

MEGRENDELŐ: Mende Község Önkormányzata
2235 Mende
Fő utca 14

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

TSZ.:

KASIB

mérnöki
manager
iroda

MENDE KÖZSÉG

Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása

**Honvéd utca 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeit érintő fejlesztés
előzetes vizsgálata és javaslat**

2017. február

I. ELŐZETES VIZSGÁLAT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



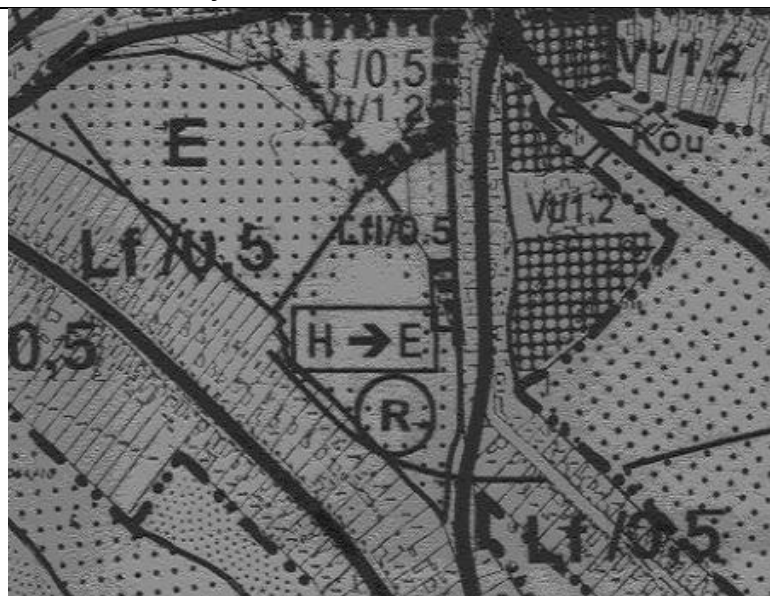
ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó megállapításai

Kivonat a hatályos Szerkezeti Tervből:



JELMAGYARAZAT	
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	ORSZÁGOS FŐÚT
	TELEPÜLÉSI MELLEKÚT
	TELEPÜLÉSI GYÚJTÓÚT
	VASÚT
	VÉDŐTAVOLÁSÁG
	TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
	HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET BECSÜLT HATÁRA
	RÉGÉSZETI LELOHÉLY
	R-- R-- R--
	Lf/0,5
	Lf/0,5
	Vt/1,2
	Vt/1,2
	Gkz/1,2
	Gkz/1,2
	Kv/0,5
	Kv/0,5
	Ks/
	Ks/
	Szt
	Szt
	VÁ
	KP
	E
	Má
	Mk
	H → E
	B → Gkz
	Mgy
	V
	TERVEZETT VÖLGYZÁRÓGÁT
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET/SZINTTERÜLETSŰRÜSÉG
	TELEPÜLÉSKÖZPONT
	VEGYES TERÜLET/SZINTTERÜLETSŰRÜSÉG
	KERESKEDELMI GAZDASÁGI TERÜLET/SZINTTERÜLETSŰRÜSÉG
	MEZŐGAZDASÁGI JELLEGŰ KERESKEDELMI, GAZDASÁGI TERÜLET/SZINTTERÜLETSŰRÜSÉG
	KÜLÖNLEGES TERÜLET-TEMETŐ/SZINTTERÜLETSŰRÜSÉG
	KÜLÖNLEGES TERÜLET-SPORTREKREÁCIÓS TERÜLET/SZINTTERÜLETSŰRÜSÉG
	KÜLÖNLEGES TERÜLET-SZENNYVÍZTISZÍTÓMŰ
	KÜLÖNLEGES TERÜLET-VÍZMŰTELEP
	KÖZPARK
	ERDŐTERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	REKULTIVÁCIÓS TERV ALAPJÁN
	ERDŐSTENDŐ HULLADÉKLERAKÓ TELEP ^(R)
	REKULTIVÁCIÓS TERV ALAPJÁN KERESKEDELMI, GAZDASÁGI TERÜLET VOLT Bányaterület ^(R)
	GYEPGAZDASÁGI (MEZŐGAZDASÁGI) TERÜLET
	VIZGAZDALKODÁSI TERÜLET(PATAK, VIZFOLYÁS)

