

MEGRENDELŐ: Mende Község Önkormányzata
2235 Mende
Fő utca 14

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1183 Budapest, Üllői út 455.

TSZ.: 1893

KASIB

mérnöki
manager
iroda

MENDE KÖZSÉG

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
KÉSZÍTÉSE**



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉSRE DOKUMENTÁLVA
2018. JÚLIUS HÓ

ALÁÍRÓLAP

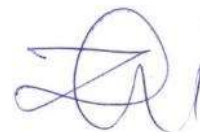
MEGBÍZÓ:	Mende Község Önkormányzata Cím: 2235 Mende, Fő u. 14. Képviseli: Kaszanyi József polgármester
TERVEZŐ:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. Cím: 1183 Budapest, Üllői út 455. Képviseli: Zajovics András ügyvezető
VEZETŐ TERVEZŐ:	Sin Emília vezető településrendező tervező településmérnök városép. - városgazd. szakmérnök TT/1 01-4657, TR 01-4657 
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	Margitné Tóth Nikolett okl. településmérnök  Gyurcsik Tímea okl. településmérnök 
TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELME:	Koprdá 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. vízepítésmérnök MK-01-2456  Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építésmérnök Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök



KÖZLEKEDÉS:

Zajovics András

okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép. - városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
területrendezési tervező
Építész Kamara: TT/101-4075/11, TR 01-4075
Mérnök Kamara: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell



Cseh Kristóf

okl. építőmérnök

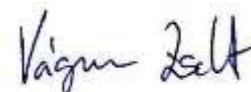


RÉGÉSZET:

Archeo-Art Bt.

Vágner Zsolt

okleveles régész
osz: 459/2002



Dr. Türk Attila

régész
szakértői szám 2.3.1/575-6/2005



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MUNKARÉSZ TARTALOMJEGYZÉKE

KÉSZÍTÉSE	1
ALÁÍRÓLAP.....	2
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MUNKARÉSZ TARTALOMJEGYZÉKE	4
RAJZJEGYZÉK.....	5
BEVEZETÉS.....	6
1. MENDE TSZT –t és HÉSz-ot ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK	8
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	10
2.1. Beépítésre szánt területek.....	11
2.1.4. Településközponti vegyes területek.....	13
2.1.5. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek.....	15
2.1.6. Különleges területek.....	17
2.2. Beépítésre nem szánt területek.....	20
2.2.1. Közlekedési területek	20
2.2.2. Zöldterület	21
2.2.3. Erdőterületek.....	26
2.2.4. Mezőgazdasági területek.....	32
2.2.5. Különleges beépítésre nem szánt területek.....	44
2.2.6. Vízgazdálkodási területek.....	46
2.2.7. Különleges beépítésre nem szánt terület.....	47
2.3. Szerkezetet meghatározó vonalas és tagoló elemek.....	50
2.4. Védelmi és korlátozó elemek.....	50
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	51
3.1. A tervezett belterületbe vonás változása	51
3.2. Településszerkezeti változások bemutatása	53
3.3. Területhasználat változás területi kimutatása	54
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	56
I. A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok	56
II. A területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok.....	61
III. A térségi övezetekre vonatkozó szabályok.....	62
6. SZAKÁGI JAVASLATOK	63
6.1. Tájrendezési javaslatok.....	63
6.1.1. Természetvédelmi javaslatok.....	65
6.1.2. Tájképvédelmi javaslatok.....	66
6.1.3. Biológiai aktivitásérték változása.....	66
6.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	69
6.3. Közlekedési javaslatok	71
6.3.1. Közlekedéshálózat és térségi kapcsolatok:	71
6.3.2. Közúti közlekedés.....	71
6.3.3. Közösségi közlekedés.....	73
6.3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	75
6.3.5. Parkolás.....	75
6.4. Közművesítési javaslatok.....	76
6.4.1. Vízellátás.....	80
6.4.2. Szennyvízelvezetés.....	81
6.4.3. Csapadék-elvezetés, felszíni vízrendezés.....	82
6.4.4. Energiaellátás	83
6.4.5. Földgázellátás	86
6.4.6. Vezetékes elektronikus hírközlés.....	87
6.4.7. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés.....	88
6.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK - Lásd a Környezeti értékelés kötetben.....	89
6.6. Örökségvédelem.....	90
6.6.1. Országos védelem	90
6.6.2. Helyi védelem	90



RAJZJEGYZÉK

Közművizsgálat

K-K	Közműellátás területfelhasználást korlátozó tényezői	M=1:25000
KF-V	Közmű és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat: Víziközművek	M=1:15000
KF-E	Közmű és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés	M=1:15000



BEVEZETÉS

Előzmények

Mende Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 17/2014. (II. 17.) Kt. határozatában döntött:

- Településfejlesztési Konceptiójának (TFK),
- Településszerkezeti Tervének (TSZT) és
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) elkészítésének szükségességéről, a településrendezési eljárás elkészítésének elindításáról.

A településfejlesztési-, és rendezési folyamat a beérkezett előzetes vélemények figyelembevételével elindult.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete ugyanezen döntésében határozott a szóban forgó fejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközökkel kapcsolatban arról, hogy azok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Trk.) meghatározott új tartalmi és eljárási szabályoknak megfelelően kerüljenek kidolgozásra.

A településrendezési folyamat a Trk. szerinti Megalapozó vizsgálatra épül. Jelen dokumentáció a Alátámasztó Javaslat munkarészét tartalmazza.

A Megalapozó Vizsgálatra épülő településrendezési folyamatban elkészült a Településfejlesztési Konceptió, melyet a képviselő testület 119/2016. (XI.23.) Önk. határozat számon jóváhagyásra került. Ezt követően a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat történik.

A fent jelzett dokumentumok alátámasztó munkarészeként készül a teljes településre vonatkozó Környezeti Értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány is.

A TFK, TSZT, HÉSZ és ITS készítésének célja és az alapvető indokai:

Mende Község Mötv. - ben és Étv. - ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatainak a 2013. január 1. - től hatályba lépett új jogszabályi követelményeknek megfelelően történő ellátása. A településrendezési eszközök kidolgozása az Mtv. – vel módosított OTrT figyelembevételével történik.

A tervezési terület lehatárolása:

A TFK, a TSZT és HÉSZ a teljes település közigazgatási területére készül.

A helyzetértékelés idején hatályos fejlesztési-, és településrendezési eszközök:

- Mende 119/2016 (XI.23.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptiója,
- Mende 11/2002. (X.08.) Kt. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata, HÉSZ módosítások és a HÉSZ módosításával elfogadott részterületekre vonatkozó szabályozási tervekkel

A helyi építési szabályzat többször került módosításra. Az új előírások minden esetben beépültek az eredeti rendeletbe, az egységes szerkezetbe foglalás kötelezettsége okán. A

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



szabályozási tervlap módosításai a szabályzat mellékletei közé kerültek. A HÉSZ módosítását érintő rendeletek az alábbiak:

	Érintett terület	Szabályozási terv jele	Módosító rendelet száma
1.	Andrássy út és Legelő utca között fekvő tömb szabályozási terve	SZT-1	11/2002. (X. 8.)
2.	097/1-097/6 hrsz. területre, Gksz-SZ-40-30/6,0(9,0)-3000 építési övezet, HÉSZ módosítás	SZT tervlap	6/2007.(V. 5.)
3.	0126/17 hrsz. területre, Lk, Lk-1, Lke-2, Gksz-5 építési övezetek, HÉSZ módosítás	hatályon kívül helyezve	10/2012. (VIII. 4.)
4.	0126/17 hrsz. területre HÉSZ módosítás (Pestterv kft)	SZT-4	22/2013. (XII. 20.)
6.	Övezeti terv módosítás 337/1 hrsz. területére TSZT és HÉSZ módosítás (Pestterv kft)	ÖT mód 4. ábra	3/2014. (II. 19.)
7.	Mende részterületre , Má-1 építési övezet HÉSZ módosítás (Kasib kft.)	SZT-2	11/2014. (VI. 04.)
8.	HÉSZ módosítás a Fő utca – 816 hrzs-ú (Virág köz) utca – Tápió patak – és a 828 hrzs-ú árok által határolt területre	SZT-3	14/2015. (X. 20.)



1. MENDE TSZT –t és HÉSz-ot ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

Mende község Szerkezeti Tervében a területfelhasználási rendszer meghatározásának főbb koncepcionális elemei:

A beépítésre szánt területek javasolt területfelhasználás rendszere az alábbi szempontok alapján lett meghatározva:

- a területfelhasználási egységek differenciálása az OTÉK-ban meghatározott általános és sajátos használat szerint történik;
- a különleges beépítésre szánt és nem szánt területek meghatározása a helyi adottságoknak megfelelő kialakult és tervezett célzott használat szerint történik;
- a szerkezeti tervben meglévő területfelhasználású területként meghatározott területek a helyi építési szabályzatban a területfelhasználásnak megfelelő építési övezetbe, övezetbe kerül besorolásra;
- a szerkezeti terv a közlekedési területek gyűjtőút kategóriánál magasabb rendű út felett önálló, közlekedési területfelhasználásban kerülnek meghatározásra.

A beépítésre nem szánt területek javasolt területfelhasználás rendszere az alábbi szempontok alapján lett meghatározva:

- a felsőbbrendű tervek térségi területfelhasználási kategóriáinak figyelembe vételével,
- a felsőbbrendű tervek térségi övezeteinek figyelembe vételével,
- az átlagosnál jobb minőségű termőföldek figyelembe vételével (államigazgatási szervektől kapott adatszolgáltatások alapján),
- az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásának figyelembe vételével (államigazgatási szervektől kapott adatszolgáltatások alapján),
- a természetvédelmi védettségi kategóriák érintettségének figyelembe vételével,
- a település természeti, táji adottságainak figyelembe vételével.

A szerkezeti tervben a meglévő területfelhasználás:

- a kialakult beépített területek kialakult rendeltetéseknek és beépítési jellemzőknek megfelelő besorolása,
- a még beépítetlen, de a szerkezeti tervben rögzített területfelhasználásnak megfelelően kiszabályozott területek, a szabályozásban meghatározott övezetnek, építési övezetnek megfelelő besorolása.

A Helyi Építési Szabályzat tartalmának kialakításához figyelembe vett legfőbb szempontok a következők:

- Építési övezetek,- övezetek rendszerezése, rendezése az elfogadott eseti módosítások tükrében,
- beépítési módokhoz rendelt elő-, oldal-, hátsókerterek megállapításaira vonatkozó általános előírások megalkotása,
 - az új építési övezeti,- övezeti struktúrához illesztett általános előírások újragondolása, rendszerezése,
 - egyes építési övezetekhez a megengedett rendeltetési módok pontos meghatározása,
 - rendeltetési egység számok meghatározása,
 - lakásszám meghatározások,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



- telekméret struktúra megállapítás,
 - az új OTÉK fogalmak szerinti főépítmények-, melléképítmények elhelyezhetőségi szabályainak megalkotása, különös tekintettel az OTÉK új fogalommagyarázatában szereplő építmények, épületek meghatározása, valamint az állattartási rendeleteket érintő jogszabályi változásra,
- az egyes építési övezetekhez rendelendő közművesítettségi mérték OTÉK-tól eltérő szabályozása az alternatív energiahasznosítás alkalmazási lehetőségének beépítésével,
- sajátos építményfajtákra vonatkozó előírások megfogalmazása,
- a szakági (közlekedés, közműellátás, környezetvédelem) előírások tartalmának IRM rendelet szerinti átdolgozása (azaz a felsőbbrendű jogszabályokban szereplő előírások helyi rendeletből való törlése),
- a helyi épített örökség-, és tájképvédelem előírásainak összehangolása a helyi örökségvédelmi rendeletben foglaltakkal, különös tekintettel a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény júliustól hatályba lépő előírásaival való összhangra,
- parkolás rendjének újragondolása,
- az állattartást szolgáló épületek, építmények építési rendjének meghatározására.

A Helyi Építési Szabályzat a Településfejlesztési Konceptióban meghatározott célok és irányelvek megvalósításának megalapozásául született. Mende jellegzetes, értékes táji-, természeti környezetét és ahhoz illeszkedően kialakult településszerkezet-, és településképét, valamint értékeinek megőrzését biztosító minőségi fejlesztéseknek ad keretet. Változtatásban kisebb területek, területegységek érintettek, melyeket megalapozó javaslatok támasztanak alá. Az övezet képzés a telekstruktúra, telekméret, beépítési mód és intenzitás jellemzők alapján kerültek megkülönböztetésre. Az esetlegesen az egyes építési övezeteken belül, területenként eltérő rendeltetésbeli különbségek szövegesen, engedményként kerülnek szabályozásra.

A fentieknek megfelelően lakóterületeken:

Lakóterületeken a falusias lakóterületek jelentős részének kertvárosias lakóterületbe sorolásán túlmenően apróbb pontosítások történtek a lakóterületek övezeti besorolásában. Az övezeti paraméterek a kialakult állapot megtartására és a fejlesztési területek szabályozására tekintettel kerültek megállapításra.

A vegyes területeken:

A már kialakult vegyes területek a hatályos tervi állapothoz képest kizárólag a TSZT és HÉSZ összhangjának megteremtése okán kerültek változtatásra, illetve a volt téglagyár területének távlati fejlesztési iránya került megváltoztatásra településközponti vegyes területhasználati módra.

A gazdasági területeken:

A település helyi gazdaságának erősítését szolgáló övezeti kategóriákba sorolt területek nem változtak, elsősorban a kialakult állapot és a TSZT-HÉSZ közötti ellentmondások feloldásaának szükségességéből adódó módosítások történtek. Gazdasági területek övezetei közül Mende gazdaságát a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezeti kategória jellemzi. A meglévő területek paraméterei alapján két övezet került meghatározásra.

A különleges területeken:

A helyi sajátosságokat kiemelő övezeti kategóriák kerültek meghatározásra.



2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A Szerkezeti Tervében meghatározott sajátos használat szerinti beépítésre szánt és nem szánt területfelhasználási egységek jellemzői az alábbi táblázat szerint kerültek összefoglalásra:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Terület-felhasználás rajzi jele	Területfelhasználási egység neve	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közműve-sítettség
Lakóterületek			
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,4	teljes
Vegyess területek			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes
Gazdasági területek			
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató terület	1,2	részleges
Különleges területek			
K-T	Különleges temető terület	0,1	hiányos
K-Ls	Különleges lovassport terület	0,2	hiányos
K-M	Különleges major terület	0,4	hiányos
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Terület-felhasználás rajzi jele	Területfelhasználási egység neve	Közműve-sítettség	
Közlekedési területek			
KÖu	Közúti közlekedési terület	-	
KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület	-	
Zöldterületek			
Z	Zöldterület	-	
Zkp	Közpark	hiányos	
Zkk	Közkert	-	
Erdő területek			
Ev	Védelmi erdőterület	-	
Eg	Gazdasági erdőterület	-	
Ek	Közjóléti erdőterület	-	
Mezőgazdasági területek			
Má	Általános mezőgazdasági terület	hiányos	
Mko	Korlátos mezőgazdasági terület	-	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	-	
Vízgazdálkodási területek			
V	Vízgazdálkodási terület	-	
Különleges beépítésre nem szánt területek			
Kb-Rek	Különleges rekreációs terület	hiányos	



2.1. Beépítésre szánt területek

A felülvizsgálati Településszerkezeti Terv a település igazgatási területének beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre bontja:

- a) Lakóterületek,
- b) Vegyes területek,
- c) Gazdasági területek,
- d) Különleges területek.

A beépítésre szánt területek építési használatuk szerinti tagolása és a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m²/m²) megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,2
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Falusias lakóterület	Lf	0,4
Településközponti terület	Vt	1,2
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	1,2
Temetőterület	K-T	0,1
Lovassport terület	K-Ls	0,2
Major terület	K-M	0,4

2.1.1. Kisvárosi lakóterület

A kisvárosi lakóterületi kijelölések területi növelése nem kívánatos, így a meglévő kijelöléseken túl, újak megtételére nem került sor.

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

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

A kisvárosi lakóterületeken javasolt építési övezeti kategóriák és beépítési jellemzőik:

	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

2.1.2. Kertvárosias lakóterület

A Szerkezeti Tervben a kertvárosias lakóterület településszerkezeti egységek az OTÉK-ban foglalt követelmények figyelembevételével kerültek meghatározásra.



A település telekstruktúrája és telekhasználata alapján a lakóterületek nagyobb része javasoltan kertvárosi lakóterületi átsorolásba kerül a falusias lakó területfelhasználási kategóriából.

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

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

A kertvárosi lakóterületeken javasolt építési övezeti kategóriák és beépítési jellemzőik:

	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

2.1.3. Falusias lakóterület

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

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

A felülvizsgálati TSZT-n Mende belterülete szinte teljes egészében falusias lakóterületből tevődik össze Pusztaszentistván településrészrel egybevéve. A kialakult beépítésre szánt területek 68%-át falusias lakóterület alkotja. Miután a 2002 óta eltelt időben jelentősen megváltoztak a telekhasználati jellemzők, melyet a besűrűsödés, a telkek felaprózódását is magával hozta a HÉSZ előírásaiban megengedett beépítési paraméterek szerint. A változást a területhasználati besorolás szükségességét, illetve a további besűrűsödés lehetőségének, illetve szükségességének igényét is magával hozta.

Falusias lakóterületi besorolásban maradtak a Kása völgyi Dózsa György úti telkek, a 31-es út mentén és a temető környezetében és a Bacsó Béla utca környezetében falusias jellegként megmaradt lakóterületek.

A meglévő, megtartásra javasolt falusias lakóterületek vonatkozásában:

- Meglévő és megtartandó falusias lakóterületek találhatóak a Dózsa György út és a Honvéd utca mentén, a Bajcsy-Zsilinszky és Ady Endre utca két oldalán, a Legelő utca és a Bacsó Béla utca közötti területen, a Fő utca és Petőfi Sándor utca közti területen, a Szent István út térségében.

A falusias lakóterületeken javasolt építési övezeti kategóriák és beépítési jellemzőik:

	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



2.1.4. Településközponti vegyes területek

A Szerkezeti Tervben a településközponti vegyes terület településszerkezeti egységek az OTÉK - ban foglalt követelmények figyelembevételével meghatározása kerültek.

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

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

Az új szerkezeti terv a hatályoshoz képest kis mértékben növeli a vegyes területek kijelölését, mely a célszerű fejlesztési irányok felé mutat. A már kialakult településszerkezethez igazodva és a további fejlesztési célok figyelembevételével kerültek lehatárolásra a településközponti területek.

A meglévő, megtartásra javasolt településközponti területek vonatkozásában:

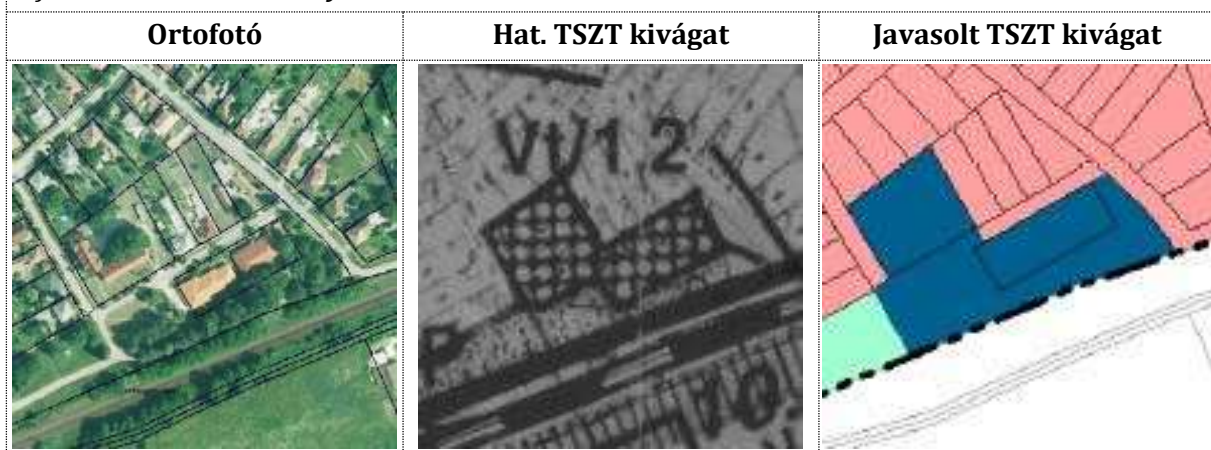
A meglévő településközponti terület a Tulipán utcában lévő 5 hrsz-ú telek kivételével teljes egészében megtartásra került. A főút mentén kialakult vegyes funkciójú területek jelölése a továbbiakban is javasolt.

