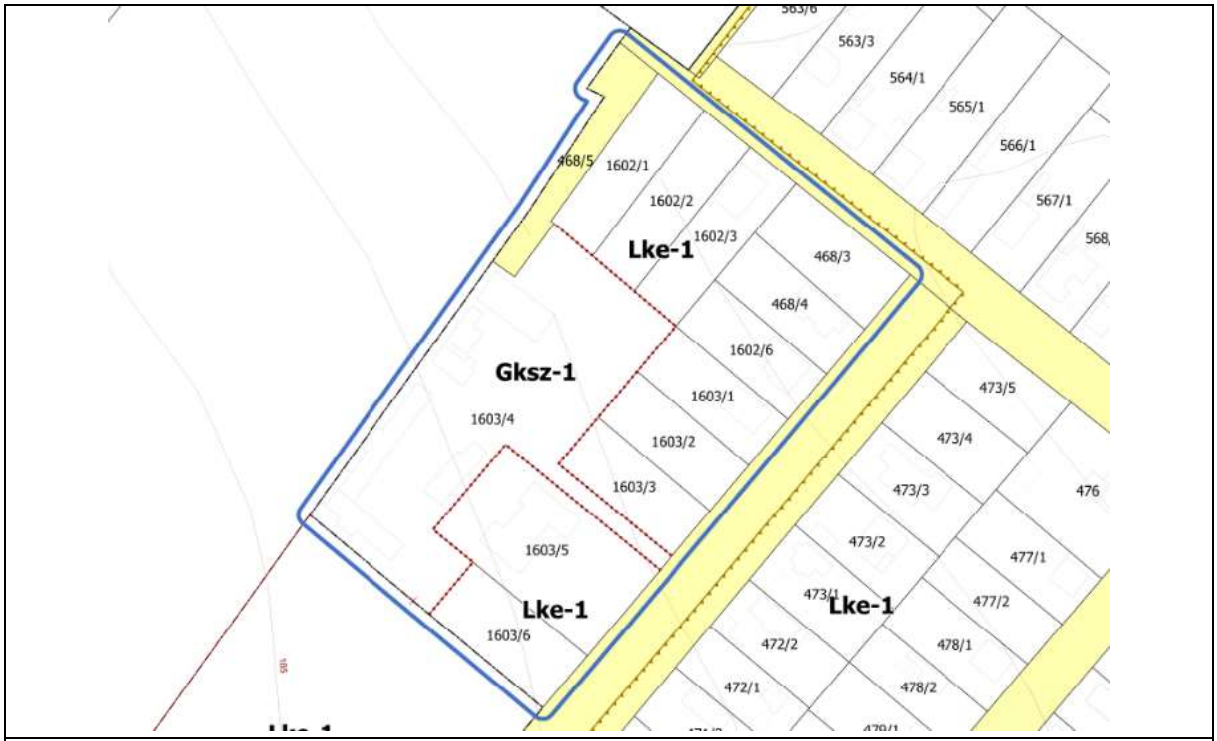
Az 5. tervezési területen belül a változással érintett 1603/4 hrsz ingatlan Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt.

Tulajdonosi kérésre az Önkormányzat változtatási szándéka szerint az érintett telek Gksz-1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A változtatással a telek beépítési paraméterei az alábbiak szerint módosulnak:

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
4	Gksz-2	SZ	45	3000	6,0	30

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
3	Gksz-1	SZ	40	1000	6,0	30

A módosítás érinti Mende község 1. számú melléklet SZT-3 jelű szabályozási tervlap változtatását, mivel a Gksz-2 építési övezet helyett Gksz-1 jelű építési övezet kerül feltüntetésre változatlan terület kiterjedéssel.