A vizsgált területeket érintő területfelhasználás:

Hrsz.	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
1181/22, 1181/23,	Gazdasági erdő	Eg	-

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

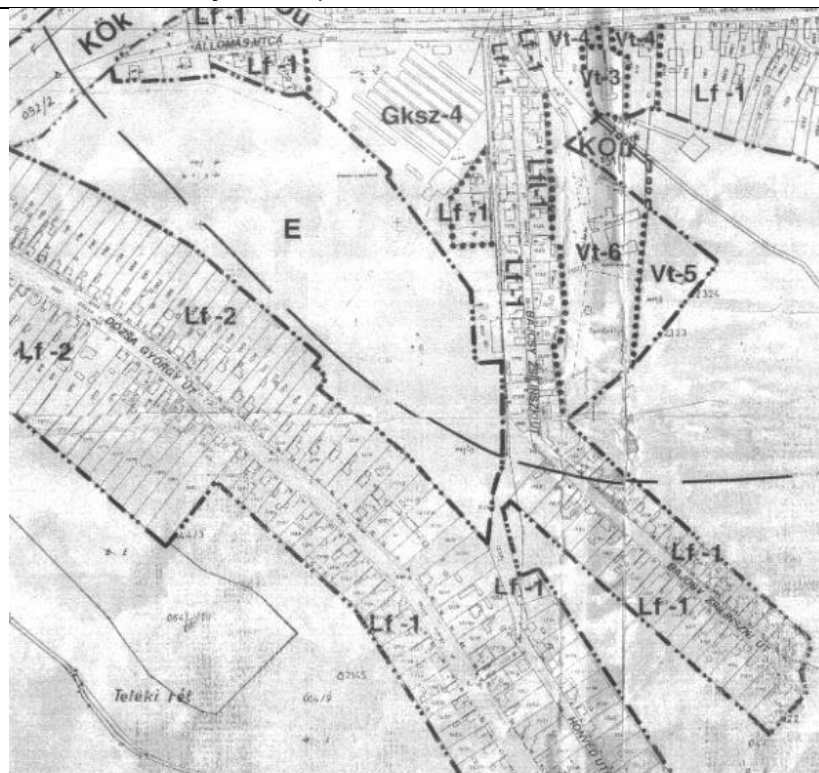


ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vonatkozó megállapításai

Kivonat a hatályos Ö-1 jelű Belterületi Övezeti Tervből:



A vizsgált területet érintő övezet:

Beépítésre nem szánt építési övezetek:

Eg – Gazdasági erdőterület övezete

JELMAGYARÁZAT

- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET
- - - BELTERÜLETI HATÁR
- o o o TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- - - BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA ÉS A MEGLEVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- - - BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA
- - - HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET BECSÜLT HATÁRA

Övezeti jel		
Beépítési mód	Beépítési (%)	O
Építmény mag(m)	Telekterület(m ²)	K

***** ÖVEZETHATÁR

Lf-1	Lf-2	Vt-1	Vt-2	Vt-3	KÖu	KÖu*	KÖk
O 30	O 30	O/Z 40	Z 50	SZ 40	-	-	-
5.5 800	5.5 1200	6.5 1200	6.5 K	6.5 2000	-	-	-
Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7	Gks-1			
O/Z 50	SZ 40	SZ 40	SZ 60	SZ 40			
6.5 2 000	6.5 800	5.5 10 000	5.5 1200	6.0 3000			
Gks-2	Gks-3	Gks-4	Gks-m	SR			
SZ 40	SZ 45	K K	SZ K	SZ 19			
6.0 1000	6.0 3 000	K K	K K	6 K			
Kt	Kb	Zkp	V	Mgy			
SZ 10	K K	SZ 2	- -	SZ 0,1			
4.5 K	K K	3,0 K	- -	3,5 50 000			
Mk-2	Má	Eg	Ev	Má			
- O	SZ 0,1	SZ 0,5	- -	SZ 0,1			
- K	4,5 300 000	7,5 100 000	- -	4,5 300 000			

