MEGRENDELŐ: Mende Község Önkormányzata
2235 Mende
Fő utca 14.

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

TSZ.: 2342/2017

MENDE KÖZSÉG

Bem József tér – Szent István út – Alkotmány utca – 0125 hrsz-ú telek – belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület

Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített véleményezési eljárás szerinti véleményezésre készített

TERVDOKUMENTÁCIÓ

2017. augusztus 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 TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ:

Sin Emília
vezető településrendező tervez
településmérnök
városép. - városgazd. szakmérnök
TT/1 01-4657, TR 01-4657

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Gyurcsik Tímea
okl. településmérnök

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM:

Koprda Ildikó
okl. táj- és kertépítészmérnök
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

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

Budapest, 2017. augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP 2

TARTALOMJEGYZÉK 3

RAJZJEGYZÉK 5

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 7

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 14

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok 15

1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 16

1.2.1. Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai 16

1.2.2. A Pest megye Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai 20

1.3. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata 23

1.3.1. A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó megállapításai 24

1.3.2. A hatályos Helyi Építési Szabályzat vonatkozó megállapításai 25

1.4. Területfelhasználás és épületállomány vizsgálata 39

1.5. Beépítettség vizsgálata 40

1.5.1. A beépítési paraméterek és a valós állapot összevetése 40

1.6. Tulajdonjogi vizsgálat 41

1.7. Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat 41

1.7.1. Telken belüli zöldfelületek 42

1.7.2. Közterületi és vonalas zöldfelületi elemek 42

1.8. Az épített és táji környezet értékei 43

1.8.1. Történeti áttekintés 43

1.8.2. Örökségvédelmi vizsgálat 44

1.8.3. Táji értékvédelem 45

1.9. Közlekedési vizsgálat 46

1.9.1. Közúti kapcsolatok 46

1.9.2. Főbb közlekedési csomópontok 46

1.9.3. Belső úthálózat, parkolás 46

1.9.4. Jelenlegi közúti forgalom 47

1.9.5. Közösségi közlekedés 47

1.9.6. Kerékpáros és gyalogos közlekedés 49

1.10. Közművesítettség vizsgálat 49
1.10.1. Viziközművek 50
1.10.2. Energiaellátás 51
1.11. Környezetvédelem 53
1.11.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek 53
1.11.2. Levegőtisztaság és védelme 53
1.11.3. Zaj- és rezgésterhelés 54
1.11.4. Hulladékkezelés 54
1.12. Fotódokumentáció 55

HELYZETELEMZŐ -, ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 57
2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában 58
2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában 58
2.2.1. A hatályos TSZT vonatkozásában 58
2.2.2. A hatályos HÉSZ vonatkozásában 58
2.3 A területhasználat, funkciók vonatkozásában 58
2.4 Telekméret, beépítési paraméterek tekintetében 58
2.5 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban 59
2.6 A meglévő épületállománnyal kapcsolatban 59
2.7 A közlekedéssel kapcsolatban 59
2.7.1. Külső közlekedési kapcsolatok 59
2.7.2. Belső közlekedés - gépjármű- ill. gyalogos 59
2.7.3. Parkolás 59
2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban 60
2.9 A környezetvédelemmel kapcsolatban 60

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 61
3.1. A tervezett beépítés bemutatása és a módosítás célja 62
3.2. A Településszerkezeti Terv módosításának koncepciója 62
3.3. A HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításának koncepciója 64
3.4. Telepítési javaslat 66
3.5. Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok 68
3.5.1. Táj- és természetvédelem 68
3.5.2. Biológiai aktivitásérték változása 68
3.5.3. Zöldfelületi javaslatok 69

3.6. Környezetvédelem 70
3.6.1. Levegő-tisztaság védelem 70
3.6.2. Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme 70
3.6.3. Zaj- és rezgésterhelés 70
3.6.4. Hulladékgazdálkodás 72
3.7. Közlekedési javaslatok 73
3.7.1. Közúti közlekedéshálózati javaslat 73
3.7.2. Közösségi közlekedéshálózati javaslat 75
3.7.3. Kerékpáros közlekedési javaslat 75
3.7.4. Gyalogos közlekedési javaslat 76
3.7.5. Parkolási javaslat 76
3.8. Közművesítési javaslatok 77
3.8.1. Vizi közmű fejlesztési javaslat 77
3.8.2. Energia közművek fejlesztési javaslata 79
3.8.3. Hírközlési javaslat 80
RAJZI MUNKARÉSZEK 81
MELLÉKLETEK 82

RAJZJEGYZÉK

Vizsgálati rajzok:

VK-01	Térségi közlekedéshálózati vizsgálat	- átnézeti -
VK-02	Települési közlekedéshálózati vizsgálat	M 1:25 000
VT-01	Légifotó telekállománnyal	M 1:3000
VT-02	Reambulált alaptérkép	M 1:3000
VT-03	Helyszínrajz	M 1:2500

Javaslati rajzok:

JT-01	Beépítési koncepció	M 1:2500

Bevezetés

Mende Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2017. (II. 13.) sz. Önk. határozatában döntött a

> *Mende község 0126/34 hrsz-ú út – Bem József tér – Lf lakóterületek hátsó telekhatára (valamikori belterületi határ) – 0125 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozó Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításáról.*

A tárgyi területre vonatkozó TSZT és HÉSZ módosítás elkészítésével a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-t bízta meg.

A tervek készítésének célja, programja:
A tervezési folyamat célja, a tárgyi tervezési tömb feltárási lehetőségeinek vizsgálata, javaslattétel, amelynek során a 0126/34 hrsz-ú út – Bem József tér – Lf lakóterületek hátsó telekhatára (valamikori belterületi határ) – 0125 hrsz-ú út által határolt terület területfelhasználási szerkezete is módosul.

A vizsgálati munkarészek tárgyát a Bem József tér – Szent István út – Alkotmány utca – 0125 hrsz-ú telek – belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület képezi.

A változtatási szándék Mende Önkormányzatának 85/2002. (X. 8.) Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének, valamint a község többször módosított 11/2002. (X.8.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletét képező Övezeti Terv, kismértékű módosításának szükségességével jár.

A terv készítésének folyamata:
A tervezett TSZT, HÉSZ módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (Továbbiakban: TJ) előírásai szerinti eljárási-, és tartalmi követelmények szerint, egyszerűsített véleményezési eljárás keretében készül.

A TJ 32.§ (4) bekezdésével összhangban, a tervezés során a:
- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem került megváltoztatásra, továbbá
- nem történik további új beépítésre szánt terület kijelölése és
- nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszűntetése,

így az egyszerűsített eljárás lefolytatásának feltételei biztosítottak.

Az Önkormányzat ugyan megkezdte a teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközök új előírások szerinti felülvizsgálatát, azonban jelen dokumentációban szereplő módosítási igény nem várhatja meg a település egészére készülő tervi felülvizsgálatot a fentiekben megjelölt fejlesztés sürgőssége okán. Ezért a tárgyi módosítások még a hatályos tervekhez igazodó tartalommal és jelmagyarázattal (OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei szerint) készülnek.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Mende község Önkormányzat
Képviselő-testületének
../2017. (.../...) Kt. számú határozata

Mende község Településszerkezeti Tervéről szóló
85/2002.(X.8.) sz. Kt. határozat módosításáról

Mende község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § szakaszában és a 10. § szakasz (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § szakasz (1) bekezdésében, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú kormányrendelet (továbbiakban: TRJ) 9. § szakasz (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi döntést hozza:

1. A Településszerkezeti Tervről szóló 85/2002.(X.8.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlapja helyébe a módosításokkal érintett területekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan mellékletét képező TSZT/2017-M4 jelű (M=1:4000) módosító Településszerkezeti tervlap lép.

2. A Településszerkezeti Terv leírása kiegészítésre kerül a K-L jelű mellékletben foglaltak szerint.

3. A TSZT módosítás által érintett egyes területek területfelhasználási változása miatti Biológiai Aktivitásérték (BIA) változások egyenlege nem lehet negatív érték, ezért a fejlesztési területen biztosítani kell a megfelelő kompenzációs zöldterületeket. A TSZT módosítás keretében tervezett területfelhasználási változások következtében a terület települési Biológiai Aktivitásértéke (BIA) egyenlege az alábbiak szerint alakul:

	Hatályos területfelhasználás szerint			**Tervezett területfelhasználás szerint**		
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	**BIA mutató**	**BIA érték**	**Terület (ha)**	**BIA mutató**	**BIA érték**
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,00	1,2	3,6	5,93	1,2	7,1
Kertvárosias lakóterület (Lke)	4,30	2,7	11,6	1,93	2,7	5,2
Falusias lakóterület (Lf)	7,25	2,4	17,4	6,81	2,4	16,3
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	-	-	-	0,83	0,5	0,4
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	0,80	0,4	0,3	-	-	-
Beépítésre szánt terület összesen:	15,35	-	**32,9**	15,50	-	**29,1**

Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Közpark (Kp)	0,70	6,0	4,2	1,12	6,0	6,7
Zöldterület (Z)	0,40	6,0	2,4	-	-	-
Erdőterület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	-	-	-	0,40	9,0	3,6
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	0,30	6,0	1,8	0,38	6,0	2,3
Közlekedési terület:						
Közúti közlekedési terület (KÖu)	1,80	0,6	1,1	1,15	0,6	0,7
Beépítésre nem szánt terület összesen:	3,20	-	**9,5**	3,05	-	**13,3**
Érintett terület összesen:	18,55	-	**42,4**	18,55	-	**42,4**

A TSZT módosítás a település jelenlegi BIA értékén nem változtat, a kapott **BIA egyenleg 0**.

4. A TSZT módosítással érintett területfelhasználási egységek változó területi mérlege:

	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás iránya	
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	**%**	**Terület (ha)**	**%**	**Terület (ha)**	**%**
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:	**14,55**	***78,4***	**14,67**	***79,1***	**0,12**	***0,6***
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,00	*16,2*	5,93	*32,0*	2,93	*15,8*
Kertvárosias lakóterület (Lke)	4,30	*23,2*	1,93	*10,4*	-2,37	*-12,8*
Falusias lakóterület (Lf)	7,25	*39,1*	6,81	***36,7***	-0,44	***-2,4***
Vegyes terület:	-	-	**0,83**	*4,5*	**0,83**	*4,5*
Településközpont vegyes terület (Vt)	-	-	0,83	*4,5*	0,83	*4,5*
Gazdasági terület:	**0,80**	***4,3***	-	-	**-0,80**	***-4,3***
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	0,80	*4,3*	-	-	-0,80	*-4,3*
Beépítésre szánt terület összesen:	**15,35**	***82,7***	**15,50**	***83,6***	**0,15**	***0,8***
Beépítésre nem szánt terület:						
Közpark (Kp):	**1,10**	***5,9***	**1,12**	***6,0***	**0,02**	***0,1***
Közpark (Kp)	0,70	*3,8*	1,12	*6,0*	0,42	*2,3*
Zöldterület (Z)	0,40	*2,2*	-	-	-0,40	*-2,2*
Erdő terület:	-	-	**0,40**	***2,2***	**0,40**	***2,2***
Védelmi erdőterület (Ev)	-	-	0,40	*2,2*	0,40	*2,2*
Vízgazdálkodási terület:	**0,3**	***1,6***	**0,38**	***2,0***	**0,08**	***0,4***
Vízgazdálkodási terület (V)	0,3	*1,6*	0,38	***2,0***	0,08	*0,4*
Közlekedési terület:	**1,8**	***9,7***	**1,15**	*6,2*	**-0,65**	***-3,5***
Közúti közlekedési terület (KÖu)	1,8	*9,7*	1,15	***6,2***	-0,65	*-3,5*
Beépítésre nem szánt terület összesen:	**3,20**	***17,3***	**3,05**	***16,4***	**-0,15**	***-0,8***
Közigazgatási terület összesen	**18,55**	***100,0***	**18,55**	***100,0***	-	-

5. Jelen határozat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43 § (1) bekezdése szerint a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Határidő: Azonnal
Felelős: Kaszanyi József polgármester

Kmf.

…….. ……..
Kaszanyi József polgármester
Mona Gyula jegyző

A kiadmány hiteléül:

Mende község Településszerkezeti Tervének módosítása

K-L
jelű melléklet

Mende község Önkormányzat képviselő-testülete a 85/2002. (X. 8.) sz. Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének leírása az alábbiakkal egészül ki:

A Településszerkezeti Terv „TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS" bekezdésének 3. pontja az alábbiak szerint módosul.

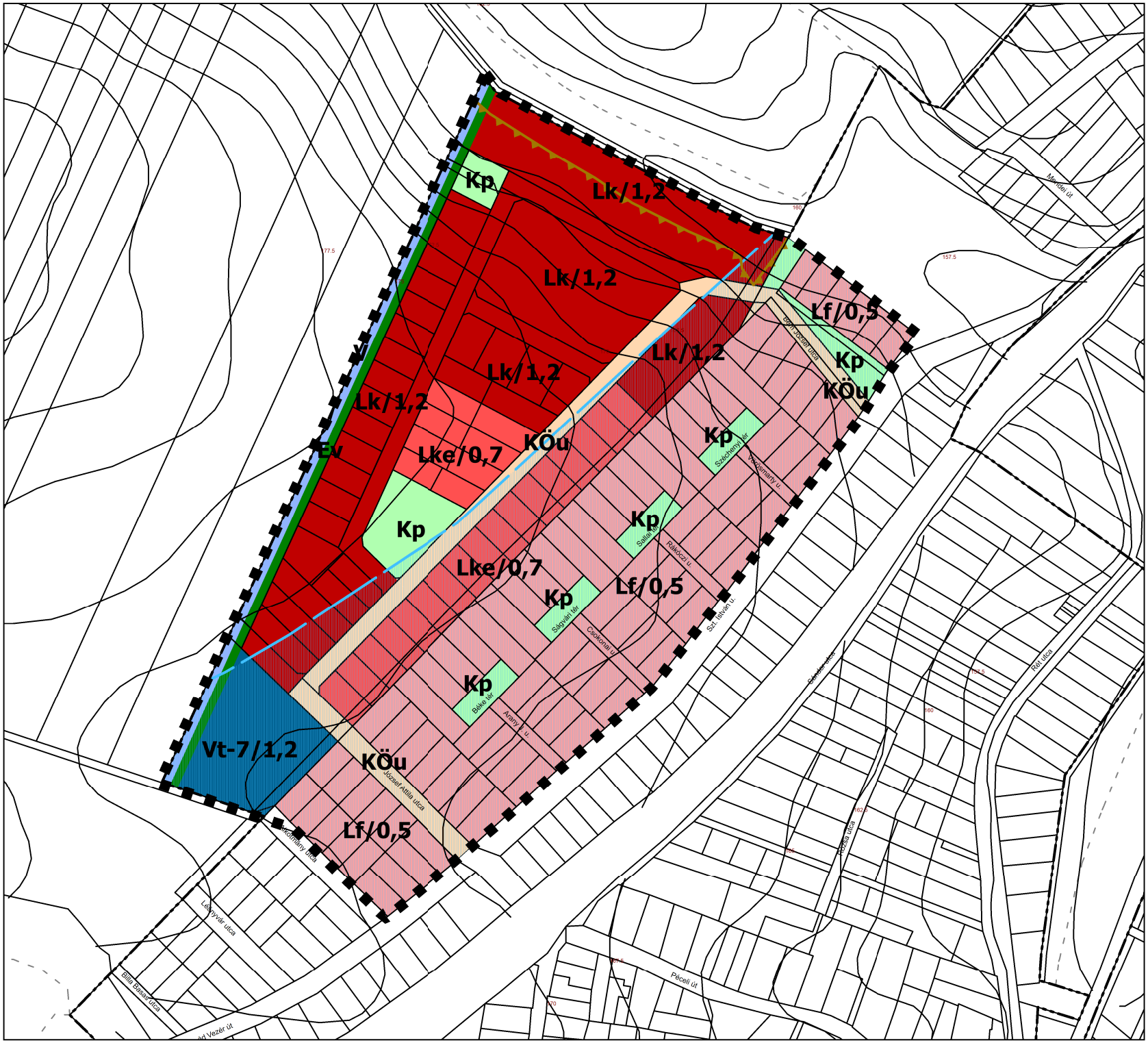
Területfelhasználási egységek	*Tervi jele*	*Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m^2/m^2)*
Falusias lakóterületek	*Lf*	*0,5*
Kertvárosias lakóterületek	*Lke*	*0,7*
Kisvárosias lakóterületek	*Lk*	*1,2*
Településközpont vegyes területek	*Vt*	*1,2*
Településközpont vegyes területek	*Vt*	*0,4*
Kereskedelmi-szolgáltató terület	*Gksz*	*1,2*
Különleges területek – Temető területe	*Kt*	*0,5*
Különleges területek –Hulladéklerakó területe	*Kh → E*	*0,5 → 0,0*
Különleges területek –volt bányaterület	*Kb → Gksz*	*0,5 → 1,2*
Különleges területek – Sport-rekreációs terület	*Ksr*	*1,0*

MENDE KÖZSÉG

Bem József tér - Szent István út - Alkotmány utca - 0125 hrsz-ú telek - belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület eseti TSZT és HÉSZ módosítása

JAVASLAT

TSZT/2017-M4
Településszerkezeti Terv



JELMAGYARÁZAT:

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEKHATÁR
- SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁRA
- 1074 HELYRAJZI SZÁM
- SZINTVONALAK

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- ELŐZETESEN LEHATÁROLT HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM
- NITRÁTÉRZÉKENY TERÜLET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VEGYES TERÜLET
- TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET (1,2)

LAKÓTERÜLET
- KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- FALUSIAS LAKÓTERÜLET (0,5)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

ZÖLDTERÜLET
- KÖZPARK

ERDŐTERÜLET
- VÉDŐ ERDŐTERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

M 1:3000

KASIB
mérnöki manager iroda

Mende község Önkormányzat
Képviselő-testületének
../2017. (../...) Kt. számú rendelete

Mende község Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló
többször módosított
11/2002.(X.8.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Mende község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) ba) pontjában és a 32.§ (4) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Mende község Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2002.(X.8.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

(1) Jelen rendelet **területi hatálya** a *Mende: 0126 hrsz-ú út – Bem József tér – Lf lakóterületek hátsó telekhatára (valamikori belterületi határ) – 0125 hrsz-ú út* által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen rendelet **1. számú melléklete** az **SZT-8** jelű szabályozási tervlap.

