

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Mende Község Önkormányzat Képviselőtestületének 2019. február 4-én 16 órakor megtartott üléséről.

Az ülés helye: Községháza, tárgyalóterem Mende, Fő utca 14.

Jelen vannak:

Kaszanyi József	polgármester
Paskó Zoltán	alpolgármester
Gecser István	képviselő
Gér Viktor	képviselő
Guth Jánosné	képviselő
Juhász Sándor Jánosné	képviselő

Meghívottak:

- valamennyi napirendi ponthoz:

Dr. Mona Gyula	címzetes főjegyző
Mosonyi Ferencné	jegyző-helyettes
Marsalné Kovács Judit	főépítész

Kaszanyi József polgármester a jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a képviselőtestületi ülés határozatképes, mivel a 7 főből 6 jelen van, a megjelenési arány 85,71 %-os.

A lakosság részéről 4 fő jelent meg a képviselőtestületi ülésen.

Kaszanyi József polgármester előterjeszti az ülés napirendjét.

Kaszanyi József polgármester a 3. napirendi pontban 2 kérelemből 1 kérelmet zárt ülésen javasol megtárgyalni.

Guth Jánosné képviselő az 1. napirend megtárgyalása közben érkezett a képviselőtestületi ülésre.

Marsalné Kovács Judit főépítész kijelenti, hogy a képviselőtestületi ülésen videó felvétel készítéséhez nem járul hozzá.

Mende Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül az alábbi napirendek tárgyalását fogadta el.

Napirend:

1. Mende község Településszerkezeti Tervének elfogadása

Előadó:

Kaszanyi József
polgármester
Marsalné Kovács Judit
főépítész

2. Mende község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletének megalkotása

Kaszanyi József
polgármester
Marsalné Kovács Judit
főépítész

3. Egyéni kérelmek elbírálása

Dr. Mona Gyula
címzetes főjegyző

4. ZÁRT ülés

1./ Napirendi pont tárgyalása: . Mende község Településszerkezeti Tervének elfogadása

Előadó: Kaszanyi József polgármester

Kaszanyi József: Mende Község Településszerkezeti Tervének elfogadása kapcsán az utolsó szakaszhoz érkeztünk, évek óta tart a tervvel kapcsolatos munkálat. Megkérem Marsalné Kovács Judit főépítészt, hogy tartsa meg ezzel kapcsolatban tájékoztatóját.

Marsalné Kovács Judit: A településrendezési eszközök készítésének államigazgatási egyeztetése lezárult. Az államigazgatási szervektől és a partnerektől beérkezett vélemények alapján, a 95/2018. (X.16.) sz. Önk. döntésnek megfelelően, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot tervezők javították. A javított dokumentáció alapján a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészke végső szakmai véleményét megadta. A PE/AF/00035-1/2019. számú véleményben további pontosításokat kért a rendelet-tervezettel kapcsolatban, melyek átvezetésre kerültek, így a már minden résztvevő által véleményezett anyag elfogadásra kerülhet. Az állami főépítész kizárólag a helyi építési szabályzat szöveges részével kapcsolatban fogalmazott meg - alapvetően formai - kifogásokat, melyek érdemben nem befolyásolják az új szabályozást.

Mende Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta meg:

12/2019. (II.04.) számú Önk. határozat
Mende Község Településszerkezeti Tervének elfogadása

Mende község Önkormányzat Képviselő-testület úgy dönt, hogy elfogadja Mende község településszerkezeti tervét, a mellékletnek megfelelően.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2./ Napirendi pont tárgyalása: Mende község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletének megalkotása

Előadó: Kaszanyi József polgármester

Kaszanyi József: Az Állami Főépítész a rendeletervezetet átnézte, javaslom elfogadásra.

Marsalné Kovács Judit: Az Állami Főépítész által írt észrevételeket javítottam és a rendeletervezetbe beépítettem.

Mende Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi rendeletet alkotta meg:

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

Bies Zoltán: Remélem építő jellegű lesz amit elmondok. Gyakorlatilag itt van Mendén a téglagyár, ami elég régóta enyészet megy rajta végig. Az új HÉSZ szerint , idáig nem tudtuk beépíteni, csak felújítási munkát tudtunk rajta csinálni, lett volna több beruházásunk is, lett volna befektető is. A község érdekeit figyelembe vettük akkor, amikor befektetőt kerestünk. Lett volna egy arckrémgyártó üzem, 60 főt tudott volna alkalmazni, teljesen steril körülmények között 1000 m²-en folyt volna a gyártás. Sajnos ez nem sikerült, mert azt a javaslatot kaptuk, hogy ne ipari épületet építsünk, hanem építsünk lakóépületeket. Nekifogtunk a lakóépület jellegű épületek előkészítéséhez és az is elakadt, nem tudtunk tovább haladni, majd ismét belefogtunk ipari épület tervezésébe, ez most került napirendre nálunk, most lettünk kész a tervekkel. a mostani HÉSZ előírás szerint , elfogadjuk, ha nem kívánja az önkormányzat, hogy ipari épület legyen.

Bies Zoltán bemutatja a terveket.

Bies Zoltán: Teljesen modern ökoszemléletű 60% megújuló energiával üzemelő üzem lett volna. Kizárólag gáz fűtéssel, elektromos targoncákkal és szép modern üzem, letakarítva az összes épület körülötte ami zavaró hatást keltett. Lenne egy szép üzem, itt zajhatás, egyéb környezet károsító hatás nincs. Készülne hozzá egy irodaépület , teljesen modern épület. Mindenesetre megtartottuk a régi épület eredeti vázszerkezetét, hogy megmutassuk a régi téglagyári épületek , szabadon álló színek hogyan néztek ki. Gyakorlatilag ez egy fafeldolgozó üzem lenne, ami fa szállításával foglalkozna. Itt kizárólag csak a szállítása történik a fának. 60% megújuló energiával, többi gáz. Tehát van egy ilyen koncepciónk, hogy ez is lehetett volna. Gyakorlatilag 6000 m²-en történne a fafeldolgozás, durván 1 milliárd forintos beruházás lenne, ami nagyon gyors ütemben megtérülne. Lenne rá befektető, tehát a községnek érdeke lenne, hiszen helyi embereket tudnánk alkalmazni. Munkát tudnánk nekik adni, ugyanakkor pedig egyéb közösségi munkákba is be tudnánk vinni és tudnánk a községet fejleszteni. Másik az iroda épület megjelenési formája, teljesen modern irodaépület kerülne a kémény elé. 2 szintes irodaépület. Látható a terven, hogy teljesen ki van építve az úthálózat. Füvesítve, parkosítva van minden. Jártam nem egyszer nyugaton, Németországban, bent a lakóterületen belül szennyvíztisztító üzemelt láttam, nem tudtam bemenni csak papucsban, hogy ne vigyem be a baktériumokat.

Itt ilyen nincs, teljesen ki van dolgozva a gépészeti háttere, a környezetvédelmi háttere, minden egyes szakági tervezés megtörtént rajta.

Mi elfogadjuk az önkormányzatnak azt a véleményét, hogy legyen lakótelep. Tehát ez egy koncepció. Viszont amikor megvizsgáltuk a HÉSZ szabályozását a területünkre, észrevettük, hogy 2 területre lett felosztva Lke3-as és Vt2-es. Ha ezt a beépítést végrehajtjuk, összesen 7 lakótelket lehet kialakítani, 25.000 m²-en. Kérdem én, a tervezőnek mi volt a koncepciója? Legyen 4000 m²-es ingatlan egy 10% beépítés mellett? Lehet arra gondolt, hogy napraforgót kellene ott termelni, vagy búzát, vagy kukoricát. A környező beépítések nem indokolják ezt. Lk1-es besorolások vannak a községnek ezen a részén. Ez az Lk3-as beépítés sehol nem jelenik meg a községterületen. Ez ellentétes a szabályozással, ugyanis van egy szabályozás ami kimondja, hogy olyan építési övezetet kialakítani amit a község szövete nem jelenít meg, nem javasolt.

10% ennek a területnek a beépítése, ugyanakkor 3,5 m homlokzatmagassággal. Mellettünk lévő gyógyszerár homlokzatmagassága 5,5 m, vagy még több. Lapos tetős épületeket fogunk oda tenni 6 db-ot, erre az egész 25.000 m²-es területre? Egy gyár területére? Ez egy elhibázott koncepció. A mások dolog a Vt2-es beépítés. ennél ugyanígy 3,5 m homlokzatmagasság, 10% beépítési mutató, ugyanakkor 2000 m²-es területrészt, területek kialakítását forszírozza. A Vt2-es az egész területek 1/3-ad részét teszi ki mindössze. Mi ha lakóépület beépítésbe gondolkodunk, mivel ez a település egyik központi részéhez tartozik, ha ezt nézem, akkor azt mondanám, hogy oda egy magasabb homlokzatmagasságú épületeket kell tenni, sűrűbb beépítési móddal. Ha mi építjük meg, biztos, hogy kialakítunk ott játszótereket, olyan dolgokat, ami a közösséget szolgálja. Ha már csinálunk valamit, akkor azt igényesen csináljuk meg. Az egész HÉSZ indoklásban nem találunk egy szót arról, hogy miért lett a 2 területi egység így meghatározva. Nincs benne, hogy mi inspirálta ezt a helyzetet. Ha a község igazán szem előtt tartja, hogy legyen itt a községben egy szép lakótelkes beépítés, akkor bizony nem lehet 4000 m²-es ingatlanokat kialakítani. El lesz ugyanúgy hanyagolva. Mi elfogadjuk az önkormányzat döntését, de a tervező koncepciója hibás. Lehet sorházaknak, modern orvosi rendelőnek, fogászatnak helyet biztosítani, azt kapcsolni egy parkolási lehetőséggel, játszótérrel, ezeket, fel kell fűzni és nem szabad kihagyni egyiket sem, nagyon fontos, hogy a gyerekek is jól érezzék ott magukat, a község lakói is jól érezzék magukat, olyan környezetbe kerüljenek, ami az ő érdeküket szolgálja. Ennyit szerettem volna hozzá fűzni. Kérem az önkormányzatot, gondolja át a téglagyár területének koncepcióját. Jó néhány várostervezővel át néztük ezt és arra jutottunk, hogy az ő véleményük is egyezett és egyáltalán nem értjük miért szolgálná ez Mende község érdekét.

Kaszanyi József: Szavazás után erre a felvetésre nem kellene reagálni, de én mégis megtenném. Több, mint 20 éve tulajdonotokban van a téglagyár területe és ez alatt egyetlen fejlesztés sem történt a területen. Egyszer beszéltünk a volt téglagyár sorsáról és nem mondtátok, hogy fejleszteni szeretnétek. Akkor abban maradtunk, hogy a járdát megcsináljátok, illetve a parkoló helyrehozatalát, de egyiket sem sikerült megvalósítani. Az önkormányzat csinálta meg a járdát. Az összes épület, mely a terven fel van rajzolva, pala teteje egyrészt azbeszt. Súlyosan szennyezi a környezetet. Másrészt életveszélyes abban a tekintetben, hogy megkezdte a szél, azt sem sikerült kijavítani. A kis üzleteket is ti építtétek oda, úgy alakítottátok ki ahogyan van. Természetesen a településnek a közepén helyezkedik el, a területnek és a tervezőnek nem állt érdekében az, hogy oda településünk szívébe egy gyárkomplexum üzemeljen. Az 5 év alatt, mikor elkezdtük a HÉSZ-nek módosítását

egyetlen egyszer sem vettétek a fáradságot, hogy megtiszteljétek azzal, hogy eljöttök egy-egy ülésre, vagy felhívnátok mi a szándék. Nem titok, hogy a cégetek ügyvezetőjét kérdeztem értékesítenétek-e a területet. Azt látom, hogy hosszú évek óta romlott a terület állapota, az ígéret betartása sem történt meg, melyben megegyeztünk. Egyeztetésünk során a HÉSZ-el kapcsolatban egyszer sem jött megkeresés, javaslat, észrevétel. Ez volt az utolsó képviselőtestületi ülés, mely zöld utat enged ennek a szabályzásnak, egyéni kérelemben a továbbiakban bármikor állunk a rendelkezésekre. Nekünk sem az a célunk, hogy a volt téglagyár területe olyan helyzetben legyen, amilyenben van már évek óta. Volt arról szó, hogy vásárolja meg az önkormányzat a kialakított útjaitokat, de olyan lehetetlen feltételeket szabott az akkori ügyvezető, hogy az akkori önkormányzat ezt nem tudta elfogadni. A mostani testület minden pillanatban a község érdekeit szolgálja. Mindenben partnerek vagyunk, de mindent meg kell beszélni. Fontos, hogy Mende vonzó és nem taszító település legyen.

Bies Zoltán: Köszönöm a hozzáállást. Mindenkinek elsődleges érdeke az kell, hogy legyen, a községnek feleljen meg. van 2 beadványunk, amin látszik, hogy működünk, részéről 2 esetben is történt, hogy beszélgettünk, leírtuk az önkormányzat felé 10 évvel ezelőtt. tettünk lépéseket az önkormányzat felé.

Bies Kornél: Nem a múltba menő kérdődobálást szeretnénk folytatni. természetesen elismerjük, hogy nem mindig volt jó irányba a dolog. Az elmúlt években volt egy olyan ügyvezetőnk, aki úgy gondolta, hogy nem érdekelt már ebben a koncepcióban. Igazából az lenne a lényeg, hogy átadtuk ezt a pár darab papírt, hogy lássuk az elmúlt években is történt valami. De mindennek nem tartom nagy jelentőségét, hogy mi fog történni ahhoz képest a közeljövőben. A Képviselőtestület vegye fontolóra, hogy milyen párbeszédet tudunk ezzel kapcsolatban nyitni , a részünkről a cég nyitott lesz. Keresni fogjuk az önkormányzatot.

Kaszanyi József: A képviselők is és én is rendelkezésre állunk.

3./ Napirendi pont tárgyalása: Egyéni kérelem elbírálása

Előadó: Dr. Mona Gyula címzetes főjegyző

Dr. Mona Gyula: A HÉSZ-el kapcsolatban nyújtott be kérelmet január 27-én elektronikus úton Kovács Attila.

Marsalné Kovács Judit: A HÉSZ-szel kapcsolatban Kovács Attila, 2235 Mende, Fűzfa u. 27.szám alatti lakos 2019. január 27-én beérkezett elektronikus levelében kérelmezte a 1610 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatását. Véleménye szerint ingatlanát a Fűzfa utca menti Lke-1 építési övezetbe kellene sorolni és nem a mögött lévő, a főútra kivezető telkek Lf-1 beépítéséhez.

Kérelmét több okból sem lehet támogatni. Az övezeti besorolások meghatározása szakmai alapon történt, a kialakult telekméretre igazodva. Az Lf falusias beépítés nagyobb telekméretet és nagyobb zöldfelület kialakítását biztosítja, míg a kertvárosias Lke beépítés jóval intenzívebb szabályozást ad. Nem indokolt, hogy kérelmező nagyobb telkére is ilyen intenzívebb beépítési lehetőséget adjunk. Ezen kívül az Lke-1 övezetbe való sorolással a telek megoszthatóvá válik, az új telek a

Fűzfa utcáról lesz megközelíthető, ezzel elveszítjük a lehetőséget a Fűzfa utca esetleges tovább vezetésének.

A szakmai érvek mellett a jogszerűséget is figyelembe kell vennünk, mivel a településrendezési eszközök véleményezése lezárult, az eljárás ebben a szakaszában már módosítást a képviselő-testület nem hajthat végre. A tervezet társadalmi egyeztetése már régen lejárt, ezen idő alatt kérelmező nem jelezte észrevételeit, ezért azt most már figyelembe venni már nem lehet.