SZT M5 jelű módosítási javaslat

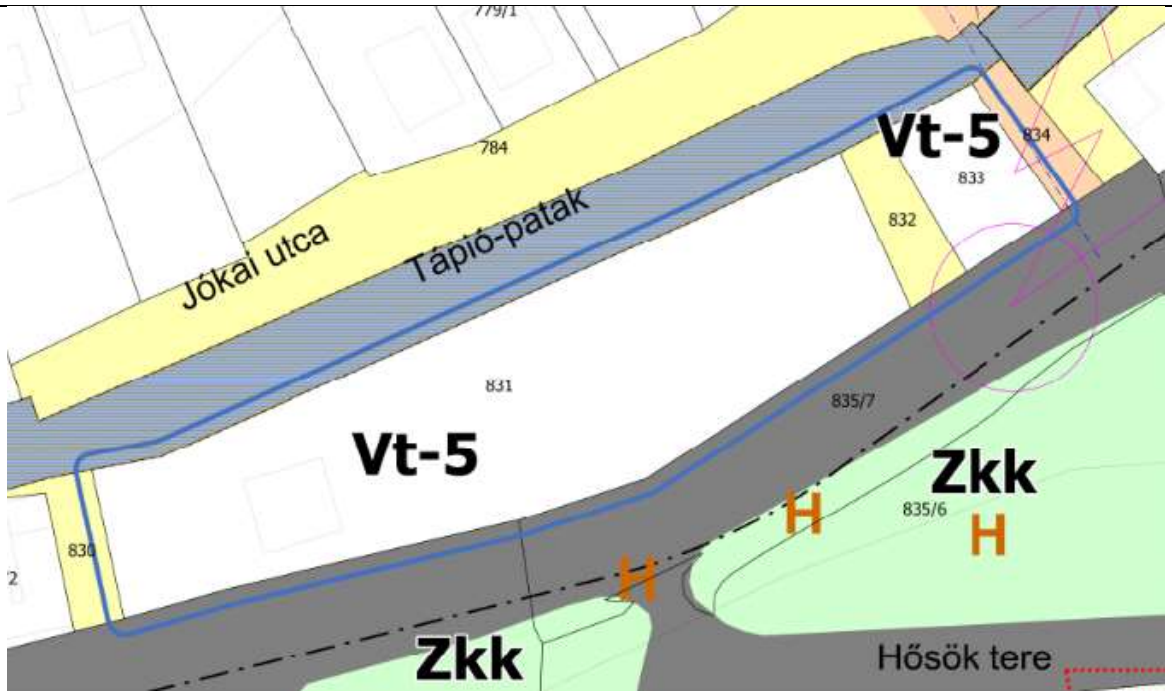
6. tervezési terület

A 6. tervezési területen belül a 831; 833 hrsz-ú ingatlanok a Vt-3 jelű építési övezetbe tartoznak. Az Önkormányzat változtatási szándéka szerint az érintett Vt-3 ingatlanja a továbbiakban a Vt-5 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A változtatással a telek beépítési paraméterei az alábbiak szerint módosulnak:

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
5	Vt-3	SZ	50	5000	6,5	30

	A	B	C	D	E	F
1	**építési övezet jele**	**beép. mód**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**kialakítható legkisebb telekterület**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**legkisebb zöldfelület**
2			**(%)**	**(m^2)**	**(m)**	**(%)**
7	Vt-5	SZ	50	800	6,5	10

A módosítás érinti Mende község 1. számú melléklet SZT-3 jelű szabályozási tervlap változtatását, mivel a Vt-3 építési övezet helyett Vt-5 jelű építési övezet kerül feltüntetésre változatlan terület kiterjedéssel.



SZT M6 jelű módosítási javaslat

Javaslat az épített környezet fejlesztésére

A tervezési területeken a módosítások célja Mende lakosságának minőségi életkörülményeinek a megteremtése, mellyel vonzóvá válhat a település. Mende község elkötelezett a jó életminőség és az egészséges épített környezetet iránt. A szerkezeti és szabályozási módosítások olyan mértékben szükséges csak, hogy a tervezési területeken lévő területfelhasználási kategóriák és paramétereik biztosítsák olyan beruházások megvalósulását, hogy azok az élhető épített környezet fejlesztését teremtsék meg a községben.

2. Javaslat az építészeti örökség megőrzésére

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása a település területén olyan változásokat irányoz elő amely megőrzi a településszerkezetet, és törekszik a meglévő épített értékek megőrzésére. Az 1. terület érint nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és helyi védelem alatt álló építményt, de a területre tervezett módosítási javaslat önmagában nem veszélyezteti a lelőhely és a védelem alatt álló épület állapotát.

3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat

A tervezési területeken a zöldfelületi fedettség mennyiségi követelményei változnak a javaslatok során. A 3. és 4. tervezési területre vonatkoztatva a legkisebb zöldfelület mértéke a hatályos előírásokhoz képest növekszik. Az 5. tervezési területen javasolt Gksz-1 jelű építési övezet esetében a hatályos övezethez képest a minimálisan előírt zöldfelületi érték nem változik. A 6. tervezési területen ugyanakkor a zöldfelületi fedettség mennyiségi követelményei negatívan változnak a javaslat során. A Vt-3 építési övezetben előírt 30%-os legkisebb zöldfelületi arány a tervezett módosítás szerinti Vt-5 építési övezetben előírtak értelmében 10%-ra csökken.