Javasolt további településközponti területek kijelölések:

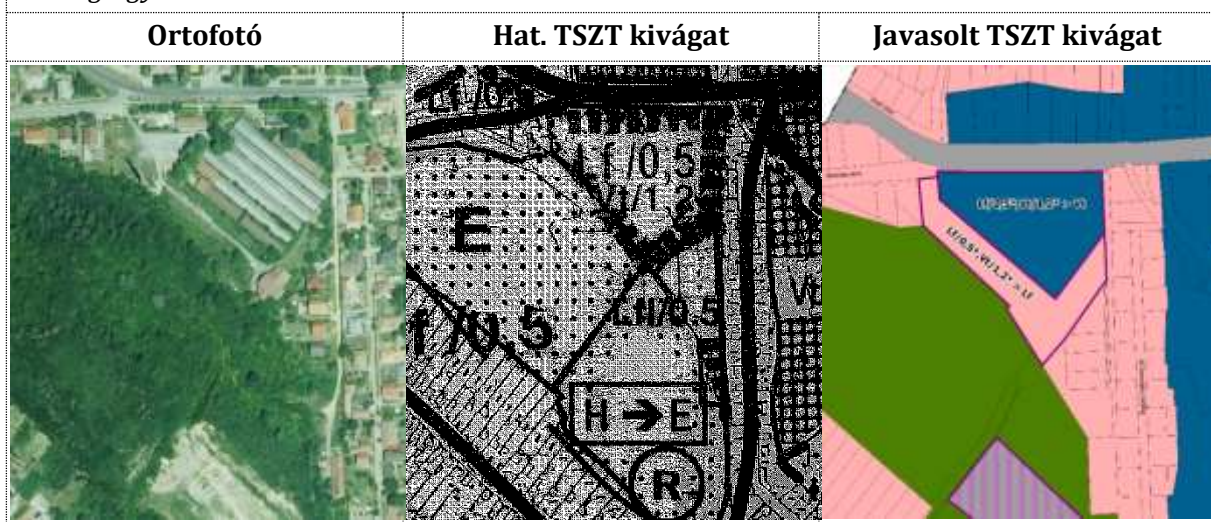
- Településközponti vegyes terület átsorolására javasolt a főút mentén elhelyezkedő nagy kiterjedésű volt ipari hasznosítású 1181/17 hrsz-ú telek egy része. Fejlesztési szándék hiányában a terület távlati fejlesztési céllal javasolt kijelölésre.
- A már meglévő Tápió patak és Fő utca vonalai között húzódó vegyes területeket a 831 hrsz-ú telektől a 1466/47 hrsz-ú telekkel bezárólag javasolt településközponti területként jelölni.



Fejes Ferenc téri intézmények



Volt téglagyár területe a 31-es számú út mellett



A Településközponti vegyes építési övezetekben javasolt beépítési jellemzők:

	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	O	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
10	Vt-5	SZ	50	800	6,5	10
11	Vt-6	SZ	60	1200	5,5	10



2.1.5. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek

A község 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 továbbra is csak kereskedelmi-szolgáltató területek kerülnek kijelölésre.

A korábban meghatározott hat különböző gazdasági területi övezet rendszerezésével két új övezet alakult ki. A HÉSZ módosításban érintett gazdasági területek paramétereit is figyelembe véve Mende területén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek kerültek kijelölésre.

A szabályozási terv két kereskedelmi-szolgáltató funkciót biztosító övezete a besorolásra került telkek beépítése és telekstruktúrája alapján kerültek meghatározásra. Kisebb gazdasági funkciót ellátó telkek Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület övezetébe kerültek, melyben a legkisebb kialakítható telek 1000 m²-ben javasolt. A belterület határán elhelyezkedő nagyobb gazdasági területek Gksz-2 jelű övezetbe kerültek besorolásra. Ebben az övezetben magasabb építmények is kialakíthatóak.

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

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

Az átsorolásra javasolt kereskedelmi-szolgáltató területek vonatkozásában:

- Belterületen jelölt 1466/16-30 hrsz-ú telkeken lakó funkció és beépítés található. A továbbiakban ennek a területnek az átsorolása javasolt lakóterületi kategóriába.
- Külterületen a korábban Gksz jelű területfelhasználásban jelölt Kása-völgy északi részén található beépített telkek átsorolása javasolt major terület kategóriájába.

A meglévő, és megtartásra javasolt kereskedelmi-szolgáltató területek vonatkozásában:

- Belterületen az 1603/4 hrsz-ú telek kereskedelmi-szolgáltató területként kerül megtartásra.
- Megtartásra kerül külterületen a 6/2007. (V. 5.) számú rendelet alapján elfogadott lehatárolt kereskedelmi-szolgáltató terület.
- A vasút és a főút vonala között fekvő kialakult gazdasági területek megtartásra javasoltak a jelen tervezés alapján.

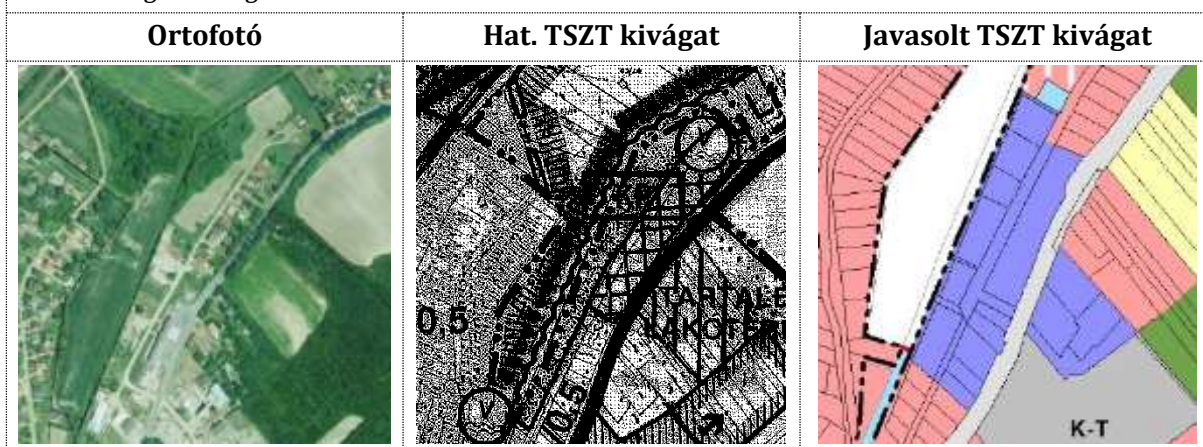
Javasolt további kereskedelmi-szolgáltató kategóriába sorolása a telekhasználatnak megfelelően, illetve a felülvizsgálati TSZT és HÉSZ ellentmondásainak feloldására:

- A 1466/36 hrsz-ú telek egy része gazdasági területként jelölt, azonban a telek egészét javasolt a Gksz kategóriába átsorolni.
- Az előzőekben említett telek környezetébe telepedett gazdasági funkciók indokolják a 1466/11-13, 1466/39-40, 1466/45, 1466/50, 1466/54-55, 1466/60-61 hrsz-ú telkek, valamint a főút túloldalán lévő 850/2, 850/6-8 hrsz-ú telkek kereskedelmi-szolgáltató területi kategóriába való átsorolását.

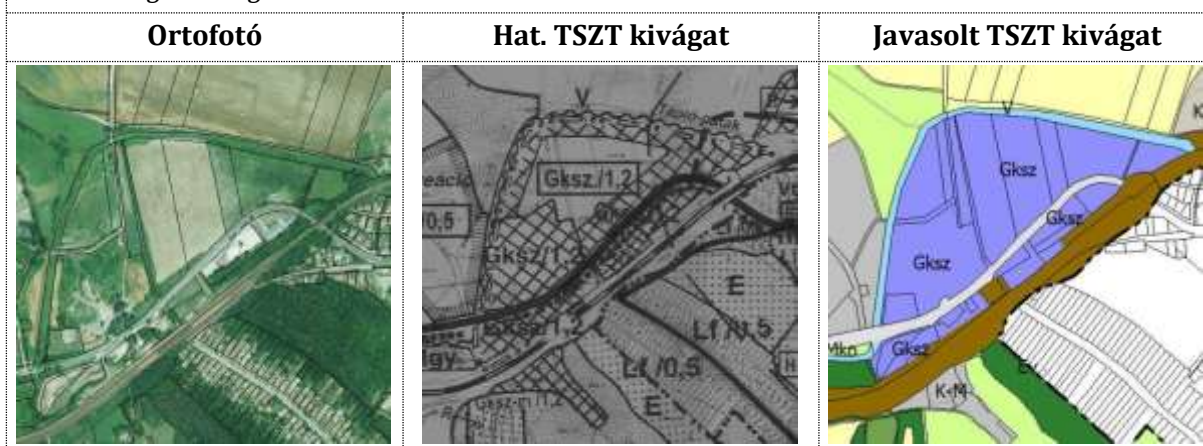


- Kijelölésre javasoltak a külterületi 023/1-8 hrszú telkek jelen funkciója indokolja a kereskedelmi-gazdasági területfelhasználási kategóriát.

Belterületi gazdasági területek



Külterületi gazdasági területek

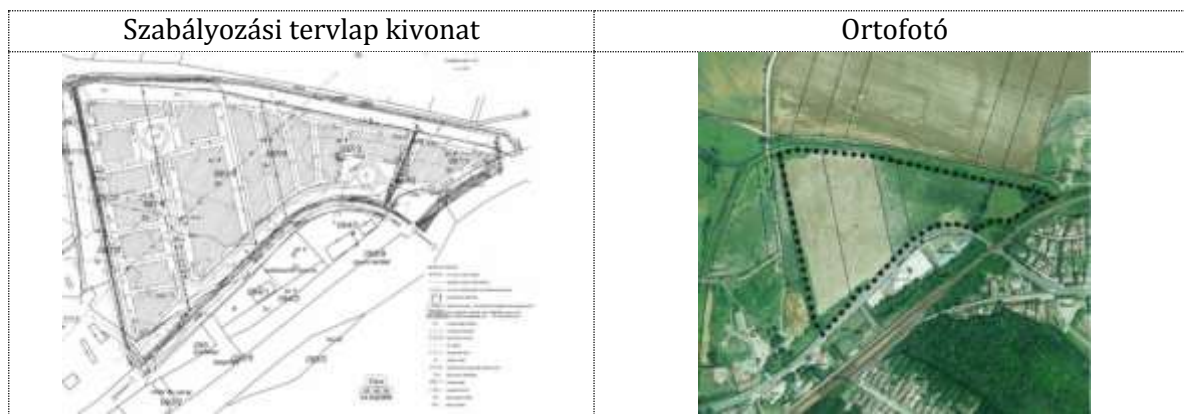


6/2007. (V. 5.) sz. rendelettel elfogadott – Mende község közigazgatási területének HÉSZ módosítása

097/1-097/6 hrsz. területre, Gksz-SZ-40-30/6,0(9,0)-3000 építési övezet, **HÉSZ módosítás** a 6/2007.(V. 5.) Kt. rendelettel került elfogadásra.

Az építési övezetben elsősorban nem jelentősen zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek, raktárak, üzemi, kereskedelmi és szolgáltató építmények, illetve egyéb szociális és közösségi épületek helyezhetők el. A tervezett beruházás a területen nem valósult meg. A földterületek továbbra is mezőgazdasági hasznosításban vannak, azok művelés alóli kivonása sem történt meg.





A terület szabályozási tervi szinten Mko övezeti kategóriába sorolása, így gátolva meg annak elépülését egy esetleges távlati fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében.

A kereskedelmi-szolgáltató építési övezetekben javasolt beépítési jellemzők:

	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

2.1.6. Különleges területek

2.1.6.1. 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 korábbi területe a jelen tervezésben megtartásra kerül, azonban a jelölt távlati célú bővítés mértéke eltúlzott, ennek megszüntetése javasolt. Emellett a 851/1 hrsz-ú telken korábban erdőként feltüntetett részét a temető területéhez javasolt sorolni.



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

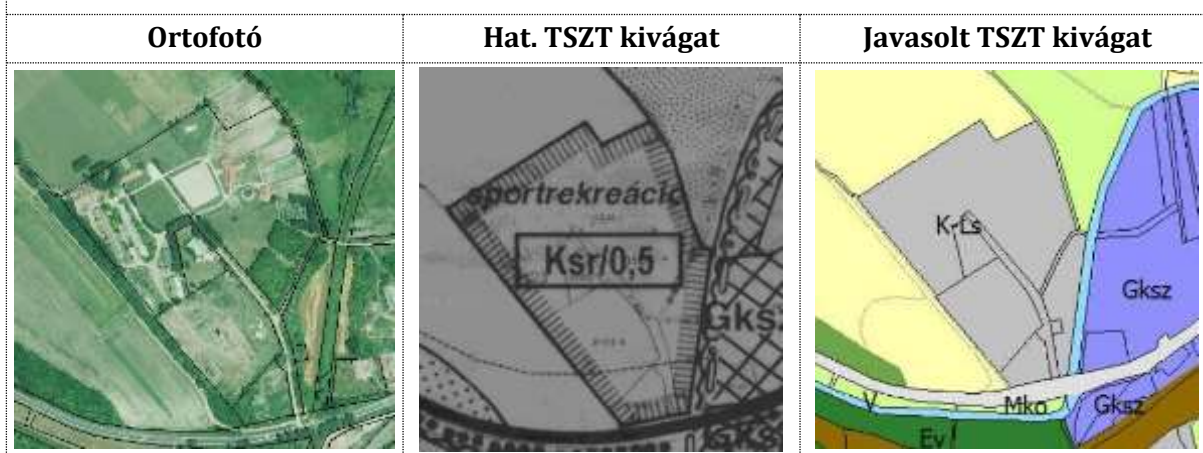


2.1.6.2. Különleges lovassport terület

K/1 jelű módosítás – Bille puszta terület különleges lovassport területként való jelölése.

A hatályos terveken beépítésre szánt Ksr jelű terület a Csikós lovarda területét tényleges kialakult használatnak megfelelően a javaslaton K-Ls jelű különleges beépítésre szánt lovassport területeként szerepel, mely lényegében csak elnevezésbeli változtatást jelent.

Csikós lovarda területe



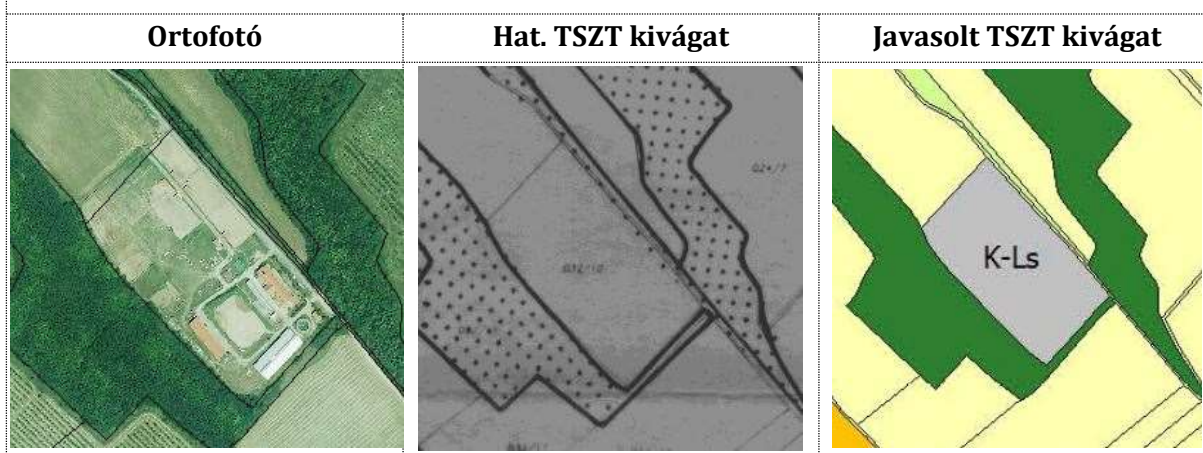
A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

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

K/2 jelű módosítás – Zsellér-hegyi lovarda beépítésre szánt K-Ls jelű területfelhasználásba való átsorolása

Átsorolásra javasolt a Diós lovarda területe, mely a belterület határától 800 méterre helyezkedik el jellemzően mezőgazdasági és erdőterületek között. A lovarda területét beépítettsége és funkciója beépítésre szánt különleges lovassport területi besorolását indokolja.

Diós lovarda területe



A település déli részén a Zsellér-hegyen kialakított lovarda jelenlegi beépítése, a település turisztikai fejlesztési elképzelései indokolja a terület átsorolását K-Ls jelű beépítésre szánt különleges lovassport területté. A Tápió mentén jelentős beépítésre szánt területek kerültek visszasorolás alá az ökológiai hálózati érintettség miatt, egyrészt korlátos mezőgazdasági területté, másrészt beépítésre nem szánt különleges területekké. Így ezeken az ökológiai nem sérülékeny szántó területeken, mely nem érint átlagosnál jobb minőségű termőföldeket, indokolt a beépítésre szánt terület kijelölése, mely a tényleges, kialakult állapotot követi le és a hozzá rendelhető építési előírások segítik majd távlati fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát is.

2.1.6.3. Különleges major terület

K/3 jelű módosítás – Gksz-m jelű kereskedelmi-mezőgazdasági szolgáltató terület átsorolása a K-M jelű különleges major területbe

A vasúttól délre Kása-völgy északi részén a hatályos TSZT Gksz-m jelű kereskedelmi-mezőgazdasági szolgáltató területet jelöl. A területen állattartáshoz kapcsolódó funkciók találhatóak, melyeken indokolatlan a gazdasági területfelhasználás, ezért javasolt a területet K-M jelű beépítésre szánt különleges major területbe átsorolni.



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 javasolt átsorolni.

A különleges területek építési övezeteiben javasolt beépítési jellemzők:

	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	K	10	K	4,0	10
4	K-Ls	SZ	20	3000	6,0	54
5	K-M	SZ	35	2000	12,5	40



2.2. Beépítésre nem szánt területek

A település beépítésre nem szánt területei azon területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.

Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Közúti közlekedési terület	KÖu	-
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	-
Közpark	Zkp	0,1
Közkert	Zkk	-
Védelmi erdőterület	Ev	-
Gazdasági erdőterület	Eg	-
Közjóléti erdőterület	Ek	-
Általános mezőgazdasági terület	Má	-
Korlátos mezőgazdasági terület	Mko	-
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	-
Vízgazdálkodási terület	V	-
Különleges rekreációs terület	Kb-Rek	-

2.2.1. Közlekedési területek

2.2.2.1. 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)



d) Tervezett helyi mellékutak:

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

e) A település meglévő gyűjtőútjai:

- - Árpád vezér út - Szent István út – Bercsényi utca – Csigás utca,
- - Péceli utca,
- - Állomás utca – Dózsa György út,
- - Honvéd utca – Bajcsy-Zsilinszky utca,
- - Forrás köz.

Tervezett közúti fejlesztések:

Külterületen:

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

2.3.1.2. 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 kötétpályás közlekedés meglévő nyomvonala nem változik:

MÁV területe

Budapest Keleti Pályaudvar – Újszász – Szolnok nyomvonal.