2.§

(1) A HÉSZ 10/A.§ (10) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint módosul:

„(10) Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet:
a.) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Kialakítható legkisebb telekterület*	*Legnagyobb beépítettség*	*Legnagyobb építmény magasság*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*
Lke-1	*Szabadon álló*	*700 m2*	*30 %*	*7,5 m*	*50 %*

”

3.§

(1) 10/B.§ (11) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint módosul:

„(11) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet:

a.) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Kialakítható legkisebb telekterület*	*Legnagyobb beépítettség*	*Legnagyobb építmény magasság*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*
Lk-1	*Szabadon álló*	*1500 m2*	*40 %*	*9,0 m*	*30 %*

”

4.§

Záró rendelkezések

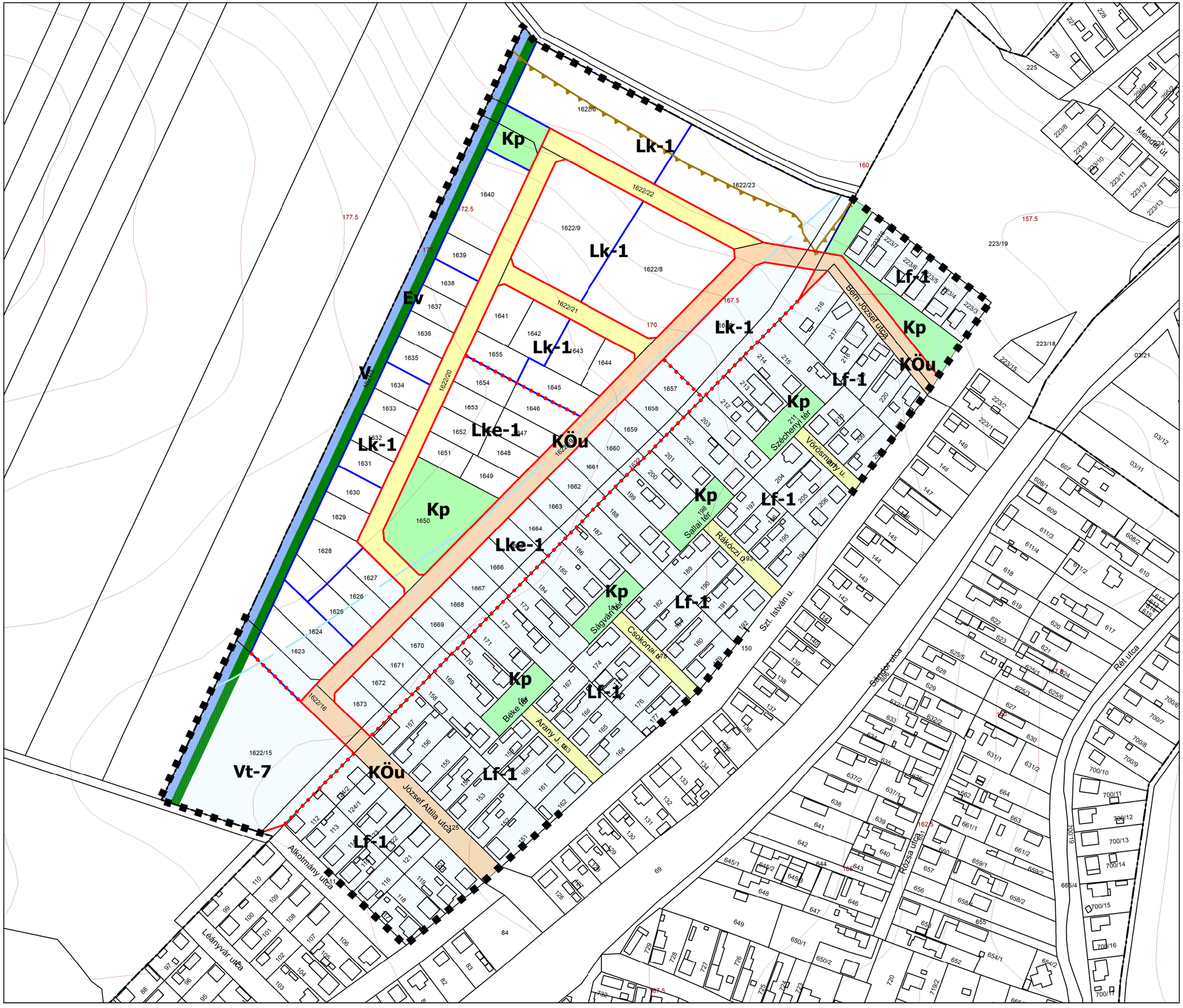
(1) Jelen rendelet jóváhagyásával a HÉSZ Ö-1 jelű belterületi övezeti tervlapja (M=1:4000) hatályát veszti az 1. § (1) bekezdésében rögzített területi hatályára vonatkozóan.
(2) Jelen rendelet jóváhagyásával a HÉSZ 10/B § (2) a) pontja és (11) b) pontja hatályát veszti.
(3) Jelen rendelet és mellékelte a közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba, előírásait az azt követően indult eljárásokban kell érvényesíteni.

Mende, 2017. ……

…….
Polgármester

…….
Jegyző

Rendelet kihirdetésre került:



MENDE KÖZSÉG

Bem József tér - Szent István út - Alkotmány utca - 0125 hrsz-ú telek - belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület eseti TSZT és HÉSZ módosítása

Szabályozási Tervlap
SZT-8

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEKHATÁR
- 1074 HELYRAJZI SZÁM
- SZINTVONALAK
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁRA
- JAVASOLT TELEKHATÁR
- TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK TERÜLETE
- ELŐZETESEN LEHATÁROLT HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM
- NITRÁTÉRZÉKENY TERÜLET

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- Vt-7 ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET RÖVIDÍTETT JELE ÉS PARAMÉTEREI:

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítési %
	Építmény-magasság	Telek-terület

Vt-7	SZ	60
	5,5	1200
Lk-1	SZ	30
	7,5	700
Lke-1	SZ	40
	9,0	1500
Lf-1	O	30
	5,5	800
Zkp	SZ	2
	3,0	K

M 1:2500

KASIB
mérnöki manager iroda

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

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

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

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

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

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

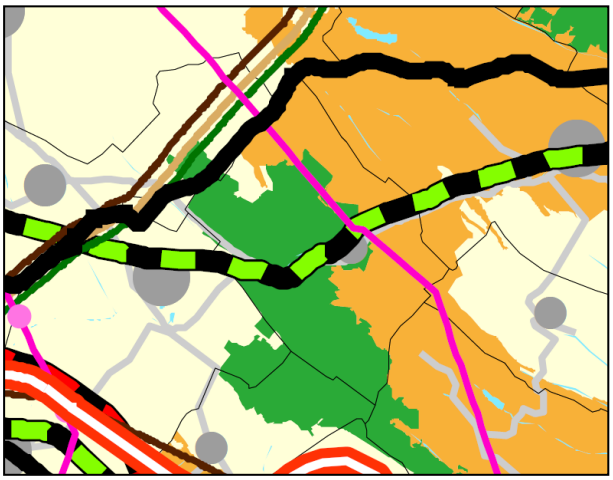
A járás gazdaságföldrajzi helyzete alacsony, a térségen halad át a 31-es főút és a szolnoki vasúti vonal, déli részen a 4-es főút határolja, nyugaton az M0 körgyűrű, északon az M3-as autópálya és a 3-as főút közelsége biztosítja a közlekedési és gazdasági kapcsolatot a térség számára. A térség természeti-környezeti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

1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.2.1. Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Az Ország Térségi Szerkezeti Terve

Az országos területfelhasználás rendszerében a település

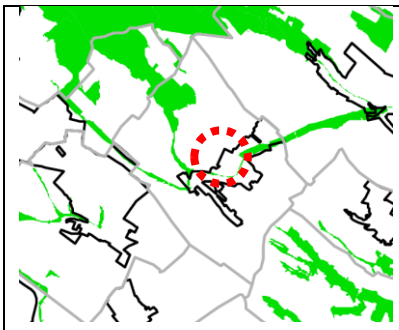
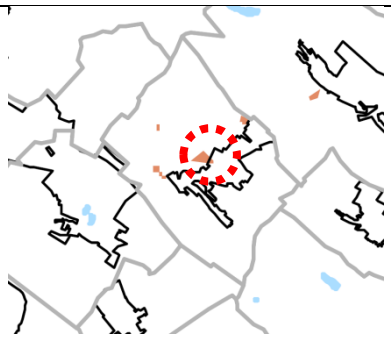
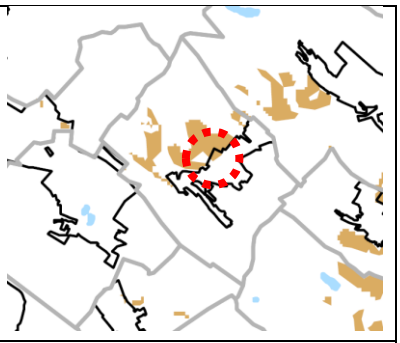


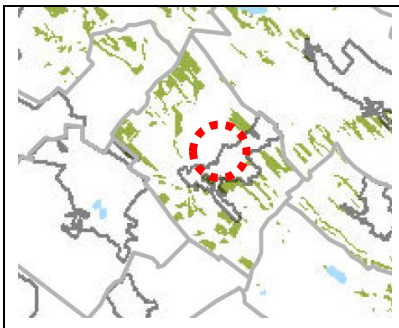
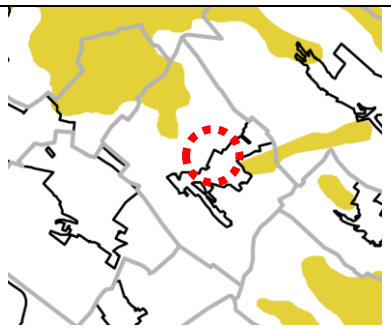
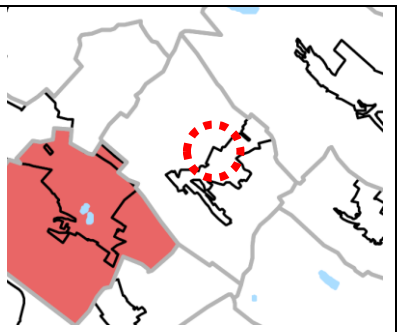
Kivonat az OTrT Országos Szerkezeti Tervéből

- **erdőgazdálkodási** térség,
- **vegyes** területfelhasználású térség,
- **mezőgazdasági** térség és
- **települési** térség

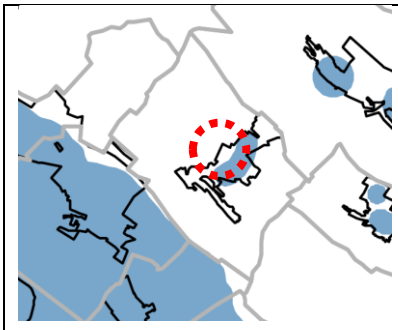
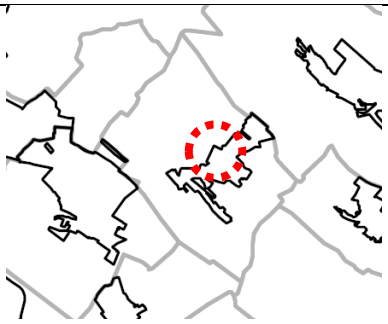
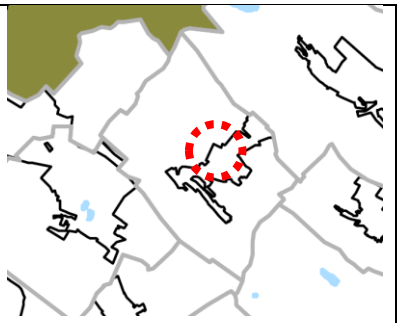
térségi területfelhasználási kategóriákba sorolt, a településen áthalad 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték, továbbá ÉNy-on a 31-es főút és a település középső szakaszán a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal. **A tervezési terület települési térség területfelhasználási kategóriába jelölt.**

Az országos térségi övezetek[1]

		
Kivonat az OTrT 3.01. tervlapjából	***Kivonat az OTrT 3.02. tervlapjából***	***Kivonat az OTrT 3.03. tervlapjából***

		
Kivonat az OTrT 3.04. tervlapjából	*Kivonat az OTrT 3.05. tervlapjából*	*Kivonat az OTrT 3.06. tervlapjából*

[1] Országos Területrendezési Terv

		
Kivonat az OTrT 3.07. tervlapjából	*Kivonat az OTrT 3.08. tervlapjából*	*Kivonat az OTrT 3.09. tervlapjából*

Az OTrT övezetei	***Település érintettsége***	***Vizsgált terület érintettsége***
Az országos ökológiai hálózat övezete (3.01.)	**igen**	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.02.)	**igen**	**igen**
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.03.)	**igen**	**igen**
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3.04.)	**igen**	nem
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (3.05.)	**igen**	nem
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.06.)	nem	nem
Országos vízminőség védelmi terület (3.07.)	**igen**	nem
Nagyvizi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkárelhárításicélú szükségtározók területének övezete (3.08.)	nem	nem
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (3.09.)	nem	nem

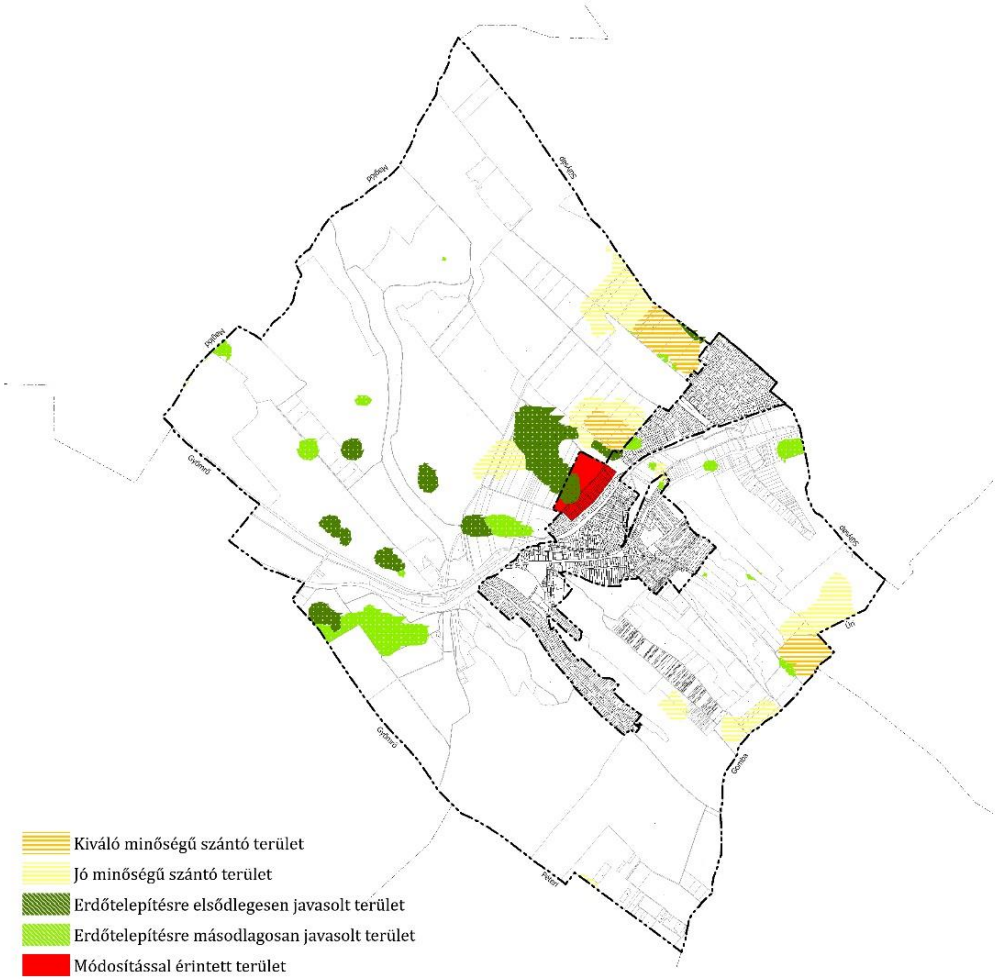
<u>Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:</u>

*"**12/A. §** (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint **a településrendezési eszközök készítése során a** 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott **államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.***
(2) A megyei területrendezési tervben a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét, a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét, az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét, a földtani veszélyforrás területének övezetét, a honvédelmi terület övezetét az érintett települések közigazgatási területének megjelölésével kell meghatározni. A megyei területrendezési tervekben alkalmazott, továbbá ott megállapított egyéb térségi övezeteket tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell lehatárolni.