Mende község többször módosított hatályos Helyi Építési Szabályzata a területeket érintő övezetek vonatkozásában az alábbiakat állapítja meg:

Beépítésre nem szánt övezet:

AZ ERDŐÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

20.§

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



- (1) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (2) Az övezetben kerítés csak természet- vagy vadvédelmi vagy közbiztonsági céllal létesíthető, az erdészeti hatóság engedélye alapján. Épület a gazdasági célú övezetben építhető, jelen szabályzat előírásainak megfelelően.
- (3) Az erdőterületeken a gazdálkodás erdészeti üzemterv alapján folytatandó. Az erdőterületek művelési ág változtatása csak az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatóságának engedélye alapján lehetséges.

AZ ERDŐÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

21.§

Eg	SZ	0,5
	7,5	100 000

- (1) Az Eg jelű gazdasági erdő övezet területén a közérdekből szükséges létesítmények (közútvételek, 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.

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

- (2) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Lakóépület az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdő- és vadgazdasági, illetve természetvédelmi célú épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (5) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45° között választható meg.
- (7) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



- (8) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.
- (9) Az övezet területe min. 80%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként, illetve ezen belül max. 5%-ban vadföldként (takarmánytermesztést szolgáló szántóként) alakítható ki. Új faállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.
- (10) Az Ev jelű erdő övezet (védő erdőterületek, véderdősávok) területe általános esetben nem építhető be, kivételes esetben a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi, stb.) építményei elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén, az övezet max 0,1%-án.
- a) Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 85%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
- b) A tervezett védőzöld területeket, véderdőket erdészeti, illetve kertészeti tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, lehetőleg zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani, az áthaladó távvezetésekre és földgázvezetésekre vonatkozó előírások figyelembe vételével.
- c) 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.
- (11)¹ A rendelet hatálya alá eső területen az erdőterület elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:
- a./ A rendelet hatálya alá eső területen kialakítandó erdőterület funkciója szerint védő erdőterület övezetbe (Ev) sorolandó.
- b./ Védő erdőterületen kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- c./ Erdőfelújítás során kizárólag a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fafajok alkalmazandók.
- d./ Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

¹ módosította: 6/2007.(V.5.)sz. rendelet 11.§.



Területfelhasználás és épületállomány vizsgálata

légifotó:



Beépítettség vizsgálata

A beépítési paraméterek és a valós állapot összevetése

Építményekkel érintett ingatlanok beépítési mutatói

Alapadatok		Telekméret			Beépítettség				Zöldfelület		
Hrsz.	Építési övezet jele	Telekterület m ²	Építési övezetben előírt min. telekméret	Megfelelőség	Beépítettség % (társzín felett)	Beépítettség % (társzín alatt)	Építési övezetben előírt max. beépí% Tsz.felett	Megfelelőség	Zöldfelület %	Építési övezetben előírt min. zöldfelület%	Megfelelőség
1181/22	Eg	5463	10000	✓	0,00	-	0,5	✓	100	95	✓
1181/23	Eg	7364	10000	✓	0,00	-	0,5	✓	100	95	✓

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Tulajdonjogi vizsgálat

Az 1181/22 és 1182/23 hrsz.-ú (tervezéssel érintett ingatlan) adatai a földhivatali nyilvántartás alapján az alábbiak:

Mende Belterület, 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú ingatlanok

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Terület (m ²)	Megnevezés	Alrészlet	Tulajdoni hányad
1181/22	MENDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	5474	kivett beépítetlen terület	kivett	1/1
1181/23	MENDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	7378	kivett beépítetlen terület	kivett	1/1

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



II. JAVASLAT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A HÉSZ és az Övezeti Terv módosításának koncepciója

A hatályos HÉSZ-ben a **tervezett piac** terület vonatkozásában rögzített Eg jelű erdőterületi övezet a terület jelenlegi használatához nem illeszkedik. Az érintett telken jelenleg a HÉSZ 0,5% megengedett legnagyobb beépíthetőséget ír elő és 95% minimálisan kialakítandó zöldfelületet, mely erősen korlátozza az üres telek fejlesztési lehetőségeit a tervezett beruházás szempontjából.