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

2.2.2. Zöldterület

Mende településrendezési eszközeiben a zöldterületek kijelölése nincs összhangban, eltérés mutatkozik a hatályos TSZT, az övezeti terv és a részterület szabályozási tervek tekintetében. A jelenlegi hatályos szabályozás és HÉSZ előírások nem differenciálják a zöldterületeket (közpark, közkert), eltérő rendeltetések, előírt paraméterek tekintetében, csak az övezeti és szabályozási terv jelölésében.

A TSZT javaslatban felülbírálatra kerültek a korábbi zöldterületi kijelölések, melynek során néhány kisebb zöldfelület zöldterületi besorolást kapott, míg néhány kijelölés levételre került a valós állapotnak történő megfeleltetés nyomán. Jelen szabályozási javaslatban a TSZT-n egységesen zöldterületbe sorolt területeket, méretük, funkciójuk alapján kategorizáltuk, így a település kiterjedéséhez képest nagyobbak, illetve a központi elhelyezkedéssel bírók közpark övezeti, míg néhány kisebb közkerti besorolás alá esett.



Korábbi hatályos terveken kijelölt, javasolt Zkp jelű közpark övezetbe sorolt területek

Szent István út menti közpark

Ortofotó	Hat. övezeti terv, SZT kiváгат	Javasolt övezet
		

A 23 200 m² kiterjedésű kijelölt közpark ma még nem tölti be a közparkok sokfunkciós szerepét, azonban sportpálya már található a területen. A hatályos TSZT-n KP jelű zöldterületként, a szabályozási terven övezeti jel nélkül szerepel.

Szent István utcától északnyugatra tervezett közpark

Ortofotó	Hat. övezeti terv, SZT kiváгат	Javasolt övezet
		

Szent István utcától északnyugatra közel 3500m² terület nagyságú tervezett közpark, a településhatáron tervezett lakóterületi fejlesztés részeként került kijelölésre. A terület egységről hatályos szabályozási terv rendelkezik, így az övezeti előírások is figyelembe vételre kerülnek az egységes szabályozás megalkotásához.

Alsó-Tápió menti közpark


Ortofotó	Hat. övezeti terv, SZT kiváгат	Javasolt övezet
		



A korábbi hatályos településrendezési eszközökben kijelölt nagyobb kiterjedésű közpark fenntartása javasolt. A 1,5 hektáros terület közhasználatú zöldfelületi fejlesztése kedvező lehetőségeket nyújt a település rekreációs lehetőségei tekintetében.

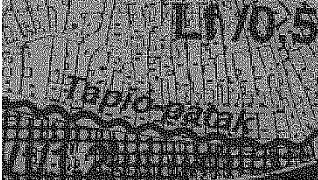



Új kijelölés alapján javasolt Zkp_jelű közpark övezet

A temető és környezete

Ortofotó	Hat. övezeti terv, SZT kivágat	Javasolt övezet
		

A temető déli oldalán a hatályos TSZT és az Övezeti terv közötti ellentmondás mutatkozott. Az TSZT-n erdő területfelhasználási egységbe jelölt terület az Övezeti terven már a temető területéhez sorolt. Ez a rész azonban közparkként kialakított, így a TSZT javaslatban ismertettek szerint szabályozási szinten közpark övezetbe sorolandó. A terület a többi kisebb zöldfelület mellette jelentősebb kiterjedésű több, mint 7300m², továbbá jelentősebb zöldfelületi borítottsággal rendelkezik és több funkció elhelyezésére is alkalmas, így közparki besorolása indokolt.

Jókai Mór utca menti kiskertek

TSZT kivágat	Övezeti terv kivágat
	
Ortofotó kivágat	Javasolt változás
	
Területfelhasználási változás: Lf/0,5 > Zkp (6.760 m ²)	

A hatályos TSZT ezt a területet a szomszédos lakóterületekkel azonosan kezelte, de övezeti terv szinten már elkülönült, kiskertes mezőgazdasági területként. Mivel ez az utcaszakasz egy jellegzetes településképi érték Mendén, ami a patak parti településképi arculathoz is jól illik, ezért javasolt településszerkezeti szinten is önálló egységként egy patakparti közparkként kezelni a jövőben.



Korábbi hatályos terveken kijelölt, javasolt Zkk _jelű közkert övezet

Szent István utca – József Attila utca sarkán található zöldterület



Az érintett terület a hatályos TSZT tervlapon Lf jelű falusias lakóterületként, míg a hatályos övezeti terven KP jelű közpark övezetként jelölt. A terület már szerkezeti tervi szinten zöldterületbe került besorolásra. A közel 1500 m²-es terület a lakóterületeken zöldfelületként szolgál, bár igazi funkcióval még nem rendelkezik, potenciálisan kisebb közkertertel rendeléssel bírhat.

Bercsényi út menti közkert



A Fejes Ferenc téri új bölcsődéhez csatlakozó 3400 m² kiterjedésű kijelölt közkert, szintén nem rendelkezik több funkcióval, egy része a vízmű körbezárt területét is magába foglalja, ugyanakkor zöldterületi jelentőségét jelentős faállománya jelenti.

A Hősök tere



A kisebb kiterjedésű zöldterület két kisebb részből 1860m² és 500m² területű zöldfelületből áll. Javasolt közparki besorolást központi elhelyezkedése és jelentősebb növényállománya, zöldfelületi borítottsága indokolja.




Új kijelölés alapján Javasolt Zkk_jelű közkert övezet

Péceli út – Hunyadi utca sarkán található zöldterület

Ortofotó	Hat. övezeti terv, SZT kivágat	Javasolt övezet
		

A Péceli utcai játszótér, 1000 m² alatti kiterjedésű funkcióval is rendelkező zöldfelület, mely a település központi részének lakosságát szolgálja ki. A közterület a Hunyadi utca bővülete, melyen újonnan kialakított fajtákkal is felszerelt játszótér található.

1621 hrsz-ú ingatlanon tervezett lakóterülethez kapcsolódó zöldterületi kijelölés módosítása

Ortofotó	Hat. övezeti terv, SZT kivágat	Javasolt övezet
		

A korábban kijelölt, hosszan futó, keskeny zöldsáv helyett, egy használati szempontból kedvezőbb kiterjedésű közkert tervezett, mely a környező lakóterületek szabadtéri rekreációs igényeit ki tudja szolgálni.

Hatályos szabályozási paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható	
		Legnagyobb Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	2	3,0

Az övezet telkein a közparkokat legalább 80%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.



Jelen szabályozási javaslatban cél a hatályos településrendezési eszközökben mutatkozó ellentmondások feloldása. Továbbá differenciálásra kerültek a zöldterületek méretük, funkciójuk alapján, melynek során két övezet került meghatározásra, egy Zkp jelű közparki övezet, és egy Zkk, azaz közkert övezet.

Zkp övezetbe kerültek a település nagyobb kiterjedésű, potenciálisan több funkciónak is otthont biztosító területei. A közparkok differenciálása jelen esetben az elhelyezkedés és valós állapot, zöldfelületi arány alapján történt, így a település jellegéhez képest jelentősebb területeken javasol a terv közparkot. Ehhez igazodnak a kialakítható és beépíthető telekméretetek is.

A Zkp övezet a település állandóan növényzettel fedett közparkjainak területe, ahova a nagyobb kiterjedésű, több funkciót szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületek kerültek besorolásra, melyek elsősorban a reprezentációt, pihenést, testedzést, játszótér funkciót, rekreációs tevékenységet szolgálnak.

A Zkp-övezeteken belül elhelyezhetők:

- a pihenést, rekreációt, reprezentációt szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),
- a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, sportpálya),
- a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények,
- a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

A közkertek kisebb kiterjedésűek, így szükséges lehet területarányosan jelentősebb burkolat kialakítása, így az előírt minimálisan kialakítandó zöldfelület 70%-ban került meghatározásra, míg a közparkoknál 80%. A közparkok övezetében a korábbi előírásoknak megfelelően javasolt a beépítés legnagyobb mértékét 2%-ban előírni, míg a közkertek beépíthetősége nem javasolt.

	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

2.2.3. Erdőterületek

Erdőterületeket érintő módosítási javaslatok

A felülvizsgálat során a TSZT-n jelölt erdőterületek összevetésre kerültek a földhivatali nyilvántartás-, a tényleges erdősültség-, a megyei területrendezési terv erdő területfelhasználása és térségi övezetei, valamint az Országos Erdőállomány Adattárban lehatárolt kataszteri erdőterületekkel.

A változtatási javaslatok az „Erdőterületeket érintő módosítási javaslatok” című térképlapon kerültek bemutatásra.

E/1 jelű módosítások – Országos Erdőállomány Adattárnak történő megfeleltetés

Az erdőterületeket érintően a hatályos terveken több erdőrészlet, mely az Országos Erdőállomány Adattárban szerepel mezőgazdasági területbe volt sorolva a hatályos TSZT-n.



A tervezett átsorolások Má jelű általános mezőgazdasági területeket érintenek, területi kiterjedésüket tekintve többnyire az északi összefüggő erdőszült területekhez, illetve délen a Billei erdőkhöz csatlakoznak.

Alsó Tápió patak mentén a település nyugati szélén Mgy jelű gyepgazdasági területből kerül átsorolásra egy kisebb erdőszáv, illetve az ökológiai folyosó mentén a Leányvár alatt kerül a tényleges állapotnak is megfelelően erdő kijelölés.

Ezek a területek művelési águkat és valós állapotukat tekintve is erdők.

E/2 jelű módosítások – Térségi területfelhasználásnak és valós állapotnak történő megfeleltetés

Az Alsó Tápió patak mentén a település nyugati szélén a hatályos TSZT-n a vízfolyás és a vasút közötti erdőszült területek Mgy jelű mezőgazdasági területfelhasználásból véderdőbe sorolandók. Mgy jelű gyepgazdasági mezőgazdasági területeket érint a vasútól délre Ökörjárás területén a szennyvíziszap leürítő hely környéki beerdőszülő területek erdőterületbe történő kijelölése. Ez egyben a PMTrT erdő területfelhasználásának történő megfeleltetés.

Erdőterületek differenciálása

Mende korábban hatályos TSZT területfelhasználási trendszerében az erdőterületek nem kerültek differenciálásra egységesen E jelű erdőterület területfelhasználási kategóriába jelöltek.

A javaslatban az erdők differenciálása javasolt, mely nagyrészt az erdészeti adatszolgáltatás szerinti elsődleges rendeltetést vette figyelembe. Azonban szempontként szerepel a területek ökológiai hálózati érintettsége, és a szabályozás során megállapítandó megengedhető beépítés, építmény elhelyezés is.

A TSZT javaslatban erdők az alábbi három területfelhasználási kategóriába soroltak:

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

Az erdőterületek esetén is érvényes, hogy az övezeti rendszer követi a TSZT-ben meghatározott területfelhasználások rendjét, a védelmi- és a gazdasági erdő területfelhasználásba sorolt területek, az annak megelégtetett övezetekbe kerülnek.

TSZT szinten az erdőterületek felülvizsgálata megtörtént a valós állapot, a földhivatali nyilvántartás és a magasabbrendű jogszabályokban meghatározott előírások szerint, különös tekintettel az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartására. Átsorolások történtek mezőgazdasági területekből is.

A TSZT javaslatban az erdők differenciálása nem követi teljes mértékben az erdészeti adatszolgáltatás szerinti elsődleges rendeltetést, mert a javaslatban az ökológiai hálózati érintettség és a szabályozás során megállapítandó megengedhető beépítés, építmény elhelyezés is a szempontok között szerepelt.

A hatályos szabályozási terven az erdőterületek funkciójuk és rendeltetésük alapján az alábbi övezetekbe soroltak:

- Ev jelű védelmi erdő,
- Eg jelű gazdasági erdő,



A hatályos szabályozási paraméterek az Eg övezetben:

Beépítési mód	A legkisebb beépíthető telek			A beépítésnél alkalmazható		
	Területe (m ²)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Legnagyobb		Legkisebb zöldfelületi arány (%)
				Beépítettség (%)	Építmény-magasság (m)	
Szabadon álló	100.000	100	-	0,5	7,5*	95

Az Eg jelű övezetben elhelyezhető építmények:

„Az Eg jelű gazdasági erdő övezet területén a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi és vadászati, stb.) építményein túl elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén, az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges üzemi és lakóépületek, természetvédelmi célú építmények, az övezet területének max. 0,5%-án – az alábbi táblázat előírásainak megfelelően.”

Az Ev jelű övezetre vonatkozó előírása:

„E területeken csak a rendeltetésszerű használatot elősegítő létesítmények, építmények helyezhetők el, az övezet tartós emberi tartózkodásra szolgáló épülettel nem építhető be. A védett és véderdő területek egyéb célra nem használhatók fel. Az övezet telkei nem építhetők be.”

A hatályos szabályozás szerint a védelmi erdőterületekben szigorúan meghatározott az elhelyezhető építmények köre. A gazdasági erdőben azonban megengedi a lakóépületek elhelyezését is, mely az országos normák szerint nem megengedett, így az jelen javaslatban sem elhelyezhető.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a gazdasági és védelmi erdő övezetbe sorolt területek szinte kizárólag beépítés mentesek, melynek megtartása, valamint a táji értékek megőrzése érdekében a szabályozási paraméterek meghatározásánál javasolt körültekintően eljárni.



Ev-jelű védelmi erdőterületek telekméret vizsgálata



Telekméret

0 - 720 m ²
720 - 1500 m ²
1500 - 3000 m ²
3000 - 5000 m ²
5000 - 10000 m ²
10000 - 20000 m ²
20000 - 50000 m ²
50000 - 100000 m ²
100000 - 300000 m ²
300000 m ² -

Beépítettség mértéke

0 %
0,01 - 0,5 %
0,51 - 1 %
1,01 - 2 %
2,01 - 3 %
3,01 - 5 %
5,01 - 10 %
10,01 - 20 %
20,01 - 100 %

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 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: 915601234

Eg-jelű gazdasági erdőterületek telekméret vizsgálata



A telekméret vizsgálatok alapján látható, hogy a gazdasági erdőterületek nagy részét lefedő földrészletek igen nagy telekméretekkal rendelkeznek, 10 ha feletti. Ez azonban csak a telkek 20 %-át jelenti, melyen beépítés is megjelenhet. A belterület közeli felaprózódott Eg jelű övezetbe sorolt telkeken beépítés a meghatározott paraméterek miatt nem jelenhet meg, így a táji értékek nem sérülnek.



2.2.3.1. Védelmi erdőterület

Az Ev övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák. A védelmi funkció betöltése érdekében az övezetben magasles kivételével épületek nem helyezhetők el.

A véderdők övezeteiben javasolt beépítési jellemzők:

	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)	(%)
3	Ev	SZ	0,1	100 000	100 000	100	4,5	-

2.2.3.2. Gazdasági erdőterület

Az Eg jelű gazdasági erdő övezetben is javasolt a beépítettség mértékének és beépíthető telekméreteknél a hatályos tervekben meghatározott szigorú paramétereinek fenntartása, melyek a továbbiakban is megakadályozzák az erdőterületeken a beépítések sűrűsödését.

A korábbi szabályozásban az országos normák voltak érvényesek, melyben a beépíthető telekméret erdőterületen 100 000 m² volt. Az OTÉK jelenleg nem szabályozza ilyen szigorúan a beépíthető telkek nagyságát, azonban helyi szinten javasolt ennek a paraméternek a fenntartása a korábbiak szerint.

A gazdasági erdő övezetben az OTÉK a beépítési paramétereket 0,5 %-os beépítési arányban határozza meg, melyben erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti célú építmények helyezhetők el. Jelen szabályozási javaslat is ezt a mértéket tartja fenn, mely egyezik a korábbiakkal.

A kiterjedt méretű telkek azonban rendkívül nagy építmények elhelyezésére adnak lehetőséget, ezért az egy tömegben elhelyezhető épületek méretét korlátozni javasolt. A gazdasági erdőterületeken egy tömegben max. 300 m² alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezésénél csak a természetes anyaghasználat ajánlott.

A gazdasági erdők övezeteiben javasolt beépítési jellemzők:

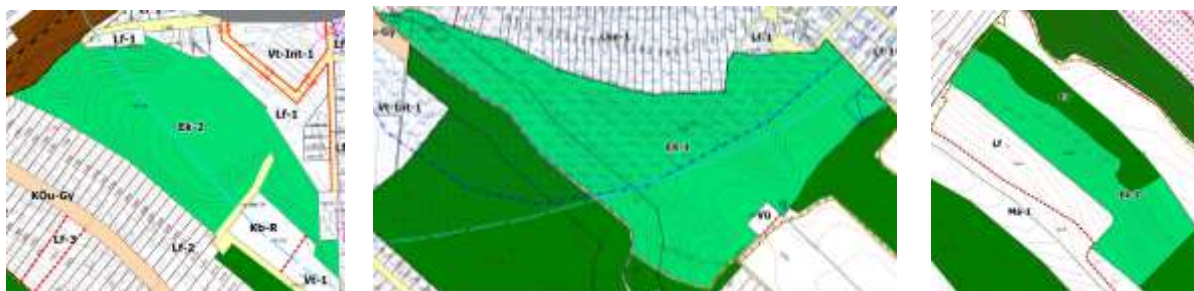
	a	b	c	d	e		f	g
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m ²)	(m ²)		(m)	(%)
3	Eg	SZ	0,5	50 000	100 000	100	7,5	-

2.2.3.3. Gazdasági erdőterület

Az Ek jelű közjóléti rendeltetésű erdőterületek a település szabadidő eltöltésére alkalmas rekreációs célokat szolgáló erdői.

A TSZT javaslatban három területegységen tervezett közjóléti erdő területfelhasználás bevezetése.





Szabályozási szinten két közjóléti erdő övezet kerül megkülönböztetésre. Az egyikben megengedett több közjóléti rekreációs rendeltetésű épület építmény elhelyezése, míg a másik jellemzően épületmentes. Ez utóbbiban az épületnek nem minősülő egyes turisztikai, rekreációs építmények elhelyezése megengedett.

A közjóléti erdők övezeteiben javasolt beépítési jellemzők:

	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	Ek-1	SZ	-	50 000	100 000	-	-	-
4	Ek-2	SZ	0,5	20 000	50 000	-	5,5*	-

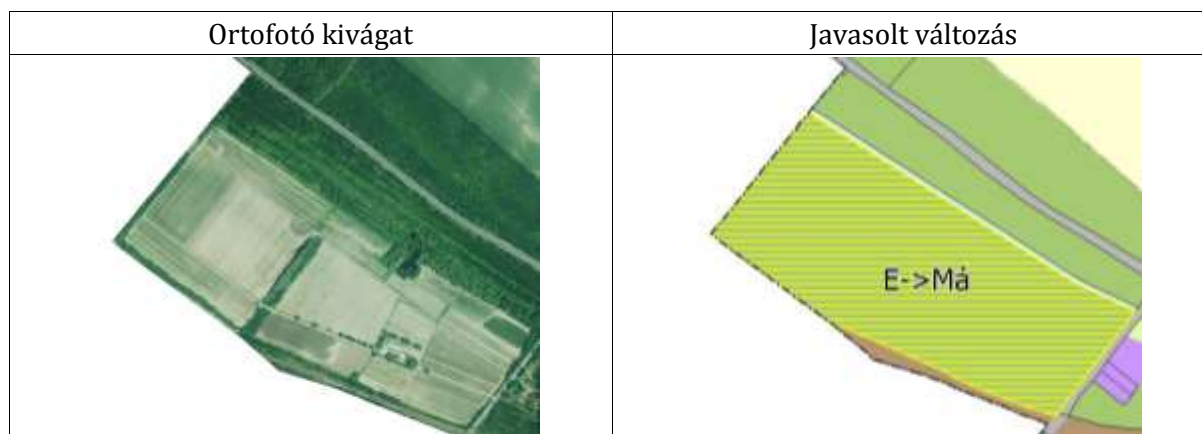
2.2.4. Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági területeket érintő módosítási javaslatok

A változtatási javaslatok az „Mezőgazdasági területeket érintő módosítási javaslatok” című térképlapon kerültek bemutatásra.