Mende Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta meg:

13/2019. (II.04.) számú Önk. határozat
Kovács Attila 2235 Mende, Fűzfa u. 27.
sz. alatti lakos övezeti besorolásának megváltoztatási kérelme

Mende Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem támogatja Kovács Attila 2235. Mende, Fűzfa utca 27. sz. alatti lakos kérelmét a mendei 1610 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítására, tekintettel arra, hogy

- településrendezési eszközök véleményezése lezárult, az eljárás ebben a szakaszában már módosítást a Képviselő-testület nem hajthat végre.

Határidő: Kiértésítésre: 2019. február 19.

Felelős: Kaszanyi József polgármester

4./ Napirendi pont tárgyalása: Zárt ülés

Kérdés, hozzászólás nem volt.

Kaszanyi József polgármester a képviselőtestületi ülést 16 óra 45 perckor berekesztette.


Kaszanyi József
polgármester

- kmf-


Dr. Mona Gyula
címzetes főjegyző



MEGRENDELŐ: Mende Község Önkormányzata
2235 Mende
Fő utca 14

TERVEZŐ: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

TSZ.: 1893/2014-2019

KASIB

mérnöki
manager
iroda

MENDE KÖZSÉG

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
KÉSZÍTÉSE**



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
LEÍRÁSA

2019. FEBRUÁR HÓ

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Mende Község Önkormányzata

Cím: 2235 Mende, Fő u. 14.

Képviseli: Kaszanyi József polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Cím: 1191 Budapest, Ady Endre utca 32-40.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető

VEZETŐ TERVEZŐ:

Sin Emília

vezető településrendező tervező

településmérnök

városép. - városgazd. szakmérnök

TT/1 01-4657, TR 01-4657

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Margitné Tóth Nikolett

okl. településmérnök

Gyurcsik Tímea

okl. településmérnök

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:**Koprda Ildikó**

okl. táj- és kertépítésmérnök

K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

Horváth Krisztina

okl. tájépítésmérnök

KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

MK-01-2418

Bíró Attila

okl. vízépítésmérnök

MK-01-2456

Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök

Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építésmérnök

Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.




SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,

E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu

www.kasib.hu

Management
System
ISO 9001:2008www.kasib.com
10 9166012224

KÖZLEKEDÉS:


Zajovics András
okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép. - városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
területrendezési tervező
Építész Kamara: TT/1 01-4075/11, TR 01-4075
Mérnök Kamara: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell


Cseh Kristóf
okl. építőmérnök

RÉGÉSZET:

Archeo-Art Bt.
Vágner Zsolt
okleveles régész
osz: 459/2002



Dr. Türk Attila
régész
szakértői szám 2.3.1/575-6/2005



Budapest, 2019. február hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID 9186012224

TARTALOMJEGYZÉK

Településszerkezeti Terv

A településszerkezeti terv	12/2019.(II.04 sz) HATÁROZAT
1. sz. melléklet:	Mende Község Településszerkezeti Terv leírása
2. sz. melléklet:	Településszerkezeti Terv



I. A HATÁROZAT**Mende község Önkormányzat képviselő testületének
12/2019 (II.04) sz. határozata****Mende község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról**

Mende Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7.§ szakaszában és a 10. § szakasz (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § szakasz (1) bekezdésében, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú rendeletben foglalt követelmények figyelembevételével elfogadja Mende Község Településszerkezeti Tervét, az alábbiak szerint:

1. Jelen határozat 1. számú melléklete szerinti Településszerkezeti tervi leírás (továbbiakban: TSZT leírás), valamint 2. számú melléklete szerinti TSZT jelű M=1:20 000 térmértékű Településszerkezeti Tervlap (továbbiakban: Tervlap).
2. Mende közigazgatási területének térségi területi mérlege Pest Megye Területrendezési tervének 1.15. számú melléklet „Területi mérleg” című táblázata szerint:

	Település	Térségi területfelhasználási kategória	hektár	%
247.	Mende	Hagyományosan vidéki települési térség	352,85	12,99
248.	Mende	Vegyes területfelhasználású térség	263,94	9,71
249.	Mende	Erdőgazdálkodási térség	1082,30	39,84
250.	Mende	Mezőgazdasági térség	1017,74	37,46
251.	Mende	Számított területe összesen	2716,83	100

Mende földhivatali digitális adatszolgáltatás alapján számított közigazgatási területe: 2716,17 ha

3. A településszerkezeti terv
 - a) a térségi területrendezési tervek szerinti területfelhasználási kategóriáknak megfelel,
 - b) a térségi területrendezési tervek szerinti övezeti kategóriáknak megfelel,
 - c) a térségi területrendezési tervek előírásainak megfelel.
4. A tervlapon jelölt területfelhasználási egységek szerint számított többlet BIA érték: + 158,12
5. TSZT hatálybalépését követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket (HÉSZ módosításokat) a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.
6. Jelen határozat a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól kezdve kell alkalmazni. TSZT hatályba lépésével egyidejűleg a többször módosított, 85/2002. (X.08.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és annak leírása hatályát veszti és helyébe a jelen határozat és mellékleteként elfogadott tervlap és leírás lép.
7. A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a jelen határozattal elfogadott településszerkezeti terv közléséről az elfogadást követő 15. napon belül gondoskodjon, és a Polgármestert, hogy az elfogadott településszerkezeti tervet a Képviselő-testület döntését követő 15 napon belül küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a jogszabályban meghatározottak szerint.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Kelt: Mende, 2019. év február hó 4 nap

.....
Kaszanyi József
Polgármester



.....
Dr Mona Gyula
címetes főjegyző

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID 0105022204

II. A 12/2019.(II.04.) SZÁMÚ HATÁROZAT 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE - TSZT LEÍRÁS

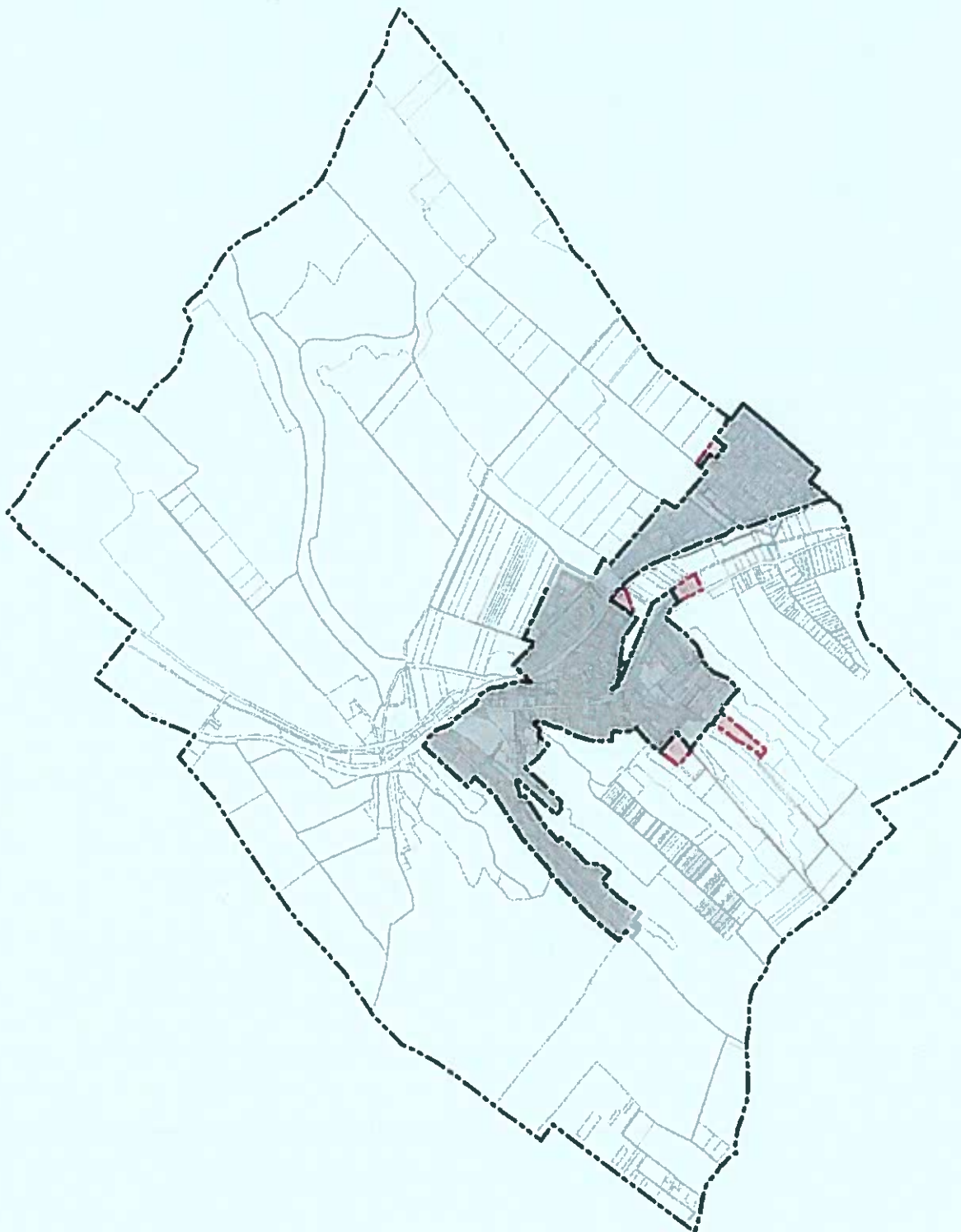
1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TAGOZÓDÁSA



A közigazgatási területek a településszerkezeti tervben rögzítettek szerint az alábbi általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységekben került meghatározásra:

Területfelhasználási egység		Beépítési-sűrűség (m ² /m ²)	Közművesítettség mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterületek			
Lk	kisvárosias lakó	1,2	Teljes
Lke	kertvárosias lakó	0,6	
Lf	Falusias lakó	0,4	
Vegyes területek			
Vt	településközpont vegyes	1,2	Teljes
Gazdasági területek			
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	1,2	Teljes
Különleges területek			
K-t	temető	0,1	Hiányos
K-Ls	lovassport	0,2	
K-M	Major terület	0,4	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési területek			
Köu	közút	-	-
Kök	vasút	-	-
Zöldterületek			
Z	közpark	-	-
Erdőterületek			
Ev	védelmi	-	-
Eg	gazdasági	-	-
Ek	közjóléti	-	-
Mezőgazdasági területek			
Má	általános	-	-
Mko	korlátos	-	-
Mk	kertes	-	-
Vízgazdálkodási területek			
V	Vízgazdálkodási terület	-	-
Különleges beépítésre nem szánt területek			
Kb-rek	rekreációs	-	



1.1. A tervezett belterületbe vonás változása



-  Meglévő belterület
-  Tervezett belterület

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tov.com
ID 8105810238

Mende közigazgatási területe a 2014. évi hivatalos adatok alapján 2716,17 ha. A település közigazgatási határa a továbbiakban is megtartandó.

A településszerkezeti terv meghatározza a belterületbe vonásra javasolt területeket, a vonatkozó belterületi határt módosító javaslatokat, a belterületbe vonásra javasolt területek lehatárolását és nagyságát. A belterületbe vonásra javasolt területeket, azok nagyságát, valamint a javasolt belterületbe vonások után kialakuló (tervezett) külterület méretét az alábbi táblázat rögzíti:

	Terület (ha)	Meglévő aránya (%)	Változás mértéke (ha)	Változás aránya (%)	Tervezett területe (ha)	Tervezett aránya (%)
A teljes közigazgatási terület:	2716,17	100	-	-	2716,17	100
Belterület	259,25	9,54	+ 10,89	+ 0,40	268,79	9,9
Külterület	2456,92	90,46	- 10,89	- 0,40	2449,96	90,1

A belterületbe kerülő új területek nagy része lakóterületként kerül bevonásra, ezek közé a következők tartoznak:

- A belterületről délre a Legelő utca, Toldi köz és Andrassy utca meghosszabbításában a 11/2002. (X.8.) sz. rendelettel elfogadott HÉSZ módosításban kijelölt falusias lakóterületek,
- A Honvéd utca déli végén lévő 046/2 hrsz-ú telek,
- A vasút mentén elhelyezkedő 03/11, /12, /13 hrsz-ú telkek és környezetük,
- A Rét utcai 03/15 és /16 hrsz-ú telkek,
- Az Ország útra felfűzött 05/3-9 és 05/15-16 hrsz-ú telkek, melyek meglévő lakó funkcióval rendelkeznek,
- Pusztaszentistván területén lévő 0131/20 hrsz-ú telek.



1.2. Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterület

A kisvárosias lakóterületek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Lk. A területfelhasználás a 12,5m-es építménymagasságot meg nem haladó sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2

A belterület határától északra fekvő 0126/17 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezés során a 10 hektárt meghaladó telek belterületbe vonása és építési telekké alakítása megtörtént, a terület a Helyi Építési Szabályzat módosításának megfelelően meghatározott paraméterekkel kialakított telkekre felosztott. A terület északi részén 3,65 hektárnyi terület kerül kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába.

Kertvárosias lakóterület

A kertvárosias lakóterületek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Lke. A területfelhasználás a 7,5m-es építménymagasságot meg nem haladó laza beépítésű, összefüggő nagy kertestes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6

Falusias lakóterület

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Lf	Falusias lakóterület	0,4

Falusias lakóterületek területfelhasználási kategóriában megtartásra került lakótömbök:

- Kása völgyi lakóterületek
- 31-es számú út melletti területen a Temetőtől északra és Súlysáp felé az utolsó lakótelkek, valamint
- a Bacsó Béla utca környezte



VEGYES TERÜLETEK

Településközponti területek

A településközponti vegyes területek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Vt. Mende központi, a helyi alapintézményeket tartalmazó terület egysége településközponti vegyes területfelhasználási egységbe sorolt. A településközponti vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó - és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely - szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Vt	Településközpont vegyes terület	1,2

A szerkezeti terv növeli a vegyes területek kijelölését, mely a tervezett fejlesztések megvalósítását célozza. A már kialakult településszerkezethez igazodva és a tervezett fejlesztési irányok figyelembevételével kerültek lehatárolásra a településközponti területek.

Újonnan Településközponti vegyesnek jelölt terület kijelölése:

- Településközponti vegyes terület átsorolására javasolt a főút mentén elhelyezkedő nagy kiterjedésű volt ipari hasznosítású 1181/17 hrsz-ú telek egy része.
- A már meglévő Tápió patak és Fő utca vonalai között húzódó vegyes területeket a 831 hrsz-ú telektől a 1466/47 hrsz-ú telkek bezárólag

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A település kialakult szerkezetében nem játszanak jelentős szerepet a gazdasági területek, a beépítésre szánt területek alig 10%-át teszik ki a vizsgálatokban meghatározottak területi kimutatása alapján. Mende területén zavaró és egyéb ipari gazdasági létesítmények nem találhatók, így a jelen tervezésben, a korábbiakhoz hasonlóan, csak kereskedelmi-szolgáltató területek kerülnek kijelölésre.

Kereskedelmi-szolgáltató területek

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Gksz	Kereskedelmi - szolgáltató terület	1,2



KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**Különleges temető területe**

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
K-T	Különleges temető terület	0,1

A meglévő temető a Fő utca mentén helyezkedik el, a település szerkezetében a lakó és a gazdasági területek között kapott helyet. A temető melletti 851/1 hrsz-ú telek korábban erdőként feltüntetett része a temető területéhez került besorolásra.

Különleges lovassport terület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
K-Ls	Különleges lovassport terület	0,2

Különleges lovassport területébe sorolt

- a Csikós lovarda területe,
- a Diós lovarda területe, mely a belterület határától 800 méterre helyezkedik el jellemzően mezőgazdasági és erdőterületek között.