(3) A kiemelt térségek területrendezési tervében a térségi övezetek határait - az övezet jellegére tekintettel - a (2) bekezdésben rögzítettektől eltérően is meg lehet határozni.

Az OTrT szerint az országos övezetek közül a ***Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek*** és a ***Jó termőhelyi adottságú szántóterületek*** *övezetei* érinti a vizsgált terület egyes részeit, **azonban az adatszolgáltatás adatai szerint a vizsgált terület a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetével nem érintett.**

A kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó lehatárolások alapján az OTrT a vizsgált területre ***elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület övezetét jelöli.***



Az OTrT-ben az ide vonatkozó szabályok a következőek:

„Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
19/A. §78 A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.”

A tervezési területet már a PMTRT is települési térségbe sorolja, melyet a mendei TSZT 2002 óta beépítésre szánt területként jelöli, melyre 2012. évben helyi építési szabályzat is készült.

<u>Az Országos Erdőállomány Adattár vonatkozásában:</u>

Jelmagyarázat:

Módosítással érintett terület

Erdőtagok
Erdőtag

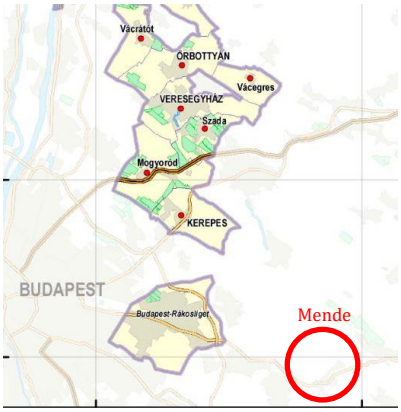
Elsődleges rendeltetés
Védelmi

A módosítással érintett terület a fenti kivágat szerint nem esik a NÉBIH Országos Erdőállomány adattárába.

<u>Az OTrT *8. §* vonatkozásában:</u>

Borászati termékek oltalom alatt álló földrajzi megjelölés alapján Mente község területe a Duna-Tisza közi területi lehatárolásba esik. Termőhelyi kataszter I-II. jelölése nem található a község területén.

Megyehatár
Településhatár
Termőhelyi kataszter I-II. o.



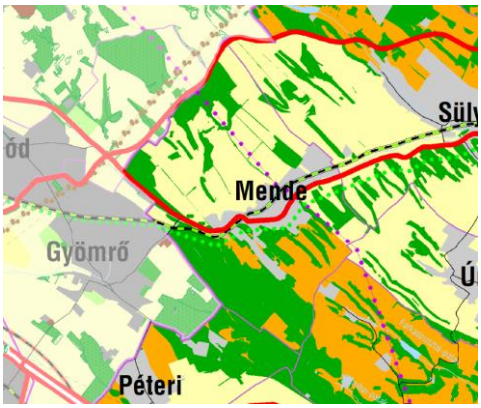
Borászati termékek oltalom alatt álló eredetmegjelölés szerint Mende közigazgatási t erülete nem esik borvidéki terület lehatárolásába. Környezetében a Mátra borvidékének területei találhatóak.

Borvidéki település
Borvidék határa
Településhatár
Belterület
Termőhelyi kataszter I-II. o.

Az OTrT ***8. §***-nak való megfelelés alapján nem került termőhelyi kataszter kijelölése Mende teljes közigazgatási területe, valamint a község nem esik borvidék lehatárolásába. Ezek alapján a módosítással érintett területek OTrT-ben meghatározott ***Borvidéki település szőlő termőhely lehatárolása nem érinti***.

1.2.2. A Pest megye Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Pest Megye Térségi Szerkezeti Terve



Kivonat a térségi szerkezeti tervből

Pest megye Területrendezési Terv 2012. május 10-én hatályba lépett módosításának Térségi Szerkezeti Terve a települést hagyományosan vidéki települési térség, erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség és vegyes területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja, a településen áthalad 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték, továbbá a 31-es főút nyomvonala, a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal, illetve a térségi kerékpárút-hálózat eleme.

Kivonat a térségi szerkezeti tervből

A PMTrT az OTrT-ben előírtak figyelembevételével az **érintett területet hagyományosan vidéki települési térség** kategóriájába sorolja.

Kivonat az 5/2012.(V.10.) önk. számú Pest Megye Területrendezési tervének 1.15 számú mellékletéből

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

Az OTrT szerinti fogalom meghatározás:

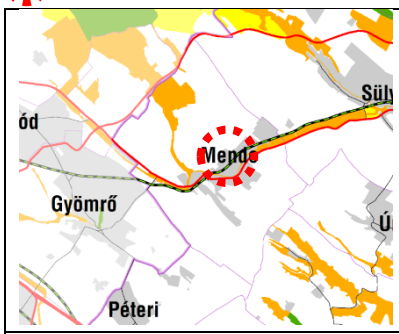
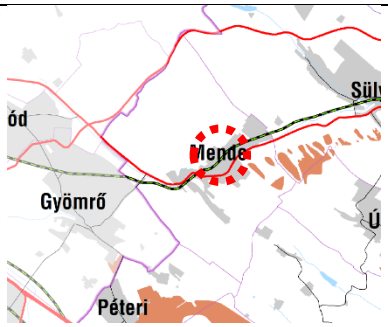
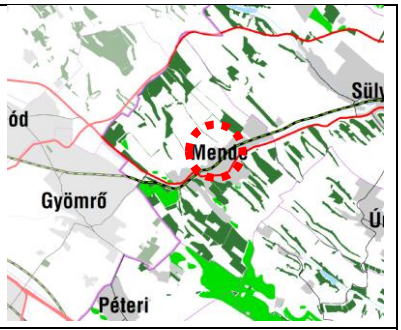
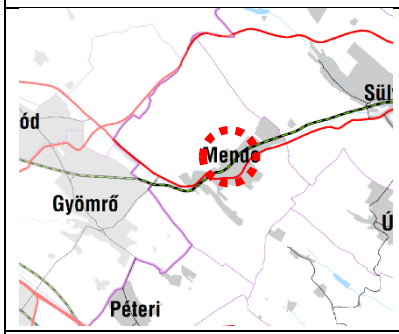
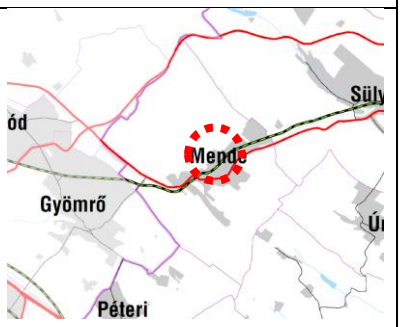
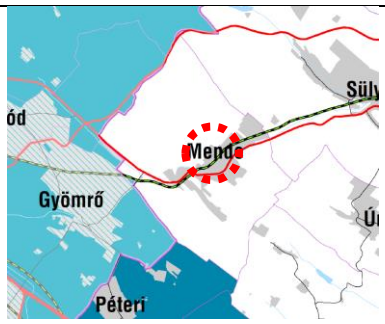
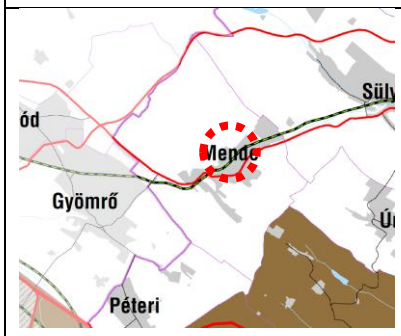
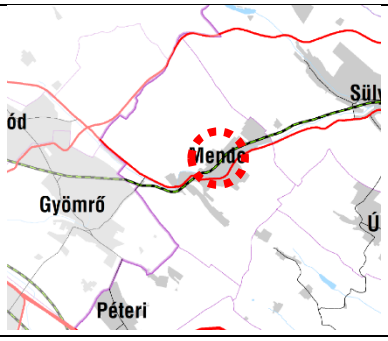
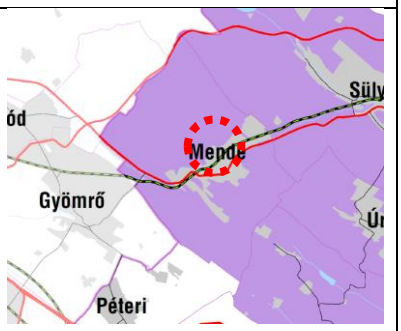
Települési térség

33. *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,

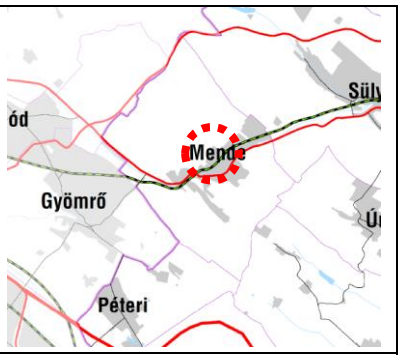
A PMTrT Szerkezeti Tervében meghatározott térségek közül a vizsgált területet a Hagyományosan vidéki települési térség érinti.

<u>A megyei térségi övezetek (rendelettel jóváhagyott)</u>[2]

: Módosítással érintett terület

		
Kivonat 3.1. sz. mellékletből	*Kivonat a 3.2. sz. mellékletből*	*Kivonat a 3. 3. sz. mellékletből*
	-	
Kivonat 3.4. sz. mellékletből	*Kivonat a 3.5. sz. mellékletből*	*Kivonat a 3.6. sz. mellékletből*
-	-	
Kivonat 3.7. sz. mellékletből	***Kivonat a 3.8. sz. mellékletből***	*Kivonat a 3.9 sz. mellékletből*
		
Kivonat a 3.10. sz. mellékletből	*Kivonat a 3.11. sz. mellékletből*	***Kivonat a 3.12. sz. mellékletből***

[2] Pest Megye Területrendezési Terv 5/2012. (V.10.) önk. rendelet 2. melléklet

-	-	
Kivonat a 3.13. sz. mellékletből	***Kivonat a 3.14. sz. mellékletből***	*Kivonat a 3.15. sz. mellékletből*

A PMTrT övezetei	***Település érintettsége***	***Vizsgált terület érintettsége***
Magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffer terület övezete (3.1.)	***igen***	*nem*
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.2.)	***igen***	*nem*
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (3.3.)	***igen***	*nem*
Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (3.4.)	*nem*	*nem*
~~*Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (3.5.)*~~	~~***igen***~~	~~*nem*~~
Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (3.6.)	*nem*	*nem*
~~*Történeti települési terület övezete (3.7.)*~~	~~*nem*~~	~~*nem*~~
~~*Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (3.8.)*~~	~~***igen***~~	~~***igen***~~
Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (3.9.)	*nem*	*nem*
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (3.10.)	*nem*	*nem*
Rendszeresen belvízjárta terület övezete, nagyvízi meder övezete (3.11.)	*nem*	*nem*
Földtani veszélyforrás területének övezete (3.12.)	***igen***	***igen***
~~*Vízeróziónak kitett terület övezete (3.13.)*~~	~~***igen***~~	~~***igen***~~
~~*széleróziónak kitett terület övezete (3.14.)*~~	~~***igen***~~	~~***igen***~~
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (3.15.)	*nem*	*nem*

A PmTrT övezeteknek való megfeleltetés az OTrT által előírtak alapján alkalmazandó. A 3.5., 3.7., 3.8., 3.13. és 3.14. számú mellékletek bemutatását, vizsgálatát 2013. január 1. óta nem kell teljesíteni.
A tervezési területet érintő PmTrT előírások az OTrT által felülírásra kerültek így a PmTrT felülvizsgálatáig, -az OTrT-vel való összhang biztosításáig- annak nem kell megfeleltetni a terveket.

1.3. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

Mende hatályban lévő **Településszerkezeti Terv**e **85/2002.(X.8.) Kt. határozat**tal került megállapításra. A Településszerkezeti Terv elfogadott módosításai:

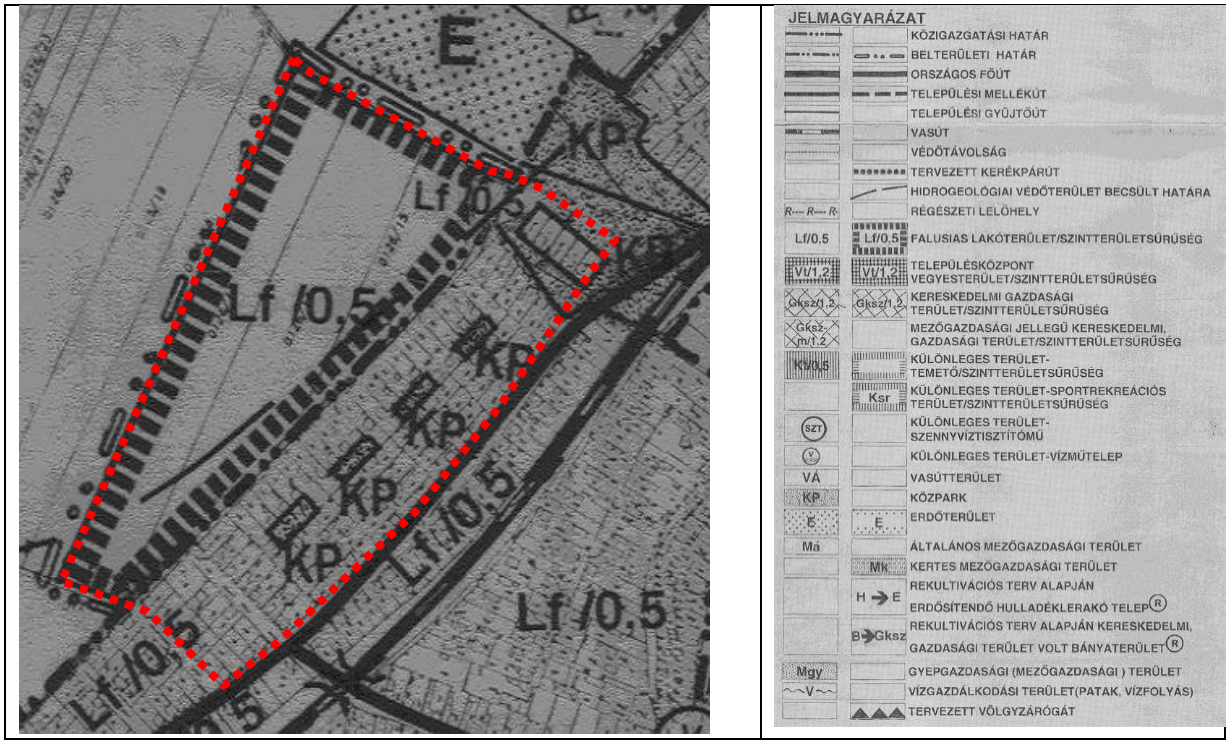
	Érintett terület	*Módosító határozat száma*
1.	**Mende** Településrendezési Tervének részleges módosítása a 0126/17 hrsz. területére vonatkozóan	85/2012. (VII.26.)
2.	**Mende** Településrendezési Tervének részleges módosítása a 337/1 hrsz. területére vonatkozóan	14/2014. (II. 17.)
3.	**Mende** Településrendezési Tervének részleges módosítása a Fő utca – Hősök tere – Andrássy utca – Tabánhegyi utca – 033/5 hrsz-ú telek és 1111 hrsz-ú ingatlan által határolt területre vonatkozóan	104/2017. (VIII.01.)
4.	**Mende** Településrendezési Tervének részleges módosítása a Honvéd utca 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeire vonatkozóan	62/2017. (V.22.)

Mende hatályban lévő **Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét 11/2002.(X.8) sz. rendelet**ével fogadta el. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv elfogadott és hatályban lévő módosításai:

	Érintett terület	*Szabályozási terv jele*	*Módosító rendelet száma*
1.	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.)
2.	0126/17 hrsz. területre, Lk, Lk-1, Lke-2, Gksz-5 építési övezetek, **HÉSZ módosítás**	hatályon kívül helyezve	10/2012. (VIII. 4.)
3.	0126/17 hrsz. területre **HÉSZ módosítás** (Pestterv kft)	SZT-4m	22/2013. (XII. 20.)
4.	Övezeti terv módosítás 337/1 hrsz. területére **SZT és HÉSZ módosítás** (Pestterv kft)	ÖT mód 4. ábra	3/2014. (II. 19.)
5.	**Mende** részterületre , Má-1 építési övezet **HÉSZ módosítás**	SZT-2	11/2014. (VI. 04.)
6.	**HÉSZ módosítás** a Fő utca – 816 hrsz-ú (Virág köz) utca – Tápió patak – és a 828 hrsz-ú árok által határolt területre	SZT-3	14/2015. (X. 20.)
7.	**SZT és HÉSZ módosítás** a Fő utca – Hősök tere – Andrássy utca – Tabánhegyi utca – 033/5 hrsz-ú telek és 1111 hrsz-ú ingatlan által határolt területre	SZT-5	15/2017. (VIII.03.)
8.	**SZT és HÉSZ módosítás** a Honvéd utca 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeire	SZT-6, SZT-7	8/2017. (V.23.)