M/1 jelű módosítások – Tényleges állapotnak, valós területhasználatnak történő megfeleltetés



A nyugati határszélen a hatályos TSZT erdőterületet jelöl, mely az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel. A PMTrT szerint az ingatlan nagy része, az ÉK-i csücsök kivételével mezőgazdasági térségbe tartozik. A terület a földhivatali nyilvántartás szerint ugyan erdő, de tényleges állapotát tekintve részben erdészeti csemetekert, részben szántóterület található.



A Pusztaszentistváni településrész felett művelt mezőgazdasági szántók a kijelölt erdőterületből javasolt Má jelű mezőgazdasági területbe átsorolni.


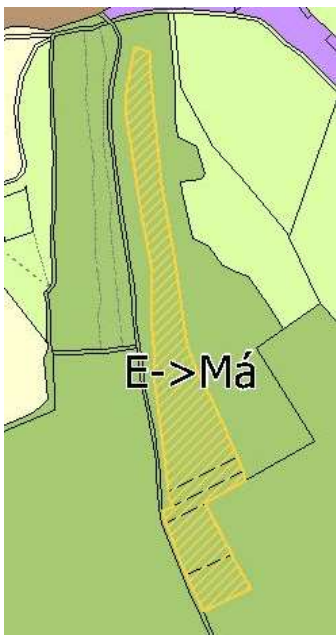
Ortofotó kivágat	Javasolt változás
	

Alsó Tápió patak és a közút közötti gyepek területek a hatályos terveken E jelű erdőterületbe soroltak. A valós állapotnak megfelelően javasolt Mko jelű korlátos mezőgazdasági területbe átsorolni.

Ortofotó kivágat	Javasolt változás
	

M/2 jelű módosítás - A kialakult valós mezőgazdasági (tanyás) területhasználatnak megfelelően Má területbe történő átsorolás

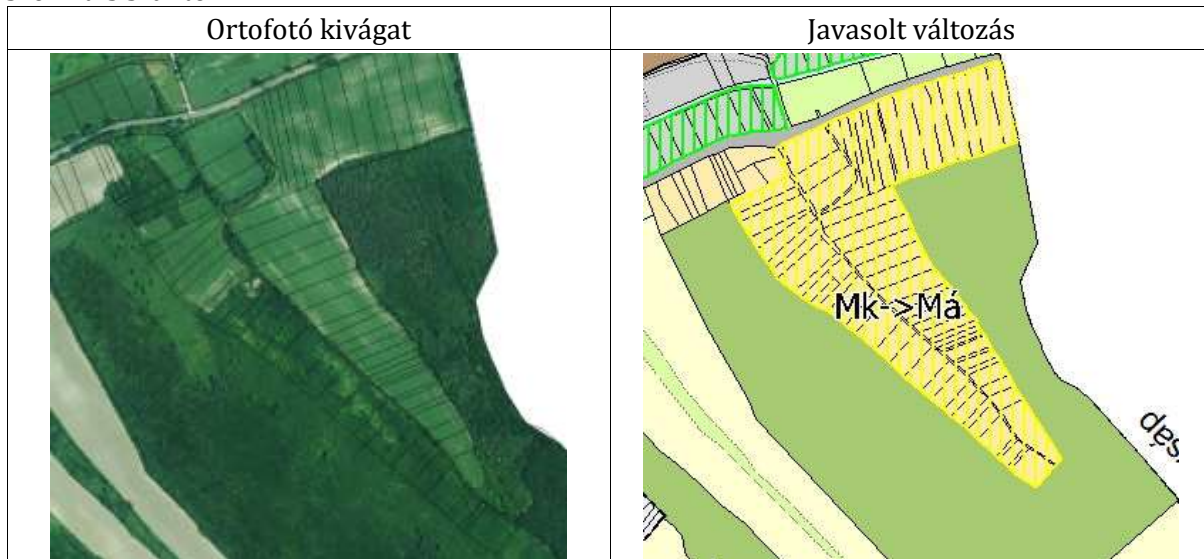
Ökörjárásban a 066/11 hrsz.-ú ingatlanok környezetében tanyás mezőgazdasági használat alakult ki. Az ingatlanok szántó művelési ágban vannak, tényleges erdőállomány sem található. A telkeket érintő további faromos fejlesztési elképzelések miatt az érintett területet javasolt Má jelű területfelhasználásba átsorolni.

Ortofotó kivágat	Javasolt változás
	



M/3 jelű módosítás – A település keleti szélén kijelölt Mk jelű kertes területek visszasorolása Má jelű általános mezőgazdasági területbe a valós állapotnak megfelelően

A település keleti szélén korábban kijelölt kertes mezőgazdasági terület a valóságban összefüggően művelt szántóterületeket érint. A terület földrészletei a földhivatali nyilvántartás szerint is szántók.



M/4 jelű módosítások – A település keleti szélén kijelölt Tápió patak menti ökológiai folyosóban elhelyezkedő Ksr területek visszavétele

Az Alsó-Tápió vízfolyás menti ökológiai hálózattal érintett értékes gyepes területein a hatályos TSZT nagyarányú beépítésre szánt rekreációs területeket jelölt ki. Ezek az övezeti tervben Mgy jelű gyepgazdálkodási övezetbe és erdőterületi övezetbe soroltak. A nagyarányú beépítésre szánt területek kijelölése a településen továbbiakban is fennmaradó potenciális különleges sport és rekreációs területek mellet indokolatlan. Így az ökológiaileg értékes területek védelme érdekében a területet javasolt Mko jelű korlátos mezőgazdasági területbe visszasorolni TSZT szinten is, mely a telkek jelenlegi hasznosítását nem korlátozza.





M/5 jelű módosítások - A település északi részén az ökológiai folyosóban elhelyezkedő Má területek átsorolása Mko területfelhasználásba

A földhivatali nyilvántartás szerint legelő művelési ágú területek az ökológiai folyosóba tartoznak. Ennek okán a terület indokolt Mko jelű korlátos mezőgazdasági területbe visszasorolni.

Ortofotó kivágat	Javasolt változás

M/5 jelű módosítások - Lakóterület visszasorolása beépítésre nem szánt területté

Pusztaszentistván vasúti megálló környezete

TSZT kivágat	Ortofotó kivágat	Javasolt változás
<p>Területfelhasználási változás: Lf/0,5 > Má (2.740 m²)</p>		



Az érintett ingatlanok egyikén (361/3 hrsz.) a vasútállomáshoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató épület áll, míg a másikon (362 hrsz.) korábban vendéglátó büfét kívántak létesíteni. A terület terepadottságaiból adódóan a telek és az azt kiszolgáló út között kb. 6,0 méteres a szintkülönbség, így a meglévő épület lábakon áll és a vasútállomás épületét is kiszolgáló Oszlári útról közelíthető meg. Ennek megfelelően a TSZT-ben a tényleges földszintnek megfelelő mezőgazdasági területfelhasználási egység kijelölését javasoljuk.

Annak érdekében, hogy az építmény elhelyezések a jelenlegi funkciókkal ne lehetetlenüljenek el, ezért a szabályozási tervlapon ezen a telkeken a kiszolgáló közlekedési közterületi kiszabályozását javasoljuk, amelyen egyedi építési helyek kijelölésével fenntartható a jelenlegi, és megoldható a távlati beépítési igény.

A mezőgazdasági területek esetén is követi az övezeti rendszer a TSZT-ben meghatározott területfelhasználások rendjét.

A hatályos településszerkezeti eszközökhöz képest már a településszerkezet szintjén az egyes területfelhasználások nem a művelési ágak alapján kerültek megkülönböztetésre, hanem a természetvédelmi érintettség, jellemző területhasználat által.

Alapvető cél a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, a táji-ökológiai szempontból értékes területek védelme, és a mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése a szabályozás által is.

Ennek nyomán a TSZT javaslatban településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg, az általános (Má), a kertés (Mk) és a korlátos (Mko) mezőgazdasági területek.

A szabályozás során ennek megfelelően javasolt az övezeti rendszert kialakítani.

A korlátos mezőgazdasági területeken egyetlen övezet javasolt:

- Mko jelű természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezete,

Az általános mezőgazdasági területeken belül három övezet határozandó meg:

- Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület,
- Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezet
- Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet.

A kertés mezőgazdasági területeken a korábbi két övezet kerül fenntartásra:

- Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági területek övezete

2.2.4.1. 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 általános mezőgazdasági területek az intenzívebb, jellemzően szántó művelési ágú, mezőgazdasági termesztésre alkalmas területeket foglalják magukba továbbra is, melyek a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak - és melyeket természeti védettség nem érint

Eltérő övezeti rendelkezés hiányában általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhetők:



- az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
- állattenyésztés kapcsolódó építményei,
- lakóépület, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

Az övezetben kerítés létesíthető:

- kivett művelési ágban,
- birtokközpont területén,
- terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs művelési ágban
- továbbá állattartás érdekében.


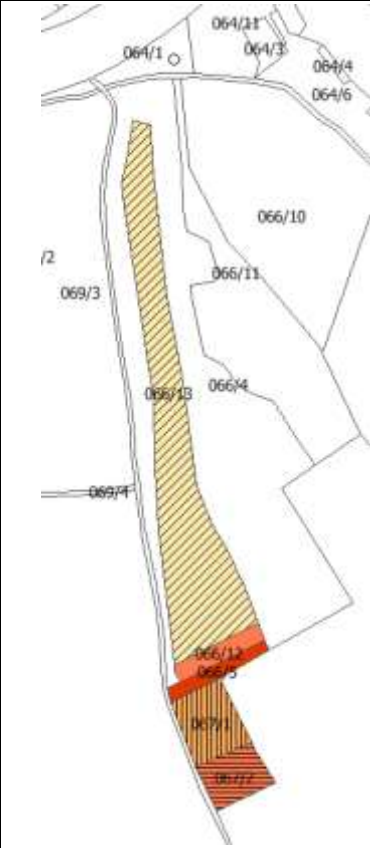
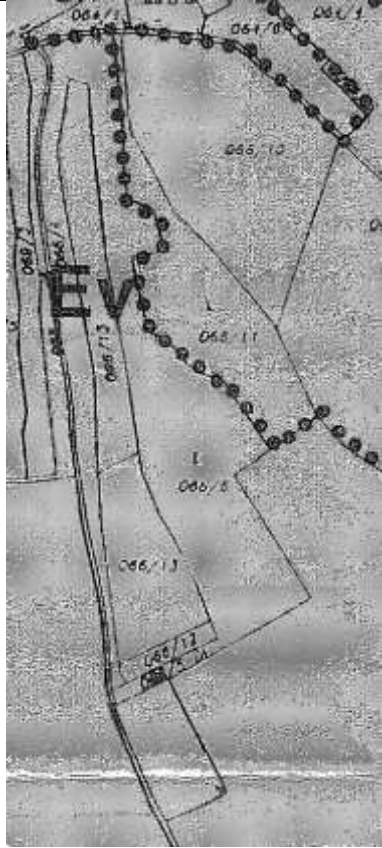



A hatályos szabályozási paraméterek alapján, eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő -, és hátsókerít mértéke egyaránt 12 m -, oldalkerít legalább 10 méter.

Az Má-1 jelű övezetbe sorolt mezőgazdasági területeken a telekméretek nagyon változatos képet mutatnak. Találunk olyan területegységeket, melyeken sűrű telekosztás került kialakításra, illetve kis telkek jellemzőek a korábbi Mk terület átsorolásából adódó DK-i részen. Épületek azonban az Má-1 övezet területén nem többnyire nem találhatók.

Az Má-2 övezetbe a korábban hatályos szabályozáson Má-1 övezetbe sorolt területek kerültek részben, továbbá olyan területek ahol tanyás, állattartó farmos fejlesztés tervezett.



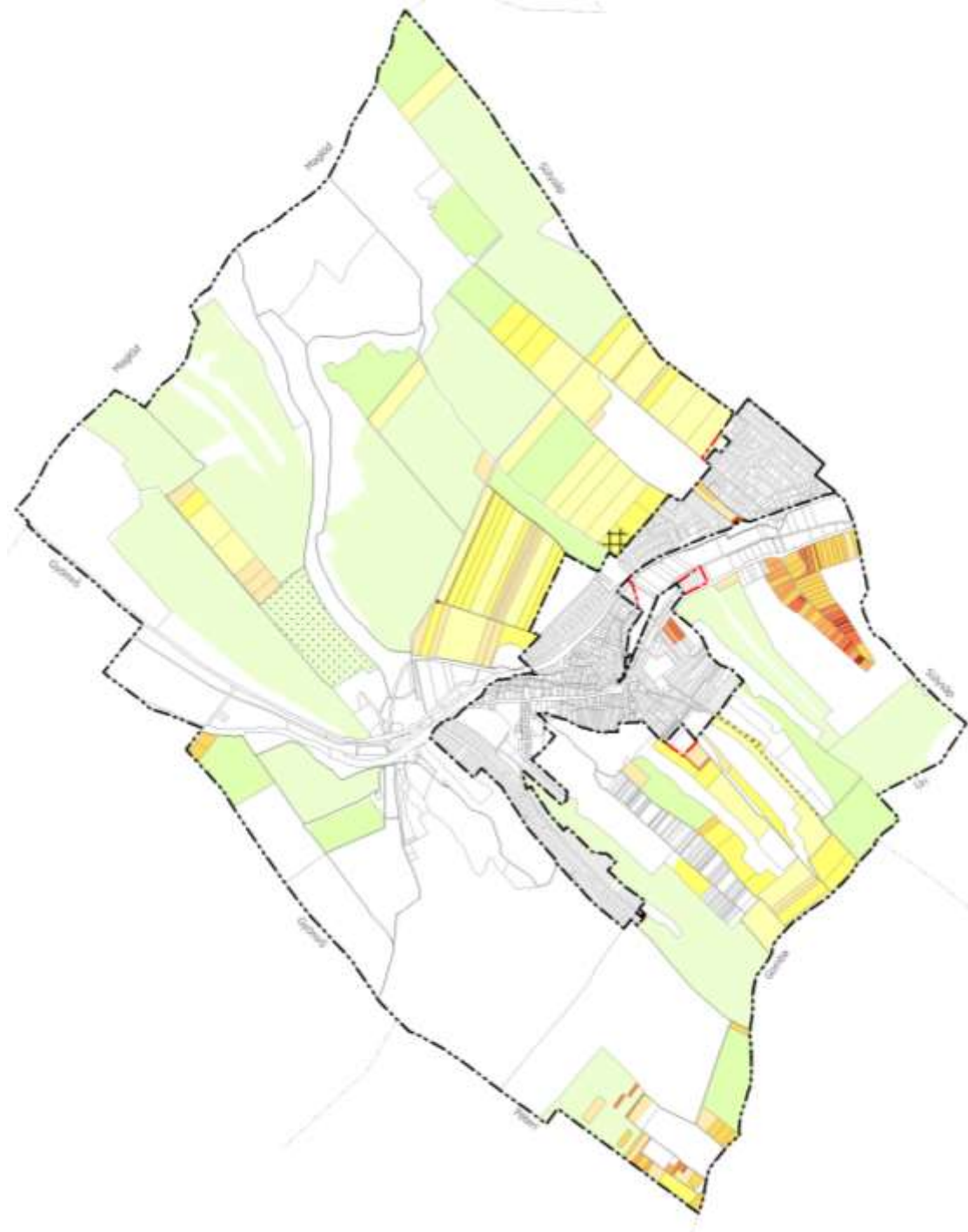
Érintett terület egységek

Má-2 övezetbe sorolt területek		
Ortofoto	Telekméret vizsgálat	Hatályos övezeti, szabályozási terv
		
		

Az Má-2 övezetbe sorolt területeken kisebb telekméret esetén engedélyezett a beépítés, melyre a korábbi Má-1 övezet paraméterei irányadóak. A kialakítható telekméret minimálisan csökkentésre kerül a nyugati terület egységen tervezett farmos beépítés miatt.



Javasolt Má-1-jelű általános mezőgazdasági területek telekméret vizsgálata



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 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: 916612334

Hatályos előírások a korábbi Má-1 jelű övezetben:

- „(2) Az Má-1 jelű, **az agrárgazdaság fejlesztését elősegítő területek övezetébe** olyan területek tartoznak, ahol a növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás, árusítás és tárolás, illetve az ezen rendeltetésekhez kapcsolódó gazdasági tevékenységet kiszolgáló építmények helyezhetők el, vegyes funkciókkal, rendeltetésekkel.
- (3) Az Má-1 jelű övezet területén telkenként több önálló épület, egyéb építmény helyezhető el.
- (4) Az Má-1 jelű övezet területén az alábbi rendeltetések és a rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el:
- a) a (2) bekezdésben rögzített meghatározás szerinti rendeltetések,
 - b) az a) pontba nem tartozó mindenfajta, az agrárgazdálkodáshoz kapcsolódó nem jelentős zavaró hatású gazdasági rendeltetés,0
 - c) telkenként 1 db lakó rendeltetés az a) és b) pontok szerinti rendeltetések kiszolgálására (szolgálati lakás),
 - d) gépjármű- és egyéb tároló.
- (5) Az Má-1 övezetben (a továbbiakban ebben a § - ban: az övezetben) a telkekre meghatározott beépítési határértékek:

Kialakítható legkisebb telekterület-méret (m ²)	20 000
Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	-
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	3,0
Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	6,5
Előkert (m)	5,0 méter a szabályozási terven jelölt építési határvonal figyelembevételével
Oldalkert (m)	5,0 méter a szabályozási terven jelölt építési határvonal figyelembevételével
Hátsókert (m)	5,0 méter a szabályozási terven jelölt építési határvonal figyelembevételével
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	-

- (7) A megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke a rendeltetések kiszolgáló technológiai építmények megvalósítása esetén túlléphető, ebben az esetben az építmény legmagasabb pontja maximum 20,0 méter lehet.”

Hatályos előírások a korábbi Má jelű általános mezőgazdasági övezetben:

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	300.000	0,1	4,5

- b) A beépíthető földrészlet legkisebb szélessége 100 m.
- c) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- d) Amennyiben a beépíthetőséghez szükséges legalább 30 ha mezőgazdasági terület több birtokrészből áll össze, az ezek összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 30.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén összevontan is igénybe vehető.
- e) A birtokközpont telkén, a fenti, összterületre vonatkoztatott beépítési korlát mellett a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- f) Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

Az Má területfelhasználáson belül a Gyömrő felé vezető út mentén található erdészeti csemetekert területére önálló övezet került megállapításra Má-3 jellel. A speciális funkció, és a telekméret mellett a hatályos szabályozás szerinti gazdasági erdőterületi besorolás és annak paramétereit indokolják a külön övezet bevezetését.



Az Má-2 övezetre javasoltak kivételével mind az Má-1 jelű, mind az Má-2 jelű övezetben a hatályos szabályozás paraméterei tartandók fenn a beépíthető telekméret, és a beépítettség maximális értéke tekintetében is.

Az övezetekben lakóépület is elhelyezhető, melynek feltétele a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létrejötte.

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paraméterei:

	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	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

Az övezetben birtokközpont is kialakítható az alábbi paraméterekkel:

	a	b	c	d	e		f	g
	Birtoktest		Birtokközpont területén					
1	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
2	(m ²)	(%)		(m ²)	(m ²)	(%)	(m)	(%)
3	300 000	1	SZ	30 000	100	15	7,5*	40

*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 15 méter

2.2.4.2. 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 kijelölésének alapját a táj- és természetvédelmi érdekek jelentik, a művelési ágtól függetlenül. Ennek nyomán az országos ökológiai hálózatba tartozó mezőgazdasági területeken, a szántókon is, javasolt a korlátos mezőgazdasági területként való jelölés. A művelési ágakra utaló mezőgazdasági rendeltetésű gyp területfelhasználás helyett a legelőként és rétként nyilvántartott földrészteteket többségében továbbra is korlátos mezőgazdasági területként javasolt jelölni.

