



MENDE KÖZSÉG



**Vasútvonal – Állomás utca – Fő utca által határolt terület
eseti HÉSZ MÓDOSÍTÁSA**
-partnerségi egyeztetésre-

2023. december hó



ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:	Mende Község Önkormányzata Cím: 2235 Mende, Fő út 14.	
Tervező:	Sin Emília EV. 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 01-4657/11, TR 01-4657	

Budapest, 2023. december hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	- 4 -
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	- 5 -
Rendelet-tervezet	- 5 -
1 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	- 9 -
1.1 A változással érintett területek elhelyezkedése	- 9 -
1.2 A változással érintett terület módosításának célja, iránya.....	- 9 -
1.3 Telekhasználat	- 9 -
1.4 Településrendezés	- 11 -
2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	- 12 -
2.1 Módosítási javaslat	- 12 -
2.2 Településrendezés - Helyi Építési Szabályzat.....	- 14 -
2.3 Helyzettértékelés	- 15 -
2.4 Területrendezési tervekkel való összhang igazolása	- 15 -

BEVEZETÉS

Mende Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **45/2023. (V. 18) sz. Kt. határozatban** (továbbiakban: KT határozat) döntött a Község Kozsda Kitti magánszemély Állomás utca 1183 és 1184 hrsz telket érintő HÉSZ módosításának kérelméről.

A HÉSZ eseti módosításának célja

1) Kérelmező a tulajdonában álló 1183 ingatlanon fekvő épület földhivatali nyilvántartás szerinti helyezte nem egyezik a valós állapottal, ezért annak dokumentálása érdekében változási vázrajzot készíttetett a Geomeo Kft-vel 2022. márciusban. Tekintettel arra, hogy a tulajdonos a 1183 és 1184 hrsz közötti telekhatár módosítását tervezi, azonban a tervezett változtatással az épületek és a tervezett telekhatár egymáshoz való viszonya úgy változik, hogy az a hatályos HÉSZ előírásokkal nem lenne összhangban, ezért az ellentmondás feloldására a HÉSZ jelenti a megoldást.

A módosítással érintett ingatlanok 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 módosítással

- 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 Önkormányzatának Képviselő-testülete által 2/2019.(III. 14.) sz. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata, valamint annak 1. mellékletét képező SZT-3 jelű Szabályozás Tervlapjának módosításával jár.

A tervezett 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

Rendelet-tervezet

Mende Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2024. (.....) sz. Kt. rendelete

**Mende Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított
2/2019.(III. 14.) sz. Kt. 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Mende Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 4/2017.(II.15.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Mende Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(III. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

Mende Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 42/2019.(III. 14.) sz. Kt. rendelet 9.§ az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Szabályozási tervlapon jelölt építési hely esetén az elő-, oldal-, hátsó kertek megállapítására vonatkozó általános előírásokat nem kell figyelembe venni.”

2. §

A Rendelet 2. mellékletének 2.sz. táblázata helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

3. §

A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-3 jelű Szabályozás Tervlapja a jelen rendelet 2. mellékletének SZT-M1 jelű Szabályozási Tervlapja szerint módosul a módosítás területi hatályára vonatkozóan.

4. §

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

.....
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.. melléklet a 2/2019.(III. 14.) önkormányzati rendelet módosításához -

A Rendelet 2. mellékletének 2- számú táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

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



JELMAGYARÁZAT

	SIN EMÍLIA EV.		.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	módosító rendelet
Mende, vasút - Fő utca - Állomás utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			SZT M1 jelű
Szabályozási terv javaslat			2. melléklete
Vezető településtervező		TT/1 01-4657	2023. december hó
Sin Emília			

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEEK

	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI ELEMekre VONATKOZÓ MÉRETEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
	VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
	GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
	KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
	VÍZFOLYÁSOK, ÁRkok MEDRÉNEK TERÜLETE
	ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
	TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT TERÜLETE
	TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK TERÜLETE
	KÖTÖTTPÁLYÁS VASÚT TERÜLETE
	KÖZÚT CÉLJÁRA FENNTARTANDÓ BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLET

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEEK

	EX-LEGE VÉDETT TERÜLET - FÖLDVÁR
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
	FORSTER KÖZPONT ÁLTAL NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA
	MŰEMLÉKI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
	HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
	OMLÁSVESZÉLYES TERÜLETEK