Különleges major terület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
K-M	Különleges major terület	0,4

A vasút nyomvonalától délre elhelyezkedő Kása-völgy északi részén lévő laza beépítettségű telekcsoport rendelkezik major kialakításának jellemzőivel. A terület különleges major területfelhasználási kategóriába sorolt.



1.3. Beépítésre nem szánt területek

A település beépítésre nem szánt területei azon területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közúti közlekedési területek

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
KÖu	Közúti közlekedési terület	-

a) Gyorsforgalmi út elhelyezésére szolgáló terület

Mende területén gyorsforgalmi út elhelyezésére kijelölt terület nincs. Az M0 autópálya nyomvonala 5 km-re halad a település közigazgatási területének határától.

b) Főút és csomópontjai elhelyezésére szolgáló terület

A 31. sz. országos másodrendű főút nyomvonala érinti a települést.

A főút meglévő szakasza: *Budapest (M0) - Mende - Jászberény - Dormánd (33. sz. főút)*

A főút tervezett nyomvonal: *Mende északi közigazgatási határán került kijelölésre*

c) Országos mellékutak területe

- 4603 jelű országos mellékút (Gyömrő, Mendei út felől a 31. sz. országos főútba csatlakozik)

A település meglévő gyűjtő útjai:

- - Árpád vezér út - Szent István út - Bercsényi utca - Csigás utca,
- - Péceli utca, Rét utca
- - Állomás utca - Dózsa György út - Bajcsy-Zsilinszky utca,

Tervezett gyűjtő utak:

- Árpád vezér út folytatása a 31. sz. főút meglévő nyomvonalába kötve,

d) Kerékpáros közlekedés

A község közigazgatási területén belül kiépített kerékpárút, vagy kerékpársáv nincs és nem tervezett.

e) Tervezett közúti fejlesztések

Országos főút:

- Az OTRT országos szerkezeti tervlapján jelölt 31. sz. másodrendű főút új nyomvonala Mende északi közigazgatási határán látható.

Gyűjtő út

- az Árpád vezér út folytatása a 31. sz. főút meglévő nyomvonalába kötve,



A kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolatot Mende vonatkozásában a MÁV Zrt. által üzemeltetett Bp. Keleti Pu. - Újszász-Szolnok vonalon közlekedő vonatok és a település két vasútállomása biztosítja. A belterülettől dél-nyugatra található Mende, míg a település észak-keleti belterületi határánál a Pusztaszentistván megálló található.

Kötőtpályás közlekedési területek

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület	-

A kötőtpályás közlekedés meglévő nyomvonala nem változik:

MÁV területe

Budapest Keleti Pályaudvar – Újszász – Solnok nyomvonal

Vasúti szélső vágány tengelytől számított 50 – 50 m sávban építmény elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

ZÖLDTERÜLETEK

a) Közpark területek

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Zkp	Közpark	-

A Zkp jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területek a település belterületén lévő, állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű többfunkciós közterületei. A közparkok a településen a szabadidő aktív és passzív szabadterei eltöltését szolgáló korlátlanul, illetve időben korlátozottan látogatható területei. Az egyes terület egységek jellegüknek megfelelően a pihenés, testedzés, játszótéri és egyéb szabadidős tevékenységet szolgáló funkciók számára szolgálnak.

Meglévő kijelölés alapján Zkp jelű területfelhasználásba soroltak:

- Szt. István úti közpark
- Alsó-Tápió menti közpark
- Északi tervezett lakóterület közparkja

Új kijelölés alapján Zkp jelű területfelhasználásba soroltak:

- Toldi utcai közpark
- Jókai Mór utca és Tápió patak közti volt kiskertek területe

b) Közkert területek

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Zkk	Közkert	-

A Zkk jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területek a település belterületén lévő, állandóan növényzettel fedett, kisebb kiterjedésű zöldfelületei. Az egyes terület egységek jellegüknek



megfelelően a jellemzően egy-egy közkerti funkciónak, mint a pihenés, testedzés, játszótér, helyet biztosító területei. A közkertek korlátlanul, illetve időben korlátozottan látogatható területek.

Meglévő kijelölés alapján Zkk jelű területfelhasználásba soroltak:

- Hősök tere
- Bercsényi út menti zöldterület
- Északi tervezett lakóterület közkertje

Új kijelölés alapján Zkk jelű területfelhasználásba soroltak:

- József Attila utcai közkert
- Péceli út – Hunyadi utca sarka

ERDŐTERÜLETEK

A település erdősültsége magas, összefüggő erdőterületek találhatók mind a déli, mind az északi településrész külterületein. A kiváló termőhelyi adottságú és az Országos Erdőállomány Adattár részét képező erdőterületek fenntartandók az erdőgazdálkodási tevékenység biztosításának, a táj jellegének és a természeti értékek megőrzésének érdekében.

Az ökológiai hálózattal érintett erdők esetében kiemelkedő jelentőségű az erdők természeti állapotának javítása, a nem őshonos, illetve tájidegen fajok őshonos fajokra cserélése, a fokozatos szerkezetátalakítás.

Mendén az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a kialakult tájhasználat, valamint a tényleges állapot alapján az alábbi három területfelhasználási kategóriába soroltak:

- Ev jelű védelmi erdőterület
- Ek jelű közjóléti erdőterület
- Eg jelű gazdasági erdőterület

a) Védelmi erdőterület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Ev	Védelmi erdőterület	-

Ev jelű területfelhasználásba a település tájvédelmi, ökológiai szempontból érzékeny, védendő, erdészeti nyilvántartásban elsődlegesen védelmi rendeltetéssel bíró erdőterületei.

Ev jelű területfelhasználásba soroltak:

- a déli településrész változatos domborzatú részein található erdők,
- az Alsó-Tápió-patak menti erdők,
- az északi rész, Várhegy környéki erdősávok,
- Haraszt-hegytől keletre fekvő erdősávok,
- Pusztaszentistván településrészről északra elhelyezkedő erdőtömb.

b) Közjóléti erdőterület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Ek	Közjóléti erdőterület	-



a) Általános mezőgazdasági terület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Má	Általános mezőgazdasági terület	-

Az Má jelű általános mezőgazdasági területek az, intenzívebb mezőgazdasági természetűre alkalmas jellemzően szántó művelési ágú területeket foglalják magukba. A területfelhasználás a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak.

Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak az alábbi nagyobb területegységek többnyire szántóföldi művelés alatt álló termőföldjei:

- a település északi részének összefüggő szántóföldjei,
- Öreg-hegy, Zsellér-hegy szántói, továbbá a település belterületéig nyúló domboldalak és völgyek szántói,
- a Billei erdők déli részét övező szántóföldek,
- a Farkasdi szőlők melletti és a Fehér-hegyi gyümölcsös,

Új kijelölés alapján Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt:

- Gyömrő belterületével határos csemetekert és szántó terület,
- Pusztaszentistváni településrész felett egy szántó művelési ágú földrészlet,
- Vincellér tanya környezete,
- település keleti szélén korábban kijelölt kertes mezőgazdasági terület művelt szántói.

b) Korlátos mezőgazdasági terület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Mko	Korlátos mezőgazdasági terület	-

Az Mko jelű korlátos mezőgazdasági területek a település természet- és tájvédelmi, ökológiai szempontból értékes, védendő, jellemzően extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területei.

Az Mko jelű területek esetén a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban cél az intenzív használat mellőzése, a beépíthetlenség, a területek élőhelyeinek megőrzése, továbbá a hagyományos tájhasználat, a természetvédelemnek alárendelt extenzívebb irányba ható folyamatok ösztönzése.

Mko jelű korlátos mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak

- az Alsó-Tápió északi mellékága menti ökológiai folyosóba tartozó gyepes területek,
- az Alsó Tápió menti gyepes területek a nyugati oldalon,
- az Ökörjárás és Kása völgy legelő területei,
- a belterülettől délre húzódó völgyek mélyfekvésű rétjei.

Új kijelölés alapján Mko jelű korlátos mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt:

- az Alsó Tápió vízfolyás menti ökológiai hálózattal érintett, korábbi rekreációs fejlesztésre szánt gyepes területei,
- az Alsó Tápió patak és a főút közötti gyepes területek a nyugati határszálon
- az északi településrészben az ökológiai folyosóba tartozó erdőkkel közrezárt mezőgazdasági területek.



c) Kertes mezőgazdasági terület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	-

Az **Mk jelű** kertes mezőgazdasági területek a déli településrészen a hagyományos szőlőművelés területei,

A szőlő, gyümölcsös, művelési ágban nyilvántartott területeken a hagyományos, extenzív jellegű szőlőművelés fenntartása és ösztönzése a cél, a tájképi megjelenésének megőrzése mellett.

Mk jelű területfelhasználásba soroltak meglévő kijelölés alapján:

- a Farkasdi szőlők területe.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
V	Vízgazdálkodási terület	-

A település vízgazdálkodási területei a vízfolyások, árkok medrének és parti sávjának, továbbá a vízellátást szolgáló létesítmények, vízgazdálkodási üzemi területek céljára szolgálnak.

A V jelű vízgazdálkodási területek területfelhasználásba tartoznak:

- Alsó-Tápió patak és parti sávja,
- 961/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő vízműterület.

Új kijelölés alapján V jelű vízgazdálkodási területek területfelhasználásba tartoznak:

- Alsó-Tápió patak északi mellékága és parti sávja,
- a település belterületén néhány árok,
- Szt. István úti és az Alsó Tápió menti közpark közötti csatornák medre és parti sávja
- 033/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő vízműterület.

Különleges beépítésre nem szánt terület**a) Különleges rekreációs terület**

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Kb-Rek	Különleges rekreációs terület	-

Beépítésre nem szánt rekreáció területként jelölt

- az Alsó Tápió vízfolyás mentén a Pusztaszentistváni vasútállomástól délre található ingatlanok a Szent Istváni bekötő út két oldalán,
- Mende nyugati részen a Tanyasi Horgászó és környezete. Ezen rekreációs területek a vízparti rekreációhoz és horgászathoz kapcsolódó funkciók számára szolgálnak.
- a volt bánya területe az Árpád vezér úttól keletre
- Mende keleti oldalán, a 31. sz. főúttól délre az Öreg-hegyi erdőtömb között néhány telek melyek a település szabadterei rekreációs lehetőségeinek bővítését szolgálják.



1.4. A területfelhasználás területi mérlege

Területfelhasználás	2002. évi TSZT		TSZT	
	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	0,22
Kertvárosias lakóterület (Lke)	5,1	0,19	142,02	5,23
Falusias lakóterület (Lf)	205,55	7,57	66,33	2,44
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 (KÓu)	-	-	16,65	0,61
Vasúti terület (KÓk)	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



1.5. A területfelhasználás Biológiai aktivitásértéke

Területfelhasználás	2002. évi TSZT			TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,9	1,2	4,66	6,1	1,2	7,27
Kertvárosias lakóterület (Lke)	5,1	2,7	13,77	142,0	2,7	383,44
Falusias lakóterület (Lf)	205,6	2,4	493,32	66,3	2,7	179,10
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	9,7	0,5	4,9	14,9	0,5	7,44
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	27,1	0,4	10,86	23,8	0,4	9,54
Mezőgazdasági jell. Ker.-gazd. ter (Gksz-m)	2,82	0,4	1,13	-	-	-
Különleges terület:						
Sport és rekreáció (Krs)	44,6	3,0	133,74	-	-	-
Temető terület (K-T)	4,3	3,0	12,78	2,5	3,0	7,60
Lovassport terület (K-Ls)	-	-	-	16,0	1,5	23,97
Major terület (K-M)	-	-	-	1,7	1,5	2,59
Beépítésre szánt terület összesen:	303,0	-	675,1	273,4	-	620,95
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Közkert (Zkk)	-	-	-	1,0	6,0	5,79
Közpark (Zkp)	-	-	-	5,6	6,0	33,61
Zöldterület (Z)	8,1	6,0	48,30	-	-	-
Erdő terület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	-	-	-	267,6	9,0	2408,55
Gazdasági erdőterület (Eg)	902,0	9,0	8118,27	633,9	9,0	5704,94
Közjóléti erdőterület (Ek)	-	-	-	26,5	9,0	238,10
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1287,7	3,7	4764,60	1260,6	3,7	4664,33
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	-	-	-	152,5	3,7	564,33
Gyepterület (Má-gy)	93,8	3,7	347,21	-	-	-
Kertes mezőgazdasági (Mk)	58,9	5,0	294,55	25,6	5,0	128,11
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	22,1	6,0	132,42	12,8	6,0	76,60
Közlekedési terület:						
Közúti közlekedési terület (KÓu)	-	-	-	16,7	0,6	9,99
Vasúti terület (KÓk)	24,1	0,6	14,46	23,9	0,6	14,35
Országos főút	15,4	0,6	9,23	-	-	-
Országos mellékút	1,0	0,6	0,62	-	-	-
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Rekreációs terület (Kb-Rek)	-	-	-	16,2	6,0	96,98
Beépítésre nem szánt terület összesen:	2 413,2	-	13729,66	2 442,8	-	13945,69
Közigazgatási terület összesen	2 716,2	-	14404,76	2 716,2	-	14566,64

A település területének BIA értéke a 2002. évi TSZT szerint:

14404,76

A település területének BIA értéke a TSZT javaslat szerint:

14566,64

BIA érték különbözet:

+161,88



2. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A Pest Megyei Területrendezési Terv Mendére vonatkozó területi mérlege

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Térségi területfelhasználási kategória aránya (%)
Hagyományosan vidéki települési térség	352,85	12,99
Erdőgazdálkodási térség	1082,30	39,84
Mezőgazdasági térség	1014,74	37,46
Vegyes területfelhasználású térség	263,94	9,71
Összesen:	2716,83	100

Mende közigazgatási területe a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint: 2716,98 ha

Térségi területfelhasználásra vonatkozó szabályok:

OTrT 31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

...

e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

OTrT 6.§.

(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

...

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,

E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu

www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2008
www.kasib.hu
ID: 9146012328

Területfelhasználásra általános vonatkozó szabályok az OTrT szerint:

7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.

Erdőgazdálkodási térség

OTrT 6§. (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni

A Pest Megyei TrT szerint erdőgazdálkodási térségbe eső, a TSZT-n erdő területfelhasználásba sorolt területek:	898,90 ha
A Pest Megyei TrT szerint erdőgazdálkodási térségbe eső, a TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	182,04 ha
Erdőgazdálkodási terület	1082,30 ha
Erdőgazdasági térség 75%-a:	811,72 ha

811,72 ha (75%) < 898,90 ha (83,0%), azaz a tervezett TSZT megfelel az előírásoknak!

Mezőgazdasági térség

OTrT 6.§ (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

A Pest Megyei TrT szerint mezőgazdálkodási térségbe eső, a TSZT-n mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	989,12ha
A Pest Megyei TrT szerint mezőgazdálkodási térségbe eső, a TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	29,33ha
Mezőgazdálkodási terület	1017,74 ha
Mezőgazdasági térség 85%-a:	865,79 ha

865,79 ha (85%) < 989,12 ha (97,18%), azaz a tervezett TSZT megfelel az előírásoknak!

Vegyes területfelhasználású térség

OTrT 6.§ (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;



A Pest Megyei TrT szerint vegyes területfelhasználási térségbe eső, a TSZT-n erdő és mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	253,06 ha
A Pest Megyei TrT szerint vegyes területfelhasználási térségbe eső, a TSZT-n nem erdő és mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	14,31 ha
Vegyes területfelhasználási térség	263,94 ha
Vegyes területfelhasználási térség 85%-a:	224,349 ha

224.35 ha (85%) < 253.06 ha (95.87%), azaz a hatályos TSZT megfelel az előírásoknak!