Az ökológiai hálózat északi területén található gypes részeken nagy földrésztetek jellemzőek, a telekstruktúrájának köszönhetően 50ha feletti. Evvel szemben a Tápió patakot a beépített területekig kísérő legelők esetén, a telkek felaprózottsága jellemző, többnyire 5ha alattiak, azonban sok az 5000m²-es vagy az alatti ingatlan is.



Az alábbi telekméret vizsgálaton látható, hogy a területek jellemzően beépítés mentesek, kivéve a 31 sz. főút mentén, ahol a beépített telekrész kiszabályozása javasolt Köu területbe.

Az Alsó-Tápió völgy keleti oldalán a felaprózódott telkek beépítése az ökológiai folyosóban nem javasolt, így a hatályos tervekben meghatározott 5 ha-os beépíthető telekméret mellett a beépítés mentesség fenntartható.

Mko-jelű korlátos mezőgazdasági területek telekméret vizsgálata



Az ökológiai hálózattal érintett területeken azonban cél a természetközeli élőhelyek beépítetlenségének fenntartása, így a beépíthető telekméretet a hatályos szabályozási paraméterek szerint javasolt továbbra is 5 ha -ban meghatározni, és a beépítettség korábbi 0,5%-os arányát fenntartani. Javasolt az elhelyezhető építmények körét meghatározni az alábbiak szerint:

- Az övezet jellemző beépítés mentességének és a természetvédelmi, valamint táj és tájképvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű jellemzően extenzív használatú gyepművelés fenntartása érdekében, az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



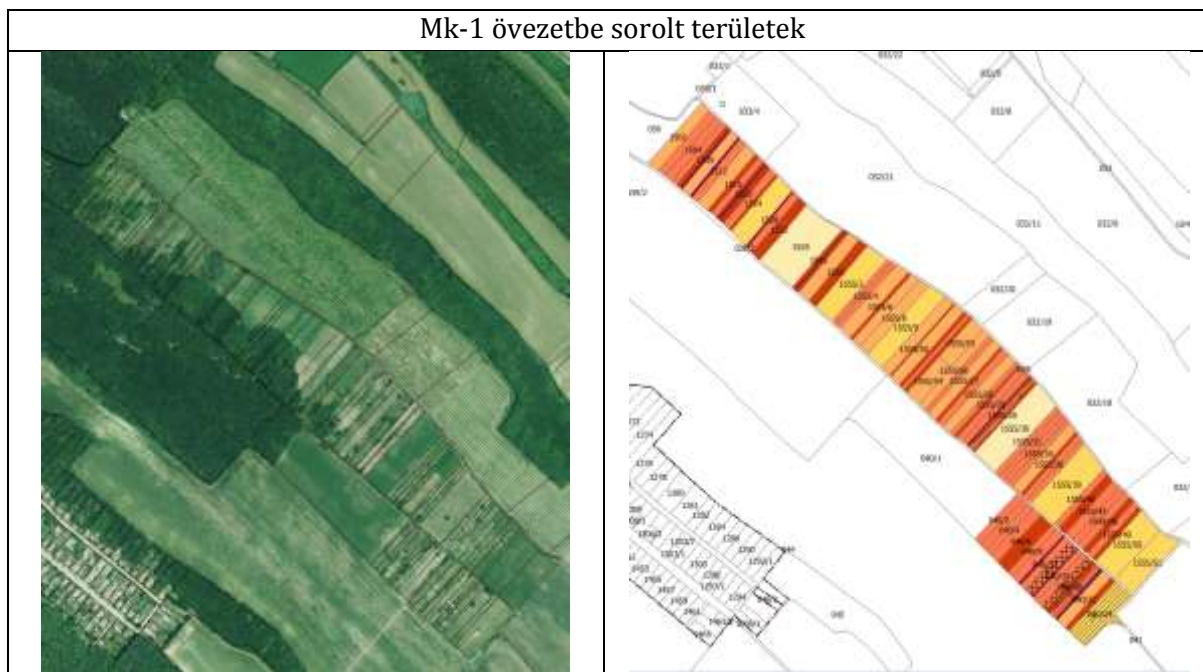
- Az övezetben huzamos tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el.
- Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit:

	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	-

2.2.4.3. Kertés mezőgazdasági terület

Kertés mezőgazdasági területek esetén jelentős változást jelent a már TSZT szinten javasolt a DK-i településrészben a korábbi hatályos TSZT által kijelölt kertés mezőgazdasági terület átsorolása általános mezőgazdasági területbe. Így csak egy területegységen maradt fenn kertés mezőgazdasági terület, az alábbi ábra szerint mely a telekméret vizsgálatot is mutatja.



Javasolt a hatályos szabályozási paraméterek fenntartása a telekméret és beépítettség vonatkozásában az Mk-1 övezetben.

Hatályos szabályozási paraméterek:

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	3000	3	3,5

- b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 30 m.
c) A legkisebb zöldfelületi arány 85%.
g) Az övezetben csak háztáji jellegű állattartás folytatható.



A cél a jellemzően beépítetlen állapot a fenntartása, így sem a telekméret csökkentése, sem a beépítési arány növelése nem támogatandó.

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

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

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paraméterei:

	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

Az Mk övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.

Lakóépület nem helyezhető el.

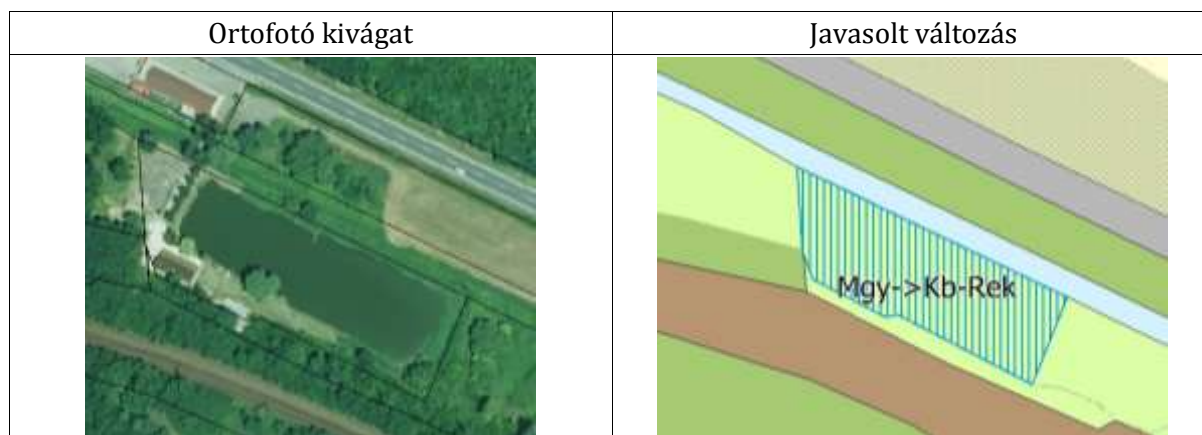
Állattartó épület nem helyezhető el az Mk-1 övezetben.

2.2.5. Különleges beépítésre nem szánt területek

A változtatási javaslatok az „Különleges területeket érintő módosítási javaslatok” című térképlapon kerülnek bemutatásra.

K/1 jelű módosítás – Horgásztó tényleges állapotnak, valós területhasználatnak történő megfeleltetés

A Tápió mentén kialakult horgásztavat és kiépített környezetét javasolt Mgy jelű mezőgazdasági területből Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe átsorolni, melyben biztosíthatóvá válik a rekreációs tavat kiszolgáló funkciójú épületek elhelyezése, az ingatlan fejlesztése. A földhivatali nyilvántartásban is tóként szerepel az alrészlet.



K/2 jelű módosítás – Korábbi bánya terület rekreációs területbe történő átsorolása

A hatályos terveken beépítésre szánt Gksz jelű gazdasági területfelhasználásba sorolt korábbi bánya területét a továbbiakban rekreációs célokra kívánja a település hasznosítani. Ezért javasolt a területet beépítésre nem szánt különleges rekreációs területbe (Kb-Rek) átsorolni. A módosítással a beépítésre szánt területek csökkennek a településen.



K/2 jelű módosítás – A település keleti szélén kijelölt Tápíó patak menti ökológiai folyosóban elhelyezkedő Ksr területek visszasorolása beépítésre nem szánt Kb-Rek területekké

Az Alsó Tápíó vízfolyás menti ökológiai hálózattal érintett területeken a hatályos TSZT nagyarányú beépítésre szánt rekreációs területeket jelölt ki. Ezek az övezeti tervben Mgy jelű gyepgazdálkodási övezetbe és erdőterületi övezetbe soroltak. Az ökológiai hálózati érintettség miatt javasolt a korábbi beépítésre szánt különleges területeket beépítésre nem szánt területekké visszasorolni. Megjegyzendő a hatályos TSZT készültekor a beépítésre nem szánt különleges terület kategória még nem létezett. A területek nagy kiterjedése miatt a beépítésre nem szánt területeken megengedett beépítési százalék is elégséges az esetlegesen megjelenő rekreációs funkciók kialakítására. Így az ökológiaileg értékes területek védelme is megvalósul.



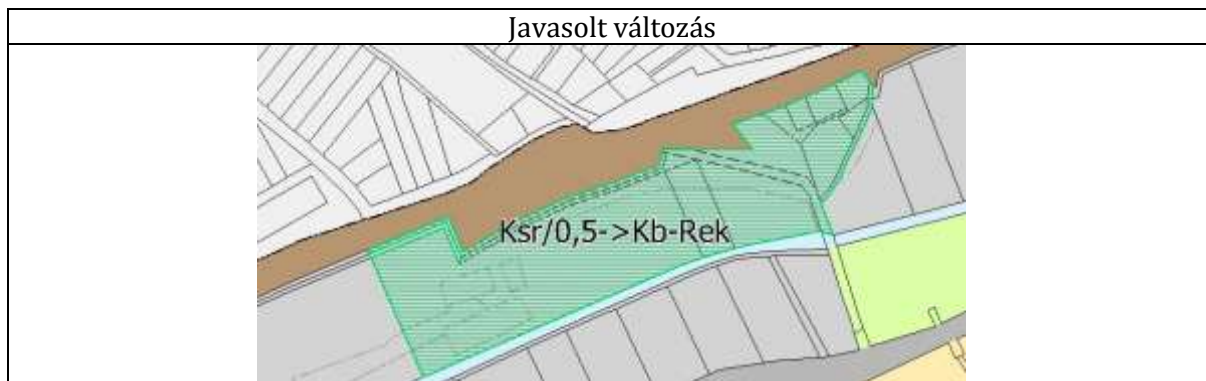
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 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: 916612334



K/3 jelű módosítás – 31. számú főút melletti terület néhány telek Kb-Rek jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs területfelhasználásba való átsorolása



Mende keleti oldalán a 31. számú főúttól délre elhelyezkedő telkek átsorolása javasolt a település kedvező környezeti adottságaihoz igazodó szabadidős turisztika lehetőségeket bővítő rekreációs terület kijelölése.

Az érintett ingatlanok a hatályos TSZT-n Mk jelű kertes mezőgazdasági területbe soroltak, a földhivatali adatok szerint pedig szántó művelési ágban nyilvántartottak. A külterületi SZ5 minőségi osztályú földrészletek igénybevételével járó kijelölés nem jelenti átlagosnál jobb minőségű termőföldek igénybevételét.

A 31. sz. főút túloldalán haladó Tápió-patak mentén végighúzódó ökológiai folyosó nem érinti, ugyanakkor kedvező táji környezetben helyezkedik el. A DINPI adatszolgáltatása alapján feltüntetett az OTrT-ben kijelölt „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” érinti az átsorolandó ingatlanokat.

2.2.6. Vízgazdálkodási területek

A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:

Az Alsó –Tápió-patak medre és part sávja, továbbá egyes közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja

Az övezetben a természeti értékek védelme mellett,

- vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.

Ismeretterjesztést, kutatást, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (tanösvény, esővédő, természetvédelmi bemutatóhely).



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

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
V	Tavak és folyóvizek valamint közcélú nyílt csatornák medre és karbantartási sávja	-

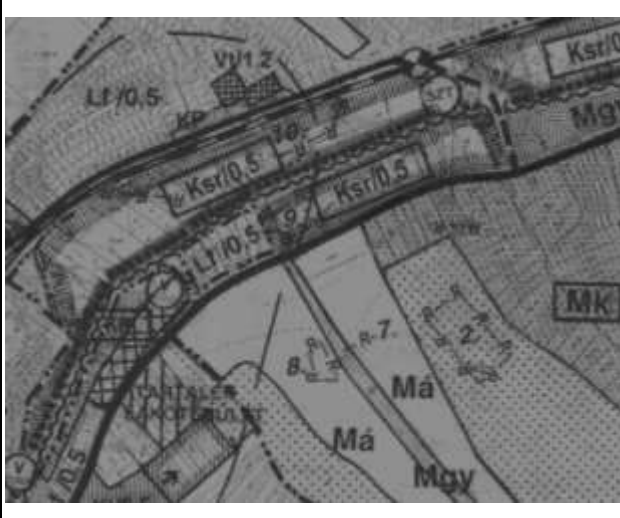

2.2.7. Különleges beépítésre nem szánt terület

A különleges beépítésre nem szánt területek kijelölésének szempontrendszere már a TSZT javaslatban kifejtésre kerültek. Melynek során a nagyarányú korábbi beépítésre szánt különleges területi kijelölések egyrészt visszavételre kerültek korlátos mezőgazdasági területté, másrészt beépítésre nem szánt területekké soroltak át javasoltan. Illetve új kijelölések is megjelentek.

Az Alsó Tápió vízfolyás menti ökológiai hálózattal érintett területek a hatályos övezeti tervben Mgy jelű gyepgazdálkodási övezetbe és erdőterületi övezetbe soroltak, azonban a valós állapot alapján már megjelentek kisebb mértékű beépítések, melyek a rekreációs jelleget is erősítik. Javaslat szerint Kb-Rek-1 jelű övezet alakítandó ki. Szintén ez az övezet javasolt az M31 út mellett a Ny-i oldalon található horgásztó esetén is.

Korábbi bánya terület rekreációs területbe történő átsorolása

A hatályos TSZT szerint beépítésre szánt Gksz jelű gazdasági területfelhasználásba, az övezeti terven Kb jelű beépítésre szánt bányaterületbe sorolt korábbi bánya területét a továbbiakban rekreációs célokra kívánja a település hasznosítani. Ezért javasolt a területet beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület övezetébe (Kb-Rek-2) átsorolni.

Kb-Rek-1 övezetbe sorolt területek	
Hatályos TSZT	Hatályos övezeti terv, SZT kivágat
	

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



Ortofotó	Telekméret vizsgálat
	
Hatályos TSZT	Hatályos övezeti terv, SZT kivágat
	
Ortofoto	Telekméret vizsgálat
	
Kb-Rek-2 övezetbe sorolt területek	
Hatályos TSZT	Hatályos övezeti terv, SZT kivágat
	
Ortofoto	Telekméret vizsgálat

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 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: 95501234



A területek nagy kiterjedése miatt a különleges beépítésre nem szánt területeken megengedett beépítési százalék is alacsonyabb értékben meghatározott az országos normáknál. Ez a meglévő és tervezett rekreációs funkciók kialakítására elégséges. Így az ökológiailag értékes területek védelme is megvalósul. Az eltérő funkciók miatt az elhelyezhető építmények köre is eltérő az övezetekben.

A Kb-Rek-2 övezetben rekreációs célú építmények helyezhetők el javasoltan,

- turisztika építményei, sétaút, tanösvény, pihenőhely,
- pihenés, testedzés építményei, erdei tornapálya sportpályák, akadálypályák, kötélpályák,
- rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények,
- oktatási építmények,
- vendéglátó építmények,
- terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

A Kb-Rek-1 övezetben rekreációs célú építmények helyezhetők el továbbá a természetvédelmi és tájképvédelmi értékek megóvása mellett,

- a vízparti rekreációhoz kapcsolódó építmények,
- horgászathoz kapcsolódó építmények,

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paraméterei:

	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



2.3. Szerkezetet meghatározó vonalas és tagoló elemek

Mende településszerkezetét markánsan meghatározza 3 lineárisan elhelyezkedő közlekedési elem KNy-i irányban, amely két részre tagolja a belterületet.:

1. 31.sz. országos főút
2. 120-as sz. Budapest-Újszász-Szolnok vasútvonal
3. Alsó-Tápió patak

A település beépítésre szánt területeinek súlypontja a település DNy-i területére koncentrálódik, itt összpontosulnak a főbb intézmények.

A belterület KNy-i tengelyétől É-ra és D-re terülnek el a külterület mező- és erdőgazdálkodási területei.

Mende, a Gödöllői dombság része, egyedi domborzata erőteljesen befolyásolja a település szerkezetét, amely meghatározta a település beépítését és a közlekedési hálózat nyomvonalvezetését.

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

A szerkezeti és szabályozási tervben feltüntetésre kerültek a különböző jogszabályokban rögzített védőtávolságok, melyekre az abban foglalt vonatkozó előírások tartandók be.

- Közművek védőtávolságai:

132 kV-os elektromos légvezeték	18-18 méter
22 kV-os elektromos légvezeték hálózat	7-7 méter
22 kV-os elektromos földkábel hálózat biztonsági övezete	1-1 méter

- Közlekedési védőtávolságok:

Országos főút (külterületen)	50 méter
------------------------------	----------

-Egyéb védelmi korlátozó elemek:

Patak, gyűjtő árkok menti parti sáv	3-3 méter
Állami kezelésű vízfolyások	6-6 méter

A felülvizsgálati TSZT-n jelölt védőtávolságok felülvizsgálata megtörtént, a már nem releváns elemek törlésével, és a felülvizsgálati jogszabályok szerinti előírások szerinti új elemek jelölésével. A régészeti és műemléki védelesek lehatárolásai régészeti szakember bevonásával aktualizálásra kerültek, melyek a javasolt településrendezési eszközökben is átvezetésre kerültek az államigazgatási szervek adatszolgáltatásai alapján.

Mivel a védőtávolságok minden eleme más jogszabályból következik, ezért azok a szerkezeti tervben és a szabályozási tervben egyaránt más jogszabályból következő tájékoztató elemként jelennek meg.



A táj és természetvédelmi elemeket, területeket, a kulturális örökségvédelmi elemeket, és az egyéb védelmi és korlátozó elemeket a téma vonatkozó fejezetei tartalmazzák részletesen.



3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

3.1. A tervezett belterületbe vonás változása



-  Meglévő belterület
-  Tervezett belterület

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 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: 915612334

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	+ 6,96	+ 0,27	266,21	9,8
Külterület	2456,92	90,46	- 6,96	- 0,27	2449,96	90,2

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

- A belterülettől délre a Legelő utca, Toldi köz és Andrássy 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.



3.2. Településszerkezeti változások bemutatása

A hatályos szerkezeti tervhez képest a jelen tervben rögzített állapot nem mutat radikális szerkezeti változást. A tervezett módosítások elsősorban a megváltozott jogszabályi keretek illetve a már kijelölt fejlesztési irányok racionalizálásából, időbeli ütemezéséből erednek.