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

	KÖTÖTTPÁLYÁS VASÚTVONAL TENGELYE
	MEGLÉVŐ ORSZÁGOS FŐÚT ÉS MELLÉKÚT TENGELYE
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT TENGELYE
	JAVASOLT TELEKHATÁR

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

	NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK 5-5 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	GÁZNYOMÁS-CSÖKKENTŐ
	400 kV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYÉTŐL MÉRT 45,1-45,1 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	22 kV-OS VILLAMOSENERGIA GERINC ELOSZTÓHÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYÉTŐL MÉRT 7-7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL (CSAK KÜLTERÜLETEN)
	22/0,4 kV-OS TRANSZFORMÁTOR
	VÍZMŰKÚT 10 M-ES BELSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLETTEL
	VÍZNYOMÁSFOKOZÓ GÉPHÁZ
	ELŐZETESEN LEHATÁROLT HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM
	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET
	NITRÁTÉRZÉKENY TERÜLET
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT VASÚT ÉS KÖZÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
	

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	TELEKHATÁR / ALRÉSZLET HATÁR
	HELYRAJZI SZÁM
	SZINTVONALAK
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET

1 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1 A változással érintett területek elhelyezkedése

Mende Község Pest megye területén, a főváros DK-i közigazgatási határától mintegy 12 km-re fekszik.

A változással érintett terület Mende nyugati részén fekszik, belterületen, a vasút és a Fő út (31. sz főút) közvetlen szomszédságában. A tervezési terület közterületekkel határos, melyben fekvő ingatlanok közül módosítással kizárólag a 1183 és 1184 hrsz építési telkek érintettek.

A változással érintett terület lehatárolása az alábbi térképen kerül szemléltetésre.

 tervezési terület határa



forrás: E-TÉR ortofoto

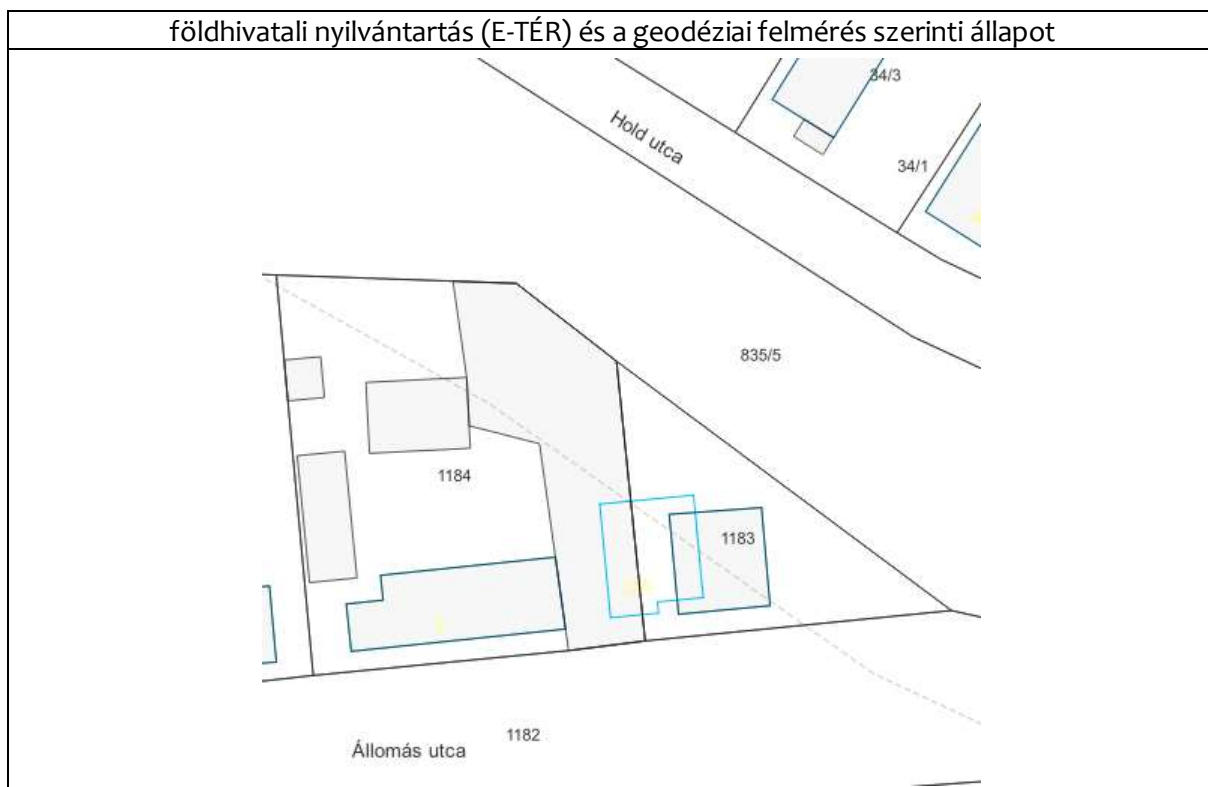
1.2 A változással érintett terület módosításának célja, iránya