A tervezett lakások elhelyezésében érintett terület jelenleg Lf – 2 falusias lakóterület övezetében található, mely legfeljebb 30% beépíthetőséget és 5,5 m legnagyobb épületmagasságot biztosít.

Változtatási szándékként a területre vonatkozó Eg jelű építési övezetben meghatározott paraméterek megváltoztatása, ezzel együtt a jelenlegi övezeti besorolás módosítása szükséges a tervezett beruházás megvalósításához.

A hatályos HÉSZ alapján kijelölt Eg övezet Kb-R és Vt jelű építési övezetekre módosítása esetén a maximális beépítettségi mutató 0,5%-ról 10% és 50%-ra növekszik, emellett a legkisebb zöldfelületi arány a Vt jelű övezetben 10%-ra csökken a hatályos házban megállapított 95%-ról. A településközponti vegyes terület paraméterei biztosítják a tervezett beruházás megvalósíthatóságát az 1181/22 hrsz-ú telken, emellett az 1182/23 hrsz-ú telek átsorolása biztosít további fejlesztési lehetőséget különleges beépítésre nem szánt rendezvényterületként.

A HÉSZ módosítási javaslat a következő:

Beépítésre szánt területek:

A HÉSZ javaslatban a településközponti vegyes építési övezetekre az alábbiak kerültek megfogalmazásra:

A Vt jelű építési övezet

Vt	0	50
	6,5	1000

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat foglalja össze:

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1000	10	50	6,5

Beépítésre nem szánt területek:

A HÉSZ javaslatban a különleges beépítésre nem szánt rendezvényterületi övezetre az alábbiak kerültek megfogalmazásra:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



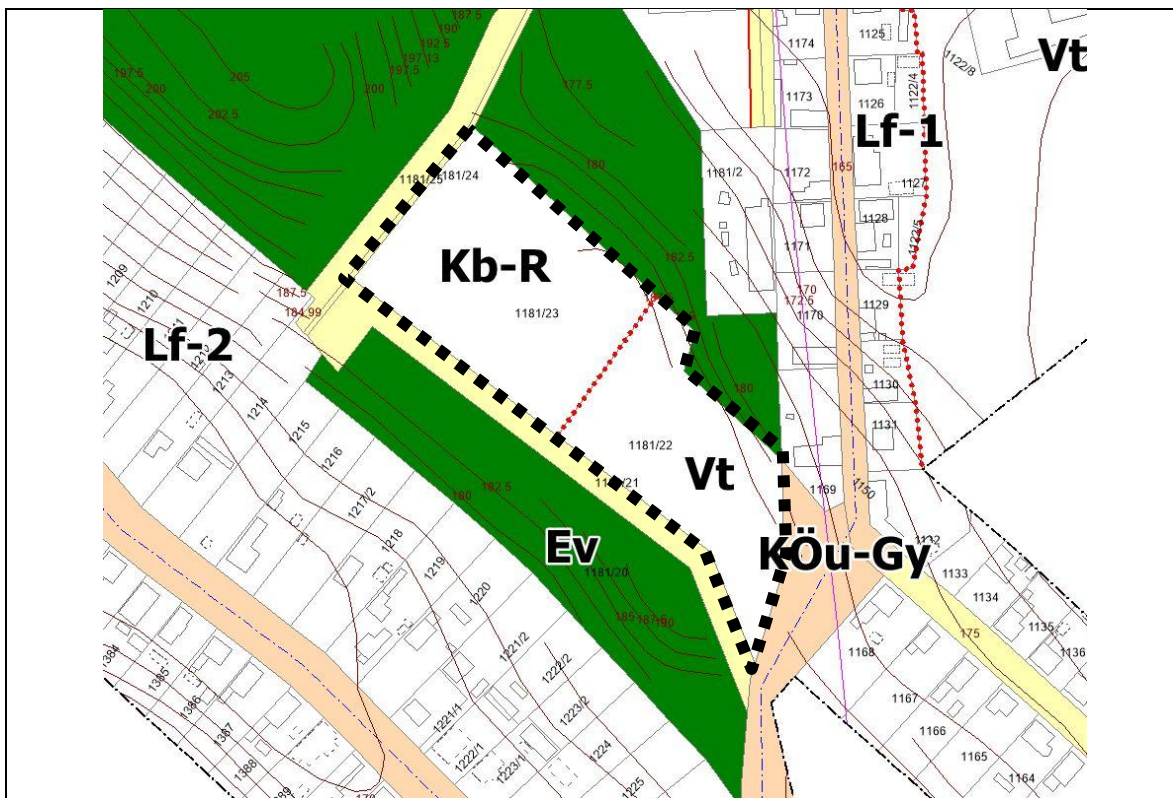
ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A Kb-R jelű építési övezet