Mende beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei az alábbi megoszlásban található meg a település közigazgatási határán belül az új szerkezeti terv vonatkozásában:



- Beépítésre szánt területfelhasználások területe
- Beépítésre nem szánt területfelhasználások területe

	Meglévő terület (ha)	Meglévő aránya (%)	Változás mértéke (ha)	Változás aránya (%)	Tervezett területe (ha)	Tervezett aránya (%)
A teljes közigazgatási terület:	2716,17	100	-	-	2716,17	100
Beépítésre szánt területek	303,03	11,16	- 28,56	- 1,05	274,47	10,11
Beépítésre nem szánt területek	2413,14	88,84	+ 28,56	+ 1,05	2441,70	89,89

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



3.3. Területhasználat változás területi kimutatása

Területfelhasználás	2002. évi TSZT		TSZT		Változás aránya	
	Terület (ha)	Közigazgatási területen belüli aránya %	Terület (ha)	Közigazgatási területen belüli aránya %	Terület (ha)	Közigazgatási területen belüli aránya %
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterületek összesen:	214,53	7,9	214,91	7,91	0,38	0,01
Vegyes területek összesen:	9,7	0,36	14,89	0,55	5,19	0,19
Gazdasági területek összesen:	29,96	1,1	24,42	0,90	-5,54	-0,20
Különleges területek összesen:	48,84	1,8	20,25	0,75	-28,59	-1,05
Beépítésre szánt terület összesen:	303,03	11,16	274,47	10,11	-28,56	-1,05
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterületek összesen:	8,05	0,3	6,57	0,24	-1,48	-0,06
Erdő területek összesen:	902,03	33,21	927,51	34,15	25,48	0,94
Mezőgazdasági területek összesen:	1440,48	53,03	1438,93	52,98	-1,55	-0,05
Vízgazdálkodási területek összesen:	22,07	0,81	12,50	0,46	-9,57	-0,35
Közlekedési területek összesen:	40,51	1,49	40,03	1,47	-0,48	-0,02
Különleges beépítésre nem szánt terület összesen:	-	-	16,16	0,59	16,16	0,59
Beépítésre nem szánt terület összesen:	2413,14	88,84	2441,70	89,89	28,56	1,05
Közigazgatási terület összesen:	2716,17	100	2716,17	100	-	-



Területfelhasználás	2002. évi TSZT		TSZT		Változás iránya	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:	214,53	7,9	214,91	7,91	0,38	0,01
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,88	0,14	6,06	0,22	2,18	0,08
Kertvárosias lakóterület (Lke)	5,1	0,19	142,01	5,23	136,91	5,04
Falusias lakóterület (Lf)	205,55	7,57	66,84	2,46	-138,71	-5,11
Vegyes terület:	9,7	0,36	14,89	0,55	5,19	0,19
Településközpont vegyes terület (Vt)	9,7	0,36	14,89	0,55	5,19	0,19
Gazdasági terület:	29,96	1,1	24,42	0,90	-5,54	-0,20
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	27,14	1	24,42	0,90	-2,72	-0,10
Mezőgazdasági jell. kereskedelmi-gazdasági (Gksz-m)	2,82	0,1	-	-	-2,82	-0,10
Különleges terület:	48,84	1,8	20,25	0,75	-28,59	-1,05
Sport és rekreáció (Ksr)	44,58	1,64	-	-	-44,58	-1,64
Temetőterület (K-T)	4,26	0,16	2,54	1,00	-1,72	0,84
Lovassport terület (K-Ls)	-	-	15,98	0,59	15,98	0,59
Major terület (K-M)	-	-	1,73	0,06	1,73	0,06
Beépítésre szánt terület összesen:	303,03	11,16	274,47	10,11	-28,56	-1,05
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:	8,05	0,3	6,57	0,24	-1,48	-0,06
Zöldterület (Z)/ Közpark (Kp)	8,05	0,3	-	-	-8,05	-0,30
Közkert (Zkk)	-	-	0,97	0,04	0,97	0,04
Közpark (Zkp)	-	-	5,60	0,21	5,60	0,21
Erdő terület:	902,03	33,21	927,51	34,15	25,48	0,94
Védelmi erdőterület (Ev)	-	-	267,17	9,84	267,17	9,84
Gazdasági erdőterület (Eg)	-	-	633,88	23,34	633,88	23,34
Közjóléti erdőterület (Ek)	-	-	26,46	0,97	26,46	0,97
Mezőgazdasági terület:	1440,48	53,03	1438,93	52,98	-1,55	-0,05
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1287,73	47,41	1260,79	46,42	-26,94	-0,99
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	-	-	152,52	5,62	152,52	5,62
Gyepterület (Má-gy)	93,84	3,45	-	-	-93,84	-3,45
Kertés mezőgazdasági terület (Mk)	58,91	2,17	25,62	0,94	-33,29	-1,23
Vízgazdálkodási terület:	22,07	0,81	12,50	0,46	-9,57	-0,35
Vízgazdálkodási terület (V)	22,07	0,81	12,50	0,46	-9,57	-0,35
Közlekedési terület:	40,51	1,49	40,03	1,47	-0,48	-0,02
Országos főút	15,39	0,57	-	-	-15,39	-0,57
Országos mellékút	1,03	0,04	-	-	-1,03	-0,04
Közúti közlekedési terület (KÖu)	-	-	16,42	0,60	16,42	0,60
Vasúti terület (KÖk)	24,1	0,88	23,62	0,87	-0,48	-0,01
Különleges beépítésre nem szánt terület:	-	-	16,16	0,59	16,16	0,59
Rekreációs terület (Kb-Rek)	-	-	16,16	0,59	16,16	0,59
Beépítésre nem szánt terület összesen:	2 413,14	88,84	2 441,70	89,89	28,56	1,05
Közigazgatási terület összesen	2 716,17	100	2 716,17	100	-	-



4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény előírásainak figyelembe vételével

I. A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok

Az OTrT és a FMTrT térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai

Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Vegyes területfelhasználású térség	263,94 ha	9,7%
Erdőgazdálkodási térség	1082,30 ha	39,8%
Mezőgazdasági térség	1017,74 ha	37,5%
Összesen:	2363,98 ha	87,0%
Közigazgatási terület:	2716,17 ha	100,0%

Mende közigazgatási területe

(földhivatali digitális adatszolgáltatás alapján számított): **2716,17 ha**

Az OTrT szerinti fogalomhasználatok:

Települési térség

Országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépített és beépítésre szánt területek tartoznak.

Erdőgazdálkodási térség

Országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe olyan meglévő erdőterületek és erdőtelepítésre alkalmas területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alap

Mezőgazdasági térség

Országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelyben elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók.



Szabályok a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan

Az **OTRT** szerint: 31/B. § b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni, tehát:

„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 területfelhasználási egységbe kell sorolni;

...”

A területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok az OTRT alapján:

„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.”



1. Erdőgazdálkodási térség

OTrT 6. § (2) Az **erdőgazdálkodási térséget** legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni



-  PMTrT erdő területfelhasználású térségébe eső, a tervezett TSZT-n erdőterület területfelhasználásba sorolt területek
-  PMTrT erdő területfelhasználású térségébe eső, a tervezett TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek

A PMTrT erdőgazdálkodási térség területe:	1082,3 ha
A PMTrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a tervezett TSZT-n erdőterület területfelhasználásba sorolt területek:	920,2ha
A PMTrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a tervezett TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	162,1 ha

919,9 ha (85%) < 920,2 ha (85,02%), azaz a TSZT megfelel az előírásnak.



2. Mezőgazdasági térség

OTrT 6. § (2) 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.



PMTrT mezőgazdasági térség területe:	1017,74 ha
A PMTrT mezőgazdasági térségébe eső, a tervezett TSZT-n mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	987,15 ha
A PMTrT mezőgazdasági térségébe eső, a tervezett TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	29,76 ha
PMTrT Mezőgazdasági térség területének 85%-a:	865,08 ha



865,08 ha (85%) < 987,15 ha (97,0%), azaz a TSZT megfelel az előírásoknak.



3. Vegyes területfelhasználású térség

OTrT 6. § (2) c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vegyes területfelhasználású térség kategóriába kell sorolni;



-  PMTrT vegyes területfelhasználású térségébe eső, a tervezett TSZT-n erdőterület vagy mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek
-  PMTrT vegyes területfelhasználású térségébe eső, a tervezett TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek

A PMTrT vegyes területfelhasználású térségének területe:	263,94 ha
A PMTrT vegyes területfelhasználású térségébe eső, a tervezett TSZT-n erdőterület, mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	262,49ha
A PMTrT vegyes területfelhasználású térsége területének 85%-a:	224,35 ha

224,35 ha (85%) < 262,49 ha (99,6 %), azaz a TSZT megfelel az előírásnak.



II. A területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok

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 erdőterületek kiterjedése:	883,6 ha
Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület és a hatályos TSZT szerint erdő területfelhasználásba sorolt területek közös része:	879,38 ha
Az erdészeti adatszolgáltatás szerinti erdőterület 95%-a:	839,44ha

839,44 ha (95%) > 879,38 ha (99,5 %), azaz a TSZT megfelel az előírásnak.



III. A 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

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. Újonnan 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.

Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere (OTrT 8.§ (1) bek. alapján)

Mende településre nincs nyilvántartás szerinti kataszter az adatszolgáltatás szerint.

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter (OTrT 8.§ (2) bek. alapján)

Mende településre nincs nyilvántartás szerinti kataszter az adatszolgáltatás szerint.



6. SZAKÁGI JAVASLATOK

6.1. Tájrendezési javaslatok

Mezőgazdasági területek

Mendén a mezőgazdasági termőföldek művelési águknak megfelelően mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába voltak sorolva, így a korábbi TSZT besorolásai a földhivatali nyilvántartásnak nagyrészt megfelelnek. Az általános, a gyepes valamint a kertes mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák nagy része a földhivatali nyilvántartás, illetve a tényleges használat szerint került kijelölésre. Előfordulnak azonban a nyilvántartott művelési ágaktól eltérő használatok is.

A hatályos TSZT, a szántóterületeket általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja, mezőgazdasági területeken belül a gyepgazdálkodási területekre önálló területfelhasználási kategóriát állapít meg (Mgy). A rét, legelő művelési ágú földrészek azonban nem minden esetben kerültek Mgy területfelhasználásba, esetenként általános mezőgazdasági területbe soroltak. Ez egyes esetekben a tényleges használatot is tükrözi, ahol a gyepek jelentős része beszántásra került. Ez a jelenség az ökológiailag értékes területeken természetvédelmi szempontból is problémát jelent.

A TSZT javaslatban a tervezettek szerint az egyes területfelhasználások nem kizárólag a művelési ágak alapján kerül majd megkülönböztetésre, hanem természetvédelmi érintettség, jellemző területhasználat által, nagyobb összefüggő terület egységek vonatkozásában is.

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 kertes (Mk) és a korlátos mezőgazdasági (Mko) területek.

A mezőgazdasági területfelhasználási egységek meghatározásakor figyelembe vételre került az PMTrT által kijelölt térségi mezőgazdasági területfelhasználás kategória is, melyben az alábbi előírások vonatkoznak.

OTrT 6. § (2) 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.”

Azonban a korábbi TSZT is megfelelt az előírásoknak így a módosításokat lényegében nem befolyásolta.

A hatályos terveknek megfelelően a használat mellett a mezőgazdasági területek differenciálásának fő szempontját az ökológiai hálózati érintettség és táji természeti értékek jelentik.

Korlátos mezőgazdasági terület (Mko) területfelhasználási kategóriába kerültek azok a mezőgazdasági területek, melyek a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosóinak részét képezik, a művelési ágtól függetlenül. Ezek a területeken elsődleges cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépíttetlenség megőrzése, mind a patakvölgy gyepterületein, mind az északi részek erdőterületével egységet képező részein.

Az általános mezőgazdasági területek (Má) a külterületek legnagyobb részét elfoglaló intenzívebb, jellemzően szántó művelési ágú, mezőgazdasági természetésre alkalmas területeit



foglalják magukba továbbra is, melyek a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak.

A szabályozásban pedig az általános mezőgazdasági területeken belül három övezet határozandó meg:

- Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület,
- Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezet
- Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet.

Az Má-2 övezetbe a korábban hatályos szabályozáson Má-1 övezetbe sorolt területek kerültek részben, továbbá olyan területek ahol tanyás, állattartó faromos fejlesztés tervezett.

Az Má területfelhasználáson belül a Gyömrő felé vezető út mentén található erdészeti csemetékert területére önálló övezet került megállapításra Má-3 jellel.

Mind az Má-1 jelű , mind az Má-2 jelű övezetben a hatályos szabályozás paraméterei tartandóak fenn nagyrészt, mely előbbi kellően nagy földrészletekhez, 30 ha-os területnagysághoz kötötte az építmények elhelyezhetőségét és alacsony beépítési arányt 0,1 %-ot határozott meg.

Az övezetekben ilyen nagyméretű telkeken lakóépület is elhelyezhető, melynek feltétele a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létrejötte

A kertes mezőgazdasági területek esetén jelentős változást jelent a DK-i településrészen a korábbi hatályos TSZT által kijelölt kertes mezőgazdasági terület átsorolása általános mezőgazdasági területbe. Ezen a területegységen nagyüzemi szántóföldi gazdálkodás folyik, csak a sűrűbb telekosztás nyomai nem láthatóak, beépítés szintén nem található. Így csak egy területegységen maradt fenn kertes mezőgazdasági terület, az alábbi ábra szerint a déli településrészen.



Javasolt övezet:

- Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területek övezete

Az Mk-1 övezetekben sem lakóépület, sem állattartó épület nem helyezhető el, továbbá birtokközpont sem alakítható ki.

Vízgazdálkodási és különleges beépítésre nem szánt területek

A települést átszelő Alsó Tápíó patak és mellékága vízgazdálkodási területként kerül besorolásra, míg a vízgazdálkodási üzemi területek egy elkülönített Vú jelű övezetbe sorolandó.

A korábbi hatályos településrendezési eszközökben az akkori jogszabályi környezetnek megfelelően a különleges területek beépítésre szánt területekként kerültek kijelölésre. Jelen tervezés során ezek felülvizsgálatra kerültek. Melyek funkciója és beépítési mértéke nem



indokolta a nagyobb beépítési arány fenntartását, azok különleges beépítésre nem szánt területekké történtek átsorolásra.

Az Alsó Tápió vízfolyás menti ökológiai hálózattal érintett területeken a hatályos TSZT nagyarányú beépítésre szánt rekreációs területeket jelölt ki, mely azonban az övezeti tervben Mgy jelű gyepgazdálkodási övezetbe és erdőterületi övezetbe voltak sorolva. A területek nagy részén visszavételre kerültek a rekreációs területek az ökológia hálózati érintettség miatt. Két területegységen azonban beépítésre nem szánt területekként övezeti szinten is kijelölésre kerültek a rekreációs területek a Tápió mentén, ahol csak a vízparti rekreációhoz és horgászathoz kapcsolódó építmények jelenhetnek meg. Így az ökológiailag értékes területek védelme is megvalósul.

A hatályos terveken beépítésre szánt Gksz jelű gazdasági területfelhasználásba sorolt korábbi bánya területét a továbbiakban rekreációs célokra kívánja a település hasznosítani. Ezért javasolt a területet szintén Kb-Rek jelű területfelhasználásba átsorolni, övezeti szinten azonban egy több funkciót és vendéglátó létesítmények megjelenését is lehetővé tevő Kb-Rek-2 jelű övezet javasolt. Ilyen rekreációs fejlesztéseknek teret adó övezet javasolt a 31. sz. főúttól délre is.

6.1.1. Természetvédelmi javaslatok

Mende értékes táji környezetben helyezkedik el, azonban a település területén nemzetközi védelem alatt álló terület nem található

Mendén az alábbi védelmi kategóriák találhatóak meg:

- 1) Országos jelentőségű természetvédelem
 - ex lege védett földvár (Leányvár láp).

Egyedi tájértékek: A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben található meghatározás szerint (6. §, (3) bekezdés): „Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos, vagy esztétikai szempontból a társadalom szempontjából jelentősége van.”

- 2) 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

Az ökológiai hálózat lehatárolását a magasabb-rendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével, annak pontosításával tartalmazza a terv.

Mendét az Országos Ökológiai Hálózat elemei közül az ökológiai folyosó érint az alábbi részeken:

- 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



A természetvédelmi terület és térségi ökológiai rendszerek védelme a településrendezés során a területfelhasználási kategóriák és építési övezetek, övezetek természetvédelmi szempontú meghatározásával és szigorúbb szabályozási mutatók megalkotásával lehetséges. 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. Ezen előírások korlátozzák az elhelyezhető funkciók körét, az építés rendjét, valamint korlátozzák az építmények elhelyezésének lehetőségét az értékes növényállomány figyelembe vételével.

A tervben az ökológiai hálózat elemeinek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt.

Az ökológiai folyosó által érintett erdőterületek a patak mentén védelmi erdőterületbe, az északi részen védelmi és gazdasági erdőterületbe soroltak. A mezőgazdasági területek korlátos mezőgazdasági területekként szerepelnek.

A patak mentén a rekreációs lehetőségeknek otthont adó különleges területek beépítésre nem szánt területekként meghatározottak. Így az ökológiai hálózat területein nagyarányú beépítések megjelenése kizárásra került.

A fent említett övezetek és előírásaik az ökológiai hálózatok szerepének, jelentőségének, tájképi értékének, biológiai változatosságának megőrzését és fejleszthetőségét is eredményezi.

6.1.2. Tájképvédelmi javaslatok

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.

A kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a táj arculatának, harmonikus, hagyományos tájhasználatra épülő tájképi megjelenésének megőrzése támogatott. A rendezés során a hagyományos területhasználat ösztönzése mellett, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakításra, anyaghasználatára, vonatkozó a tájba illesztési, tájlesztítikai szempontok érvényesítendőek.

A Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetében kijelölt területfelhasználások (Mko,Ev, Eg, Má, Kb-Rek) biztosítják a tájképi értékek védelmét.

6.1.3. Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7.§ (3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint "újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet". Az Étv-ben a biológiai aktivitásérték definiálásának kifejezett szándéka az volt, hogy ésszerűvé, takarékosná tegye gazdálkodást a területtel, a termőfölddel, a településen lévő biológiai aktív felületekkel.



Az Étv-ben meghatározott biológiai aktivitás értéket a területek biológiai aktivitási értékének számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján kell számítani. A 3. § alapján a terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek szerinti, a rendelet 1. mellékletének 1. táblázatában megadott értékmutató alkalmazásával kell kiszámítani.

Az alábbi táblázatban található a 2002. évi TSZT, valamint a TSZT javaslat területfelhasználási kategóriáinak területi kimutatása, amelyekhez hozzárendelve az egyes területfelhasználási kategóriák BIA értékét bemutatható a változás.



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	383,43
Falusias lakóterület (Lf)	205,6	2,4	493,32	66,8	2,7	180,47
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	9,7	0,5	4,9	14,9	0,5	7,45
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	27,1	0,4	10,86	24,4	0,4	9,74
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	7,62
Lovassport terület (K-Ls)	-	-	-	16,0	1,5	23,97
Major terület (K-M)	-	-	-	1,7	1,5	2,60
Beépítésre szánt terület összesen:	303,0	-	675,1	274,5	-	622,54
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Közkert (Zkk)	-	-	-	1,0	6,0	5,82
Közpark (Zkp)	-	-	-	5,6	6,0	33,60
Zöldterület (Z)	8,1	6,0	48,30	-	-	-
Erdő terület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	-	-	-	267,2	9,0	2404,53
Gazdasági erdőterület (Eg)	902,0	9,0	8118,27	633,9	9,0	5704,92
Közjóléti erdőterület (Ek)	-	-	-	26,5	9,0	238,14
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1287,7	3,7	4764,60	1260,8	3,7	4664,92
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	-	-	-	152,5	3,7	564,32
Gyepterület (Má-gy)	93,8	3,7	347,21	-	-	-
Kertes mezőgazdasági (Mk)	58,9	5,0	294,55	25,6	5,0	128,10
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	22,1	6,0	132,42	12,5	6,0	75,00
Közlekedési terület:						
Közúti közlekedési terület (KÖu)	-	-	-	16,4	0,6	9,85
Vasúti terület (KÖk)	24,1	0,6	14,46	23,6	0,6	14,17
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	96,96
Beépítésre nem szánt terület összesen:	2 413,2	-	13729,66	2 441,7	-	13940,34
Közigazgatási terület összesen	2 716,2	-	14404,76	2 716,2	-	14562,88

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

14404,76

A település területének BIA értéke a TSZT javaslat szerint:

14562,88

BIA érték különbözet:

+158,12



6.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Közterületi zöldfelületek - zöldterületek

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

Mende zöldterületi ellátottságát tekintve elégséges számú, tényleges funkcióval bíró közparkkal rendelkezik. Emellett a településen számos olyan, már zöldterületként szabályozott zöldfelület található, melyek a zöldterületi fejlesztések potenciális színterei lehetnek.