Országos Erdőállomány Adattár

OTrT 7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Országos Erdőállomány Adattár szerint erdők, a TSZT-n erdő területfelhasználásba sorolt területek:	879,9 ha
Országos Erdőállomány Adattár szerint erdők, a TSZT-n nem erdő területfelhasználásba sorolt területek:	3,38 ha
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	883,29 ha
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők területének 95%-a:	839,12 ha

839.12 ha (85%) < 879.9 ha (99.6%), azaz a tervezett TSZT megfelel az előírásoknak!

Térségi területi mérleg

PMTrT térségi területfelhasználási kategória	PMTrT térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Felülvizsgált TSZT területfelhasználási kategória terület (ha)	Térségi területfelhasználáshoz viszonyított aránya	2018. évi javasolt TSZT területfelhasználási kategória terület (ha)	Térségi területfelhasználáshoz viszonyított arány	PMTrT-ben előírt min. térségi arány	További eltérési lehetőség	
							(ha)	Arány
Hagyományosan vidéki települési térség	352,85	352,85	100,00%			-	-	-
Erdőgazdálkodási térség	1082,30	849,46	78,5%	898,90	83%	75%	87,17	8,05%
Mezőgazdasági térség	1017,74	964,1	94,7%	989,12	97,18%	85%	124,04	12,18%
Vegyes területfelhasználású térség	263,94	261,5	99,1%	253,06	95,87%	85%	28,7	10,87%

Térségi övezetekre vonatkozó szabályok

OTrT 17-18. § - Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetére vonatkozó szabályok vizsgálata

Országos Ökológiai Hálózat övezeti közül ökológiai folyosó övezete érinti a települést, melyek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatásából kiindulva történt.

Az ökológiai hálózat területén új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre. Új beépítésre szánt terület kijelölés az ökológiai hálózat által érintett területen nem történt.

OTrT 13/A. § - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID 1748512208

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület térségi övezetével érintett területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre.

OTrT 14. § - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az országos térségi övezet a meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján Mende közigazgatási területén többnyire erdő területfelhasználásba sorolt területeket érint. Újraonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében.

A bányatelek és a településen folyó bányászati tevékenység nem érinti az övezetet.

OTrT 25. § - Földtani veszélyforrás területének övezete

Illetékes Budapesti Bányakapitányság előzetes véleménye szerint a település területén nyilvántartott felszínmozgás-veszélyes terület nincs, de a belterületi löszfalak esetében előfordulhat partfal-omlás, ezért javasolja a problémás területek megjelölését, rangsorolását a településrendezési eszközökben.



3. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Védett természeti területek

A településen egyetlen magasabbrendű védett természeti terület található:

- 1) Országos jelentőségű természetvédelmi terület:
 - ex lege védett Leányvár nevű földvár

Térségi ökológiai rendszerek védelme

Az ökológiai hálózat lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmazza a szerkezeti terv.

Mende közigazgatási területét érintő Országos Ökológiai Hálózat elemei:

- 1) Ökológiai folyosóba tartozó területek:
 - Alsó Tápió vízfolyás mente, néhol kiszélesedő rétekekkel, természetes patakmenti vegetációval,
 - Alsó Tápió északi mellékága a kísérő galérianövényzettel és gyepes területekkel,
 - település északi részének erdős-gyepes területei a Vár hegy környezetében és attól északra,
 - település déli részén, a Dózsa György úti lakóterületek mentén fekvő összefüggő erdőterületek

Egyedi tájértékek

- Kőkereszt (Fő út)
- Loyolai Szent Ignác Templom
- Hősi emlékmű
- Szent István emlékmű
- Evangélikus templom
- Hősök tere - kőkereszt
- Leányvár földvár
- Gémeskút (Várhegy)
- Lányvár földvár

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmazza a szerkezeti terv.

Mende tájképvédelmi szempontból értékes területei részben magukba foglalják a természetvédelmi és ökológiai szempontból is fontos területeket, illetve a település délkeleti részén található élőhelyek rendszerét, melyek az alábbiak:

- Északi településrész mozaikosan váltakozó erdős, és mezőgazdasági területei,
- Délkeleti településszél domborzatilag változatos területei erdőkkel és szántókkal.

Tájrendezés

Mende változatos tájszerkezettel, ökológiai értékekben gazdag természeti adottságokkal rendelkező település. A tájrendezés során a tájképileg is értékes területeknek, a hagyományos tájhasználatnak, az patak völgy gyepes területei, az erdők és a mezőgazdasági területek váltakozásából adódó sajátos táji karakter megőrzése a cél.



A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján került meghatározásra:

- felsőbbrendű tervek OTrT és PMTrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- felsőbbrendű tervek térségi övezetei (országos ökológiai hálózat),
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelme,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,
- egyéb településfejlesztési érdekek

figyelembevételével.

A fenti szempontoknak együttesen kell érvényesülniük, melyek egymásra is kihatással vannak.

Mendén az erdőterületek jelenléte és védelme fontos szempontként szerepel. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdőterületek szinte kivétel nélkül erdőterület területfelhasználásba soroltak.

A tájrendezés során alapvető cél a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, a táji- ökológiai szempontból értékes területek védelme, a magasabbrendű területrendezési terveknek való megfeleltetés. Ennek nyomán a javaslatban településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg továbbra is, az általános (Má), a kertés (Mk) és a korlátos mezőgazdasági (Mko) területek. Az egyes területfelhasználások nem kizárólag a művelési ágak alapján kerültek megkülönböztetésre, hanem az ökológiai hálózati érintettség, természeti értékek, jellemző területhasználat által, nagyobb összefüggő területegységek vonatkozásában. Az Általános mezőgazdasági területek (Má) a külterületek legnagyobb részét elfoglaló intenzívebb, jellemzően szántó művelési ágú, mezőgazdasági termesztésre alkalmas területeit foglalják magukba továbbra is. Korlátos mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába kerültek azok a mezőgazdasági területek, melyek a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosóinak részét képezik, ahol cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépíthetlenség megőrzése, mind a patak völgy gyepterületein, mind az északi részek erdőterületivel egységet képező részeken.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójában lévő patak-menti gyepes területeken, erdőkben, legelőkön és szántókon, a területek használatának és beépítésének ökológiai szempontú korlátozása biztosíthatja a rendszer folyamatosságát és lehetőséget teremt a természeti területek, erdőterületek bővítésére, fejlesztésére is.

A település ökológiai hálózattal érintett területein a szabályozási tervi javaslatban olyan övezetek kerültek meghatározásra, melyekre megalkotott szigorú előírások biztosítják a természeti értékek védelmét.

Külterületen a hagyományos szőlőművelés nyomát őrző egyetlen kertés terület maradt fenn a Farkasdi-szőlők területén, mely kertés mezőgazdasági területként a kialakult telekstruktúra és használat fenntartását szolgálja.



Közterületi zöldfelületek - zöldterületek

A zöldfelületi rendszer fő alkotó elemei a közhasználatú zöldterületek, melyeknek elsődleges funkciója, hogy lehetőséget biztosítsanak a szabadtéri szabadidős, rekreációs tevékenységek számára.

Mende nagyobb összefüggő, kialakult többfunkciós rekreációs tevékenységeknek otthont adó közparkkal nem rendelkezik, azonban több kisebb közkerti méretű, meglévő zöldterületi kijelöléssel rendelkezik, melyek egy része jelenleg funkció nélküli.

Az újonnan kijelölésre szánt zöldterületeket közparkként javasolt szabályozni, melyek az alábbiak:

- Toldi utcai közpark
- Jókai Mór utca és Tápió patak közti volt kiskertek területe

Az újonnan kijelölésre szánt zöldterületeket közkertként javasolt szabályozni, melyek az alábbiak:

- József Attila utcai közkert
- Péceli út – Hunyadi utca sarka

A zöldfelületek fejlesztése során meghatározó cél, hogy a település attraktív, változatos zöldfelületekkel, funkcionális terekkel rendelkezzen. A korábbiak során kijelölt zöldterületek részben már kialakultak, jellemzően pihenő funkcióval.

A meglévő és újonnan kijelölt zöldterületeken tervszerűen kialakított közösségi terek hozandók létre. A településen már részben zöldfelületként kialakult, használati értékkel nem, vagy csak részben bíró területeken, a funkciók helyes megválasztására, eltérő jelleg kialakítására és a minőségi fejlesztésre kell a hangsúlyt helyezni. A zöldfelületek igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculata, változatos funkciókkal való feltöltése szükséges.

Intézményi és lakókeretek

Az intézménykertek jellemzően nem közterületek, hanem korlátozott közhasználatra szánt, megnyitott zöldfelületi létesítmények, szabadterek, zöldterek. Funkciójuk a pihenés, a szórakozás, a rekreáció, a sport és regenerálódás, az oktatás. Ide tartoznak a zöldfelületi jellegű intézmények és jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények.

Mendén az intézménykertek közül a Loyolai Szent Ignác templom kertje rendelkezik jelentős növényállománnyal.

Az intézményi zöldfelületek (óvodák, iskolák kertjei) gondozottak, ápoltak, de különösebb kerttörténeti sajátosságot nem mutatnak, főleg fiatalabb fátelépítéseket találunk

A lakóterületek jellemzően kertvárosi és falusias lakóterületbe soroltak, többnyire rendezettek, ápoltak. A lakókeretek révén a településen magas a biológiailag aktív felületek aránya, mely az egész település klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja. Ezért is indokolt ezeknek a zöldfelületi elemeknek megfelelő módon történő szabályozása, a telkek kedvező arányú növényborítottságának fenntartása.

Az Mendei Géza Fejedelem Általános Iskolától délre található Mendei sportpálya környezete rendezett.

Fentiekén kívül számos kisebb lakóterületbe ágyazott, azonban relatív nagyobb zöldfelületi borítottságot igénylő kisebb különleges terület található, melyek megtartásra kerülnek.

Az Alsó-Tápió mentén a település keleti részén, a hatályos tervek nagy kiterjedésű, jelentős zöldfelületi igényű, rekreációs célokat szolgáló különleges területeket határozott meg, melyek egy része továbbra is fenntartásra kerül. Ennek megfelelően a nagyobb területigényű, rekreációs-sportolási, szabadidős tevékenységeknek otthont adó területsáv alakulhat ki.



Egyéb felületi kiterjedésű zöldfelületek

A településen az erdőterületek aránya az országos átlaghoz képest magas, mely zöldfelületi szempontból kedvező. Az erdőknek háromszintes növényállománya lévén a legnagyobb a biológiai aktivitása, illetve kondicionáló hatása. Zöldfelületi szempontból kiemelő, hogy ezek a kiterjedt erdőségek több helyen a település beépített területeihez csatlakoznak, így kondicionáló hatásuk mellett rekreációs szerepük is kiemelő, melynek fejlesztésére jelen terv is javaslatot tesz a településszéli erdők közjóléti erdőbe sorolásával.

A település zöldfelületi rendszerének meghatározó elemét alkotja a külterületi szántóföldi mezőgazdasági területek szövete is.

Külterületi lineáris zöldfelületek, mezővédő erdősávok

A vonalas zöldfelületi elemek az ökológiai és funkcionális kapcsolatok megteremtését hivatottak biztosítani. Mendén az Alsó-Tápió nádasokkal vegyes, gyeperes ligetes sávja jelentős lineáris zöldfelületi elem.

A meglévő fa- és cserjesávok, fásított szegélyek fenntartandók és fejlesztendők, hiányos részeket pótlandók.

Utcai fasorok, utak menti közterületi gyeperes és cserjesávok

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a település utcáiban több helyen húzódnak fiatal, tervszerűen eltelepített egységes fasorok, idősebb egyedekkel rendelkező, településképet meghatározó fasor nem jellemző. A meglévő fasorok megőrzendők, illetve szükség esetén pótlandók.

A lineáris közterületi zöldfelületek tekintetében a nagyobb látogatottságú területrészek közötti kapcsolat megteremtése szükséges, mely vonalas zöldfelület fejlesztéssel fasorok, cserjesávok telepítésével, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtésével érhető el.

A főút mentén javasolt az egységes fasor telepítése, különösen a településközponti részen.

A település meglévő fasorai fokozatosan kiegészítendők, pótlandók. A fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra, többször iskolázott sorfák alkalmazandók. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre. A légvezetékek alatt olyan dísznövényeket kell alkalmazni, melynek alacsony gömb alakú koronáját nevelnek, így nem szükséges metszeni őket.

Az újonnan kijelölésre került utak mentén javasolt fasor és cserjesáv telepítése.



4. KÖZMŰELLÁTÁS

Közművenkénti közműfejlesztési feladatok

A településtervező figyelembe véve a település természeti adottságai által okozott korlátokat, a községben üzemelő vízbázis védelmének igényét, valamint a közművek okozta korlátozásokat a település szerkezeti tervét érintően több helyen javasolt területfelhasználási módosítást. A település lassú fejlődését feltételezve a fejlesztések döntő hányada gazdasági tevékenység lehetőségére területbővítést és lakhatási lehetőség bővítését célozza. A célok kielégítésére kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, lakóterület, településközponti terület, valamint különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt fejlesztésre javasolt belterületi területek döntő hányada a közelmúltban megvalósított közcsatornás szennyvízelvezetéssel már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. A fejlesztésre javasolt területeknél a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátás biztosításához biztosítani kell a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést és a földgázellátást, valamint a csapadékvíz elvezetést. Ezeknek a fejlesztésre javasolt területeknek így a közműellátása vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez megoldható, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

A külterületen, a központi belterülettől távolabbra eső beépítésre szánt használati mód kialakításának közműves feltétele a teljes közműellátás biztosítása, amely a kiépített közműhálózati rendszerekről annak továbbépítésével oldható meg, akkor is, ha az a belterületen üzemelő kiépített hálózattól a fejlesztésre, funkcióváltásra javasolt terület távolabbra is esik.

Azokon a beépítésre nem szánt javasolt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt közműellátás kiépítése sem szükséges.

A katasztrófa védelemnek is figyelmet kell fordítani, hogy a kormányrendelet engedménye alapján építhető lakóépület megközelítését szolgáló megfelelő feltáró út kialakítása rendezett legyen, mert ennek hiányában szükség esetén a katasztrófa védelmi járművek nem tudják a területet megközelíteni.



	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energia igény (kW)	termikus energia igény (kW)	term. igény 100 % földgázzal (nm ³ /h)	termikus energia igény 75 % földgázzal (nm ³ /h)	termikus energiaigény 25 % helyben termelt megújulóval (kW)
Fejlesztési terület új távlati igénye	397	378	4181	8010	1112	834	2002
Meglevő beépítés távlati igénynövekedés	183	477	2883	8676	1205	904	2169
Összes távlati igény	580	855	7064	16686	2317	1738	4171
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	116	171	1413	3337	463	348	834

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes tájékoztató jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

A közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

Vízellátás

A vizsgálatok alapján a település vízellátását jelenleg a Tisza-menti Regionális Vízművek Zrt-hez (TRV Zrt) biztosítja.

A község vízellátásának bázisa a településen üzemelő saját három kútja. Az 1. számú kút 120 m, a 2. számú kút 160 m és a 3. számú kút 160 m talpmélységű. A kitermelt víz vízminősége kiváló közvetlenül vezethető a hálózatba.

A vízmű kutak hidrogeológiai védőterületének lehatárolása még nem történt meg, csak előzetesen lehatárolt hidrogeológiai védőidom lett kijelölve, amely a szakági tervlapra feltüntetésre került. A 100 m talpmélységet meghaladó vízmű kutak körül 10 m-es sugarú körként került rögzítésre a hidrogeológiai védőterület igénye, amelyet az előírások szerinti védőidom kijelöléséig, mint belső védőidomot kell kezelni. A vízbázis védelme érdekében a védőterületen belül az arra vonatkozó 123/1997 (VII. 18.) korm rendeletben rögzített előírások betartása szükséges.