1.3.1. A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó megállapításai

Kivonat a hatályos Szerkezeti Tervből:



A vizsgált területet érintő területfelhasználások:

Hrsz.	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Módosítással érintett terület			
112-125 hrsz., 151-222 hrsz., 223/3-223/7, 223/16 hrsz., 1621, 1622 hrsz.	Falusias lakóterület	**Lf**	0,5
168, 183, 198, 211 hrsz., 223/19 hrsz.	Közpark	**Kp**	-

A hatályos Településszerkezeti tervet a **85/2012. (VII. 26.) számú Kt. határozat** módosította a fejlesztési területre vonatkozóan. A módosítások a **TSZT-m4** tervlapon kerültek feltüntetésre, mely alapján a terület területfelhasználása **Lk** jelű kisvárosias lakóterületre, **Lke** jelű kertvárosias lakóterületre, **Gksz** jelű kereskedelmi gazdasági területre, **Kp** jelű közpark területre **Köu** jelű közlekedési területre és **V** jelű vízgazdálkodási területre tagolódik.

1.3.2. A hatályos Helyi Építési Szabályzat vonatkozó megállapításai

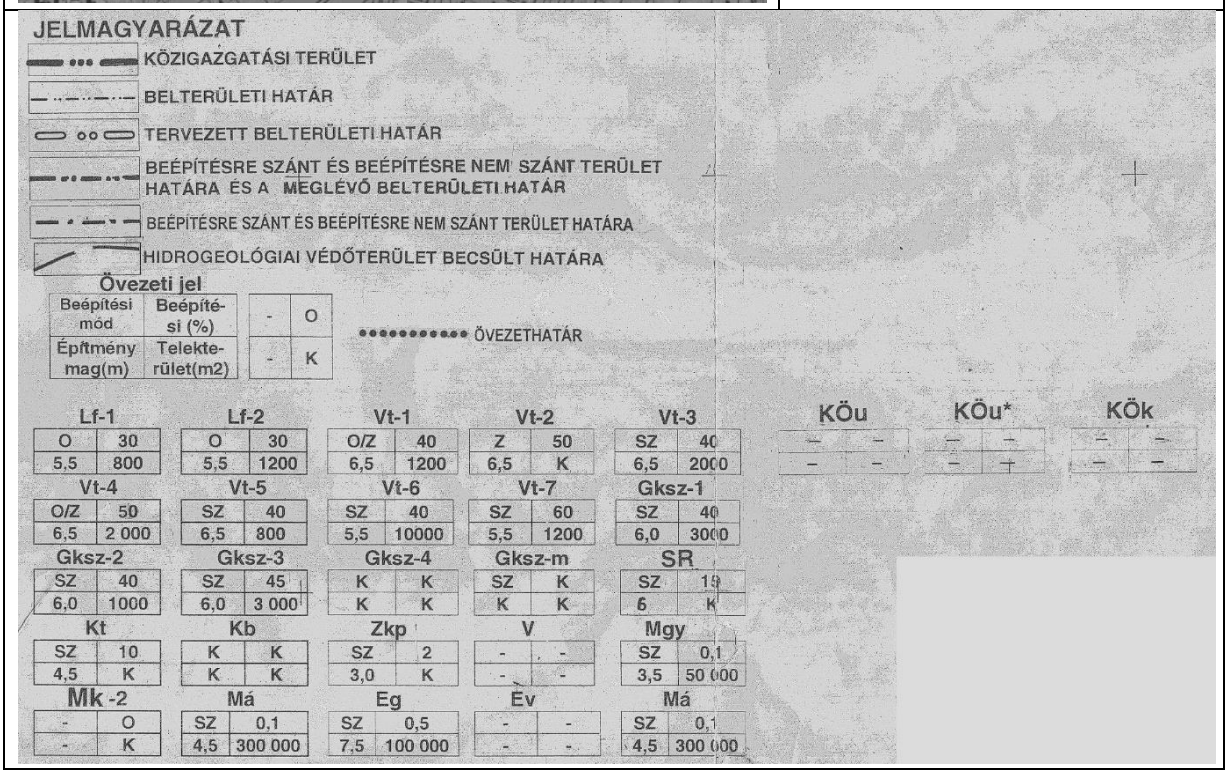
Kivonat a hatályos Ö-1 jelű Belterületi Övezeti Tervből:

Tervezéssel érintett terület

Beépítésre szánt építési övezetek:

Lf-1– Falusias lakó övezete

Kp– Közpark



JELMAGYARÁZAT

KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET

BELTERÜLETI HATÁR

TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA ÉS A MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA

HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET BECSÜLT HATÁRA

Övezeti jel

Beépítési mód	Beépítési (%)	-	O
Építmény mag(m)	Telekterület(m2)	-	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		Gksz-1	
O/Z	50	SZ	40	SZ	40	SZ	60	SZ	40
6,5	2 000	6,5	800	5,5	10000	5,5	1200	6,0	3000

Gksz-2		Gksz-3		Gksz-4		Gksz-m		SR	
SZ	40	SZ	45	K	K	SZ	K	SZ	15
6,0	1000	6,0	3 000	K	K	K	K	6	K

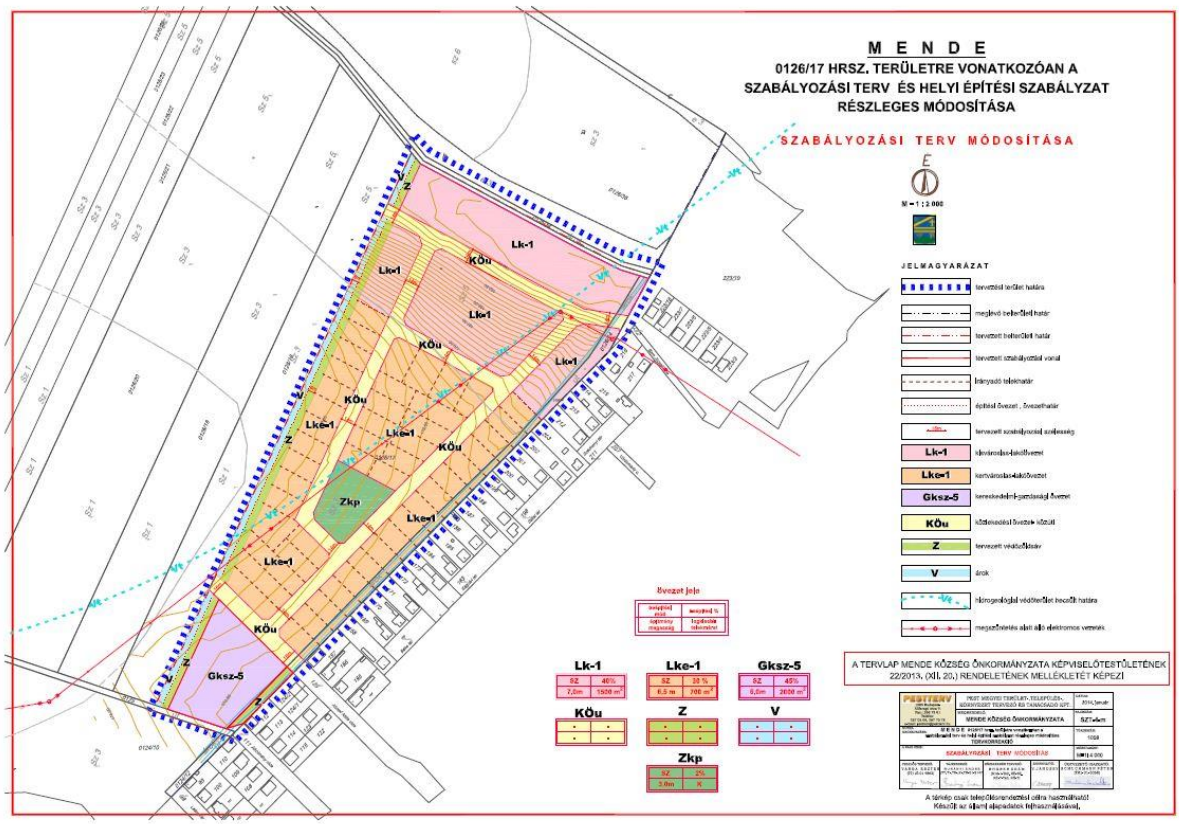
Kt		Kb		Zkp		V		Mgy	
SZ	10	K	K	SZ	2	-	-	SZ	0,1
4,5	K	K	K	3,0	K	-	-	3,5	50 000

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

A **11/2002.(X.8) sz. rendelet**tel elfogadott **Mende Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét** a **10/2012. (VIII. 04.) számú** és a **22/2013. (XII. 20) számú rendeletek** módosították a 0126/17 hrsz-ú telekre vonatkozóan.

A 10/2012. (VIII. 04.) sz. rendeletet az Önkormányzat hatályon kívül helyezte, így a tervezéssel érintett terület az alábbi rendeletben elfogadottak szerint szerepel a hatályos szabályozásban.

22/2013. (XII. 20.) sz. rendelettel elfogadott – 0126/2017 hrsz. területre vonatkozó HÉSZ módosítás



<u>Beépítésre szánt építési övezetek:</u>
Lke-1– Kertvárosias lakóövezet
Lk-1 – Kisvárosias lakóövezet
Gksz-5 – Kereskedelmi – szolgáltató gazdasági övezet

<u>Beépítésre nem szánt építési övezetek:</u>
KÖu– Közúti közlekedési övezet
Kp – Zöldterületi övezet
V – Vízgazdálkodási övezet

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

„

L A K Ó Ö V E Z E T E K

A FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK (Lf) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

9.§

(1) Az övezet területén az egy tömegben elhelyezett, legfeljebb kétlakásos lakóépületen túl az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 2., 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el. Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az a helyi állattartási rendeletnek megfelelő és a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó hatású tevékenység folytatása céljára szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető, az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt melléképítmények közül

a) az a), c), d), m) és n) pontban meghatározott létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők,

b) a b), e), f), g), h), i), j), k) és l) pontban meghatározott létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

(1) A beépítési mód oldalhatáron álló. Az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK 37.§ (4) bekezdésének előírásait kell alkalmazni.

(2) A lakóépületeken csak magastető alkalmazása lehetséges, a tető hajlásszöge 30º-45º között választható meg.

(3) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállításigényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységet szolgáló épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(4) Az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális mélysége 45 m, minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 18 méter.

(5) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 16 m, minimális mélysége 35 m lehet.

(6) Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt a könnyítést csak akkor lehet alkalmazni, ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására, továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.

(7) Az övezet telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, azonban annak mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 40 méter lehet.

(8) A lakóépületen belül történő pince kialakítása esetén a pincét talajnedvesség elleni szigeteléssel kell kialakítani.

A FALUSIAS LAKÓÖVEZET (Lf) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

10.§

(1) Az Lf-1 jelű lakóövezet

Lf-1	*0*	*30*
	5,5	*800*

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

Beépítési mód	*Az építési telek legkisebb területe (m^2)*	*A beépítésnél alkalmazható*		
		Legkisebb	*Legnagyobb*	
		Zöldfelületi arány (%)	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Oldalhatáron álló	*800*	*40*	*30*	*5,5*

[3]10/A.§.

A KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZETEK (Lke) ELŐÍRÁSAI

(1) A telekalakítás szabályai:
a. [4]Az újonnan építési övezetekké való területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 14 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 18 méter.
b. A település már beépült részein a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.

(2) [5]Az előkertek mérete 6 m, az oldal- és hátsókerteket az országos előírások szerint kell kialakítani.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m és legfeljebb 2,0 m távolságra kell elhelyezni.
(4) A lakóépületeken magastetőt kell alkalmazni, a tető hajlásszöge 15°-45° közötti lehet.
(5) Az övezetekben toronyszerű épület- amelynek magassági kiterjedése legalább háromszorosan meghaladja bármely alapterületi kiterjedését – szerkezetileg önállóan nem építhető. Toronyszerű épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a teljes épület bruttó alapterületének 1/5-ét.
(6) Az épületeken 0,5 m2-t meghaladó tábla, felirat, illet a homlokzat falsíkjából kiálló, vagy önálló tartószerkezeten álló cégér, hirdetőtábla nem helyezhető el.
(7) A lakótelkek oldal- és hátsókertjei a telekhatártól mért legalább 2 m széles sávban összefüggő, többszintes zöldfelületként alakítandók ki.
(8) Az alábbi melléképítmények
A következő létesítmények a telke belül bárhol elhelyezhetők:
- *közműbecsatlakozási műtárgy*
- *kerti építmény*

[3] módosította: 22/2013.(XII.20.) sz. rendelet 2.§.
[4] módosította: 15/2017.(VIII.03.) sz rendelet 3.§.
[5] módosította: 15/2017.(VIII.03.) sz rendelet 3.§.

Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- *közműpótló műtárgy*
- *hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)*
- *szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.*

(9) A rendezett közterületek szabályozási szélességének legalább 1/5-én. Legalább 2 szintes növénytelepítésre alkalmas sáv alakítandó ki.

(10) Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet:

a.) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	*BEÉPÍTÉSI MÓD*	*KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET*	*LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG*	*LEGNAGYOBB ÉPÍTMNYMAGASSÁG*	*ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE*
Lke-1	*Szabadon álló*	*700 m2*	*30 %*	*6,5 m*	*50 %*

b.) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- *legfeljebb négylakásos lakóépület,*
- *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület*
- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.*

c.)[6]

d.) Az övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

[7]*10/B §.*
A KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZET (Lk) ELŐÍRÁSAI

(1) A kisvárosias lakóövezetekben olyan kereskedelmi, szolgáltató tevékenység folytatható, amelynek környezeeti paraméterei nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.

(2) A telekalakítás szabályai:

a.) Az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége szabadon álló beépítési mód esetén 24 méter, legkisebb mélysége 30 méter lehet.

(3) Az előkertek mérete minimum 5 m, az oldal- és hátsókerteket az országos előírások szerint kell kialakítani.

(4) Az övezetekben toronyszerű épület – amelynek magassági kiterjedése legalább háromszorosan meghaladja bármely alapterületi kiterjedését – önállóan nem építhető, toronyszerű épületrész alapterülete nem haladhatja meg az épület alapterületének 1/5-ét.

[6] hatályon kívül helyezte a 15/2017.(VIII.03.) sz rendelet 4.§.
[7] módosította a 10/2012.(VIII.04.) sz. rendelet 2. §'.

(5) Az épületeken 0,5 m2-t meghaladó tábla, felirat, illetve a homlokzat falsíjából kiálló, vagy önálló tartószerkezeten álló cégér, hirdetőtábla nem helyezhető el.

(6) A lakótelkek oldal- és hátsókertjei a telekhatártól mért legalább 2 m széles sávban összefüggő, többszintes zöldfelületként alakítandók ki.

(7) A szomszédos telkek épületei nem zavarhatják egymást a kilátási adottságok kihasználásában, az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy az épületek panoráma felőli oldalán legalább 120 fokos szögben zavartalanul biztosítható legyen a kilátás.

(8) Az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
közműbecsatlakozási műtárgy
kerti építmény.
Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
közműpótló műtárgy
hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(9) A rendezett közterületek szabályozási szélességének legalább 1/5-én, legalább 2 szintes növénytelepítésre alkalms sáv alakítandó ki.

(10) Az övezetekben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(11) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet:

b.) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Kialakítható legkisebb telekterület*	*Legnagyobb beépítettség*	*Legnagyobb építmény magasság*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*
Lk-1	*szabadonálló*	*1500 m2*	*40 %*	*7,0 m*	*50 %*

b.) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
lakóépület, melyben 120 m2 telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető, vagy kereskedelmi, szolgálató, vendéglátó épület legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.
egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

c.) Az építési övezetben az országos előírások figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciójú épületek, építmények:
szálláshely szolgáltató épület.

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

A GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ, GIP, GIP-M) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
13.§

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari-gazdasági (Gip, Gip-m) építési övezetekbe tartoznak.
(2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) és (3) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
(3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
(4) [8] Az OTÉK 1. sz. melléklet 54/l. ponttal kiegészül. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
[9] A rendelet hatálya alá eső területen a gazdasági területek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
A Gksz. SZ-40-30/6,0 (9,0)-3000 építési övezetben elhelyezhető létesítmények:
- elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek, raktárak, üzemi, kereskedelmi és szolgáltató építmények, illetve egyéb szociális és közösségi épületek.

d./ *Az **(1)** bek. szerinti építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen a tulajdonos, vagy használó és a személyzet számára szolgálati helyiségek (szolgálati lakások) is kialakíthatók.*
Elhelyezhetők még a területen: irodaépületek és parkolóház, sportépítmény valamint egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és közösségi szórakoztató épületek.

e./ *Az **(1)** bek. szerinti építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 3000m², a legkisebb telekszélesség 35 m.*

f./ *Az **(1)** bek. szerinti építési övezetben tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállóan, a szabályozási terven jelölt építési határvonal által bezárt területen belül kell elhelyezni. A maximális építménymagasság a szabályozási terven jelöltek szerint 6,0 m lehet. Technológiai kényszer, illetve építészeti hangsúly-képzés esetén– kivételként- ettől a beépített alapterület max. 20%-ában eltérés engedélyezhető max. 9,0 m építménymagasságig.*

g./ *Az **(1)** bek. szerinti építési övezetben az építési telkek legnagyobb beépítettsége 40% lehet. A területen terepszint alatti építmények (pince, mélygarázs) elhelyezése- a talajmechanikai szakvélemény alapján- nem javasolt, a zöldfelületi fedettség minimum 30% legyen.*

h./ *A tervezett épületek, építmények hivalkodás mentes, igényes kialakítására (különösen a 31.sz főúthoz csatlakozó részeken) fokozott gondot kell fordítani.*
*Jelen rendelet **1.§**-ában meghatározott területen **nyeles telek** kialakítására **nem** engedélyezhető.*

---

[8] módosította: 6/2007.(V.5.) sz. rendelet 4.§.
[9] módosította: 6/2007.(V.5.) sz. rendelet 5.§.