Kb-R

SZ	10
4,5	3000



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMÉK

- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZÁJALVÓZÁSI VONAL
- SZÁJALVÓZÁSI ELEMREKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- VÉDELME RENDELTELTÉSI ÖRÖKTÉRÜLET ÖVEZETE
- GAZDASÁGI RENDELTELTÉSI ÖRÖKTÉRÜLET ÖVEZETE
- VÍZVONALOK, ÁRTERÜLET, MEDRÉNYEK TERÜLETE
- ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
- TELEPÜLÉSI GYÜJTŐÚT TERÜLETE
- TELEPÜLÉSI KISZÁLLÓ ÉS FŐÚT UTAK TERÜLETE
- KÖVETKÉZŐ VASÚT TERÜLETE
- MEGLEVŐ - TERVEZETT MANGORENDŐ FŐÚT
- KÖVETKÉZŐ VASÚT
- MEGLEVŐ ORSZÁGOS MELLÉKÚT (bármely a neve)
- MEGLEVŐ - TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYÜJTŐÚT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

MÁS KÖZHASZNÁLT ALÁVAL MEGJELENÍTŐ ELEMÉK

- ENKLÁVÉ VÉDELMI TERÜLETEK
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- TÁJÉKOZTATÓ SZEMPONTOK, KEMÉNY KÉZELÉSI TERÜLET
- FORRÁS KÖZPONT ALÁVAL NYELVÁNTARTOTT RÉGI SZÉNYI LÉTESÍTMÉNY HATÁRA, AKNORÉSZTŐ
- MŰEMLEKI VÉDELME ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY

VEDŐTÁRSASOK

- NAGYKÖZTÉNYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK 5-4 MÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- GÁZNYOMÁS-CNÖKÉNTŐ
- 100 KV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYVONALÁRÓL 45-145 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA GÉRKÉNY TÁJÉKOZTATÓZAT AZ OSZLOP TENGELYVONALÁRÓL 7-14 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL (CSAK KÖLTERÜLETEN)
- 220-4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
- VÍZMŰKUT 10 M-ES BELSŐ HIDROGÉOGIAI VÉDŐTERÜLETTEL
- VÍZNYOMÁS-OKOZÓ GÉPHÁZ
- ELŐZETÉSEN LEHATÁROLT HIDROGÉOGIAI VÉDŐZÓNÁ
- ORSZÁGOS VÍZMŰKUT-VEDELMI TERÜLET
- NITRÁTEREKENY TERÜLET

ALAPTEKOP ELEMÉK

- KÖZHASZNÁLT HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEKIGATÁR
- JELEZÉSI SZÁM
- SZINTVONALAK
- FÖLDHIVATALI ALAPTEKOP SZEREPŐ ÉPÜLET
- FÖLDHIVATALI ALAPTEKOP NEM SZEREPŐ, BE NEM MÉRTE ÉPÜLET