A vízelosztó hálózat a beépített területen minden utcában megépült. A település elosztó hálózatának gerince NÁ 150-es mérettel, a többi vezeték NÁ 100-as mérettel épült KMPVC anyagú csövekből. A hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást.



A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

Szennyvízelvezetés

A település jelenleg már csatornázottnak tekinthető, mivel a szennyvízcsatorna hálózat kiépítése megtörtént, a rácsatlakozások kiépítését folyamatban levőnek lehet tekinteni. A megvalósítást a Tápió menti regionális szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási pályázat tette lehetővé (KEOP-1.2.0/2F/09-2009-0021), amely keretében elnyert támogatás a gazdasági feltételeket megteremtette.

Mende a Süllysápi kistérséghez csatlakozott. A tisztítótelep Süllysápon létesült, ahová nyomóvezetéken érkezik a szennyvíz Mendéről.

A külterület beépítésre nem szánt területén, ahol megengedett és egyéb előírás sem akadályozza közműpótló alkalmazható. A közműpótlásra vonatkozóan a helyi építési szabályzatban szigorú előírások rögzítése szükséges. A helyi közműpótlásra elsődlegesen zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet becsületesen senki sem végeztetne el, így ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége a reálisan naponta szippantható mennyiséget meghaladja, akkor javasolható egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása.

Csapadék-elvezetés, felszíni vízrendezés

A helyzetfeltáró vizsgálatokban rögzítésre került, hogy a település kül- és belterületein a felszíni vízrendezés elválasztott rendszerű nyílt árkos vízvezetéssel történik. A nyílt árkok-csatornák segítségével gyűjtik össze a vizeket és szállítják a településen áthaladó Alsó-Tápióba, mint befogadóba.

A településen a vízfolyások-vizek karbantartó sávjának kijelölése szükséges. Általánosan az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésű patakok, árkok, vízfolyások mentén 3-3 m-es sávot, az állami kezelésű vízfolyások, patakok, tavak mentén 6 m-es sávot kell karbantartásra kijelölni. A karbantartó sávot kedvező lenne közterületként szabályozni, ahol közterületi kiszabályozására nincs lehetőség, ott szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó részére.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan lehetne a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

Energiaellátás

Az energiaellátást érintően a javasolt fejlesztések, új beépítések energiaellátásának megoldása mellett, az egyes energia közművek fejlesztési feladatainál figyelembe kell venni a következőket is:

- a komfortosabb életkörülmény biztosítása kedvezőbb fenntartási költségekkel,
- az igényes környezet, a környezeti állapot alakítása,
- a klímaváltozás hatásainak a kezelése, felmelegedés elleni védelem.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.



A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ÉMÁSZ Hálózati Kft. Az ellátás bázisa a térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomás, amelyről induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Mende település fogyasztói transzformátor állomásait.

A település közvilágítása az egész településen a kifeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja. A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés részben a településrendezési javaslat szerinti új beépítésnél jelentkező igényből, részben a már meglévő fogyasztók igénynövekedéséből ered.

A transzformátorokról induló kifeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kifeszültségű hálózat jellemzően a település döntő hányadán oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés már csak földalatti elhelyezéssel történhet. A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni.

A közvilágításnak közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni.

Földgáz ellátás

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A vizsgálatok alapján a település földgázellátásának korábbi szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft volt, amely a szolgáltatási jogot 2016. október 1.-vel a Fővárosi Gázművek Zrt-nek adta át. A hálózat üzemeltetője, fejlesztője, karbantartója továbbra is a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft marad.

A település földgázellátásának bázisa a Gyömrőn üzemelő gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású vezeték látja el Maglód és Mende településeket. A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítására telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott.

A földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő napelemek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgáz fogyasztás, akár 25 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni.



A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítására továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A településen belül kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. Ezekben az utcákban az utcafásítás lehetőségét nehezítik az oszlopsorok.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható.

Mende esetén az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatását is figyelembe kell venni. Ehhez nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról” történő kapcsolat-tartást, munkavégzés lehetőségét kínálja.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.



5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Mende területén

az országos műemléki nyilvántartás szerint az alábbi védett ingatlan található:

Sorszáma	Megnevezése	Címe	Helyrajzi száma
1.	Magtár	Billepuszta	091

A 9/2018.(V.18.) Kt. számon jóváhagyott településkép védelmi rendelet szerint az alábbi Helyi védett értékek találhatóak

1	Evangélikus templom	tabánhegyi utca 8.	1009/2 hrsz
2	katolikus templom	Fő utca 13.	1111 hrsz
3	Mendei vasútállomás épülete	mendei vasútállomás	092/11 hrsz
4	Billei kastély	Bille puszta	0101
5	régi síremlék	mendei temető Ország utca	851/1
6	honfoglalási emlékmű	Hősök tere	835/6
7	kőkerezt	Hősök tere	835/6
8	kereszt	Hősök tere	835/6
9	feszület a kéttörzsű juharral	Árpád vezér utca és József attila utca kiteresedésénél	84 hrsz
10	téglagyári kémény	volt téglagyár	1181/17 hrsz



Régészeti lelőhelyek

Nr.	Lelőhely neve	Azon.	Korszak	Jelenség	Hrsz.
1.	Leányvár	39463	Árpád-kor őskor	vár település	022
2.	Leányvár	39464	középső bronzkor középső bronzkor középső bronzkor ismeretlen kor	vár település temető temető	0119
3.	Bille	39465	középkor középkor középkor	település templom temető	074, 069/4, 069/3, 070, 073/3, 073/5, 071/3, 072, 0119, 069/2, 073/1, 073/4
4.	Pusztaszentistván, Deák F. u. 1.	39468	római-kor, szarmata római-kor, szarmata	sír település	605/2, 603, 604, 605/1, 601, 605/3, 02/1, 097/13, 0306, 560
5.	Billepuszta	45769	római-kor, szarmata újkőkorszak késő-bronzkor késő-bronzkor újkőkorszak római-kor, szarmata	település település település temető temető temető	0103/8
6.	Fő út 45.	58377	török-kor	temető	1058
7.	9. lelőhely	70223	Árpád-kor	település	015, 05/19, 05/18, 05/17, 05/21, 05/20, 05/16
8.	Pusztaszentistván	70225	késő-bronzkor római-kor, szarmata Árpád-kor	település település település	337/2, 300, 313, 311, 310, 312, 03/37, 03/41, 03/21, 02/1, 03/29, 03/30, 03/31, 03/32, 03/38
9.	Pusztaszentistván II.	70227	őskor	település	233, 232, 231, 230, 0126/5, 0126/2
10.	Hősök tere 7.	70229	késő-középkor	település	1033, 1036, 1035/1, 1035/2, 1034, 1037, 835/4
11.	Római katolikus templom	70231	középkor újkor középkor középkor	templom templom temető település	1110, 1111, 1112, 1113
12.	Sülysáp 13. lelőhely	70233	római-kor, szarmata	település	022, 023/3, 023/2, 023/4, 023/5, 023/1, 023/6, 023/7, 021/34
13.	Vasútállomástól É-ra	86657	neolitikus késő-bronzkor római-kor, szarmata római-kor, szarmata	település és temető település temető	097/9, 097/12, 097/10, 097/11, 097/13 MNM Adattár II/1960-75.
14.	Mende 3.	39465 (téves)	ismeretlen	település	0119
15.	Mende 7. lelőhely	nincs	Árpád-kor	szórvány lelet	024/17
16.	Mende 8. lelőhely	nincs	Árpád-kor, középkor	település	024/17
17.	Mende 5. lelőhely	nincs	ismeretlen	ismeretlen	098, 092/3, 092/11, 092/12
18.	Vasútállomás területén	nincs	római kor, szarmata	kincslelet	Kerekes Pál: A budai és mendei római éremleletek. Numizmatikai Közlöny 13 (1914) 71.
19.	Pusztaszentistván III.	nincs	vaskor	Szórvány temető	Márton Lajos: A vármegye őskora.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2008
www.bv.com
10 2146012204

6. KÖRNYEZETVÉDELEM

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- Búzzal járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe (pl. a meglévő szennyvízátemelő műtárgyakat bűzzáróvá kell tenni).
- Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- Diffúz légszennyezéssel járó tevékenység során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel, növényesítéssel stb.) biztosítani kell.
- A meglévő fő közlekedési utak mentén kialakult légszennyezés csökkentése érdekében a már meglévő és a jövőben átépítendő utak is fásítandók. Az út menti fasorok illetve védőfásítások telepítésénél előnyben kell részesíteni a környezettűrő, honos fajokat.
- Mezőgazdasági területeken, különös tekintettel a kiporzás és szélerezgés elleni mezővédő erdősávok, fásítások telepítése, a mezőgazdasági utak fásítása javasolt.

A termőföld, a talaj, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme

- Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható. A tereprendezések során a tájkarakter, településkép védelme is figyelembe veendő.
- A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- Csapadékvizek megfelelő elvezetését a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.
- Élővízfolyások rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet használni.
- A termőföld minőségének védelme, erózió és defláció elleni védelem érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni.
- A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról.
- A művelés alóli kivonást a beruházás megvalósulásának üteme szerint kell végrehajtani, annak megkezdéséig a meglévő mezőgazdasági területhasználatot folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

Zaj- és rezgésvédelem

- Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a mindenkor hatályos jogszabályban megállapított határértékeknek kell teljesülniük.
- Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell, az előírt belsőterei zajterhelési határértékek teljesülését.
- A területen új üzemi és szabadidős zajforrás létesítése, meglévő üzemeltetése csak a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

Hulladékkezelés

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40 Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2008
www.tvr.com
01 91912206

- A kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.
- A hulladékgazdálkodás és veszélyes hulladékkezelés szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat, betartva annak előírásait.
- Lakó- és vegyes területek övezeteiben veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló létesítményekben folytathatók
- A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni.
- A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

Budapest, 2019. február hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
20 9102912036



**Mende község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2019. (II.08.) önkormányzati rendelete
Mende község helyi építési szabályzatáról**

Mende község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Bevezető rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet és mellékletei Mende község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen rendelet csak mellékleteivel együtt érvényes:
 - a) 1. számú melléklet: SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-4 jelű, M=1:4000 térmértékű szabályozási tervlap szelvények és jelmagyarázat,
 - b) 2. számú melléklet: Építési övezetek, övezetek beépítési paraméterei
- (3) Jelen rendelet 1. számú függeléke: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint az országos és helyi védelem alatt álló épületek listája.
- (4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr) előírásait jelen szabályzatban foglalt eltérésekkel, valamint Mende község településkép védelméről szóló 9/2018. (V.24.) Ök. rendeletben foglalt követelményekkel együtt kell alkalmazni.

2. A szabályozás eszközei

2. §

- (1) A jelen rendelet kötelező szabályozási elemei:
 - a) meglévő/tervezett kül-, és belterületi határvonal,
 - b) szabályozási vonal,
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - d) építési övezet/ övezet jele és jellemzői,
 - e) omlásveszélyes terület,
 - f) közút céljára fenntartandó, be nem építhető terület.
- (2) A kötelezőnek jelölt szabályozási elemek megváltoztatása csak a jelen rendelet és mellékletei módosításával lehetséges.
- (3) A jelen rendelet tájékoztató elemei:
 - a) ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított védőterületek (védőövezetek és védősávok) határa,
 - b) egyéb jogszabályok által megállapított a védelemmel, korlátozással érintett területek és objektumok (természeti, régészeti és épített környezet településképi- és egyedi védelem alatt álló és védelemre tervezett) elemei a jelen rendeletben foglalt előírások szerint.

3. Védelmek, korlátozások

3. §

- (1) Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított

- a) védőterületek,
- b) védelmek és korlátozások
- c) a parti sáv, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési munkák során a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint betartandók.

4. Fogalom meghatározás

4.§

(1) Állattartó építmények típusai:

- a) *Üzemszerű állattartásra tartott állat elhelyezésére szolgáló építmény*
 - aa) 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
 - ab) 10 vagy több közepes testű haszonállat tartására,
 - ac) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartására,
 - ad) 50 darabnál több prémes állat tartására,
 - ae) egyéb állat eladásra történő tenyésztésére.
- b) *Gazdasági haszon céljára (eladásra) tartott állat elhelyezésére szolgáló építmény:*
 - ba) nagytestű haszonállat részére: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
 - bb) 3-10 darab közepes testű haszonállat részére: sertés, juh, kecske,
 - bc) 50-150 darab kistestű haszonállat részére: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska, tartására.
- c) *Háztáji (családi háztartást szolgálóan tartott) állat elhelyezésére szolgáló építmények:*
az a)-b) pontokba fel nem sorolt állat

tartására szolgáló építmények.

(2) Telek beépítési módja és elő-, oldal-, hátsókertje:

Az OTÉK építési telek beépítési módjaira, valamint az elő-, oldal-, hátsókertre megfogalmazott fogalmakkal megegyező fogalmak.

(3) Fekvő telek:

Az ingatlan utcafronti telekhatárának mérete (telek szélessége) hosszabb az oldalkerti telekhatár méreténél (telek mélysége).

(4) Kialakult telekméret

Az adott ingatlant jellemző, a földhivatali nyilvántartás szerinti (térkép és tulajdoni lap) telekszélessége (m) által meghatározható telekméret (m²).

(5) Kiegészítő rendeltetésű építmény

Az OTEK 1. számú melléklet 86. pontjában nem szereplő egyéb kiegészítő rendeltetésű építmények:

- a) önálló járműtároló,
- b) nyárikonyha, mosókonyha, szárító,
- c) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: szín, fészter, magtár, góré, csűr),
- d) gazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: kisipari tevékenység folytatására szolgáló zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl)
- e) egyéb tároló épület (tűzelőanyag, szerszámkamra),
- f) kazánház,
- g) barkácműhely,
- h) műterem,
- i) üvegház,
- j) gazdasági bejáráshoz tartozó, 20 m²-t meg nem haladó porta.

(6) Lapostető

A szabályzat előírásainak alkalmazása során *lapostetőnek* kell tekinteni minden, 10% alatti lejtésű tetőfelületet.

(7) Szolgálati lakás

Gazdasági célra hasznosított, gazdasági szervezet tulajdonosa(i)nak tulajdonában lévő épületben, a távolról munkát vállalók lakhatásának biztosítása a gazdasági szervezet minél hatékonyabb működésének biztosítása céljából.

(8) Zavaró hatású rendeltetés

Mindazon rendeltetési cél, amely:

- a) környezeti hatástanulmány készítéséhez,
- b) környezetvédelmi felügyelőség által környezeti hatástanulmány készítéséhez, vagy
- c) telepengedélyhez kötött, vagy
- d) fém-, és fakereskedelmi engedélyköteles anyag, valamint gépjármű-, és gépjárműgumi kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, javításával, kezelésével, manipulálásával jár.

II. Fejezet Területfelhasználás

5. Bel-és külterület, belterületbe vonás

5.§

- (1) A meglévő és tervezett belterületi határvonalakat a szabályozási tervlap szelvények rögzítik.
- (2) Szabályozási tervlapon jelölt belterületbe vonások szakaszosan, ütemezetten hajthatók végre, az igénybevétel igényének felmerülésekor, a képviselő-testület egyedi határozata alapján.

6. A területfelhasználási egységek tagozódása, általános jellemzők

6.§

- (1) A beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek építési övezetekre és övezetekre tagozódnak.
- (2) Az építési övezeti, övezeti jellemzőket, valamint általános érvényű előírásokat együttesen kell alkalmazni és azoknak együttesen kell megfelelni.