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

- Szent István és József Attila utca sarkán található zöldterület (hrs.:84)
- Péceli út és Hunyadi utca sarkán található zöldterület (hrs.:750)
- Temetőtől délre, Toldi utcánál található zöldterület (hrs.:851/2)

A zöldfelületi terén meghatározó cél, hogy a város rendelkezzen attraktív, változatos zöldfelületekkel, városi terekkel.

Az újonnan kijelölt zöldterületeken tervszerűen kialakított közösségi terek hozandók létre. A településen már részben zöldfelületként kialakult, használati értékkel nem bíró területeken, a funkciók helyes megválasztására 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 lakókertek

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.

A település zöldfelületi ellátottságában jelentős szerepet játszanak azok a közhasználatú intézményi zöldfelületek, mint a település belterületén található sportpálya.

A település nevelési-oktatási intézményi területeihez tartozó óvodák és az iskolák szintén jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények, melyek a település zöldfelületi rendszerének fontos elemei.

Mind az oktatási, nevelési, illetve vallási funkciókat betöltő intézmények zöldfelületinek állapota kielégítő, továbbra is fenntartandó, fejlesztendő. Több esetben szükséges a meglévő berendezési tárgyak állapotának felmérése, szükség esetén cseréje, a zöldterületek minőségi fejlesztése.

Lakókertek a település egésze szempontjából is értéket jelentenek, biológiailag aktív felületek aránya, a területek ápoltsága az egész település klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja.

Egyéb felületi kiterjedésű zöldfelületek

A település erdősültsége magas, ugyanígy megemlítendő a zöldfelületi rendszer meghatározó elemeinek számító természetközeli gyepek, nádasok és mocsaras területek aránya. Ezek az állandó növényborítottsággal rendelkező területek biológiai aktivitása, kondicionáló hatása kedvezőbb az időszakos növényborítottsággal rendelkező szántóterületeknél.

Ezek a kedvező tájhasználati arányok megőrzendőek, többek között a település klimatikus viszonyainak fenntartása miatt is.

Külterületi lineáris zöldfelületek, mezővédő erdősávok

Mendén a mezőgazdasági táblákat tagoló, valamint a természetközeli élőhelyek összeköttetését biztosító külterületi fásítások és mezővédő erdősávok aránya magas. A mezőgazdasági területek egészén javasolt ezeknek a lineáris elemeknek a megőrzése, fejlesztése, emellett a meglévő erdősávok, fásított szegélyek fenntartása.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



Támogatandó a főbb utak, mezőgazdasági utak mentén is cserjesávokból, fasorokból álló zöldsávok, mezővédő erősávok kialakítása. Ezek kedvező hatásai közül a legfontosabb a környezeti terhelés, jelen esetben a poremisszió csökkentése, a szélerózióknak kitett területen. A szélsébség mérséklésével az erdősávok kedvezően befolyásolják a mikro- és mezoklimát, emellett egyenletesebb csapadékeloszlást is eredményeznek. A mezővédő erdősávok fás társulásai a kedvező klimatikus hatások mellett számos élőlénynek nyújtanak élőhelyet és menedéket, táplálékforrást.

A mezővédő erdősáv javasoltan 4 sorból álló, min. 7 m széles, fa- és gyümölcsfafajokból telepítendő, mellette csatlakozó öko- vagy fűsáv létrehozása javasolt.

A külterületi patakokat, vízfolyásokat jellemzően természetközeli puha- illetve keményfás ligetek kísérik. Ezek a növénytársulások többnyire az országos ökológiai hálózat részét képezik, megőrzésük a zöldfelületi rendszer, valamint a felszíni vízfolyások, állóvizek védelme szempontjából kulcsfontosságú.

Utcai fasorok, utak menti közterületi gyep- és cserjesávok

Mendén a lineáris közterületi zöldfelületek tekintetében kiemelkedő feladat a nagyobb látogatottságú területrészek közötti kapcsolat megteremtése, valamint a forgalmasabb utak menti zöldsávok fejlesztése, valamint a gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtése. A vonalas zöldfelületi elemeknek a fejlesztése többek között fasorok, cserjesávok telepítésével érhető el.

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a közművesítési fejlesztésekkel összhangban, egy egységes koncepció alapján kialakított, attraktív fásítási program a település arculatát is meghatározhatja, azokon a helyeken, ahol az utak menti zöldsávban lehetőség kínálkozik egységes fasorok telepítésére.

Ez különösen a település megközelítését biztosító fő közlekedési utak mentén indokolt, mint a településkép, mind a levegőminőség, környezetminőség javítása szempontjából. A már megvalósult növénytelepítések fenntartására fokozott figyelemmel kell lenni.

A település meglévő fasorai fokozatosan felújítandók. 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.

Zöldfelületi ellátottság alakulása

A tervezett területfelhasználás változásokkal, elsősorban a zöldterületek valós állapotnak és funkcionális használatnak megfelelő átszámolásával, köztük az új közparkok kijelölésével a település egyes településrészei zöldfelületi ellátottsága javulhat.

A zöldfelületi ellátottsághoz hozzájárul az utak menti fásítások kialakítása, valamint a telken belüli zöldfelületek szigorú szabályozása. Ez utóbbi nemcsak a minimális zöldfelületi fedettség meghatározásában, de egyéb zöldfelületi előírások megalkotásában nyilvánul meg.

Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi javaslatok mindegyike az ökológiai szerep erősítését segíti elő. A telken belüli zöldfelületek szabályozása, a növényállomány megtartására tett javaslatok, a beépítésre nem szánt területeken az ökológiailag védendő területek területfelhasználásának megválasztása is hozzájárul a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítéséhez, javításához.



6.3. Közlekedési javaslatok

6.3.1. Közlekedéshálózat és térségi kapcsolatok:

Mende község Budapest közigazgatási határától keletre 10 km-re található. Észak-nyugatról Maglód és Pécel, észak-keletről Süllyás, dél-keletről Úri és Gomba míg dél-nyugatról Péteri, Gyömrő és Maglód közigazgatási területe határolja.

A község az országos közúthálózatba tartozó közvetlen közúti kapcsolatát a településen kelet-nyugati irányban áthaladó 31. sz. országos másodrendű főút biztosítja. A 31. sz. főút - mint a nagykáta-i kistérség egyik fő feltáró útja, Budapesten a Clark Ádám téri „0” kilométerkőtől indul és az Alföld északnyugati felét szeli át nyugat-keleti irányban. Keresztül halad többek között Süllyás, Nagykáta, Jászberény, Jászapáti és Heves településeken. Füzesabony előtt, Dormánd területén éri el a 33-as utat. Budapest és Maglód között csomópont formájában keresztezi az M0-s autópályát, Jászberény területén a 32-es utat. Az M0-ás körgyűrű maglódi csomópontján keresztül pedig további - az ország jelentősebb - országúti és főúti is áttételesen elérhetők.

A fentiekben túl a települést érinti az 4603. sz. országos mellékút, amely a 31. sz. főút mendei vasútállomás előtti jelentős szintbeli csomópontjából kiindulva dél-nyugati irányban Gyömrő-Üllő városával, valamint a 4. sz. főút felé ad alsórendű közúti kapcsolatot. Mende község a szomszédos Úri és Gomba községek felé nem rendelkezik közvetlen közút kapcsolattal, a Gomba közigazgatási területéhez tartozó Felsőfarkasdnál a 31127. sz. országos mellékút véget ér. Az érintett településeket Süllyás irányából, a déli irányba húzódó 3113. sz. mellékúton lehet elérni. Ugyanígy a település és Péteri község között is csak áttételes közúti kapcsolat található a 4603.sz. mellékút gyömrői elágazásból a 3111. sz. mellékúton keresztül.

Megjegyzendő, hogy a hatályos TSZT-n ábrázolt fő közúthálózati elemek tekintetében több eltérés is mutatkozik a nyilvántartott közutak és a meglévő-tervezett elemek között. A belterületi úthálózat, amely jelenleg legfeljebb mint gyűjtőút-hálózati elemként említhető meg, a TSZT-n konzekvensen mint helyi mellékúthálózat van feltüntetve. Ugyanígy, a csatlakozó tervezett települési összekötő utak is ebbe az útkategóriába vannak sorolva, és a belterületi gyűjtőúthálózat TSZT szintjén egyedül egy kis darabon, a Mendei út - Bem József utca közötti zöldterületen átvezető út szerepel.

6.3.2. Közúti közlekedés

Úthálózat

A helyi közúthálózat a 31. sz. főútra épül fel, mely a település súlypontjában, kelet-nyugati irányban húzódik keresztül. A 31. sz. főút külterületen K.IV.A. besorolású, míg a belterületen B.IV.b.C. útkategóriába sorolható.

A település fő feltáró útjai nem biztosítanak a szomszédos településekkel kapcsolatot, kizárólag a dominánsan lakóterületek közúti kapcsolatát biztosítják. A belterületen, a 31. sz. főutat leszámítva további, az országos fő- és mellékúthálózatba tartozó közlekedési elem nem található.



A község belső közlekedéshálózati szempontból az alábbi - gyűjtőút jellegű - lakóutcákkal rendelkezik:

A 31. sz. főúttól délre eső területeken:

- Állomás utca
- Dózsa György út
- Honvéd utca
- Bajcsy-Zsilinszky utca

A 31. sz. főúttól északra eső területeken:

- Péceli út
- Árpád vezér út
- Szt. István utca
- Bercsényi utca
- Osztári út
- Dobó István út
- Szövetkezeti út
- Locsodi út

A többi belterületi települési út a meglévő ingatlanokat mint kiszolgáló úthálózati elemeként látja el. A kialakult úthálózat (mind a főút, mind az alsóbbrendű utak) vonatkozásában akkut probléma a változó, és gyakran nagyon kicsi szabályozási szélesség. Gyakori a 6-8 m, vagy attól kisebb szélességű lakóutcák aránya, de a nagyobb - gyűjtőútként funkcionáló elemek esetében is több helyen szűk keresztmetszettel lehet találkozni.

Ugyanígy jelentős problémaként állapítható meg a burkolt útfelületek viszonylag alacsony aránya. A szilárd-aszfaltburkolat elsősorban a gyűjtőút funkcióval rendelkező utcákban figyelhető meg.

Mende község domborzati adottságaiból adódóan több, nehezen, vagy egyáltalán nem járható (még gyalogosan sem) útszakasszal rendelkezik. Ezek közül a Meredek utca teljesen járhatatlan, de Toldi - Bacsó utca szintkülönbségnél lévő emelkedő is problémát okoz. A Bacsó és a Zrínyi utca keleti végén a térképen ábrázolt útkapcsolat ellenére a domborzatból eredő szintkülönbség meghaladja a 3 métert. Ugyanígy a település északi részén a Locsodi út déli szakasza jelentősen emelkedik, gépjárművel csak nehezen járható. Az Új Élet - Osztári út sarkán lévő ingatlanok és a közút szintje között is jelentős (4-5 m) szintkülönbség figyelhető meg.



Mende úthálózatában külterületen a közigazgatási terület határán, északon és délen jelölt változtatás. A 31. sz. főút nyomvonala kerül északra, délen Gomba és Úri települések tervezett helyi mellékút nyomvonala jelölt. Belterületen kisebb útszakaszok kerülnek kiszabályozásra az új építési telkek megközelítésének céljából.

Az OTrT országos szerkezeti tervlapja a település közigazgatási területét érintő tervezett elemeket közül a 31. sz. főút új nyomvonalát jelöli.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Főbb csomópontok

A település egyedüli fő közlekedési csomópontja a főút és a 4603. sz. (Mendei út) Gyömrőre átvezető mellékút kanyarodó sávokkal kiépített jelzőlámpa nélküli külterületi csomópontként funkcionál. A település belterületén további jelentős szintbeli csomópont nem alakul ki, egyedül a polgármesteri hivatal előtt, a Fő út és a Tulipán utcánál található lámpás gyalogátkelőhely. Egyebekben a főt mentén a forgalmat jelzőtáblák szabályozzák.

A jelen csomópontok tervezéssel nem érintettek, a továbbiakban funkciójuk változtatására nem kerül sor.

Jelenlegi közúti forgalom

A Magyar Közút Zrt. - Az országos közutak 2012. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma c. kiadvány a 31. sz. főút Mende község közigazgatási területére az alábbi két mérőállomás adatait tartalmazza a 32+700 és a 35+000 (Km+m) szelvényei vonatkozásában:

A szelvény- állomás kódja	MOF	Kapaszkodás	Kapaszkodás százaléka	Óránkénti forgalom		Óránkénti motoros forgalom		Nehéz motoros forgalom		Pályvasi erőforrás forgalma	Óránkénti teher- forgalom	Szálló- gépkocsi		Autóbusz				Térforgalom				Működő kerékpár	Kerékpár	Lokál jármű
				1/óra	1/nap	1/óra	1/nap	1/óra	1/nap			1/óra	1/nap	1/óra	1/nap	1/óra	1/nap	1/óra	1/nap	1/óra	1/nap			
7022	997	3300	33%	881	10001	8374	92779	797	2000	1014	178	5006	1882	93	0	273	129	688	387	1	24	7	2	
7023	1441	3300	72%	11670	14854	13019	14853	876	2888	1074	1211	6988	2106	114	0	247	183	258	411	1	52	13	6	

A fenti adatokból megállapítható, hogy a főút nyugati szakaszán (32+700 szelvény) a mértékadó óránkénti forgalom (MOF) az ÚT 2-1.201 Közutak tervezése (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás alapján nem éri el a megfelelő szolgáltatási szint határát, ami 2000 E/óra. Az út ezen a szakaszán a MOF=997 a kb. 50%-os kihasználtságot igazolja, így az út jelen kialakításában még jelentős tartalékokkal rendelkezik.

A főút keleti (35+000 szelvény) szakaszán a mért MOF=1441 pedig 72%-os kihasználtságnak felel meg, így a lakott területből eredő forgalom mellett is az út jelentős tartalékokkal rendelkezik.

A 4603. sz. országos mellékútra a kiadvány az alábbi mérőállomás adatait tartalmazza a 6+000 (Km+m) szelvény vonatkozásában:

A szelvény- állomás kódja	MOF	Kapaszkodás	Kapaszkodás százaléka	Óránkénti forgalom		Óránkénti motoros forgalom		Nehéz motoros forgalom		Pályvasi erőforrás forgalma	Óránkénti teher- forgalom	Szálló- gépkocsi		Autóbusz				Térforgalom				Működő kerékpár	Kerékpár	Lokál jármű
				1/óra	1/nap	1/óra	1/nap	1/óra	1/nap			1/óra	1/nap	1/óra	1/nap	1/óra	1/nap	1/óra	1/nap	1/óra	1/nap			
4678	745	1200	62%	6177	9198	6643	9236	376	823	406	622	6950	911	46	0	254	110	33	183	0	142	14	0	

A mért MOF=745 a az ÚT 2-1.201 Közutak tervezése (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás alapján nem éri el a megfelelő szolgáltatási szint határát, ami 1200 E/óra. A kihasználtság így ezen az útszakaszon 62%.

A meglévő úthálózat kihasználtságából fakadóan nem javasolt további kapacitásbővítés.

6.3.3. Közösségi közlekedés

Mende közigazgatási területét mind kötőpályás (vasút) mind közúti tömegközlekedési elemek is érintik.

Közúti tömegközlekedés



Távolsági és helyközi buszjáratok

A közúti tömegközlekedést a VOLÁN Zrt alábbi:

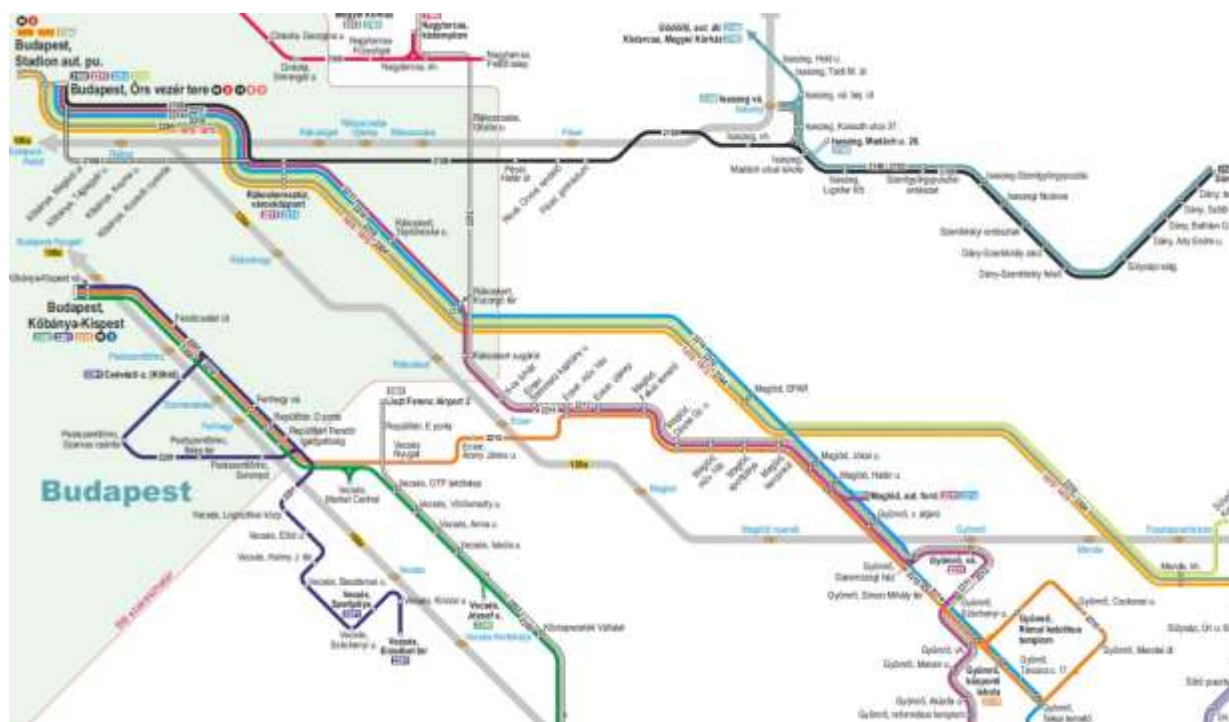
Távolsági vonalak:

- 1070. sz. Budapest-Jászberény-Jászszentandrás
- 1075. sz. Budapest-Jászberény-Abádszalók-Tiszafüred

Helyközi vonalak:

- 2304. sz. Budapest-Tápiószecső-Tápiószentmárton/Szentlőrinc-káta
- 2310. sz. Budapest-Sülysáp-Kóka

járatai biztosítják. A VOLÁN buszok megállója a polgármesteri hivatalnál található.



Helyi buszjárat:

A település rendelkezik helyi buszjáratokkal, amelynek a megállói az 500 m-es rágyaloglási távolság figyelembevételével szinte a teljes település belterületét lefedik. Egyedül a Temető és az attól dél-keletre fekvő településrészen mondható hiányosnak a szolgáltatás.