*i./ [10]A rendelet hatálya alá eső területen a **gazdasági területek kialakítására** az alábbi előírások vonatkoznak:*

Az övezet jele	*Gksz SZ-40%-30%/6,0 m (9,0m)-3000 m²*
BEÉPÍTÉSI MÓD	*SZ= szabadonálló*
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	*szabályozási terv szerint*
OLDALKERT	*szabályozási terv szerint*
HÁTSÓKERT	*szabályozási terv szerint*
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	*40%*
MAX.SZINTSZÁM	*Földszint+ 1 emelet*
MAX.SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	*1,2*
MAX.ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	*max. 6,0 m*
Technológiai kényszer esetén	*max. 9,0 m*
MIN. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	*min. 3,0 m*
MIN.TELEK TERÜLET	*3000 m²*
MIN.TELEK SZÉLESSÉG	*35,0 m*
MAX.TELEK SZÉLESSÉG	*nincs korlátozva, a szomszédos telkek összevonhatók*
ÉPÜLET MIN. PADLÓSZINTJE	*átlagos terepszint felett min. 1,0 m*
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	*lapos tető esetén: zöldtető magas tető esetén: min.20⁰-max.40⁰*
MAX.TETŐGERINCMAGASSÁG	*max.12,0 m*
TETŐFEDÉS ANYAGA	*piros, barna, antracit cserép, pala, tetőzsindely*
MAX LAKÁSSZÁM	*1 db*
KÖZMŰVESÍTÉS	*a szennyvíz csatorna kiépítéséig részleges (zárt szv. tároló), utána a rákötés kötelező*
MELLÉKÉPÍTMÉNY	*az építési hely határán belül, lehetőleg a fő funkcióval együtt építhető*
KERÍTÉS	*max. 1,8 m magas, min. 50%-ban áttört*
GÉPKOCSITÁROLÁS	*telken belül*
MIN.ZÖLDFELÜLET	*30%*
HOMLOKZATI ANYAGOK	*vakolt, tégla, kő, üveg és faburkolat*

(5) Ha a gazdasági terület lakó vagy intézményi területtel határos, akkor a szomszédos lakó- vagy intézményi területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok

[10] módosította: 6/2007.(V.5.) sz. rendelet 6.§.

mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.

(6) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet, kivéve a Gksz-2 jelű övezeteket.

Az övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni

GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

14.§

*(6)[11] A **Gksz-5** jelű kereskedelmi –szolgáltató gazdasági építési övezet*

a) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Kialakítható legkisebb telekterület*	*Legnagyobb beépítettség*	*Legnagyobb építménymagasság*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*
Gksz-5	*Szabadon álló*	*2000 m2*	*45 %*	*6,0 m*	*20 %*

b) Az építési övezet területén az elő-, oldal- és hátsókerteket az országos előírások szerint kell kialakítani.

c) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, kerti építmények helyezhetők el:
közműbecsatlakozási műtárgy,
közműpótló műtárgy,
hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal9
napkollektor,
kerti szabadlépcső (teraplépcső) és lejtő
szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

e)Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.

f)Az övezet területén a lakóterületek felőli telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

g)Az övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

[11] módosította: 10/2012.(VIII.04.) sz. rendelet 4.§.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

A közlekedési övezetekre (KÖu, KÖk) vonatkozó előírások

17.§

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv(ek) szerint kell kialakítani.

(3) A közutak és a vasut építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- *a) A 31. sz. főút: külterületi szakasza K.IV. A településen áthaladó belterületi szakasza B.IV.b.*
- *b) A közigazgatási területen áthaladó összekötőut (4603 j.) K.V.*
- *c) Új településeket összekötő utak K.VI.*
- *d) Gyűjtőutak: B.V.c.*
- *e) Kiszolgáló (lakó) utak: B.VI.d.*

(5) Külterületen az országos úthálózat részét képező közutak védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:
- *a) Országos főut (31. sz. út) nyomvonala mentén 100-100 m.*
- *b) Az alsóbbrendű országos közut mentén 50-50 m.*

(6) Külterületi önkormányzati utak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(7) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
- *a) forgalmi út (főút): jellemzően 30,0 m, min. 20,0 - 25,0 méter,*
- *b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 18,0 - 20,0 méter,*
- *c) [12]kiszolgáló és magán utak:*
  1. *Minimális méretként 9,0 m abban az esetben, ha az alkalmazott közmű elhelyezési megoldások ezt lehetővé teszik és a gyalogos forgalom is megoldható.*
  2. *gazdasági jellegű területen min. 16 méter.*
- *d) A külterületi közutak szabályozási szélessége az alábbi előírások szerint alakítandó ki mindaddig, amíg a területre vonatkozóan szabályozási terv nem készül: a külterületi közutak szabályozási szélessége min. 12 m, mely a jelenlegi közterület tengelyétől számítandó. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.*

(8) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérően:
- *a) A már működő közintézmények parkolása csak ott oldható meg közterületi parkolóval, ahol az kialakult.*
- *b) Amennyiben teljes körűen nem lehet kielégíteni a parkolási normákat telken belül, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-t a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken, azonban ezt is az építtetőnek kell*

[12] módosította a 15/2017.(VIII.03.) sz rendelet 2.§

megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie. A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(9) Az új vállalkozások, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez lehet kötni.

(10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

(11) A vasútvonal és az állomás 50 m-es védőtávolságán belül elhelyezni tervezett nem vasúti építmények engedélyezéséhez a Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulását is be kell szerezni.

(12) A Köu övezetben a terület nem utcaként, közútként kialakított területét közterületi zöldterületként kell kialakítani.*

*(13)[13] A rendelet hatálya alá eső területen a **közlekedési** területek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:*

a./ *A területet délről határoló 31.sz főút szabályozási szélességét- a tervezett felújítás, útszélesítés helyigénye miatt- 30,0 m-ben írjuk elő.*

b./ *A balra kanyarodósávos csomópont helyét úgy határoztuk meg, hogy a tervezett forgalomcsillapító kapu helyigényét kielégítse.*

c./ *A területen tervezett szervizút a 31. sz. főút 22 m-es közlekedési területén kívül, a 0197/1-0197/6 hrsz-ú földrészletek területére kell elhelyezni.*

d./ *Az első telephely (097/5 hrsz.) megépítésénél a balra kanyarodósáv kialakítása még nem feltétel, a további létesítmények telephely működési engedély kiadásának azonban feltétele.*

e./ *A területre tervezett szervizút valamint a 16,0 m szabályozási szélességű gyűjtő út közforgalom számára megnyitott magánút.*

f./ *A tervezett utak fásítva alakítandók ki.*

(14)[14] A rendelet hatálya alá eső területen a közterületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a./ A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

b./ A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulása szükséges.

c./ Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

d./ A tervezési terület közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- *hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,*
- *közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozó hely) létesítése,*
- *köztisztasággal kapcsolatos építmények, utcabútorok elhelyezése,*
- *szobor, díszkút, távbeszélő fülke elhelyezése,*
- *építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények elhelyezése, építőanyag tárolás,*
- *alkalmi rendezvények ideiglenes felszerelései.*

e./ Közterületen további telekalakítás nem engedélyezhető.

[13] módosította: 6/2007.(V.5.) sz. rendelet 7.§.
[14] módosította: 6/2007.(V.5.) sz. rendelet 8.§.

Z Ö L D T E R Ü L E T I Ö V E Z E T

A Zkp jelű zöldterületi övezet
19.§

Zkp	*SZ*	*2*
	3,0	*K*

(1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	*Az építési telek legkisebb területe (m²)*	*A beépítésnél alkalmazható*	
		Legnagyobb	
		Beépítettség (%)	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*Kialakult*	*2*	*3,0*

(2) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
(3) Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
(4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak elhelyezhetők a j), k), l), pontban meghatározott létesítmények kivételével.
(5) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
(6) Az övezet telkein a közparkokat legalább 80%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
(7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek ~~és zöldfelülete~~k folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodni kell. Új zöldterületek létesítése és a meglévők felújítása kertészeti kiviteli tervek alapján készülhet, a kialakításnál a területek biológiai aktivitásának növelését kell elérni.
(8) A zöldterületek létesítésénél, rehabilitációjánál a növényanyag kiválasztásánál szárazságtűrő, nem szennyezés érzékeny és nem vattázó fajok telepítendők.
(9) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
(10) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
(11) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
*(12) A rendelet hatálya alá eső területen a **zöldfelületek** kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:*
***a./**A gazdasági övezetekben az egyes telkek területének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani.*

***b./**A kötelező legkisebb zöldfelület számításnál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület értendő,*

ahol a nem szilárd burkolattal (pl. homok, kavics stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.

c./*A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb ¼-ét boríthatják.*

d./*Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldalkertben legalább 3 m széled, a hátsókertben legalább 5 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesáv) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább 3 m széles, legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.*

e./*A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa ültetendő.*

f./ *A növénytelepítés során legalább 75% arányban a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók, a telekhatár menti növényzet kialakításakor kizárólag honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.*

g./*A Tápió-patak menti gazdasági területeken a medertől számított 25-25 m-en belül épületek nem helyezhetők el, a patak menti területsávon kizárólag honos növények telepíthetőek.*

h./*Épületek, építmények elhelyezése esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia.*

i./ *A létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha az előírt növénytelepítés megtörtént.*

j./ *A zöldfelületek folyamatos fenntartásáról a telek tulajdonosának, vagy használójának gondoskodnia kell.*

E G Y É B Ö V E Z E T

A V jelű övezet

24.§

(1) Az övezetbe a vízfolyások medre, partja és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő, illetve táj- természet- és környezetvédelmi és egyéb közérdekből szükséges (polgári védelmi, stb.) létesítmények helyezhetők el.
A vízmedrek közé tartozik a Tápió- (Barina) -patak, oldalágai (árkok) és a (tervezett) mesterséges tavak területe.

(2) A Tápió patak és a tározók partélétől 10 m-es, az oldalágak, árkok szélétől min. 3 m-es védő- és fenntartási sáv biztosítandó.

(3) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyep- vagy erdőterületként alakítható ki. A vízfelületeket kísérő (egyéb területen lévő) galériaerdők, faállományok megtartandók.

(4) A víztározók, tavak partvonalától mért legalább 50 m széles terület erdő- vagy gyepterületként tartandó fenn. A természeti területnek minősülő tavak, tározók legalább 100 m-es környezete természetes, vagy természetszerű állapotban tartandó fenn.

(5) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(6) Az övezetben a haltenyésztés kivételével egyéb haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(7) [15] A rendelet hatálya alá eső területen a vízgazdálkodási területre az alábbi előírások vonatkoznak:

a./ Vízgazdálkodási területbe (V) a vízfolyások, közcélú csatornák medre és partja tartoznak.

b./ A vízfolyások parti sávja a part- élektől számítva 5-5 m, a csatornáké 4-4 m, melyet a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni.

c./ A parti sávban kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki. A parti sávban épületek nem létesíthetők.

d./ A vízgazdálkodási területeken kizárólag a vízkár-elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembe vételével és a vízügyi hatóság jóváhagyásával.

e./ A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthetők."

[15] módosította: 6/2007.(V.5.) sz. rendelet 12.§.

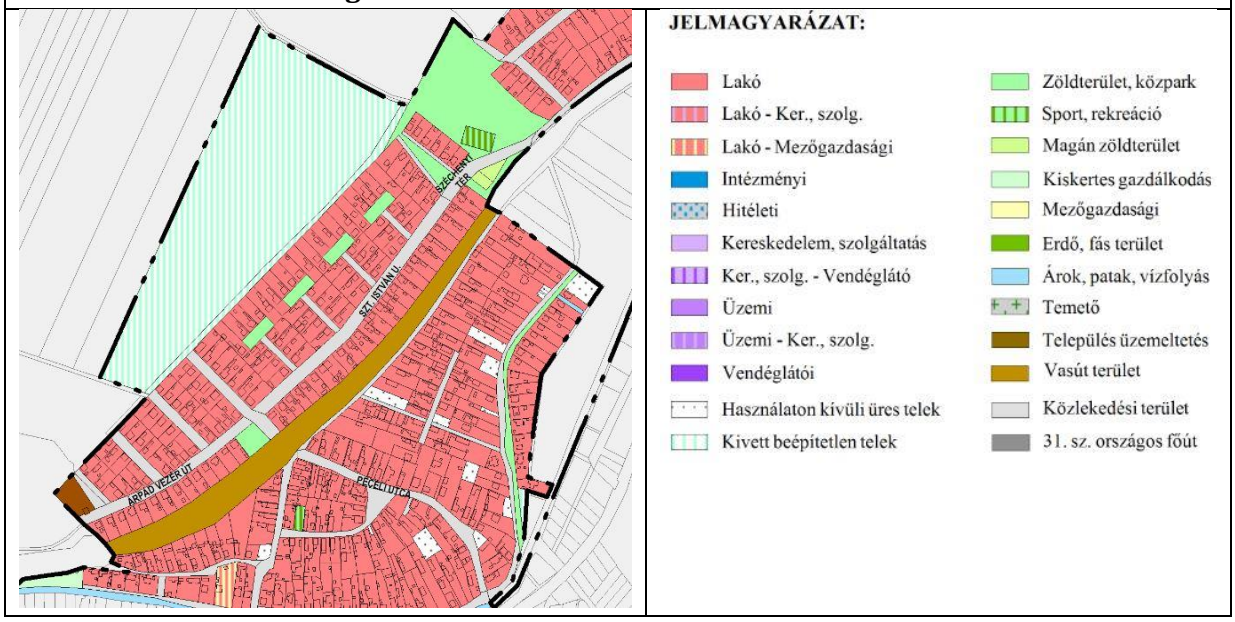
1.4. Területfelhasználás és épületállomány vizsgálata

Az érintett terület Mende központi területeitől és a települést keresztező vasútvonaltól északra húzódik. A vizsgált terület egy részén kialakult falusias jellegzetességeket tükröző beépítés található, egységes, oldalhatáron álló földszintes, többségében sátortetős épületek alkotják. A vizsgált terület északnyugati fele jelenleg üresen álló fejlesztési terület.

A fejlesztési terület a hatályos szabályozási terv alapján kisvárosias és kertvárosias lakóterületek mellett gazdasági és zöldterületeknek biztosít helyet. A terület beépítése még nem valósult meg.

(*Lásd: VT-01 Légifotó telekállománnyal c. tervlap*)

Területfelhasználás vizsgálata



1.5. Beépítettség vizsgálata

1.5.1. A beépítési paraméterek és a valós állapot összevetése

Telekméret vizsgálat

A vizsgált terület beépült része 800 m2 körüli telekállománnyal rendelkezik. A még beépítetlen, de felparcellázott területek telekméretei eltérőek. A beépült településrész mentén, ahhoz illeszkedve szintén 800 m körüli telekosztások, míg attól ÉNy-ra 800-1000 m2-es a telekállomány. A terület északi és déli részén lévő nagyobb telektömbök 4000-6000 m2 közötti méretű.

A vizsgált terület délikeleti részén kialakult zsákutcás beépítés egységes falusias jellegű képet mutat. A telkek közel azonos nagysággal kerültek kialakításra, az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal láthatóak. Beépítésük mértéke nem haladja meg a 30%-ot, sok esetben a 15%-ot sem.
A vizsgált terület északnyugati részén kijelölt telkek mérete a hatályos szabályozási tervben feltüntetett területfelhasználási kategóriánként különböznek. A telkek jelenleg beépítetlenek.