III. Fejezet Beépítésre vonatkozó általános előírások

7. Telekalakítás

7.§

- (1) Kialakult telekstruktúrába nem illeszkedő építési telek kialakítása nem megengedett. A telekalakítás során illeszkedni kell a jellemző utcafronti telekszélességhez és a telektömbre jellemző telekmélységhez. A jelen rendelet területi hatályán nyeles telek újonnan nem alakítható ki.
- (2) Szabályozási vonal érintettsége okán történő telekalakítás esetén a minimális telekmérettől való eltérés megengedett.
- (3) Mérnöki létesítmények és műtárgyak számára az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (4) Lakó és vegyes építési övezetekben meglévő építési telkek megosztásakor a kialakuló építési telkek minimális szélessége:
 - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16,0 méter,
 - b) szabadon álló beépítési mód esetén 18,0 méter, minimális mélysége 35 méter kell legyen.
- (5) Lakó és vegyes építési övezetekben telekcsoport újraosztással kialakuló építési telkek minimális méretei:
 - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén szélessége legalább: 16,0 méter,
 - b) szabadon álló beépítési mód esetén szélessége legalább 18,0 méter, mélysége legalább 45 méter kell legyen.

8. Általános építési előírások

8.§

- (1) A kialakult, építési joggal rendelkező telek építési jogosultsága a telek méretétől függetlenül fennáll. Ez a jog csak építési tilalommal szüntethető meg.
- (2) Egy telek több építési övezetbe és/vagy övezetbe tartozása esetén, az eltérő övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számítását, (beépítési százalék, zöldfelületi százalék) és a beépítési feltételek meghatározását az építési övezet/övezethatárok által körbehárolt telekrészre vetítetten kell számítani.

- (3) Falusias lakóterület építési telkein főépítmény elhelyezése kizárólag az utcai telekhatártól számított 40 méteren belül megengedett.
- (4) Oldalhatáros beépítési módú lakó-, valamint a Vt építési övezetekben két önálló lakó rendeltetésű épület kiegészítő rendeltetésű építményekkel történő szerkezeti összekötése nem megengedett.
- (5) Meglévő beépítés esetén, utólagos telekosztással létrejövő hátsókerti, kialakult beépítés esetén az építmény megtartható az alábbiak betartása mellett:
 - a) az épület nem bővíthető,
 - b) az épület bontása esetén az épület, épületrészek visszaépítése csak az építési övezetben meghatározott elő-, oldalkerti telekrészek szabadon hagyása mellett megengedett,
 - c) felújítással kapcsolatos építési munkálatok kizárólag életvédelmi, állagmegóvási céllal végezhetők.
- (6) Eltérő rendelkezés hiányában a település területén kialakítható kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.
- (7) Lakókocsi, konténer illetve sátor
 - a) közterületen csak közterület-használatról szóló helyi rendeletben előírtak szerint
 - b) lakótelken, legfeljebb egy darab lakókocsi
 - ba) telken belül konténer csak ideiglenes jelleggel,
 - bb) engedély nélkül, legfeljebb egy sátor, legfeljebb két hétig helyezhető el.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület nem oldalkerti telekhatár felőli homlokzatának tényleges homlokzatmagassága legfeljebb 4,0 méter lehet.
- (9) Lakó és vegyes területeken a kiegészítő rendeltetésű építmények és a melléképítmények épületmagassága az ezek létesítését megengedő építési övezetekben 4,0 méter, kivétel az állattartó építmények, melyek épületmagassága legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (10) Templomtorony, technológiai építmények magassága, siló, önálló üzemi kémény, egyéb sajátos építmények mérete eltérő rendelkezés hiányában építési övezetben, övezetben meghatározott maximális értéktől eltérően legfeljebb 30,0 méter lehet.

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
- (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.

10. Rendeltetés

10.§

- (1) Lakó és vegyes építési övezetekben eltérő rendelkezés hiányában sem fő, sem kiegészítő építményként nem létesíthető:
 - a) zavaró hatású rendeltetés,
 - b) mezőgazdasági építményei.

- (2) Lke, Lf és Vt építési övezetekben az 550 m² telekméretet el nem érő ingatlanokon vendéglátó rendeltetés kialakítása nem megengedett.
- (3) Eltérő rendelkezés hiányában
 - a) az üzemszerű állattartás céljára szolgáló építmények kizárólag a mezőgazdasági,
 - b) gazdasági haszon állattartás építményei kizárólag mezőgazdasági övezetekben, valamint a K-Ls jelű építési övezetben és a Kb-Rek jelű övezetben megengedett.
- (4) Az Lke, Lf és a Vt-4 jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb egy épület és épületenként legfeljebb 2 fő rendeltetés kialakítása megengedett.
- (5) Eltérő rendelkezés hiányában az Lk, Lke, Lf és Vt építési övezetekben a alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály tároló,
 - d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
 - e) kerti építmény, amely kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló műtárgy.
 - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - g) háztáji állat elhelyezését szolgáló állat ól, állatkifutó,
 - h) háztartási komposztáló,
 - i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

11. Terepszint alatti építmények

11.§

- (1) A terepszint alatt az építési övezetben megállapított beépítési százalékkal megegyező mértékű beépítés megengedett. Terepszint alatti beépítés az építési helyen túl a telek előkertjén is megengedett.

IV. Fejezet

Beépítésre szánt területek előírásai

12. Lakóterületek általános előírásai

12.§

- (1) A lakóterületek
 - a) Lk kisvárosias,
 - b) Lke kertvárosias
 - c) Lf falusiaslakóterület területfelhasználási egységbe soroltak.

13. Kisvárosias (Lk) lakóterület

13. §

- (1) A kisvárosias lakóövezetekben, eltérő előírás hiányában önállóan, vagy vegyesen:
 - a) elhelyezhető rendeltetés a lakó rendeltetésen túl:
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kizárólag földszinti elhelyezéssel,
 - ab) szálláshely, legfeljebb a megengedett rendeltetési egység szám kétszeresének megfelelő szoba számmal vagy apartman-lakás számmal,
 - ac) iroda.
 - b) kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el,
 - c) nem elhelyezhető melléképítmények:
 - ca) közműpótló műtárgy,
 - cb) kerti épített tűzrakóhely,
 - cc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - cd) háztáji állat elhelyezését szolgáló állat ól, állatkifutó,
 - ce) trágyatároló, komposztáló-,
 - cf) építménynek minősülő antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

- (2) A szomszédos telkek épületei nem zavarhatják egymást a kilátási adottságok kihasználásában, az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok panoráma felőli oldalán legalább 120 fokos szögben a zavartalan kilátás biztosítható legyen.
- (3) Melléképitmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló. A hulladéktartály tároló a telek előkertjében, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal helyezhető el.
- (4) Az Lk jelű építési övezetek közművesítettségi mértéke: teljes.
- (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 1.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni

14. Kertvárosias (Lke) lakóterület

14. §

- (1) Eltérő előírás hiányában az építési övezetben önállóan-, vagy vegyesen
 - a) elhelyezhető rendeltetések a lakó rendeltetésen túl:
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) vendéglátó,
 - ac) iroda,
 - ad) egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális építmények.
 - b) elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény:
 - ba) 800 m²-t meghaladó építési teleken a mezőgazdasági-, és gazdasági tevékenységet szolgáló tárolók kivételével a 4.§ (5) bekezdésben soroltak bármelyike,
 - bb) 800 m²-t el nem érő építési telken kizárólag önálló járműtároló és 20 m²-t meg nem haladó nyárikonyha, mosókonyha, egyéb tároló, barkácsműhely, műterem, üvegház helyezhető el.
 - c) nem elhelyezhető melléképitmények:
 - ca) közműpótló műtárgy,
 - cb) trágyatároló,
 - cc) 800 m²-t el nem érő telken háztáji állat elhelyezését szolgáló állatól,
 - cd) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (2) Kiegészítő rendeltetésű építmények és melléképitmények elhelyezésének szabályai:
 - a) 700 m²-t meghaladó építési telkek esetében kiegészítő rendeltetés és melléképitmény kizárólag építési helyen belül helyezhető el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló.
 - b) 700 m² alatti építési telkeken a hátsókert minimális méretén belül kizárólag önálló járműtároló és 20 m²-t meg nem haladó nyárikonyha, mosókonyha, egyéb tároló, barkácsműhely, műterem, üvegház építmények, valamint a megengedett melléképitmények köre helyezhető el.
 - c) A hulladéktartály tároló a telek előkertjében, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben toronyszerű épület- amelynek magassági kiterjedése legalább háromszorosan meghaladja bármely alapterületi kiterjedését – szerkezetileg önállóan nem építhető. Toronyszerű épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a teljes épület bruttó alapterületének 1/5-ét.
- (4) Az Lke jelű építési övezetekben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 2.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

15. Falusias (Lf) lakóterület

15. §

- (1) Eltérő előírás hiányában az építési övezetben önállóan-, vagy vegyesen
 - a) elhelyezhető rendeltetések lakó rendeltetésen túlmenően:
 - aa) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-,
 - ab) kereskedelmi-, szolgáltató-,
 - ac) vendéglátó-,

- ad) egyházi-, nevelési-, oktatási építmények.
 - b) elhelyezhető mindenfajta kiegészítő rendeltetésű építmény.
 - c) nem elhelyezhető melléképítmények: szabadon álló antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (2) Kiegészítő rendeltetésű építmények és melléképítmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el.
- (3) Az Lf jelű építési övezetek a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 3.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

16. Településközpont vegyes (Vt) területek általános előírásai

16. §

- (1) Eltérő előírás hiányában az építési övezetben önállóan, vagy vegyesen
- a) elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) 500 m² nettó eladóterületet meg nem haladó kereskedelmi,
 - ab) szolgáltató-, vendéglátó-, kereskedelmi-, szálláshely-, szolgáltató célú,
 - ac) irodai-, konferencia célú
 - ad) egyéb közösségi szórakoztató,
 - ae) a városi szintű ellátást szolgáló igazgatási, nevelési-, oktatási-, művelődési-, egészségügyi-, szociális,
 - af) hitéleti,
 - ag) sport célú,
 - ah) nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakás,
 - ai) önálló parkolóterület.
 - b) nem elhelyezhető rendeltetések: üzemanyagtöltő állomás.
 - c) elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény:
 - ca) 800 m²-t meghaladó építési teleken a mezőgazdasági-, és gazdasági tevékenységet szolgáló tárolók kivételével bármely,
 - cb) 800 m²-t el nem érő építési telken kizárólag önálló járműtároló és 20 m²-t meg nem haladó nyárikonyha, mosókonyha, egyéb tároló, barkácsműhely, műterem, üvegház helyezhető el.
 - d) nem elhelyezhető melléképítmények:
 - da) közműpótló műtárgy,
 - db) kerti épített tűzrakóhely,
 - dc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - dd) szabadon álló antennaoszlop, szélkerék, zászlótartó oszlop,
 - de) trágyatároló, komposztáló,
 - df) háztáji állat elhelyezését szolgáló állat ól, állatkifutó.
- (2) Kiegészítő rendeltetésű építmények és melléképítmények elhelyezésének szabályai:
- a) 800 m²-t meghaladó építési telkek esetében kiegészítő rendeltetés és melléképítmény kizárólag építési helyen belül helyezhető el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló, mely utóbbi a telek előkertjében, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal helyezhető el.
 - b) 800 m² alatti építési telkeken a hátsókert minimális méretén belül kizárólag: önálló járműtároló és 20 m²-t meg nem haladó nyárikonyha, mosókonyha, egyéb tároló, barkácsműhely, műterem, üvegház, valamint a megengedett melléképítmények köre helyezhető el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy, valamint a hulladéktartály tároló, mely utóbbi a telek előkertjében, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal helyezhető el.
- (3) A Vt jelű építési övezet a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 4.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

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 zártosú 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.

18. Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) területek

18. §

- (1) Mende gazdasági területei kereskedelmi, szolgáltató területein:
 - a) önálló lakó rendeltetésű épület újonnan nem létesíthető,
 - b) meglévő lakófunkció felújítható, korszerűsíthető a komfortfokozat emelése érdekében, a kialakult épületmagasságot nem meghaladó mértékben.
- (2) A területen fő rendeltetesként elsősorban az alábbi nem zavaró hatású, gazdasági:
 - a) védőtávolságot nem igénylő, környezeti hatásvizsgálathoz nem kötött üzemi termelő (nem ipari) és raktározási,
 - b) igazgatási, irodai,
 - c) kereskedelmi,
 - d) szolgáltató,
 - e) vendéglátó,
 - f) kutatás-, fejlesztési,
 - g) sport,
 - h) üzemanyagtöltő, autómosó,
 - i) szolgálati lakó,rendeltetésű építmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
- (3) A Gksz jelű övezetek közművesítettségi mértéke: részleges.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 5.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

19. Különleges terület

19. §

- (1) A különleges területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a) Temető terület (K-T);
 - b) Lovassport terület (K-Ls);
 - c) Major (K-m).
- (2) A különleges jelű övezetek közművesítettségi mértéke: hiányos.
- (3) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 6.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

20. Temető (K-T) területek

20. §

- (1) A terület a település meglévő és tartalék temetője, valamint urnatemető, halotthamvasztó területe, ahol a mindenkor hatályos, temetőkről és a temetkezésről szóló törvény és az ennek végrehajtásáról szóló rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (2) Az építési övezetben temetkezési és az azt kiegészítő funkciójú építmény, továbbá közmű becsatlakozási műtárgy, hulladékártoló, kirakatszekrény, szökőkút, kerti bútorzat, vízmedencék, lugas helyezhető el.

- (3) Az építési övezetben a meglévő építmény bővíthető, illetve a meglévő helyén legfeljebb bruttó 100 m² hasznos alapterületű új épület építhető.
- (4) Az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot mütárgy (pl.: harangláb, torony, emlékmű) legfeljebb 3,00 méterrel haladhatja meg.

21. Lovassport (K-Ls) terület

21.§

- (1) A K-Ls jelű övezetbe soroltak a település lovassport és ahhoz kapcsolódó rekreációs rendeltetést szolgáló területei.
- (2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
 - a) a lovassport céljait közvetlenül szolgáló állattartó létesítmények,
 - b) a lovassport céljait közvetlenül szolgáló sportpályák, gyakorlóterek, ló futtató terek,
 - c) lovassporthoz közvetve kapcsolódó egyéb építmények, (lelátók, tárolók),
 - d) terület fenntartásához szükséges építmények,
 - e) szállásférőhelyek, vendéglátó építmények,
 - f) a használó és a személyzet számára szolgáló lakó az a)-d) pontban felsorolt létesítmények elhelyezését követően, vagy azzal egy időben építve.
- (3) Az övezet telkein:
 - a) az előkert: 12,0 méter
 - b) oldalkert: 10,0 méter
 - c) hátsóker :12,0 méter.
- (4) Az övezetben az Alsó Tápió menti telekhatáron többszintes növényállomány telepítendő a településképi rendeletben előírtak szerint.

22. Major (K-M) terület

22.§

- (1) A K-M jelű övezetbe a volt major mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi területei tartoznak.
- (2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
 - a) mezőgazdasági üzemi,
 - b) állattartást szolgáló,
 - c) terméfeldolgozást, -tárolást szolgáló,
 - d) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű,
 - e) kapcsolódó kiszolgáló létesítmények,
 - f) a terület fenntartását szolgáló,
 - g) a használó és a személyzet számára szolgáló lakó az a)-d) pontban felsorolt létesítmények elhelyezését követően, vagy azzal egy időben építve.
- (3) Az övezetben lévő telkek elő-, oldal-, és hátsókerkjében többszintes növényállomány telepítendő.

V. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek előírásai

23. Közlekedési területek általános előírásai

23.§

- (1) A közlekedési területek a közúti közlekedés és a kötöttpályás közlekedés területeire tagozódnak.
- (2) A közlekedési terület a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, a vasúti területek, mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A közlekedési területen az alábbi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el:
 - a) közlekedési,
 - b) vendéglátó, kereskedelmi-szolgáltató,
 - c) igazgatási, üzemeltetési (állomás, mérnökség),
 - d) üzemanyagtöltő állomás,

- e) autómosó.
- (4) A közlekedés műtárgyait a meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak elhelyezni.
- (5) Közúti és vasúti kereszteződésben a rálátási háromszög területén az út és a vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni tilos.