Megállók	járat	járat	járat	járat	járat	járat	járat	Vasárnap	
	[1]	[2]	[1]	[1]	[1]	[1]	[1]		
Pusztaszentistván - Játsszótér	7:15	9:00	11:35	12:35	13:35	15:20	16:30	10:00	11:50
Pusztaszentistván - Vasútállomás	7:17	9:02	11:37	12:37	13:37	15:22	16:32	10:02	11:52
Pusztaszentistván - Óvoda	7:18	9:03	11:38	12:38	13:38	15:23	16:33	10:03	11:53
Nyár utca	7:20	9:05	11:40	12:40	13:40	15:25	16:35	10:05	11:55
Bercsényi utca	7:21	9:06	11:41	12:41	13:41	15:26	16:36	10:06	11:56
Játsszótér - Tanyák	7:23	9:08	11:43	12:43	13:43	15:28	16:38	10:08	11:58
Péceli utca - 31-es Főút sarok	7:25	9:10	11:45	12:45	13:45	15:30	16:40	10:10	12:00
Községháza	7:27	9:12	11:47	12:47	13:47	15:32	16:42	10:12	12:02
Iskola - Forrás köz	7:29	---	11:52	12:52	13:52	15:37	16:47	---	---
Gyógyszertár	7:31	9:15	11:54	12:54	13:54	15:39	16:49	10:14	12:04
Mende - Vasútállomás	7:32	9:16	11:55	12:55	13:55	15:40	16:50	10:15	12:05
Dinnyés köz	7:33	9:17	11:56	12:56	13:56	15:41	16:51	10:16	12:06
Kásavölgyi óvoda	7:34	9:18	11:57	12:57	13:57	15:42	16:52	10:18	12:08
Dózsa György út vége	7:35	9:20	11:58	12:58	13:58	15:43	16:53	10:20	12:10

Kötőtpályás tömegközlekedés

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 belterületől dél-nyugatra található Mende, míg a település észak-keleti belterületi határánál a Pusztaszentistván megálló található.

6.3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Kerékpáros közlekedés

A község közigazgatási területén belül kiépített kerékpárút, vagy kerékpársáv nem figyelhető meg. A kerékpáros közlekedés a meglévő utak burkolatán zajlik.

Gyalogos közlekedés

Kiépített és jól karbantartott gyalogos járdarendszer a település központi részén, a polgármesteri hivatal környékén, valamint a 31. sz. főút menti útszakaszokon figyelhető meg. A lakóutcák jelentős részében nem, vagy csak hiányosan van kiépítve járda, gyalogút.

6.3.5. Parkolás

A településen közforgalmú parkoló a 31. sz. főút - Tulipán utca kereszteződésénél (Polgármesteri hivatal előtt) található egy P15 férőhelyes térkövezett, új felszíni parkoló, valamint az északi vasútállomásnál mintegy 10 gépjárművet befogadó felszíni parkoló figyelhető meg. A 31. sz. főút menti kereskedelmi-szolgáltató egységek előtt, részben közterületen történik a parkolás.



6.4. Közművesítési javaslatok

Mende kis hullámzással ugyan, de megtartotta népességét, s lakásállományát pedig, ha minimális mértékben is, de egy-egy új lakás építésével, átlagosan közel évi 0,3-0,5 %-kal növelte az elmúlt 15 évben. Az épülő egy-egy lakás is jelzi, hogy a település fejlesztésére van igény. A település népesség számának megőrzéséhez, a település általános fejlesztése szükséges. A célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetőek el, amelyet elsődlegesen az igényesebb lakókörnyezet alakításával lehet elérni. Az igényesebb lakókörnyezet megteremtésére az elmúlt években nagy előrelépést jelentett a település közcsatornázásának a megoldása, amely a komfort növelése mellett a település környezeti állapotának javításához is hozzájárult. Az igényesebb lakókörnyezetet kiegészítve újabb lakóhely kialakítási lehetőség kínálattal és új munkahely teremtési lehetőséggel, valamint intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel a település vonzóképesége növelhető.

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 munkakörnyezet 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. Ezeknél 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.

A jelenlegi beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel. A terület-hasznosításhoz a hiányos közműellátás biztosítása is elegendő, amelyre közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia megoldása szükséges. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele a közüzemű villamosenergia ellátás biztosítása mellett, hogy közműellátására



rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

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

Meg kell említeni, hogy jelenleg kormányrendelet biztosítja, hogy akár a beépítésre nem szánt területen, jellemzően a volt zártkerti, un. mezőgazdasági kiskertes területeken is, a telkek 10 %-os beépítési lehetőségével lakóépületet építhessenek megfelelő infrastruktúra ellátás hiányában is. Ahhoz, hogy ez az engedmény később egy kezelhetetlen állapot kialakulására ne vezessen, a település önkormányzatának egyetlen fékező lehetősége van, az infrastruktúra kiépítésének korlátozása.

A villamosenergia ellátás jellemzően ezeken a területeken rendelkezésre áll, vagy kiépítését nem lehet megakadályozni. Előfordul, hogy a kiépített vízhálózat is rendelkezésre áll. Hatásosan beavatkozni ott lehet, ahol a közüzemű vízellátást még nem építették ki. A még nem közművesített területen vízellátás és ahhoz elválaszthatatlanul tartozó (fontos környezetvédelmi követelményként HÉSZ-ben rögzítendő előírás) csatornahálózat kiépítéséhez viszont vízjogi engedélyezési terv szükséges. A vízjogi engedélyhez a Polgármesteri Hivataltól, mint a közterületek tulajdonosától a nyomvonal számára tulajdonosi hozzájárulás szükséges. Ezt a Polgármesteri Hivatal addig ésszerűen nem adhatja ki, amíg a nyomvonal számára biztosítandó terület megfelelő paraméterű kiszabályozása és a földhivatalban közterületi besorolással való lejegyzése nem történik meg. Ha ezt a hivatal betartja, akkor nem alakul ki, illetve kisebb mértékben kerül sor a kormányrendeletben megengedett építési lehetőség igénybe vételére. Közmű nélkül, azért kevésbé vonzó az építés lehetősége. Amíg kevesebb a lakott ingatlan, addig a követelési lehetőségek is kisebbek.

Amíg a közüzemű közmű, elsődlegesen az egészséges ivóvíz ellátás és a talajszennyezés lehetőségét kizáró közcsatorna hálózat nem áll rendelkezésre, addig a kormányrendelet alapján megengedett építési jognak megfelelően az ingatlan tulajdonosok építhetnek, de kizárólag saját kockázatukra. Vállalva a házi vízellátással elérhető vízminőség bizonytalanságát.

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.

A településtervezési javaslat alapján javasolt új beépítési, illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel az új javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ezt az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell megoldani.



Mende fejlesztési területek közműigényei

Fejlt. sorszám	Jelenlegi terület-felhasználás	Javasolt új hasznosítás	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletk. szennyvíz (m ³ /nap)	Villa-mos-ener-gia igény (kW)	termi-kus energia igény (kW)	term. igény 100 % föld-gázzal (nm ³ /h)	termi-kus energia igény 75 % föld-gázzal (nm ³ /h)	termikus energiaigény 25 % helyben termelt megújulóval (kW)
1.	KP	Lf	3	3	34	69	10	7	17
2.	Lf/0,5*	Lk	88	83	878	1755	244	183	439
	Lf/0,5*	Lke	94	90	943	1886	262	196	472
	Lf/0,5*	Z	1	1	11	0	0	0	0
	Lf/0,5*	Gksz	7	6	110	166	23	17	41
3.	Vt/1,2	Lf	1	1	13	27	4	3	7
4.	Lf/0,5*, Vt/1,2*	Vt*	31	30	312	624	87	65	156
	Lf/0,5*, Vt/1,2*	Lf*	14	13	140	279	39	29	70
5.	Lf/0,5	Vt	12	11	117	233	32	24	58
	Lf/0,5	V	0	0	5	0	0	0	0
6.	Lf/0,5	Gksz	8	7	128	191	27	20	48
	tartalék lakóterület	Lf	5	4	46	92	13	10	23
	tartalék lakóterület	Má	0	0	8	0	0	0	0
7.	Lf/0,5	Gksz	10	10	172	257	36	27	64
	Gksz/1,2	Lf	25	24	251	501	70	52	125
	KP*	Lf	2	2	18	35	5	4	9
8.	KP*	Gksz	10	10	171	256	36	27	64
	KP*	V	0	0	2	4	1	0	1
	KP*	Lf*	23	22	232	463	64	48	116
9.	Kt/0,5*	Eg	0	0	6	0	0	0	0
	E	K-T	1	1	3	9	1	1	2
	E	Zkp	2	2	22	0	0	0	0
10.	E*	Kb-R	2	2	13	38	5	4	10
11.	KP	Lf	8	8	79	158	22	16	40
12.	KP	Lf	6	6	63	126	17	13	31
13.	Lf	Z	0	0	5	0	0	0	0
14.	Lf	Z	0	0	3	0	0	0	0
15.	Lf	Má	0	0	1	0	0	0	0
16.	Lf	Mk	0	0	7	0	0	0	0
M/1	E	Má	0	0	0	0	0	0	0
	E	Má	0	0	0	0	0	0	0
	E	Mko	0	0	0	0	0	0	0
M/2	E	Má	0	0	0	0	0	0	0

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



Településszerkezeti Terv – Alátámasztó javaslat

M/3	Mk	Má	0	0	0	0	0	0	0
M/4	Ksp	Mko	0	0	0	0	0	0	0
M/5	Má	Mko	0	0	0	0	0	0	0
K/1	Mgy	Kb-Rec	2	1	9	27	4	3	7
K/2	Ksr	K-Ls	9	9	53	158	22	16	39
K/3	Gksz/1,2	Kb-Rek	6	6	35	105	15	11	26
K/4	Ksr	Kb-Rek	7	7	40	120	17	13	30
K/5	Gksz/1,2	K-M	2	2	11	33	5	3	8
K/6	Má	K-Ls	4	3	20	60	8	6	15
G/1	Mgk	Gksz	14	13	225	338	47	35	84
összesen			397	378	4181	8010	1112	834	2002

	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.

Tervezői tapasztalataink szerint, ezen távlatra prognosztizált, a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező többlet igényekből a tervezés távlatáig ténylegesen kielégítendő igényként reálisan kb. 20-25 %-ának a jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.



A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

6.4.1. 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 kijelölésig, mint belső védőidomot kell kezelni. A vízbázis védelme érdekében a védőterületen belül az arra vonatkozó 123/1997 (VII. 18.) kormányrendeletben 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 településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában kb 116 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi vízbázisokról ki lehet elégíteni és a meglévő vízhálózatról, annak továbbépítésével az ellátást biztosítani tudják.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékkel.

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



Meg kell említeni, hogy adott beruházásra építési engedély csak a tűzvíz ellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzvíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízáadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. Erről rendelkezésre álló nyilvántartás nincs. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. 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.

6.4.2. Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatokban még az került rögzítésre, hogy annak ellenére, hogy a település belterületének döntő hányadát érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a település saját vízbázisának előzetesen lehatárolt hidrogeológiai védőidoma, a település közcsonnás szennyvízelvezetését még nem oldották meg. Ezek az adottságok a szennyvíz településszintű elvezetésének és tisztító telepen történő kezelésének a megoldását sürgette, amelyet ez elmúlt évben sikerült megvalósítani.

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.

20 település (Bénye, Farnos, Jászfelsőszentgyörgy, Káva, Kóka, Mende, Nagykáta, Pánd, Sülysáp, Szentlőrinc-káta, Szentmárton-káta, Tápióbicske, Tápiógyörgye, Tápióság, Tápiószecső, Tápiószele, Tápiószentmárton, Tóalmás, Újszilvás, Úri) szövetkezett konzorciumot alkotva a települések közös beruházásban történő szennyvízelvezetés és kezelésének megoldására. A 20 település számára négy új szennyvíztisztító telep épült (Szentlőrinc-káta, Sülysáp, Tápiószentmárton, Tápiószele) és egy, a Nagykátai telep kapacitását bővíti.

Mende a Sülysápi kistérséghez csatlakozott. A tisztítótelep Sülysápon létesült, ahová nyomóvezetéken érkezik a szennyvíz Mendéről.

A teljes közműellátásra javasolt fejlesztési területeken keletkező, a tervezés távlatáig prognosztizált 171 m³/többlet szennyvizet, a fejlesztési területen belül gravitációs hálózattal kell összegyűjteni és ki kell építeni a csatlakozást a közüzemű csatornahálózathoz. A szennyvizek továbbszállítását a már kiépített regionális hálózat a szennyvíztisztító telepig biztosítja.

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. A házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazhatóságának szigorú

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



feltétele, hogy a talajba a tisztított szennyvíz szikkasztása sem megengedhető, így csak akkor alkalmazható, ha az egyéb korlátozó előírásokon kívül a tisztított szennyvíz elhelyezésére felszíni vízbefogadás biztosítható.

6.4.3. Csapadék-elvezetés, felszíni vízrendezés

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

A településen egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, általánosan jellemzően egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de több utcában semmilyen elvezetési mód nem épült meg, ezekben az utcákban nagyobb záporok után vízállásos területek kialakulásának veszélye fennáll.

A településen a nyílt árkok karbantartása nem rendszeres és nem általános.

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 településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A javasolt nyílt árkos vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan valamelyest növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is hogy, a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél.

Ezért minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízelvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi záportároló létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározása a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti



kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

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

6.4.4. 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
 - megoldási javaslat készítése szükséges, mivel az egyéni gazdasági nehézségek hatására a komfortos életkörülményt biztosító gázellátás helyett, a hagyományos nem vezetékes energiahordozók hasznosítása újra növekvő trendű és a növekedése miatt a légszennyezés az utóbbi időkben újra emelkedő tendenciájú, ennek a folyamatnak a visszafordítása szükséges, amely csak újabb „olcsóbb” energiahordozó bevezetésével érhető el
 - a fenntartási költségek csökkentésére a megújuló energiahordozók igénybe vételének szorgalmazása,
- az igényes környezet, a környezeti állapot alakítása
 - látványjavítás, arculatalakítás érdekében közműfektetéssel (elsődlegesen a villamosenergia ellátás hálózataira és a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokra vonatkozó) összefüggő elvárások érvényesítése,
- a klímaváltozás hatásainak a kezelése, felmelegedés elleni védelem
 - fasortelepítés számára helybiztosítás a közművek racionális területfoglalásának segítségével
 - klímaberendezés üzemeltetését megújuló energiahordozó hasznosításával, a hatékonyabb energiagazdálkodás érvényesítése érdekében

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával, a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas



legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthető helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

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 föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

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

A vizsgálatok szerint a település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ÉMÁSZ Hálózati Kft. Az ellátás bázisa a térségben üzemelő 132/22 kV-os állomás, amelyről induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Mende település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása az egész településen a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

Meg kell jegyezni, hogy Mende közigazgatási területén, belterületének kettévágásával áthalad a MAVIR Zrt által üzemeltetett, oszlopokra fektetett kétrendszerű, Albertirsa-Göd I.-II. 400 kV-os átviteli hálózat nyomvonala, s a hálózatot, valamint annak biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

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 transzformátor kapcsokra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig 1413 kW prognosztizálható.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő napelemek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 30 %-át helyi



termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de jellemzően a az igény 30 %-a napenergiával kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig egyértelműen kb 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátás egyelőre alapvetően a közhálózatról tervezett. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételel kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen a tervezés távlatáig prognosztizált igények kielégítésére új állomás telepítési igénye nem prognosztizálható.

A tervezés távlatáig prognosztizált igényt meghaladó új igény jelentkezése, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítás jelentkezése esetén annak ellátását egyedileg kell megoldani.

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

A településen meglévő közép- és kiefeszültségű 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. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Reálisan a településen a tervezés távlatáig jellemzően marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.



6.4.5. Földgázellátás

A vizsgálatokban rögzítettek szerint 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 nagyközep-nyomású vezeték látja el Maglód és Mende településeket. Mendére a DN 160-as PE nagyközep-nyomású vezeték Maglód felől érkezik a település Árpád vezér út-Bille Bese utca keresztezése előtt létesített gázfogadójához. A gázfogadótól középnyomású elosztóhálózatot építettek ki.

A nyomáscsökkentőtől keletre, nyugatra, majd délre induló, DN 90-es KPE középnyomású vezeték a település gázelosztó hálózatának a gerince. Az erről táplált elosztóhálózat NÁ 63-as mérettel épült meg. A középnyomású gerinc-, illetve elosztóhálózatról épített bekötésekkel oldották meg az egyes ingatlanok gázellátását.

A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi, házi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfort növekedésének hatására a tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés, ha a prognosztizált összes termikus energiaigényt földgázzal szeretnék kielégíteni 463 nm³/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan 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.

Ahogy a villamosenergia ellátásnál is már rögzítésre került a megújuló energiahordozóval a hőtermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a földgázhálózatról a teljes prognosztizált termikus energiaigény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de jellemzően az



igény 25 %-a nap-, illetve földenergiájával kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig egyértelműen kb 25 %-kal csökkenthető.

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 előállítása 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.

6.4.6. Vezetékes elektronikus hírközlés

A település távközlési hálózatának kiépítése megtörtént, a hálózatot a Monortel Rt. létesítette és biztosította a szolgáltatást. A Monortel és a UPC egyesült és a szolgáltatást a UPC Magyarország Kft biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó 35-ös körzetszámú Monor primer központ Mende vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

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.

Az infokommunikációs technológia alkalmazására jelenleg is van érdeklődés. Ezt tükrözik a statisztikai nyilvántartásban is már jelzett adatok. A településen, a statisztikai nyilvántartás szerint 2016. január 1.-én 1045 internet előfizetőt tartottak nyilván, amelyből 224 internet előfizetés DSL hálózaton, 399 internet előfizető kábeltelevízió hálózaton és 422 internet-

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,

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

www.kasib.hu



előfizetés egyéb kapcsolaton (LAN, bérelt vonal, stb.) keresztül veszi igénybe a szolgáltatást. Ezt az ellátottságot tovább növeli a mobil internet szinte korlátlan rendelkezésre állása. Azon a településen, ahol a vezetékes internet szolgáltatás igénybe vételének aránya 69,6 %-os az nagyon kedvező, de van még ennek is fejlesztési, növelési lehetősége.

6.4.7. 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 vezeték 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.



6.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK - Lásd a Környezeti értékelés kötetben



6.6. Örökségvédelem

Mende község országos és helyi védettséggel nyilvántartott értékeit az **Örökségvédelmi hatástanulmány** című munkarész és mellékletei foglalják össze és tárgyalják részletesen.

6.6.1. Országos védelem

Műemléki védettség:

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

Műemlékek:

Magtár Mende, Billepuszta (91 hrsz.)

Nyilvántartott műemlék:

s.sz.	Törzs-szám:	Azonosító:	Név:	Cím:	Hrsz.
1.	7104	7127	Magtár	Billepuszta	091

6.6.2. Helyi védelem

A település nem rendelkezik az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló rendelettel. Az alábbi listában azonban felsorolásra kerül néhány védhető, helyi értéket képviselő épület, építmény és utcakép. A település épített értékei elsősorban a történelmi településmagban, kis számban pedig elszórtan az egész területén találhatóak. Minden olyan ingatlan felkerült a listára, amely fekvése, tömegformálása vagy a településkép miatt jelentősnek minősül, illetve melyek őrzik még a régi Mende karakterét, a helyi hagyományokat.

Helyi védelemre javasolt épületek és építmények az alábbiak:

- Billei kastély (Billepuszta) 0101 hrsz.
- Evangélikus templom (Tabán hegyi utca 6-8.) 1710 hrsz.
- Loyolai Szent Ignác templom (Fő utca 7.) 1111 hrsz.
- Téglagyár kéménye (Fő u.-Állomás u. találkozásánál) 1181/17 hrsz.
- Vasútállomás épülete (31. sz. út mentén) 092/11 hrsz.
- Lakóház (Fő utca 63.) 1052 hrsz.

Helyi védelemre javasolt épületek és építmények listáját a 9/2018.(V.24.) önk. rendelt tartalmazza.



Helyi védelemre javasolt szobrok, térplasztikák az alábbiak:

- Hősi emlékmű (Szent István park) 13 hrsz.
- Szent István emlékmű (Szent István park) 13 hrsz.
- Szent István szobor (Szent István park) 13 hrsz.
- Harangláb (Hősök tere) 835/4 hrsz.
- Feszület (Árpád vezér út – József Attila út) 84 hrsz.
- Honfoglalás emlékmű (Fejes Ferenc tér) 337/1 hrsz.

2018. július hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