A z Állomás utca 1184 hrsz teleken álló épületek geodéziai bemérése alapján történő A módosítás iránya a Településszerkezeti terv módosítását nem igényli, ezért annak vizsgálatától és ebből kifolyólag a területrendezési tervek vizsgálatától eltekintettünk a főépítési feljegyzésben foglaltak szerint.

1.3 Telekhasználat

A változással érintett 1183 hrsz telken lakó, míg a 1184 hrsz telken vendéglátó épületek állnak. Mindkét telken egyéb, kiegészítő rendeltetésű építmények is találhatóak. A tervezési területet alkotó többi telken lakó épületek találhatóak.

A 1183 hrsz telken álló ingatlan valós helyzete eltér a földhivatali nyilvántartásban szereplő pozíciótól.



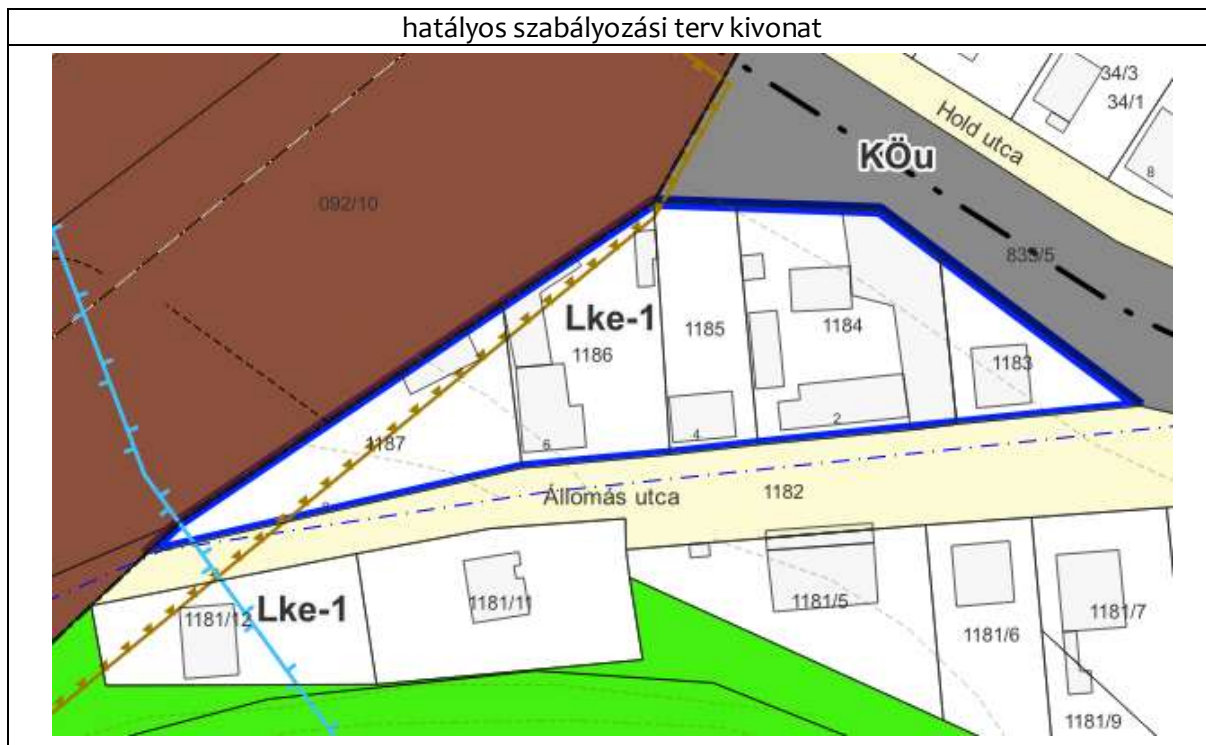
A 1184 hrsz telken álló vendéglátó épület földszintes, míg a 1183 hrsz telken álló lakó épület magASFöldszinti kialakítású, pince szinten garázzsal. A tetőtér nem beépített. A tömbben lévő többi telken álló lakó épületek szintén földszintesek.



utcakép az Állomás utca felől (forrás: Google maps)

1.4 Településrendezés

A tervezési terület Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt. A lakótelkek megközelítése az Állomás utca felől történik. A területen védelem alatt álló vagy védelemre tervezett szabályozási elem nincs.