24. Közúti közlekedési terület általános előírásai

24.§

- (1) A szabályozási terven a közúti közlekedés területei közé soroltak az országos és helyi közutak területei.
- (2) A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a) KÖu-I jelű fő utak, valamint azok csomópontjai elhelyezésére szolgáló övezet;
 - b) KÖu-II jelű országos mellékutak övezete;
 - c) kül- és belterületi gyűjtő-,
 - d) belterületi kiszolgáló utak és külterületi mezőgazdasági rendeltetésű földutak övezete.
- (3) A közúti közlekedés területei közé tartoznak a magánutak, melyek a jelen rendelet közterületekre vonatkozó előírásai, valamint a magasabb szintű jogszabályokban és szabványokban foglaltak betartása mellett a szabályozási terv módosítása nélkül alakíthatók, megszüntethetők.
- (4) A közúti közlekedési övezet telkein a jelen rendelet 23. § (3) bekezdés szerinti épületek legfeljebb 5,50 méter épületmagassággal építhetők.
- (5) A település területén zsákutca létesítése kizárólag fordulóvéggel kialakítottan létesíthető.
- (6) A KÖu-I jelű övezet a 31. számú főút és csomópontjai számára fenntartott terület, melynek tervezési osztályba sorolása: 31. számú elsőrendű főút, külterületi szakaszon: K.IV., belterületi szakaszon: B.IV.b.
- (7) A KÖu-II jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (8) A KÖu-II jelű övezet a 4603 . jelű, országos összekötő út, melynek tervezési osztályba sorolása: K.V.
- (9) A KÖu-Gy jelű övezet a meglévő és tervezett helyi gyűjtő utak övezete.
- (10) A KÖu-Gy jelű övezetbe sorolt utak beépített, illetve beépítésre szánt területre eső szakaszán a szabályozási szélesség megtartandó, tervezési osztályba sorolásuk: B.V.c.
- (11) Külterületen az országos úthálózat részét képező közutak védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:
 - a) Országos főút (31. sz. út) nyomvonalától mentén 100-100 m.
 - b) Az alsóbbrendű országos közut mentén 50-50 m.
- (12) Külterületi önkormányzati utak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

25. Kiszolgáló utak területei

25.§

- (1) A kül- és belterületi kiszolgáló utak övezetébe tartoznak a jelen rendelet 24.§(2) a),b)pontjai közé nem sorolt, kiszolgáló- és lakóutak, valamint a külterületi mezőgazdasági telkeket feltáró utak, melyek tervezési osztályba sorolásuk: B.VI.d.
- (2) Lakó- és vegyes területeken az újonnan kialakításra kerülő közterületi kiszolgáló utak részére – amennyiben a szabályozási tervlap eltérően nem szabályoz - 12,00 méter szabályozási szélesség biztosítandó.
- (3) Amennyiben a kialakítani kívánt kiszolgáló úttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy lakó- és vegyes területeken a közterületi kiszolgáló utak minimális szabályozási szélessége 9,00 méterre csökkenthető.
- (4) Gazdasági terület kiszolgálására szolgáló magánút kialakításakor minimum 16,0 méter szabályozási szélességet kell biztosítani.

26. Magánutak területei

26.§

- (1) Magánút kizárólag kiszolgáló utak céljára alakítható ki. A magánutat amennyiben több építési telek egyidejű kiszolgálását látja el, közhasználat céljára át kell adni vagy az önkormányzat részére megállapodás szerint tulajdonba vagy kezelésbe átadható.
- (2) Telektömbök feltárását kiszolgáló magánút céljára - az építési övezetekben/ övezetekben előírt telekméretre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyása mellett - telek kialakítható az alábbi feltételek biztosításával:
 - a) Magánút – használata szerint – kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalogos- vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki.
 - b) A közutakra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni a közforgalom elől el nem zárt magánutakra és a telek közhasználat céljára átadott részére. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.
 - c) Magánutat a közutakra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell kiépíteni.
 - d) A magánút telkének minimális szélessége: 12,0 méter, kivétel:
 - da) gazdasági területek megközelítése esetén minimum 16,0 méter
 - db) lakó- és vegyes terület feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 8,0 méter, amennyiben a csapadékvíz elvezetés és az egyoldali járda kialakításának műszaki akadálya nincs
 - dc) gyalogos-, vagy lovas út esetén: minimum 3,0 méter.
- (3) A magánútnak és közutaknak minden esetben összefüggő közlekedési hálózatot kell képezniük.

27. Kötőtpályás közlekedési (KÖk) terület

27.§

- (1) A szabályozási terven a kötőtpályás közlekedés területei közé a Budapest - Újszász-Szolnok vasútvonal vonalas jellegű építményeinek, valamint az egyéb kiszolgáló épületeinek, építményeinek KÖk övezetbe sorolt területei tartoznak.
- (2) A KÖk jelű övezet a meglévő vasúti terület övezete.
- (3) Az övezet építési területe (telekhatárai) megtartandók.
- (4) Az övezet területének építményekkel el nem foglalt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

28. Zöldterületek általános előírásai

28.§

- (1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közterületei.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Zkp jelű közpark övezet,
 - b) Zkk jelű közkert övezet,
- (3) Az övezet telkei a sportpályák védőkerítésének kivételével maximum 1,6 m magas kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
- (4) A Zkp és Zkk jelű övezetekben a közművesítettség mértéke: hiányos.

29. Közpark (Zkp) területe

29. §

- (1) A Zkp jelű közpark övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (2) A Zkp jelű övezeten belül elhelyezhetők:
 - a) a dísz és pihenőkert funkciót szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű, stb.),
 - b) a rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya),
 - c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények,
 - d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

- (3) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 7. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

30. Közkert (Zkk) területe

30.§

- (1) A Zkk jelű közkert övezet a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót szolgáló, pihenés, játszótéri, rekreációs közhasználatú közterület zöldfelületei.
- (2) A Zkk jelű övezeten belül elhelyezhető:
- a) a dísz és pihenőkerti, rekreációs (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű, játszótér),
 - b) a fenntartást szolgáló rendeltetésű építmények.
- (3) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 8. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

31. Erdő területek általános előírásai

31.§

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
 - b) Ev jelű védelmi erdő övezet,
 - c) Ek jelű közjóléti erdő övezet.
- (2) Az erdőterületeken – természet- és vadvédelmi okokból – legfeljebb 2,0 méter magas, kerítés (vadháló) építhető.

32. Gazdasági erdő (Eg) területe

32.§

- (1) Az Eg jelű övezetbe sorolt területekhez az erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (2) A gazdasági erdő rendeltetésnek megfelelő erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben egy tömegben legfeljebb bruttó 300 m² alapterületű épület helyezhető el.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 9. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

33. Védelmi erdő (Ev) területe

33.§

- (1) Az Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet- és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az Ev jelű övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák és telkenként legfeljebb bruttó 300 m²-t nem haladhatják meg.
- (3) Az övezet területén nem helyezhetők el:
- a) a kutatást szolgáló műtárgyak,
 - b) a nyilvános illemhelyek,
 - c) a megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 10. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

34. Közjóléti erdő (Ek) területe

34. §

- (1) Az Ek jelű övezetekbe a település szabadidő eltöltésére alkalmas rekreációs célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az Ek jelű övezetekben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhető el:
- a) turisztika építményei, (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),

- b) testedzés építményei, (játsszóhely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),
- (3) Az Ek-2 jelű övezetekben a (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető továbbá
 - a) közösségi célú rendezvénytér,
 - b) kilátó,
 - c) a közjóléti rendeltetést kiszolgáló, vendéglátó rendeltetési célú építmény,
 - d) a terület fenntartásához szükséges építmények.
- (4) Az övezetben az új erdősítések és erdőfelújítások esetében is csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 11. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

35. Mezőgazdasági terület általános előírásai

35.§

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területek.
- (2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület,
 - b) Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezet,
 - c) Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet,
 - d) Mko jelű természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek,
 - e) Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági terület övezete.
- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben épület és építmény
 - a) a közterületi telekhatártól legalább 12,0 méterre
 - b) az oldalsó telekhatároktól legalább 10,0 méterre
 - c) hátsó telekhatártól legalább 12,0 méterre helyezhető el.
- (4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett vagy szántó művelési ágú alrészlettel nem rendelkezik.
- (5) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.
- (6) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető:
 - a) kivett művelési ágban,
 - b) birtokközpont területén,
 - c) csemetekert területén,
 - d) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs művelési ágban,
 - e) továbbá állattartás érdekében.

36. Általános mezőgazdasági terület (Má)

36.§

- (1) Az Má-1, Má-2, Má-3 jelű általános mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) Az Má-1, Má-2, Má-3 jelű övezetekben elhelyezhető:
 - a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló építmények,
 - b) állattartáshoz és állattenyésztéshez és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló építmények.
- (3) Az Má-3 övezetben elhelyezhető továbbá a faiskolai tevékenységhez, csemetekerthez kapcsolódó építmények.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület is elhelyezhető, melynek feltétele:
 - a) a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb két lakás
 - b) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létrejötte,
 - c) a lakóépület által elfoglalt terület a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg, de legfeljebb bruttó 300m² lehet.

- (5) Az övezetekben birtokközpont kialakítása megengedett, melynek feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 60 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.
- (6) Újonnan kialakuló birtokközpont telkén az építményeket legalább 300 m-re kell telepíteni a belterületi határtól.
- (7) M_A-2 övezetben épület és építmény
 - a) a közterületi telekhatártól legalább 5,0 méterre,
 - b) az oldalkerti telekhatároktól legalább 5,0 méterre,
 - c) a hátsó telekhatártól legalább 5,0 méterre helyezhető el.
- (8) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (9) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 12. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (10) Az övezetben a birtoktest, birtokközpont kialakítására és a beépítésre vonatkozó paramétereket a 2. számú melléklet 13. számú táblázat tartalmazza.

37. Korlátos (Mko) mezőgazdasági terület

37.§

- (1) A szabályozási terven Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyepes mezőgazdasági területek, valamint a távlati fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetben az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben huzamos tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el.
- (4) Az övezetben birtokközpont, illetve kiegészítő központ nem létesíthető.
- (5) Kerítés állattartás érdekében létesíthető, maximum 1,6 méter magasságban (karám).
- (6) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 14. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

38. Kertes (Mk) mezőgazdasági terület

38.§

- (1) A kertes mezőgazdasági övezetek a település kertgazdálkodásra-, szőlő-, gyümölcsstermesztésre szolgáló területei.
- (2) Az M_k-1 jelű övezetben a kertes növénytermesztést kiszolgáló, gyümölcs-, és szőlő gazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (4) Az M_k-1 övezetben nem helyezhető el lakóépület és állattartó építmény.
- (5) M_k-1 jelű övezetben épület és építmény
 - a) a közterületi telekhatártól legalább 5,0 méterre,
 - b) az oldalsó telekhatároktól legalább 5,0 méterre,
 - c) a hátsó telekhatártól legalább 5,0 méterre helyezhető el.
- (6) Az M_k-1 jelű övezetekben birtokközpont illetve kiegészítő központ nem létesíthető.
- (7) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 15. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

39. Vízgazdálkodási területek előírásai

39.§

- (1) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) V-1 jelű folyóvizek és árkok területének övezete,
 - b) V-2 jelű záportározó területének övezete,
 - c) V_ü jelű vízgazdálkodási üzemi területek övezete.
- (2) V-1 jelű folyóvizek és árkok területének övezetébe tartozik
 - a) Alsó Tápió-patak medre és parti sávja,
 - b) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.
- (3) A V_ü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
- (4) A V-1 jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
 - b) ismeretterjesztést, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely).
- (5) A V-2 jelű területen kizárólag a rendeltetés szerinti műtárgyak helyezhetők el.
- (6) A Vü jelű övezetben kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
- (7) Vízgazdálkodási területen a (3) és (4) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

40. Különleges beépítésre nem szánt területek előírásai

40.§

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) Kb-Rek-1 jelű patakparti, természetközeli rekreációs terület,
 - b) Kb-Rek-2 jelű rekreációs terület.

41. §

- (1) A Kb-rek-1 és Kb-Rek-2 jelű övezetek a szabadidős-rekreációs rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A Kb-Rek-1 övezetben a természetvédelmi és tájképvédelmi értékek megóvása mellett elhelyezhető rekreációs célú építmények:
- a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely, játszótér, edzőpark, tornapálya),
 - b) a vízparti rekreációhoz kapcsolódó építmények,
 - c) horgászathoz kapcsolódó építmények,
- (3) A Kb-Rek-2 övezetben elhelyezhető rekreációs célú építmények:
- a) turisztika építményei, sétaút, tanösvény, pihenőhely,
 - b) pihenés, testedzés építményei, erdei tornapálya sportpályák, akadálypályák, kötélpályák,
 - c) rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények, játszótér, edzőpark,
 - d) oktatási építmények,
 - e) vendéglátó és szolgáltató építmények,
 - f) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (4) Az övezetek területén lévő értékes faállomány megtartandó.
- (5) Az Kb jelű övezetek közműellátottsági mértéke: hiányos.
- (6) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 16. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

VI. Fejezet Közművek

41. Közművesítés és elektronikus hírközlés

42.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatokhoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell,
 - b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)

- ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bc) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bd) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
 - b) 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

42. Vizellátás

43.§

- (1) Új vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

43. Szennyvízelvezetés

44.§

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíznek a környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható,
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - be) bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
 - a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettela védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet a környezeti hatásvizsgálat megenged.

44. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

45.§

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg, még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vizszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áterezst úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c) a vizszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

45. Villamosenergia ellátás

46.§

- (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, a településkép védelmi rendeletben előírt területeken a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
 - a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
 - b) közvilágítás hálózati rekonstrukciósorán a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
 - a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

46. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

47.§

- (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések építményre szerelten csak a településképi rendeletben előírtak szerint kialakítható.
- (2) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot maximum 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen,
 - c) nem telepíthető az településképi védelmi rendeletben tiltott területeken.

47. Földgázellátás

48. §

- (1) Közüzemű földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel építhető.
- (2) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

48. Vezetékes elektronikus hírközlés

49.§

Vezetékes elektronikus hírközlés létesítményei csak a településképi rendeletben előírtak szerint telepíthetők.

VII. Fejezet

Az építéssel kapcsolatos környezet- és természetvédelem

49. Környezetvédelem

50.§

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
 - a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

50. Zaj- és rezgés elleni védelem

51.§

- (1) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.
- (3) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését.

51. Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem

52.§

- (1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- (2) A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető építés csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhető. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.
- (3) Élővízfolyás rendezése során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni.

- (4) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:
- állattartó telep a vízfolyások legalább 500 m-es körzetén belül nem létesíthető;
 - a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

52. Levegőtisztaság védelem

53.§

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

53. Termőföld védelem

54.§

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- (3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahaszosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

54. Hulladékkezelés

55.§

- (1) A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó, hatályos jogszabályokat, betartva azok előírásait.
- (2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos építési munka végzése a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint lehet.

55. Természetvédelem

56.§

- (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület: ex lege védett Leányvár nevű földvár
 - Országos Ökológiai Hálózat elemei: ökológiai folyosó,
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építés, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

VIII. Fejezet

Egyéb előírások

56. Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

57.§

- (1) Közterületek kialakítása és használata jelen rendelete szerint történhet.
- (2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
- önálló reklám, hirdető berendezés,
 - árusítópavilon,
 - közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,

- d) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - e) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, diszkút, szökőkút, utcabútor, kerti építmény,
 - f) építési munkával kapcsolatos állvány,
 - g) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
 - h) távbeszélő fülke,
 - i) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy,
 - j) rendezvényekhez kötötten árusítópavilon.
- (3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópont az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50,00 méteren belüli részén, csak 0,5 méternél kisebb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.