Beépítés mértéke

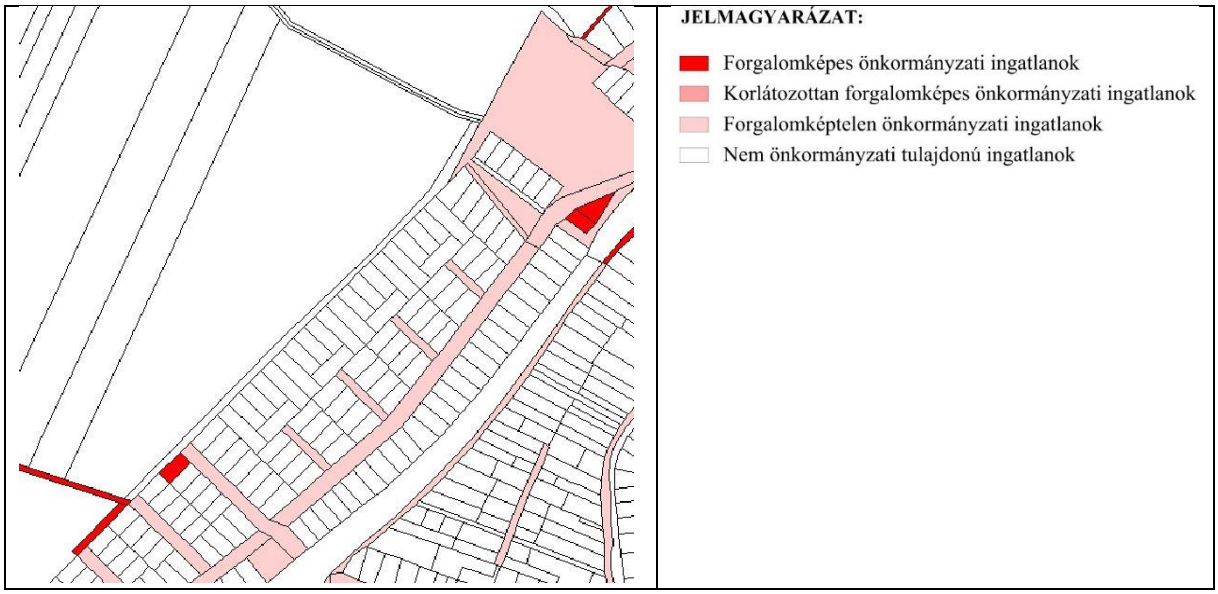
JELMAGYARÁZAT:

- 0 - 0 %
- 0,1 - 10 %
- 10 - 15 %
- 15 - 30 %
- 30 - 40 %
- 40 - 50 %
- 50 - 60 %
- 60 - 100 %

1.6. Tulajdonjogi vizsgálat

A vizsgált területen lévő ingatlanok közül a közúti (125, 163, 178, 193, 207 és 222 hrsz.) és köztéri (168, 183, 198, 211 és 223/19 hrsz.) funkciókkal rendelkező telkek találhatóak forgalomképtelen önkormányzati tulajdonban. A terület délkeleti felén kialakult lakóterületen a 124/2 hrsz-ú telek szintén az önkormányzat tulajdonában áll, melyet forgalomképes ingatlanként tart fenn. A lehatárolt területen lévő többi ingatlan magántulajdonban van.

A fejlesztési területen lehatárolt 1622/6, 1622/8-9, 1622/16, 1622/23 és az 1623-1676 hrsz-ú telkek magán tulajdonban vannak, míg a telkeke megközelítését szolgáló közterületi telkek az önkormányzat vagyonát képezi.



1.7. Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat

A települést természeti adottságok szempontjából a kettősség jellemzi, a Gödöllői dombság, DK felé lejtő önálló dombság, míg a Monori-Irsai dombság hullámos, síkságba átmenő, az Alföldbe benyúló dombság. A település a két kistáj határán helyezkedik el, a két dombság közti völgyben meghúzódva.
A település vízrajzi viszonyait a településen áthaladó Alsó Tápió egyik ága határozza meg, melyet a helyiek Barina-pataknak is neveznek. Az Alsó-Tápió vízrendszerét a dombvidék jellegű vízfolyások, a nagyvizek gyors levonulása és a kis esésű szakaszok feliszapolódása jellemzi. A csapadékvizet vízmosások és árkok vezetik a Barinába.
A vizsgált terület természetvédelmi értékekkel nem rendelkezik, korábban mezőgazdasági területként funkcionált.

1.7.1. Telken belüli zöldfelületek

A vizsgált terület Mende belterületén, a településközponttól északra fekszik. Délkeleti felén lévő falusias lakóterület egységes megjelenésével és kismértékű beépítettségével magas telken belüli zöldfelületi arányt eredményez. A hatályos előírások esetében alkalmazható legkisebb zöldfelületi arányt 40 %-ban határozták meg, amelyet a nagyrészt családi házas jellegű telepítés teljesít. Zöldfelületi szempontból átlagos lakókertek, jellemzően az elő- és oldalkertekben gyepes felületekkel, dísznövényekkel, néhány örökzölddel kerültek kialakításra.

A vizsgált terület fejlesztéssel érintett részén a hatályos szabályozás szerint kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken az előírt legkisebb zöldfelületi arány 50%. A telek helyén jelenleg beépítéssel nem rendelkező szántóterület látható, ezáltal a területrész 100%-os zöldfelülettel rendelkezik.

1.7.2. Közterületi és vonalas zöldfelületi elemek

A közterületi zöldfelületek a vizsgált területen többek között az utcákat szegélyező út menti sávok alkotják. A vizsgált területen lévő Béke tér, Ságvári tér Sallai tér, Széchenyi tér és Bem József tér képeznek egybefüggő rendezett zöldfelületet. A tervezéssel érintett északnyugati területrész jelenleg beépítetlen, kiépített utcahálózat nem található. A területen a korábbi általános mezőgazdasági övezetnek megfelelő területhasznosítás látható.

A Szent István úttal párhuzamosan haladó közterületi zöldsávban nyílt árokrendszer került kialakításra, mely egyéb burkolati megoldás helyett gyepes felületen gyűjti össze a csapadékot.

Az utak mentén a Szent István út és a merőlegesen bekapcsolódó zsákutcák két oldalán széles gondozott zöldsáv húzódik. Egységesen telepített fásítás nincs, azonban a lakóépületek előtt változatos fajokból kialakított háromszintes növényállomány figyelhető meg. A növényekben gazdag utcaképek esztétikai szempontokon túl ökológiai jelentőségükkel is meghatározzák a területet.

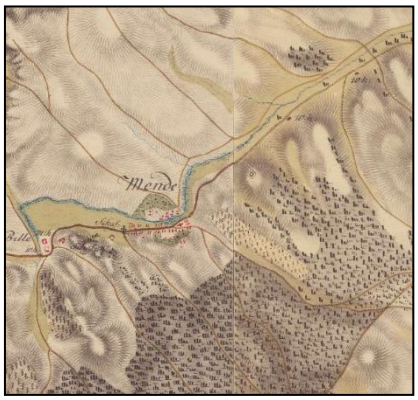
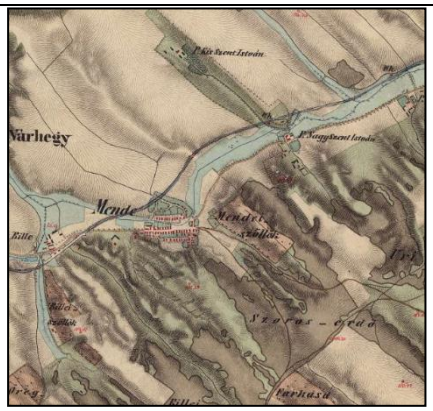
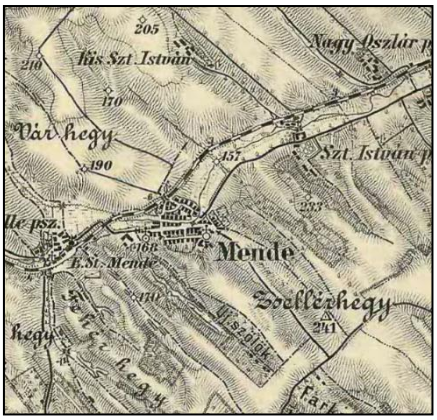
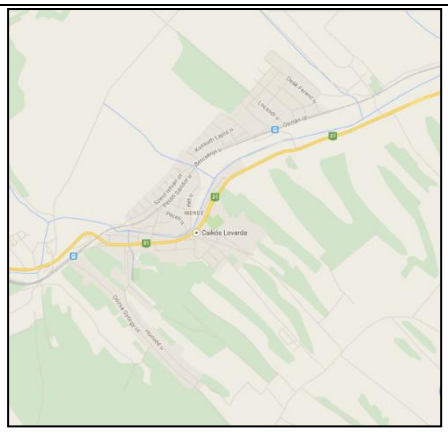
1.8. Az épített és táji környezet értékei

1.8.1. Történeti áttekintés

A település neve mai napig nem tisztázott, honnan ered. Az egyik felvetés a bárányt jelentő 'mendöle' török eredetű szót tartja a Mende szó eredetének. Kiss Lajos a *Földrajzi nevek etimológiai szótára* című műve a következő magyarázatot adja: Valószínűleg szláv eredetű. Hasonló településnév szerb-horvát nyelven: Medna, szlovénul Medno, cseh területen Medná és Medný, szlovákul Medné. Valamennyi alapszava az ősszláv МЕДЪ 'méz' szó. A magyarban dn>nd hangátvetés történhetett.

Mendén 2 vár (Leányvár és Lányvár) romjai is megtalálható a falut körülölelő 13 dombokon. Az első várat a Krisztus előtti XIII. században, a másikat az Árpád-korban emelték.
Maga a település 7 dombra települt, mely a község címerében is szerepel.
3 középkori falu romjain jött létre a mai Mende. Oszlárt 1252-ben, Billét 1351-ben, s Mendét 1411-ben említi oklevél. A török hódoltság idején e három település mindegyike elpusztul. Az újjátelepítést kezdte el 1724-ben a Bosnyák család, a Károlyi család és a Koháry család.
Többségében a felvidékről érkeznek az első telepesek, akik magukkal hozták az evangélikus hitet. 1724-től fokozatosan növekszik a lélekszám, s egyre több katolikus család telepedik meg. Az itt élők főleg gabonatermesztéssel és szőlőműveléssel foglalkoztak.

A történeti településmag alakulása leglátványosabban a 3 katonai felmérésen rajzolódik ki.

	
I. katonai felmérés (1763-1787)	II. katonai felmérés (1806-1869)
	
III. katonai felmérés (1869-1887)	Google map (2014)

1.8.2. Örökségvédelmi vizsgálat

1.8.2.1 Világörökségi és világörökségi várományos terület

Mendén világörökségi és világörökségi várományos terület nem található.

1.8.2.2. Műemlék, műemlékegyüttes

A Mendén található műemlék:

- Magtár Mende, Billepuszta (91 hrsz.)

<u>A vizsgált területet a műemlék, vagy műemléki környezet nem érinti.</u>

1.8.2.3. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A Mende közigazgatási területén 11 nyilvántartott régészeti lelőhely található:

Azonosító szám	Nyilvántartott lelőhely elnevezése
39463	Leányvár
39464	Leányvár
39468	Puszta-szentistván, Deák F. u. 1.
45769	Billepuszta
70223	9. lelőhely
70225	Puszta-szentistván
70227	Puszta-szentistván II.
70229	Hősök tere 7.
70231	Római katolikus templom
70233	Sülysáp 13. lelőhely
86657	Vasútállomástól É-ra
39465	Mende-Bille középkori régészeti lelőhely

	A vizsgált terület régészeti lelőhelyet nem érint.

1.8.2.4. Nemzeti emlékhely

A településen több helyen is állítottak emlékművet.

A település központjában találhatóak, a Szent István parkban - az I. és II. világháború mendei áldozatainak emlékműve (1922), - a Szent István emlékmű (2001) és - a Szent István szobor (2012).	

	A Hősök terén áll a - Harangláb és - az Aradi vértanuk emlékére állított kopjafa.

Az Árpád vezér út és a József Attila út kereszteződésében felállított feszület ugyan nem tartozik a nemzeti emlékhelyek közé, mégis említésre méltó.	

	Pusztaszentistván településrészen, a Fejes Ferenc téren pedig a Honfoglalás 1100-ik évfordulójára állított emlékmű található.

<u>A vizsgált területet nemzeti emlékhely nem érinti.</u>

1.8.2.5. Helyi védelem

A település nem rendelkezik az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló rendelettel.

1.8.3. Táji értékvédelem

Értéktérkép

A vizsgált területen nemzetközi, valamint országos védelem alatt álló terület nem található. Emellett országos műemléki illetve helyi védelem alatt álló épület, építmény nem helyezkedik el. A terület északkeleti részén lévő Bem József tér értékes belterületi zöldfelület, míg a tervezéssel érintett terület tájképi szempontból értékes területként került kijelölésre táji jellege miatt.

1.9. Közlekedési vizsgálat

1.9.1. Közúti kapcsolatok

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

A község az országos közúthálózatba tartozó közvetlen közúti kapcsolatát a településen kelet-nyugati irányban áthaladó 31. sz. országos másodrendű főút biztosítja. A 31. sz. főút - mint a nagykátai 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 Sülysáp, 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 autóutat, Jászberény területén a 32-es utat. Az M0-ás körgyűrű maglódi csomópontján keresztül pedig további - az ország jelentősebb - országútjai és főútjai is áttételesen elérhetők.

A tervezési terület a Mendét keresztező vasúttól ÉNy-ra fekszik, mely a Péceli úti felüljárón keresztül a József Attila utca csatlakozásával, illetve a Rét utcai vasúti aluljárón keresztül a Szent István utca csatlakozásával érhető el.

(lásd: KV-01 Térségi közlekedéshálózati vizsgálat c. tervlapot)

1.9.2. Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgált területen belül jelentősebb szintbeni, vagy különszintű csomópont, lámpás kereszteződés nem található. A vizsgált terület forgalmát lakóutcák bonyolítják le, áthaladó forgalom a meglévő helyi mellékútként jelölt Szent István úton halad Mende központja és a község Pusztaszentistván között kapcsolatot képezve.

(lásd: KV-02 Települési közlekedéshálózati vizsgálat c. tervlapot)

1.9.3. Belső úthálózat, parkolás

A vizsgált területet határoló Szent István út meglévő helyi gyűjtőútként jelölt, a helyi lakossági célú közlekedés mellett Pusztaszentistván településrészt köti össze Mende központjával, így áthaladó forgalmat is lebonyolít. Burkolt útfelület a Szent István úton, valamint a belőle ágazó Vörösmarty Mihály utcán, a Rákóczi Ferenc utcán, a Csokonai Vizét Mihály utcán, az Arany János utcán és a József Attila utcában található. A Szent István út burkolata a közelmúltban került felújításra a Rákóczi Ferenc utca és a József Attila utca közötti szakaszon.

Jelenleg a vizsgált területen minden kialakított telken lehetőség van telken belüli parkolásra, melyet szabadtéri, fedett vagy zárt személygépjármű tárolók biztosítanak. Az utcák szélességéből és a terület falusias jellegéből adódóan közterületi parkolásra is lehetőség nyílik.

(Lásd: A VT-03 Összefoglaló vizsgálat c. rajzi munkarészt)

1.9.4. 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 számláló-állomás kódja	MOF	Kapacitás	Kapacitás kihasz-náltság	Összes forgalom		Összes motoros forgalom		Nehéz motoros forgalom		Pályasz. méret. forgalom	Összes teher-gépkocsi	Személy-gépkocsi	Kis teher-gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerékpár	Kerékpár	Kerékpárút	Lassú jármű
														egyes	csuklós	közepes nehéz	nehéz	pótkocsis	nyerges	speciális				
	[E/ó]	[E/ó]	[%]	[j/nap]	**[E/nap]**	[j/nap]	[E/nap]	[j/nap]	[E/nap]	[Et/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]		[j/nap]
				(1)-(12)		(1)-(10), (12)		(3)-(4), (6)-(9)			(5)-(9)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)		(12)
7021	997	2000	50%	8681	**10281**	8674	10279	797	1993	1014	978	5696	1882	92	0	273	129	188	387	1	24	7		2
7022	1441	2000	72%	13670	**14856**	13659	14853	879	1988	1074	1012	9380	3101	114	0	247	185	158	421	1	52	11		0

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 számláló-állomás kódja	MOF	Kapacitás	Kapacitás kihasz-náltság	Összes forgalom		Összes motoros forgalom		Nehéz motoros forgalom		Pályasz. méret. forgalom	Összes teher-gépkocsi	Személy-gépkocsi	Kis teher-gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerékpár	Kerékpár	Kerékpárút	Lassú jármű
														egyes	csuklós	közepes nehéz	nehéz	pótkocsis	nyerges	speciális				
	[E/ó]	[E/ó]	[%]	[j/nap]	**[E/nap]**	[j/nap]	[E/nap]	[j/nap]	[E/nap]	[Et/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]		[j/nap]
				(1)-(12)		(1)-(10), (12)		(3)-(4), (6)-(9)			(5)-(9)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)		(12)
4079	745	1200	62%	8677	**9198**	8663	9194	376	829	406	622	6950	911	48	0	294	110	33	185	0	132	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%.