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

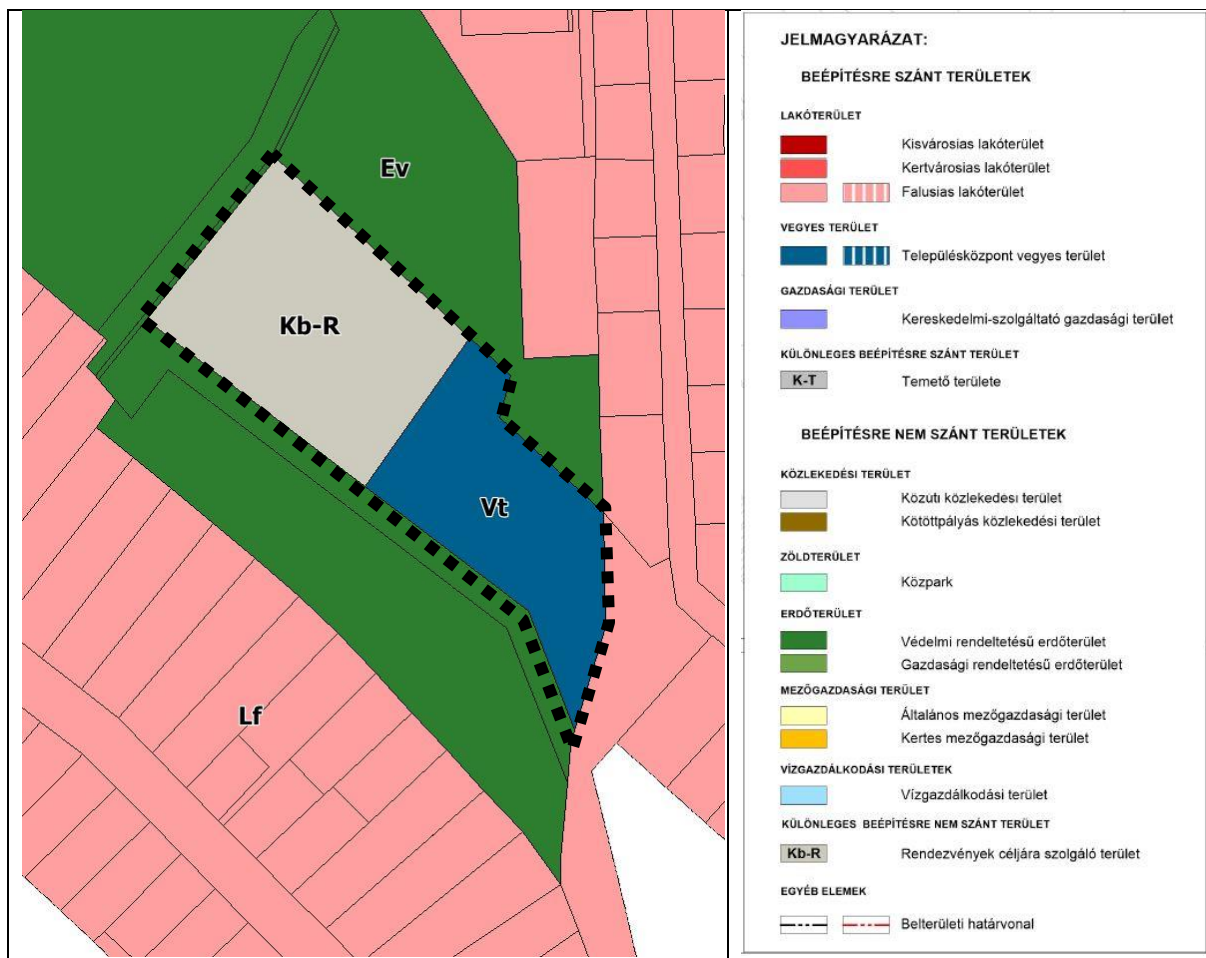


ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A Településszerkezeti Terv módosításának koncepciója

A hatályos TSZT szerint Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználási kategóriájába sorolt 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeket a jelen módosítás Vt – településközponti vegyes terület és Kb-R – különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület kategóriájába sorolja.