57. Parkolásra vonatkozó rendelkezések

58.§

- (1) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérően:
- a) A már működő közintézmények parkolása bővítés, felújítás esetén közterületi parkoló kialakítással megoldható a közlekedés zavartalan biztosításának fenntartása esetén.
 - b) Új közintézmény létesítése vagy közhasználati rendeltetésű terület kialakítása esetén az igények legalább 50 %-át a telken belül kell, 50%-át közterületen vagy egyéb, önálló parkoló területen lehet elhelyezni.
- (2) Parkolás telken belül felszíni parkolóknak, térszín alatti gépkocsi tárolóban, épületben, illetve önálló parkolóházban, önálló parkoló területen egyaránt megoldható.
- (3) Kialakított közterületi parkolóhely csak annak 200 méteren belüli egyidejű pótlásával szüntethető meg.

58. Zöldfelületek általános előírásai

59.§

- (1) A településen a 1,5 méter szintkülönbséget áthidaló rézsűfelületeket állékonyság védelmi szempontból talajmegkötő cserjetelepítéssel kell kialakítani.
- (2) A Tápió-patak menti gazdasági területeken :
- a) a medertől számított 25-25 m-en belül új építmény nem helyezhető el.
 - b) A kötelező zöldfelület egy részét egybefüggően kell kialakítani a településképi rendeletben előírtak szerint.

59. Művi értékvédelem

60.§

- (1) A szabályozási terv jelöli az országos és települési szintű jogszabályok által megállapított, védelemben részesülő műemléki épületeket, azok telkeit, mint a műemléki környezet határát, valamint a régészeti lelőhely és a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek területeit, a régészeti érdekű területeket.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek, országos és helyi védettségű művi értékeket és kapcsolódó védelmi területek listáját a 1. sz. függelék tartalmazza.

60. Helyi művi értékvédelem

61.§

A szabályozási tervlap jelöli a helyi védelmet élvező épületeket, melyeken végezhető építési munkát és annak egyéb feltételrendszerét helyi településképvédelmi rendelet állapítja meg.

61. Műemlékvédelem

62.§

- (1) A műemlékek és a műemléki környezetbe tartozó ingatlanok használata, hasznosítása (fakivágás, fapótlás, közlekedési felület kialakítás, tereprendezés, közmű korszerűsítés, stb.) során a kulturális örökség védelméről szóló mindenkor hatályos törvény előírásai szerint kell eljárni.

- (2) Műemléki környezetben épület építése, bővítése, fennmaradása, rendeltetés megváltoztatása, illetve olyan felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, mely a homlokzat jellegét, megjelenését megváltoztatja a műemléki szakhatóság hozzájárulását követően engedélyezhető.

62. Régészeti lelőhelyek

63.§

- (1) A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik ne károsodjanak.
- (2) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.
- (3) A régészeti lelőhelyek vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló mindenkor hatályos törvény és a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló mindenkor hatályos rendelet előírásait kell alkalmazni.

63. Elővásárlási jog

64.§

Az Önkormányzat településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből – utépítés céljából, településképi célok elérése okán és közhasználatú építmény létesítésével összefüggésben- önálló képviselő-testületi határozattal megjelölt ingatlanokra az ingatlan nyilvántartásba elővásárlási jogot jegyezhet be az erről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint.

64. Kisajátítás

65.§

Az Önkormányzat településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből minden elővásárlási joggal érintett ingatlant kisajátíthat.

IX. Fejezet

Záró rendelkezések

66.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 2019. március 14-én lép hatályba
- (2) Hatályát veszti a többször módosított 11/2002. (X.8.) sz. Ök. rendelet.

Mende, 2019. február 4

Dr. Mona Gyula
címetes főjegyző



Kaszanyi József
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetésre került:
Mende, 2019. február 8

Dr. Mona Gyula jegyző



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

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	5,5	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			(%)	(m ²)	(m ²)	(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			(%)	(m ²)	(m ²)	(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			(%)	(m ²)	(m ²)	(m)	(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			(%)	(m ²)	(m ²)	(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			(%)	(m ²)	(m ²)	(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 épületmagasság	legkisebb zöldfelület
3	(m ²)	(%)		(m ²)	(m ²)	(%)	(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			(%)	(m ²)	(m ²)	(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			(%)	(m ²)	(m ²)	(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			(%)	(m ²)	(m ²)	(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

1. számú függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint az országos és helyi védelem alatt álló épületek listája

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Azonosító szám	Nyilvántartott lelőhely elnevezése
39463	Leányvár
39464	Leányvár
39468	Pusztaszentistván, Deák F. u. 1.
45769	Billepuszta
70223	9. lelőhely
70225	Pusztaszentistván
70227	Pusztaszentistván II.
70229	Hősök tere 7.
70231	Római katolikus templom
70233	Sülysáp 13. lelőhely
86657	Vasútállomástól É-ra

Műemléki védettségek

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatás alapján Mende településen

Műemlékek:

Magtár Mende, Billepuszta (91 hrsz.)

Egvedi védettségek

Nemzeti emlékhely

Mende közigazgatási területén belül nemzeti emlékhely nem található.

Helyi védelem alatt álló építmények:

1	Evangélikus templom	Tabánhegyi utca 8.	1009/2 hrsz
2	Katolikus templom	Fő utca 13.	1111 hrsz
3	Mendei vasútállomás épülete	mendei vasútállomás	092/11 hrsz
4	Billei kastély	Bille puszta	0101
5	régi síremlék	mendei temető Ország utca	851/1
6	Emlékmű	Hősök tere	835/6
7	kőkereszt	Hősök tere	835/6
8	harangláb	Hősök tere	835/6
9	feszület a kéttörzsű juharral az Árpád vezér utca és József Attila utca kiteresedésénél	84 hrsz	
10	Téglagyári kémény	volt téglagyár	1181/17 hrsz

[Ide írhatja a szöveget]

[Ide írhatja a szöveget]

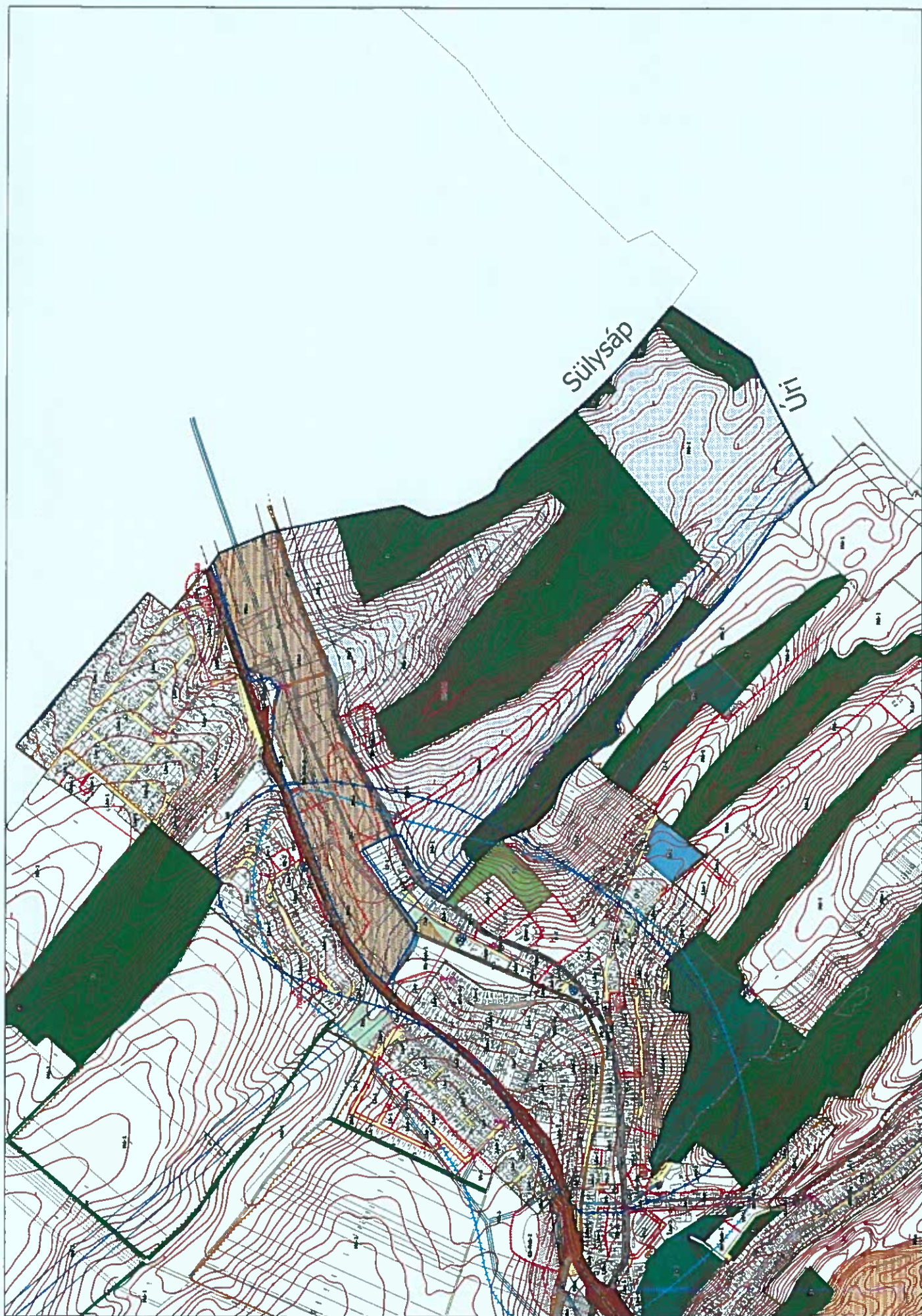


Maglód
Maglód
Sülysáp

SZT-1
M 1:3000

KASZD
KASZD
KASZD





Készült az állami alapadatok felhasználásával.

SZT-3

M 1:4000

Á.Á.É.É.
Műhely
1928



MENDE

Szelvényháló összefoglaló

SZT-1

SZT-2

SZT-3

SZT-4

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSVÁL,
A MINISZTERIUM 2018. ÉVI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN

	Mérnöki Manager Iroda kft.				Székhely, műterem: 1183 Budapest, Ötöd út 455. E-mail: kasib@kasib.hu, telepules@kasib.hu Fax: 290-9191 Tel: 297-1730	Rajzszám: SZT-1 SZT-2 SZT-3 SZT-4
	MENDE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA					Munkaszám 1893
	MENDE KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE					Lépték M 1:4.000
	Tervfajta:					Kelt: 2018. október hó
Ögyvezető igazgató: Zajovics András	Vezető településtervező: Sín Emília MK. 01-4857 TT-1	Vezető közközműtervező: Zajovics András MK. 01-3528 K1d-1-Teil	Vezető táj- és zöldfelület-tervezési, környezetvédelmi tervező Koprda Ildikó MK. 01-5171 K, TR	Vezető közműtervező: Hanczár Zsoltné MK. 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T		
	Település- és közközmű- tervező munkatárs: Fejős László MK. 01-4812 É	Közközműtervező munkatárs: Csah Kristóf MK. 01-8708 KE-T, GT-T	Táj- és zöldfelület-tervezési, környezetvédelmi tervező munkatárs: Valkó Vivien Tájékoztató és kiegészítő mernők	Közműtervező munkatárs: Boró Attila		

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMÉK



- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZETI HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- VEDELMI RENDELJÉTESŐ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- GAZDASÁGI RENDELJÉTESŐ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- KÖZMŰELTI RENDELJÉTESŐ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- VIZFOLYÁSOK, ÁRKOK MÉRLEMEK TERÜLETE
- ORSZÁGI FŐÚT TERÜLETE
- TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT TERÜLETE
- TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK TERÜLETE
- KÖTŐTÁLYAS VASÚT TERÜLETE
- KÖZÚT CELLÁRA FENNTARTANDÓ BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLET

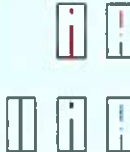
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

MÁS JOGSZABÁLY ALTAL MEGHATÁROZOTT ELEMÉK



- EX-LIBRE VEDETT TERÜLET - FOLDOVÁR
- ORSZÁGOK ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLOGIAI FOLYOSÓ
- TAKRÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
- FORSYTER KOZPONT ÁLTAL NYILVÁNTARTOTT RÉRESZLETI LEŐHÉLY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA
- MŰEMLEKI VEDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
- HELYI VEDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
- OMLÁSVEZÉLYES TERÜLETEK

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

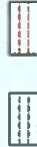


- KÖTŐTÁLYAS VASÚTVONAL TENGELYE
- MEGLÉVŐ ORSZÁGOS FŐÚT ÉS MELLEKKÜLT TENGELYE
- MEGLÉVŐ / TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT TENGELYE

VEDŐTÁVOLSÁGOK



- MAGYKÖZEP-NYOMÁSÚ FOLDKAZVEZETÉK 5-3 MĚS BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- GÁZNYOMÁSC-SOKKENTŐ
- 400 LV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGYELYÉTŐL MĚRT 4,5-14,5 MĚS BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 22 LV-OS VILLAMOSENERGIA GENINK ELOSZTÓHÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGYELYÉTŐL MĚRT 7-7 MĚS BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL (CSAK KÜLTERÜLETEN)
- 220-240 V-OS TRANSZFORMÁTOR
- VIZKÖRŰT 10 MĚS BELSŐ HIDROGEOLOGIAI VEDŐTERÜLETTEL
- VIZNYOMÁSFOKOZÓ GETHÁZ
- ELŐZETESEN LEIATÁROLT HIDROGEOLOGIAI VEDŐÖDÖM
- ORSZÁGI VIZMŰNŐSÉG-VEDELMI TERÜLET
- NITRÁTERZÉKENY TERÜLET
- MEGLÉVŐ / TERVEZETT VASÚT ÉS KÖZÚT VEDŐTÁVOLSÁGA



ALAPTERKÉPI ELEMÉK



- KÖZGAZHATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEKHATÁR / ALRÉSZLET HATÁR
- HELYI RAZSI SZÁM
- SZERTYUNALAK
- FOLYVATALI ALAPTERKÉPEN SZERELŐ ÉPÜLET
- FOLYVATALI ALAPTERKÉPEN NEM SZERELŐ, BE NEM MĚRT ÉPÜLET

SZT Jelmagyarázat

KASIB
mérnöki
manager
iroda

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
A MINISZTERIUM 2018. ÉVI ALAPTSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN

K/244-1/2019.
M 1

Mosonyiné Marika

Feladó: Attila Kovács <kovacsattila984@gmail.com>
Küldve: 2019. január 25. 9:21
Címzett: mende@mende.hu
Másolatot kap: mosi@mende.hu
Tárgy: Kérelem tervezett övezeti besoroláshoz

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Kovács Attila (sz. Kemece, 1984.05.14, an. Pilák Erzsébet, lakcím: 2235 Mende Fűzfa u 27.) alatti lakos azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a megváltozott állapot miatt a Mende 1610 hrsz-ú ingatlanom övezeti besorolásánál vegyék figyelembe, hogy már nem az Ország úthoz tartozik, hanem az új közterülethez a Fűzfa utcához.

Emiatt kérem az ingatlanomat a Fűzfa utcai ingatlanokkal egységes közterülethez tartozó övezeti besorolásba az új HÉSZ tervezet SZT3 lapján szereplő LKE-1 kategóriába besorolni szíveskedjenek az egységes utcakép és övezet elérése érdekében.

Köszönettel
Kovács Attila
2235 Mende, Fűzfa utca 27.