1.9.5. Közösségi közlekedés

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

1.9.5.1. Közúti tömegközlekedés

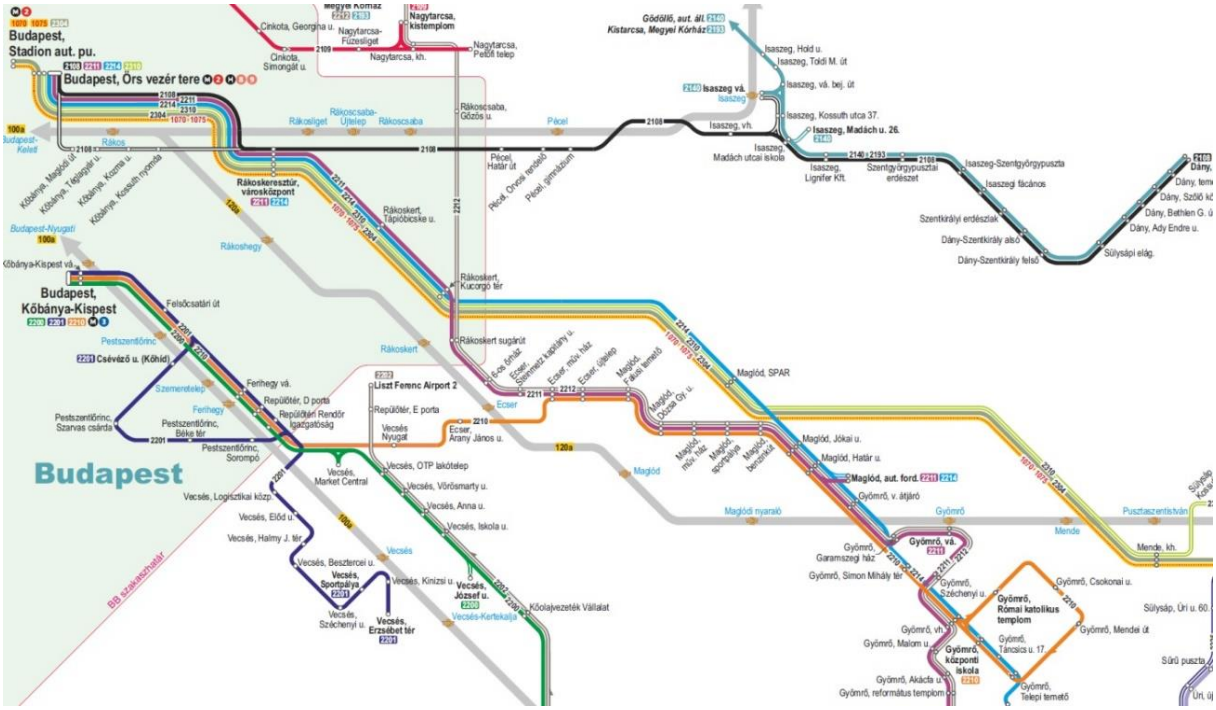
<u>Távolsági és helyközi buszjáratok</u>

A közúti tömegközlekedést a VOLÁN Zrt alábbi járatai biztosítják:

Távolsági vonalak:
- 1070. sz. Budapest-Jászberény-Jászszentandrás
- 1075. sz. Budapest-Jászberény-Abádszalók-Tiszafüred

Helyközi vonalak:
- 2304. sz. Budapest-Tápiószecső-Tápiószentmárton/Szentlőrinckáta
- 2310. sz. Budapest-Sülysáp-Kóka

A VOLÁN buszok megállója a polgármesteri hivatalnál, a vizsgált területtől nem messze található.



Helyi buszjárat

A település rendelkezik helyi buszjárattal, 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 [1]	járat [2]	járat [1]	járat [1]	járat [1]	járat [1]	járat [1]	Vasárnap	
Pusztaszentistván - Játszótér	**7:15**	**9:00**	**11:35**	**12:35**	**13:35**	**15:20**	**16:30**	**10:00**	**11:50**
Pusztaszentistván - Vasutállomás	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**
Játszótér - 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**	**10:04**
Mende - Vasutállomás	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**

1.9.5.2. Kötöttpályás tömegközlekedés

A kötöttpályás tömegközlekedési kapcsolatot Mende vonatkozásában a MÁV Zrt. által üzemeltetett Bp. Keleti Pu. - Újszász-Szolnok vonalon közlekedő vonatok és a település két vasútállomása biztosítja. A belterülettől dél-nyugatra található Mende, míg a település észak-keleti belterületi határánál a Pusztaszentistván megálló található. A vizsgált területtől mindkét állomás messze található, így vagy gépjárművel, vagy helyi buszjárattal közelíthető csak meg.

(Lásd: A KV-02 Települési közlekedéshálózati vizsgálat c. rajzi munkarészt)

1.9.6. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

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

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.

1.10. Közművesítettség vizsgálat

Mende Pest megyében, a Nagykátai kistérségben, kedvező közlekedési kapcsolattal közel a kistérség központjához és közel a fővároshoz fekszik az Alsó-Tápió völgyében. A település kedvező közlekedési kapcsolatát a település területén áthaladó 31-es számú főút biztosítja. A település közműellátása folyamatos fejlődés eredménye. Közműellátására a vízellátás, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült, biztosítva a belterületi ingatlanok számára a részleges közműellátás lehetőségét. A szennyvízelvezetés kiépítése még nem megoldott, de folyamatban levőként kezelhető. Műszaki átadásával a településen már a teljes közműellátás lehetősége lesz biztosítható.

A településre jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, ahol kialakított az árok, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek befogadója a településen áthaladó Alsó-Tápió.

A település közigazgatási területét országos jelentőségű közművek érintik. Területén, annak keleti részén, észak-dél irányban 400 kV-os nagyfeszültségű átviteli hálózati nyomvonal halad keresztül, amelyet a tervezés során, mint területfelhasználást korlátozó adottságot, figyelembe kell venni.

A település jelenlegi közművesítettségéről pontos információk a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2012-es, amely közművek vonatkozásában a 2013. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy ebben azóta lényeges változás nem történt.

1.10.1. Viziközművek

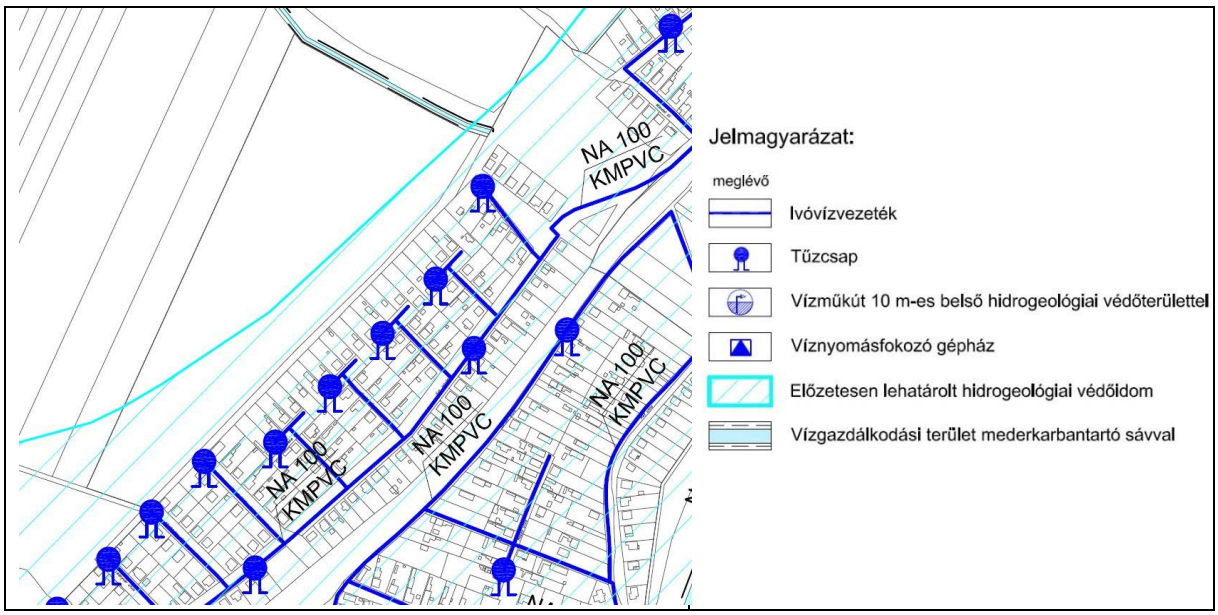
1.10.1.1. Vízellátás

Mende 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 vízelosztó hálózat a beépített területen minden utcában megépült az 1990-es években. A település a 2011. évi CCIX. számú vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítése érdekében csatlakozott a szolnoki központú Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt-hez (TRV Zrt), amely Észak-Alföld kiterjedt területén más 650 ezer lakos vízellátását szolgáló hálózatot üzemeltet.

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 tüzivíz ellátást.

A Szent István úttól északra eső beépített családi házas lakóterület ivóvízellátása megfelelően kiépített NA 100/KMPVC hálózattal, tűzcsap a Bem József téren, a Vörösmarty Mihály utca, a Rákóczi Ferenc utca, a Csokonai Vitéz Mihály utca, Arany János utca valamint a József Attila utca végén került elhelyezésre. A lakóterülettől északra húzódó fejlesztési terület jelenleg nem rendelkezik kiépített víziközmű hálózattal.

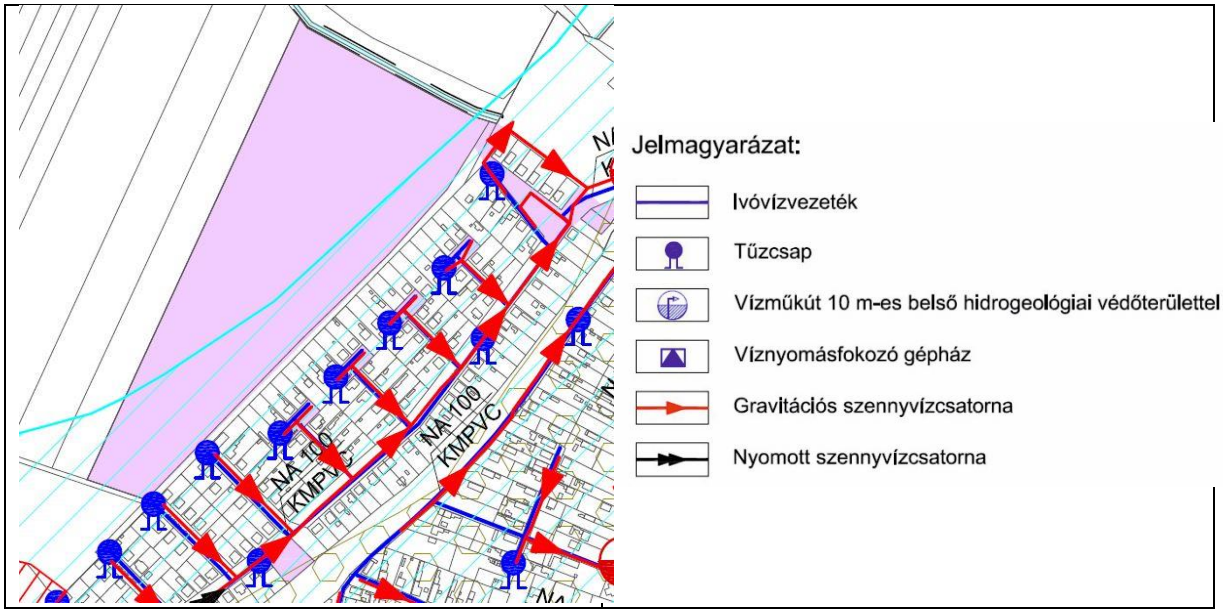


1.10.1.2. Szennyvízelvezetés

A település fejlett csatornahálózattal rendelkezik. 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.

Húsz település (Bénye, Farmos, Jászfelsőszentgyörgy, Káva, Kóka, Mende, Nagykáta, Pánd, Sülysáp, Szentlőrinckáta, Szentmártonkáta, 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 épül (Szentlőrinckáta, Sülysáp, Tápiószentmárton, Tápiószele) és egy, a Nagykátai telep kapacitását bővítik.

A vizsgált terület délkeleti részén gravitációs szennyvízcsatorna segíti a lakott terület szennyvíz elvezetését. A gravitációs hálózat a Szent István út vonalában haladó csatornába köt be a tőle északnyugatra húzódó merőleges utcákból. A beépítéssel még nem rendelkező fejlesztéssel érintett terület szennyvízelvezetési hálózata jelenleg kiépítetlen.



1.10.1.3. Csapadékvíz-elvezetés

A település kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a nyílt árkok-csatornák segítségével gyűjtik össze a vizeket és szállítják a településen áthaladó Alsó-Tápióba,–mint befogadóba.

A vizsgált területen belül a Szent István út két oldalán található nyílt árkokkal megoldott csapadékvíz elvezetési rendszer, melyből a területen keletkezett csapadékvíz a Tápió-patakba kerül elvezetésre.

1.10.2. Energiaellátás

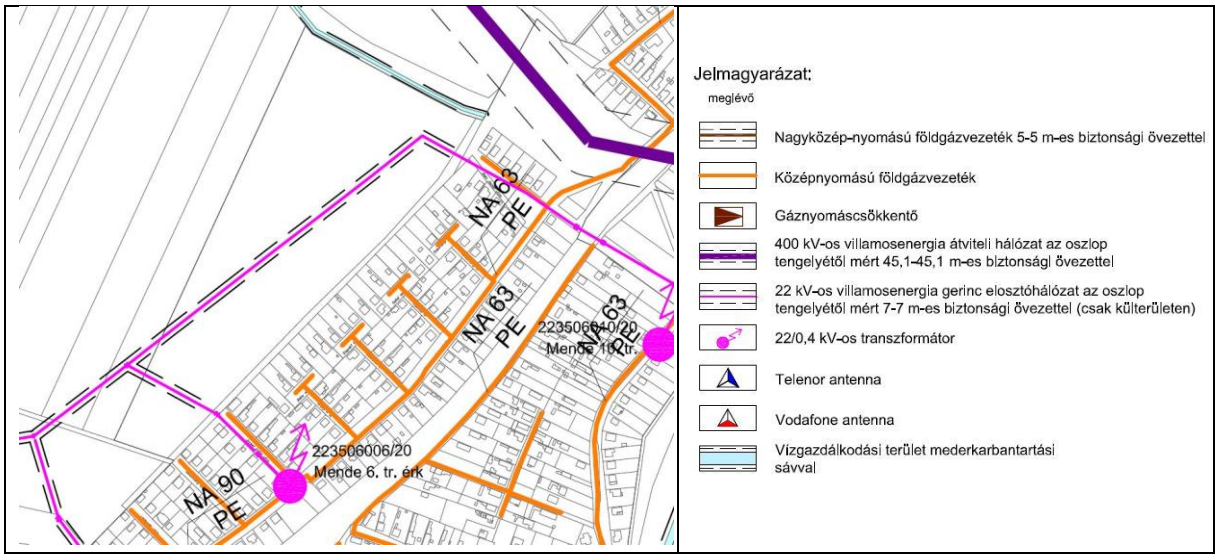
1.10.2.1. Gázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a Tigáz-DSO Kft. Gázellátásának bázisa a Gyömrőn üzemelő gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép nyomású vezeték látja el Maglód és Mende településeket. Mendére a DN 160-as PE nagyközép-nyomású vezeték Maglód felöl 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 előállítása 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 vizsgált terület már beépített részein kiépített NA 63/PE középnyomású főgázvezeték halad, mely a József Attila utcánál NA 90/PE főgázvezetékbe csatlakozik. A gázellátás minden ingatlanra bekötésre került. A fejlesztéssel érintett területen gázvezeték kiépítése nem történt meg.



1.10.2.2. Villamos-energia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ÉMÁSZ Hálózati Kft. Az ellátás bázisa a térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomás, amelyről induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Mende település fogyasztói transzformátor állomásait. A település 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 lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A vizsgált terület beépített részein villamosenergia ellátás hálózata megfelelően kiépített. A József Attila utca és a Szent István út keresztezésénél egy 22/0,4 kV-os transzformátorba került elhelyezésre. A transzformátorból 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat fut a fejlesztési terület irányába és azon keresztül, melynek oszlopának tengelyétől mért 7-7 méteres biztonsági sávot kell biztosítani külterületen.

1.10.2.3. Hírközlés

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 szolgáltatás is még a múlt században elindult. A kiépített hálózatára jelenleg 1010 lakás csatlakozik, ezzel a lakásállomány 67,4 %-ában biztosított a vezetékes műsorvétel.

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

1.11. Környezetvédelem

1.11.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny területnek minősül.

Mende felszíni vize a Gödöllői-dombság egyik jelentős vízfolyása az Alsó-Tápió.

A településen talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme szempontjából kedvező előrelépés, a jelenleg is folyó, a Tápió menti regionális szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási pályázat keretében történő teljes szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése.

A vizsgálati területen nem található talajszennyező forrás, valamint nem érintkezik a potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrásként feltüntetett 31. számú főút vonalával.

1.11.2. Levegőtisztaság és védelme

A levegőtisztaság védelmi szempontból kistérségi szinten elmondható, hogy jelentős légszennyező forrás nem található, állandó mérőhely nincs a kistérségben. Mendén légszennyező pontforrás nem található az Országos légszennyezettségi mérőhálózat adatbázisa szerint.

A számottevő levegőterhelés legfőbb forrása a közúti közlekedés, a közlekedési eredetű levegőterhelést a szén-monoxid, kén-dioxid, nitrogén-oxid, valamint a szálló és ülepedő por

okozza. A vizsgált területen lévő jellemzően lakosságot kiszolgáló forgalomból eredő közlekedés nem kelt káros immissziót, így a területen nincs légszennyezettség.