A fejlesztési szándékokat figyelembe véve az 1181/22 hrsz-ú telket beépítésre szánt kategóriába javasolt átsorolni. A tervezett csarnok és nagy kiterjedésű burkolt felület vegyes területi kategória kijelölését feltételezi.

Az érintett telkek területfelhasználása a következőképpen alakul:

Helyrajzi szám	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szinterület-sűrűség
1181/22	Településközponti vegyes terület	Vt	1,0
1181/23	Különleges rendezvényterület	Kb-R	0,4



1.1. Beépítési terv

A jelenleg üres, beépítetlen 1181/22 hrsz.-ú ingatlanra az önkormányzat tervezett beruházása szint egy 400 m² alapterületű csarnok építése kerül elhelyezésre. Az épület a tervezett piac területén szabadtéri árusítás mellett fedett terület biztosítására szolgál.

A tervezett csarnok mellett, a zöldfelület legkisebb mértékének megtartásával, nagy kiterjedésű burkolt felület elhelyezését tűzi ki céljaként az önkormányzat.

Az épület paraméterei a következők:

Beépített alapterület	= 400 m ²
Tervezett legnagyobb épület magasság	= 6,5 m
Tervezett telken belüli zöldfelület	= minimum 546,3 m ² (minimum a telek területének 10%-a)
Tervezett telken belüli burkolat	= maximum 4516,7 m ² (maximum a telek területének 90%-a)
Mindösszesen	= 5463 m ²

Az építmény beruházói elképzelések szerint egy tömegből álló, oszlopokra támaszkodó csarnoktető, mely a kereskedelmi célokat kiszolgálja. Ezen felül kapcsolatot létesít a szabad téri burkolt felületen létrejövő kereskedő térrel.

A tervezett beépítés után kialakuló állapot és a tervezett övezet összehasonlítása:

Alapadatok		Telekméret			Beépítettség				Zöldfelület		
Hrsz.	Tervezett építési övezet jele	Telekterület m ²	Építési övezetben előírt min. telekméret	Megfelelőség	Beépítettség % (társzín felett)	Beépítettség % (társzín alatt)	Építési övezetben előírt max. beépí% Tsz.felett	Megfelelőség	Zöldfelület %	Építési övezetben előírt min. zöldfelület%	Megfelelőség
1181/22	Vt	5463	1000	✓	7,3	-	50	✓	10	10	✓
1181/23	Kb-R	7364	-	✓	-	-	3	✓	-	-	-

Táj- és természetvédelem

A terv nem javasol olyan változtatási szándékot, mely jelentős hatást gyakorolna a tervezési terület természeti értékeire. A korábban erdő területfelhasználási kategóriában jelölt 1181/22 és 1181/23 hrsz.-ú telkek nem töltötték be rendeltetésüket, gyepfelületként funkcionáltak. Az 1181/23 hrsz.-ú telek a továbbiakban is beépítésre nem szánt területként kerül megtartásra különleges rendezvényterült területfelhasználási kategóriában. A településközponti vegyes terület átsorolásába javasolt 1181/22 hrsz.-ú telken a fejlesztési szándék szerint intenzív beépítés

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



nem tervezett, a 10%-os zöldfelület kialakítása mellett jellemzően a csapadék elvezetését is biztosító burkolt felület jön létre.

Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (2) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint:

„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,”

Az érintett területen az 1181/22 hrsz-ú telek beépítésre nem szánt erdő területi besorolásból Vt jelű beépítésre szánt településközponti vegyes területfelhasználási kategóriába kerül. A fél hektárnyi terület jelenleg nem tölti be a hatályos TSZT-ben meghatározott területfelhasználását. A módosítást követően a terület BIA értéke radikálisan csökken.