Az Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt, változással érintett telkekre a Helyi Építési Szabályzat a telekalakításra és építési helyre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

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

9.§

(2) Eltérő rendelkezés hiányában oldalhatáron álló beépítési módban:

- előkert mérete: 5,0 méter
- oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke,
- 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.
- hátsókert mérete: 6,0 méter

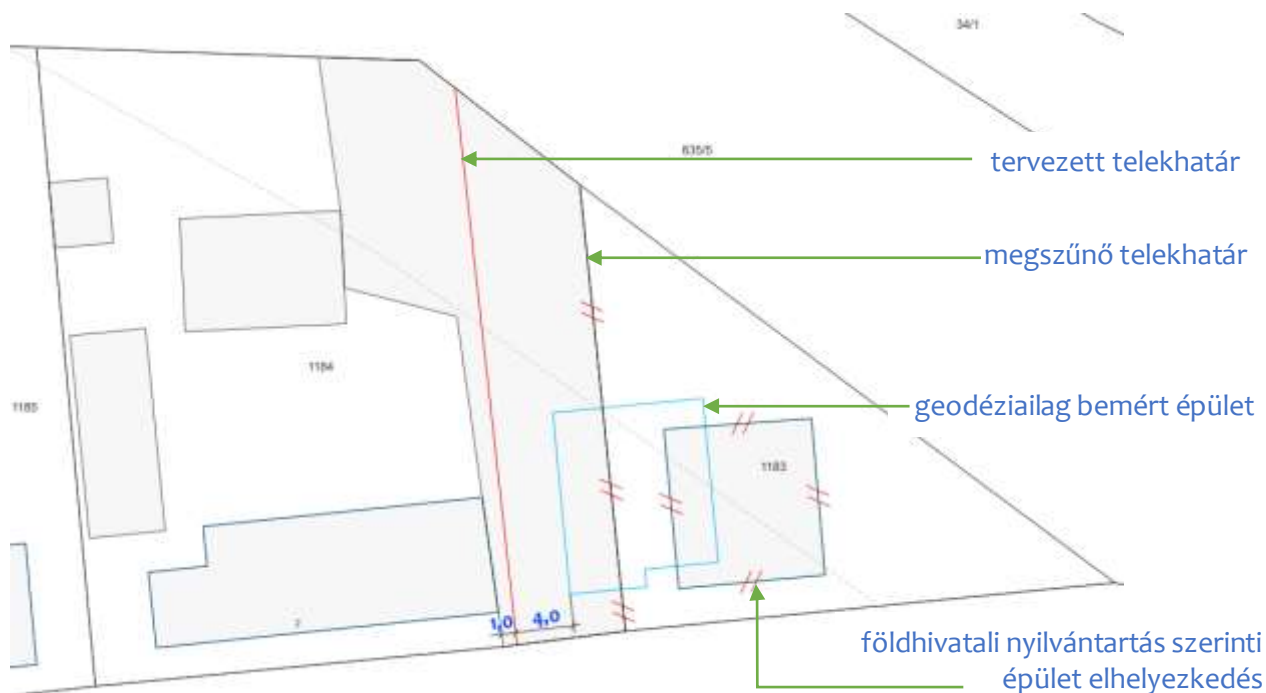
2. számú melléklet

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

2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Tulajdonosi elképzelés szerint a 1183 hrsz telken álló épület valós, geodéziai felmérés



szerinti helyzetéhez igazítottan tervezett a 1184 és 1183 hrsz telkek közös telekhatárának módosítása az ábrán látható módon. A tervezett telekhatár a 1183 hrsz telken álló épülettől 1,0 méterre, míg a 1184 hrsz telken bemért épülettől 4,0 méterre kerül elhelyezésre.

2.1 Módosítási javaslat

A tervezett telekhatár módosítás mindkét telek beépítési módját megváltoztatja. A 1183 hrsz álló lakó épület valós elhelyezkedése szerint a tervezett telekhatártól 4,0 méterre-, míg a 1184 hrsz telken álló vendéglátó épület oldal homlokzatától 1,0 méterre kerül. Miután a telkek jelenleg Lke-1 jelű építési övezetbe soroltak, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló, ezért az építési telkek egy ettől eltérő, zárt sorú beépítési mód alkalmazását engedélyező építési övezetbe történő átsorolása javasolt.