5. Védelmi és korlátozóelemek

5.1 A táj, a természeti környezet

A településrendezési módosítások nem javasolnak olyan változtatási szándékot, mely jelentős hatást gyakorolna a természeti értékekre. A tervezési területek egyike sem érint védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, természetvédelmi rendeltetésű területet, az országos ökológiai hálózat övezetét. A tervezett szerkezeti és szabályozási módosítások a tájképi szempontból nem hoznak jelentős változást.

4. Közlekedési javaslat

A tervezett módosítások a közlekedéshálózatok tekintetében nem okoznak változást.

5. Közművesítési javaslat

6. A tervezett módosítások a közműhálózatok tekintetében nem okoznak változást, a közműhálózat fejlesztését nem teszik szükségessé.

7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A magasabb rendű területrendezési követelményekkel való összhang igazolása kizárólag a 3. és a 4. tervezési területek vonatkozásában készül, tekintettel arra, hogy ezek a helyszínek tartalmaznak TSZT módosítást eredményező változtatásokat.
A térségi szerkezeti tervnek való megfeleltetés igazolása:

A 3. tervezési terület jelenleg is beépítésre szánt területfelhasználási kategóriában fekszik, így a településszerkezeti tervnek az erdőgazdálkodási-, és a mezőgazdasági térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó előírásokkal való összhangja a módosításokat követően sem változik a hatályos terv készítéskor rögzített mérlegekhez képest.
A 4. tervezési terület a települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.
A módosítást követően a területek térségi területfelhasználási kategóriája nem változik.

A módosítás során a településrendezési tervekben új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A 2018. évi CXXXIX. törvény III. FEJEZET 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése alcím szerinti előírások, valamint a 38–40. §-ban kimondottak ennek megfelelően nem relevánsak.

<u>*Az országos övezetekkel való érintettség összhangjának igazolása:*</u>

A 3. tervezési terület az az Erdőtelepítésre javasolt terület övezetével érintett, melyre az alábbi előírások vonatkoznak a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

> „3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
> *3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. „*

A tervezési területen a hatályos TSZT készítésének idején sem borította erdőállomány, mely az azóta eltelt időben sem változott. a terület a jelenlegi jogszabályi környezetben is beépítésre szánt területfelhasználási kategóriában fekszik, így a módosítás a vonatkozó előírásokkal nem ellentétes, azaz MEGFELEL.

A 3. és 4. tervezési terület mindegyike a Földtani veszélyforrás terület övezetében fekszik, mivel az övezeti térkép a teljes település érintettségét jelöli, melyre az alábbi előírások vonatkoznak a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

> „11. Földtani veszélyforrás terület övezete
> *11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
> *(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*
> *(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”*

A földtani veszélyforrással érintett terület tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolása a hatályos HSZ készítésének idején megtörtént, mely szerint sem 3. sem pedig a 4. tervezési terület a korlátozással nem érintett.

A 2. tervezési területen jelölt módosításhoz kapcsolódó *-árok megszüntetése okán kijelölésre kerülő Gksz/1 jelű építési övezet meghatározása-* megállapítások:
Étv. 78/D§ (4)

> *„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek*
> *a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési*

> *követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,"*

Igazolás:

A módosítással érintett ingatlanok az ökológiai hálózatnak nem részei, természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

A módosítással érintett településszerkezeti terv a készítésének idején hatályos jogszabályi környezet figyelembevételével készült. A tervkészítés véleményezési eljárásának jogszerűségét, valamint a terv jogszabályoknak való megfelelőségét az állami főépítész pozitív záró szakmai véleménye garantálta, melynek birtokában került elfogadásra Mende Község településszerkezeti terve a 12/2019 (II.04) Kt határozattal. Ezen tények alapján igazolt, hogy az Önkormányzat a hatályos településszerkezeti tervének készítésekor teljesítette a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfelelt a természetvédelmi jogszabályoknak.

8. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása

A tervezett területfelhasználási változások új beépítésre szánt területek kijelölését nem tartalmazza, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) által előírt 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték-változás szinten tartását igazoló számítását nem kell elvégezni.

Budapest, 2024. július hó