Érintett terület BIA értéke a hatályos TSZT alapján:

Érintett telek	Hatályos területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
1181/22 hrsz	Eg	0,55	9,0	4,95
1181/23 hrsz	Eg	0,74	9,0	6,66
Összesen:		1,29		11,61

Érintett terület BIA értéke a TSZT módosítás alapján:

Érintett telek	Tervezett területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
1181/22 hrsz	Vt	0,55	0,5	0,275
1181/23 hrsz	Kb-R	0,74	6,0	4,44
Összesen:		1,29		4,715

BIA különbszet: -6,895

Mende BIA értéke

A település területének BIA értéke a hatályos TSZT szerint:	14404,76
A település területének BIA értéke a javasolt TSZT szerint:	14559,78
BIA érték különbszet:	+ 155,02

A változtatás során a település biológiai aktivitás értéke pozitív különbszetet mutat, így a módosítás nem eredményezi BIA érték pótlását.



III. RAJZI MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



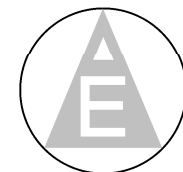
ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



**Honvéd utca 1181/22 és
1181/23 hrsz-ú telkeit érintő
eseti TSZT és HÉSZ módosítás**

VT-01
Reambulált alaptérkép

	Vizgálati terület
	Földrészlethatár / telekhatár /
	Meglévő/bemért/ épület
	Meglévő/nem bemért/ épület
	Lebontott /bemért/ épület
	Szintvonal



M 1:2000



mérnöki
manager
iroda

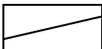
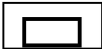
MEDE KÖZSÉG

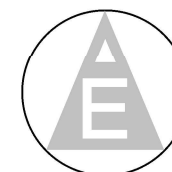
Honvéd utca 1181/22 és
1181/23 hrsz-ú telkeit érintő
eseti TSZT és HÉSZ módosítás

VIZSGÁLAT

VT-02
Légifotó telekállománnyal

Jelesmagyarázat:

- ■ ■ Vizsgálati terület
-  Földrészlethatár / telekhatár /
-  Megelevő /bemért/ épület
-  Megelevő /nem bemért/ épület
-  Lebontott /bemért/ épület



M 1:2000



mérnöki
manager
iroda





MENDE KÖZSÉG

**Honvéd utca 1181/22 és
1181/23 hrsz-ú telkeit érintő
eseti TSZT és HÉSZ módosítása**

VIZSGÁLAT

**VT-03
Összefoglaló vizsgálat**

Jelmagyarázat:

- ■ ■ Vizsgálati terület
- ▬ Földrészlethatár / telekhatár /
- ▬ Épület vizsgált területen kívül
- ▬ Vizsgált területen belüli/kívüli telken belüli zöldfelület
- ▬ Kavicsos burkolat
- ▬ Gazdasági erdő, fásított terület
- ▬ Meglévő fa, facsoport
- ▬ Szintvonal



M 1:1000



mérnöki
manager
iroda

MENDE KÖZSÉG

Honvéd utca 1181/22 és
1181/23 hrsz-ú telkeit érintő
eseti TSZT és HÉSZ módosítása

JAVASLAT

JT-01

Az 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú,
fejlesztési szándékkal érintett
telkek beépítési koncepciója

meglévő gyepes terület
megtartása

egyéb zöldfelületi funkció
15 férőhelyes parkoló

tervezett burkolt felület

tervezett 400 m²-es csarnok

telken belüli zöldfelület

20 férőhelyes parkoló

családi házak

gazdasági erdő

Jelmagyarázat:

Meglévő elemek

- Vizsgálati terület
- Földrészlethatár / telekhatár /
- Épület vizsgált területen kívül
- Vizsgált területen belüli/kívüli telken belüli zöldfelület
- Gazdasági erdő, fásított terület
- Meglévő fa, facsoport
- Szintvonal

Tervezett elemek

- Tervezett épület/építmény
- Tervezett burkolt felület
- Tervezett telken belüli zöldfelület
- Tervezett fa, facsoport



KASIB
mérnöki
manager
iroda

M 1:1500