A hatályos építési övezetek között zárt sorú beépítési módot megengedő nincs, ezért egy új Lke-5 jelű építési övezet bevezetése javasolt.

2. számú melléklet

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)	(%)
7	Lke-5	Z	35	700	5,5	45

GEO-MEO KFT
2230 Gyömrő, Széchenyi utca 23. 3/2.
Munka száma: 33/2022

Mende
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2-373-2022
143

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1183 és 1184 helyrajzi számú földrészek határrendezéséről
Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 1183 hrsz			
psz	y	x	Kód
1	680075	231704	5412
2	680071	231712	5412
Címkoordináták 1184 hrsz			
psz	y	x	Kód
1	680048	231701	5412
2	680047	231704	5412
3	680034	231719	5412
4	680045	231724	5412
5	680031	231730	5412



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti						Változás utáni						
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	o, min	ha, m2			jel	műv. ága	o, min	ha, m2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1183		Kivett; lakóház és udvar	-	0.0471	-	1183	-	Kivett; lakóház és udvar	-	0.752	-	
1184		Kivett; lakóház és udvar	-	0.1437	-	1184	-	Kivett; lakóház és udvar	-	0.1156	-	
Össz.:				0.1908	-	Össz.:				0.1908	-	

A változás akarataunknak megfelelően történt.

Gyömrő, 2022.03.31

GEO-MEO KFT.
2230 Gyömrő, Széchenyi u. 23. 3/2.
Tulajdonos: 14529379-2-13
Földmérő ikt. száma: 6934/2015

Készítő: Megyesi Emőke
Földmérő ikt. száma: 6934/2015

Minőséget tanúsító: Farkas Péter
Ing. rend. min. szám: 903/90

Farkas Péter
földmérő
Ing. rend. szám 0903/90



A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

Nagykőtele, 2022.

2022. AUG. 17. nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma: 1015, 2005

Az alkalmazandó építési övezetben a beépítési paraméterek közül a beépítési mód és a zöldfelületi minimum érték lesz eltérő a hatályosan rögzítettektől.



hrs	kialakuló telekméret m2	típus	m2	%	MEGFELELŐSÉG	referencia értékek a javasolt új Lke-5 jelű építési övezetben
1184	1156	zöld	361	31	X	
	✓	burkolat	458	40		miminális telekméret: 700 m2
		épület	337	29	✓	megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %
1183	752	épület	137	18	✓	legkisebb zöldfelület: 45%
	✓	zöld	511	68	✓	
		burkolat	104	14		

Megjegyzés: a típus elemek tájékoztató értékeket tartalmaznak, azok geodéziai bemérése nem történt meg, megállapításuk ortofoton történt mérés alapján került rögzítésre

A tervezett telekalakítással a zöldfelületi minimum értéknek való megfelelés még az új építési övezetben javasolt engedményes, OTÉK szerinti minimum értéknek sem feleltethető meg, ezért annak rendezése szükséges.

2.2 Településrendezés - Helyi Építési Szabályzat

A tervezett telekhatár rendezés építészeti megalapozása a szabályozási tervlap módosításával biztosítható oly módon, hogy ábrázolásra kerül a 1184 hrsz nyugati telekhatára mentén az új, Lke-5 jelű építési övezet határa, annak jele, továbbá az elő-, oldal-, és hátsótereket meghatározó építési hely. Az építési hely alkalmazhatóságához a HÉSZ 9.§-ának kiegészítése javasolt az elő-, oldal-, hátsóterek általános előírásainak kiegészítéseként. Továbbá az új építési övezet bevezetése a HÉSZ 2. mellékletének módosítását is szükségessé teszi.

A tervezési területet magába foglaló szomszédos ingatlanok építési előírásainak módosítása nem szükséges, azok telekhasználatát a tervezett módosítási javaslat nem korlátozza.

javasolt SZT módosítás



2.3 Helyeztértékelés

A változással érintett területen javasolt módosítás sem annak közvetlen (tervezési terület) sem tágabb környezetének területhasználatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.

2.4 Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A tervezett módosítás kizárólag a HÉSZ módosításával jár, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolásának elkészítése nem szükséges.

Budapest, 2023. december hó