1.11.3. Zaj- és rezgésterhelés

A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. Mendén jelentős üzemi zajforrás nem terheli a lakóterületeket. A terület általános zajterhelését a közúti zajterhelés határozza meg.

Mendén áthaladó 31-es számú főút személy- és tehergépjármű forgalma okoz terhelést. A vizsgálati terület a főúttól északra helyezkedik el, a forgalmas utcától nagyjából 500 méterre. A főúttól való távolság és az eltérő domborzati adottságok védetté teszik a területet a közúti forgalom zajterhelésétől. A vizsgált területen lakossági területeket kiszolgáló forgalom halad, melynek környezetére vonatkozó terhelése elenyésző. A közlekedésből származó zaj terheléssel kapcsolatosan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékei irányadóak. A tervezési területre vonatkozóan a jogszabályban előírt zajterhelési határértékek kiszolgáló úttól és lakóúttól származó zaj estében nappal 55 dB, éjjel 45 dB.

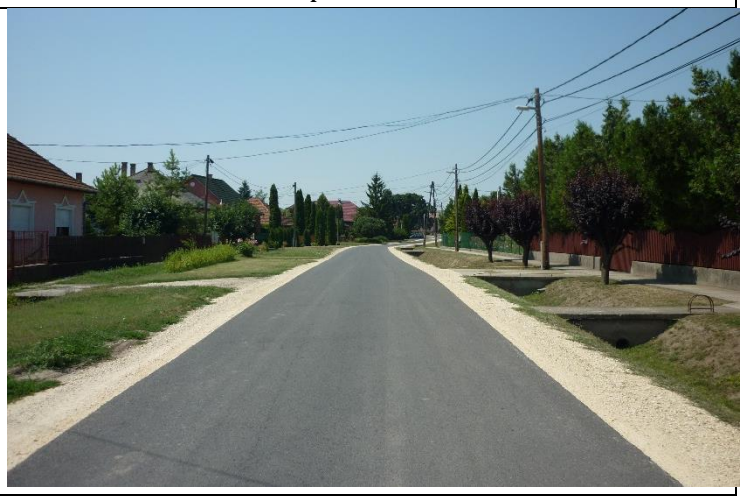
Kivonat a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. mellékletéből

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55

1.11.4. Hulladékkezelés

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése megoldott. A kommunális szilárd hulladékot szervezett keretek között elszállítják. A veszélyes hulladékok begyűjtése és elszállítása szintén megoldott. A településen dögkút nem található. Mendén 1979 és 2003 között szilárd hulladéklerakó telep üzemelt a 1181/13-as helyrajzi számú külterületi telken, melynek rekultivációját 2010-ben kezdték meg és mára már teljesen befejeződött.

1.12. Fotódokumentáció

Bem József tér menti teleksor	Szent István utca utcaképe
	
Jellemző sátortetős épületek a Rákóczi Ferenc utcában	
Arany János utca látképe	József Attila utca, végén a fejlesztési terület

A fejlesztési terület jelenlegi állapota

HELYZETELEMZŐ -, ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A Megalapozó vizsgálat munkarész során részletesen vizsgált szempontokat összegezve az alábbi megállapítások tehetők:

2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

Mind az OTrT, mind a PMTrT-vel az összhang biztosított, mivel a terület kialakult belterületi beépített terület, illetve tervezetten beépítésre szánt területnek jelölt és megfelelő területhasználati, ill. övezeti besorolással rendelkezik.

2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

2.2.1. A hatályos TSZT vonatkozásában

A hatályos Településszerkezeti Tervben és a 22/2013. (XII. 20) számú rendelettel elfogadott módosítás alapján a kialakult beépítéssel rendelkező délkeleti területrész Lf jelű falusias lakóterületi és KP jelű közpark területfelhasználásba sorolt, míg a fejlesztési területrész Lk jelű kisvárosias lakóterületre, Lke jelű kertvárosias lakóterületre, Gksz jelű kereskedelmi gazdasági területre, közlekedési és vízgazdálkodási területekre tagolódik. A jelen területfelhasználás lehatárolásának kismértékű módosítása szükséges a tervezett beépítés kialakításához.

2.2.2. A hatályos HÉSZ vonatkozásában

A hatályos HÉSZ-ben a terület vonatkozásában rögzített Lk-1 és Lke-1 jelű építési övezetek paraméterei a területre tervezett beépítés igényeihez nem minden esetben illeszkednek. A fejlesztéssel érintett területen lévő Gksz-5 jelű kereskedelmikereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület a tervezett és meglévő lakó funkcióhoz nem illeszkedik, így ennek módosítása javasolt.

2.3 A területhasználat, funkciók vonatkozásában

A település belterületének szélén való elhelyezkedésből adódóan a vizsgált területen belül a lakófunkció dominál, egyéb közfunkció nem található a területen. A fejlesztési területen várható beruházással a terület lakó funkciójának megerősítése történik egy új lakópark létrehozásával, amely sűrűségében eltér a meglévő jellemzően falusias beépítéstől. A megnövekedett lakosságszám és forgalom a későbbiekben vegyes funkciók megjelenését idézheti elő a területen.

2.4 Telekméret, beépítési paraméterek tekintetében

A vizsgált terület délkeleti részén a telekméret egységesen kialakult, jellemzően 800 m2 közüli értéket mutatnak. A hatályos Lf-1 jelű építési övezetben meghatározott 800 m2-t jelenleg a kialakult beépítéssel rendelkező terület telkeinek többsége teljesíti. A terület beépítettsége telkenként nem haladja meg a 30%-ot. A vizsgált terület északnyugati részén lévő jelenleg üresen álló területen telekosztás csak a **22/2013. (XII. 20.) sz. rendelet**tel elfogadott – 0126/2017 hrsz. területre vonatkozó HÉSZ módosítás szabályozási tervlapján látható. A kijelölt telekhatárok egységesek, azonban a tervezett változtatásoknak nem minden esetben felelnek meg.

2.5 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

Alsó-Tápió patak mente az Országos Ökológiai Hálózat része, a vízfolyást kísérő területek ökológiai folyosóként vannak besorolva. Az Alsó-Tápió fő ága a település belterületén is áthalad, azonban a vizsgálati területet nem érinti. Az Alsó-Tápió patak mente egyben kiemelkedő vonalas zöldfelületi elem is Mendén.

A vizsgált terület már beépített részén kialakult minőségi zöldfelület található. A közterületi zöldfelületek jórészt az utcákat szegélyező út menti sávokra korlátozódnak, melyeket változatos több szintes növényállománnyal kerültek beültetésre. A területen a Bem József tér funkcionál közparkként, extenzíven gondozott zöldfelülettel és fejlett fáival nyújt a közösség számára közösségi zöldterületet.

A falusias lakóterület építési övezetbe sorolt családi házas ingatlanok esetén a ténylegesen növényzettel borított területek a legtöbb esetben elérik az előírt 40 %-os mértéket. Az udvarokban jellemzőek a díszes előkertek, és a gazdag növényvilággal kialakított oldal és hátsókertek.

A vizsgált terület északnyugati felén lévő fejlesztési terület jelenleg beépítetlen, nem rendelkezik burkolt útfelületekkel. A tervezett beruházás megvalósulását követően a terület jelenlegi állapota rendezetté válik.

2.6 A meglévő épületállománnyal kapcsolatban

A meglévő épületállomány a vizsgált terület délkeleti oldalán kialakult, egységesnek mondható, jellemzően falusias képet mutat. Jelentős minőségbeli eltérés nem figyelhető meg.

2.7 A közlekedéssel kapcsolatban

2.7.1. Külső közlekedési kapcsolatok

A vizsgált terület és ingatlan közúti és tömegközlekedési kapcsolatai összesességben megfelelőnek mutatkoznak.

2.7.2. Belső közlekedés - gépjármű- ill. gyalogos

Az érintett terület megközelítését biztosító úthálózat megfelelő mértékben képes a gyalogos és kerékpáros forgalmat lebonyolítani. A tervezett beruházás megvalósulásával együtt a forgalom is növekedésnek indul, mellyel a későbbiekben számolni kell.

2.7.3. Parkolás

A vizsgált terület beépített részén a telken belüli személygépjármű tárolás minden esetben megoldott. A telkek saját garázzsal vagy kocsi beállóval rendelkeznek. A terület lakó funkciójából és terepadottságaiból adódóan a széles keresztmetszetű utcákon is lehetséges az ideiglenes személygépjármű elhelyezése.

2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban

A meglévő beépítéssel rendelkező területrész közműellátottsága kiépült, a meglévő közmű infrastruktúra teljes mértékben képes az igényeket kiszolgálni. Az üres területen történő fejlesztések következtében a meglévő hálózat bővítésének igénye léphet fel.

2.9 A környezetvédelemmel kapcsolatban

A település, így a vizsgált terület is, kedvező helyzetben van zaj- és levegőtisztaság védelmi szempontból, kistérségi szinten elmondható, hogy jelentős légszennyező és üzemi zajforrás nem található. A beépített részeken történő hulladékgyűjtés és elszállítás megoldott.
A számottevő zaj- és levegőterhelés legfőbb forrása a vizsgált területen nem jelentkezik, a potenciális szennyező forrásként Mende központján áthaladó 31. számú főút a vizsgált területtel nem érintkezik.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. A tervezett beépítés bemutatása és a módosítás célja

Az érintett területen beruházói elképzelés szerint Mende kialakult beépítéssel rendelkező területeihez kapcsolódóan új korszerű lakópark telepítése tervezett. A fejlesztés célja Mende lakosságának növelése a minőségi életkörülmények megteremtésével, mellyel vonzóvá válhat a település a fiatalabb generációk számára is. A területen többlakásos társasházak elhelyezésével, közművesítésével és lakóutcáinak kiszabályozásával jön létre a település új arculatát is képező lakóterület.

A korábbi szabályozás módosítása olyan mértékben szükséges, hogy a területen lévő területfelhasználási kategóriák és paramétereik biztosítsák a beruházás megvalósulását, emellett élhető környezetet teremtsenek a területen. A **22/2013. (XII. 20) számú rendeletbe** foglaltak a jelen tervezet során az alábbiak szerint kerülnek módosításra:

1. A kisvárosias lakóterület kiterjesztése a 16622/20 hrsz-ú dél és délkeleti oldalára eső-, valamint a 1622/21 hrsz-ú út két oldalára eső ingatlanokra vonatkozóan,
2. A 1622/15 hrsz-ú telek Gksz-ről Vt-re történő területfelhasználás-, és építési övezet módosítás az alapintézmény ellátás és szolgáltató funkciók helybiztosítására,
3. A hatályos terven a Gksz területet szegényező Z, azaz zöldterület kijelölésének megszüntetése,
4. A fejlesztési területen 460 lakás kialakíthatóságát célzó az Igénylői fejlesztés megvalósítását megalapozó építési jogok megalkotása.

3.2. A Településszerkezeti Terv módosításának koncepciója

A hatályos TSZT szerinti területfelhasználás a javaslat szerint kismértékben módosul. Az érintett terület a továbbiakban is megtartja jellemzően lakó funkcióját, azonban a **85/2012. (VII. 26.) számú Kt. határozat**tal módosított TSZT-n korábban Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként jelölt 1622/15 hrsz-ú telek Vt jelű településközponti vegyes területi kategóriába kerül. A módosítás lehetővé teszi a lakóterület kiszolgálását biztosító alapintézmény és egyéb szolgáltatások elhelyezését, emellett kedvezőbb környezeti körülményeket teremt a környéken lévő lakóterületek számára

A fejlesztéssel érintett területen kijelölt lakóterületek területfelhasználása a tervezett beruházás igényeihez igazodva módosulnak. A 1622/20 hrsz-ú úttól dél, délkeletre húzódó kertvárosias lakóterületi kategóriába sorolt teleksor telekösszevonásait követően Lk jelű kertvárosias lakóterületi besorolásba kerül. Ezzel együtt a 1622/21 hrsz-ú úttól délre eső 1641, 1642, 1643, 1644, 1645 és 1655 hrsz-ú ingatlanok szintén telekösszevonással képeznek új kisvárosias lakóterületi kategóriába jelölendő területet.

Az érintett terület felhasználásának módosítása a fentiek szerint kisebb szerkezeti változást eredményez, mely Mende belterületének külső részeinek fejlődését segíti elő.

Az érintett telkek területfelhasználása a következőképpen alakul:

Helyrajzi szám	Területfelhaszn. kategória változása	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
1622/6, 1622/8-9, 1622/23, 1640, 1656 hrsz.	**Lk**	Kisvárosias lakóterület	**Lk**	1,2
1646-1649, 1651-1654, 1657-1673 hrsz.	**Lke**	Kertvárosias lakóterület	**Lke**	0,7
1622/15 hrsz.	**Gksz ⇨Vt**	Településközponti vegyes terület	**Vt**	1,2
1641-1645, 1655, 1623-1639 hrsz.	**Lke⇨Lk**	Kisvárosias lakóterület	**Lk**	1,2
1640 hrsz-ú telek egy része	**Lk⇨Kp**	Közpark	**Kp**	-
1622/16, 1622/20, 1622/22 hrsz.	**KÖu⇨Lk**	Kisvárosias lakóterület	**Lk**	1,2
(125), (222) hrsz.	**Lf⇨KÖu**	Közlekedési terület	**KÖu**	-
1622/19 hrsz.	**KÖu**	Közlekedési terület	**KÖu**	-
1621/3 hrsz-ú telek egy része	**Z⇨Ev**	Védelmi erdőterület	**Ev**	-
1650 hrsz.	**Kp**	Közpark	**Kp**	-
1621/3 hrsz-ú telek egy része	**V**	Vízgazdálkodási terület	**V**	-

A hatályos Településszerkezeti tervet a **85/2012. (VII. 26.) számú Kt. határozat** módosította a fejlesztési területre vonatkozóan. A határozatban megfogalmazottak szerint az alábbiak a továbbiakban is megtartásra kerülnek.

„(3) A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:
Kertvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, közpark terület, vízgazdálkodási terület és zöldterület kialakítása a 0126/17 hrsz. területen a tömbben korábban tervezett falusias lakóterület helyett (10,8 ha) a TSZT-m4 jelű tervlapon ábrázoltak szerint.”

A jelen módosítás határozatának K-L jelű melléklete a hatályos TSZT kiegészítésének pótlását kívánja tenni a korábbi **85/2012. (VII. 26.) számú Kt. határozat**ra vonatkozóan.

(Lásd: A TSZT/2017-M4 Településszerkezeti Terv c. rajzi munkarészt)

3.3. A HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításának koncepciója

Változatási szándékként a területre vonatkozó **Lk-1** és **Lke-1** jelű építési övezetben meghatározott paraméterek megváltoztatása, ezzel együtt a jelenlegi övezeti besorolás módosítására tesz javaslatot. A lakóterületek mellett a **22/2013. (XII. 20) számú rendelet** szerint módosított hatályos Szabályozási tervlapon Gksz-5 jelű gazdasági övezetbe sorolt területet a továbbiakban **Vt-7** jelű településközponti vegyes terület övezetébe kívánja sorolni.

A előzőekben tárgyal Településszerkezeti Terv módosításhoz hasonlóan a Szabályozási terv övezeti besorolásai is változnak. Mivel a jelen szabályzat nem különböztet meg több kis- és kertvárosias lakóterületi övezetet, így a TSZT módosításon jelölt Lk és Lke jelű területfelhasználási kategóriába jelölt területek a Szabályozási tervlapon Lk-1 és Lke-1 jelű övezeti besorolásba kerülnek. A kisvárosias lakóterület építési övezetének paraméterei intenzívebb beépítést engednek, mely a lakóterület sűrűsödését idézi elő.

A tervezett beruházáshoz a két lakóterületi övezet egyes paramétereinek módosítása szükséges. Az **Lke-1** jelű kertvárosias lakóterületi övezet előírásaiban szereplő paraméterek az alábbiak szint változnak:

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lke-1	Szabadon álló	700 m2	30 %	7,5 m	50 %

Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületi övezet előírásaiban szereplő paraméterek az alábbiak szint módosulnak:

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lk-1	szabadonálló	1500 m2	40 %	9,0 m	30 %

A fejlesztéssel érintett terület déli részén lévő 1650 hrsz-ú telek Gksz-5 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület övezetéből **Vt-7** jelű településközponti vegyes terület övezetébe kerül átsorolásra. Az övezeti átsorolásnak köszönhetően a központi terület építési paraméterei kedvezőbb feltételeket teremtenek. A vegyes övezet nagyobb beépítési százalékot enged a területen, a korábbi 45% helyett 60%-ig beépíthető, emellett a 20%-os legkisebb zöldfelületi arányt 10%-ra csökkenti. A településközponti vegyes övezetbe sorolt terület alkalmas alapintézmény és egyéb szolgáltató egységek elhelyezésére, mely a környék és az újonnan kialakuló lakótelep igényeit elégíti ki. Az új funkció telepítésével kulturált megjelenést és minőségi környezetet teremt a település számára.

A területen telekösszevonásokkal létrejövő telekstruktúra megközelítését 14 méter szélesre szabályozott lakóutcák biztosítják. A jelen módosítás az 1622/19 hrsz-ú út telkét javasolja KÖu jelű közlekedési terület övezetében megtartásra. A tervezett gyűjtőút funkciókat ellátó útszakasz

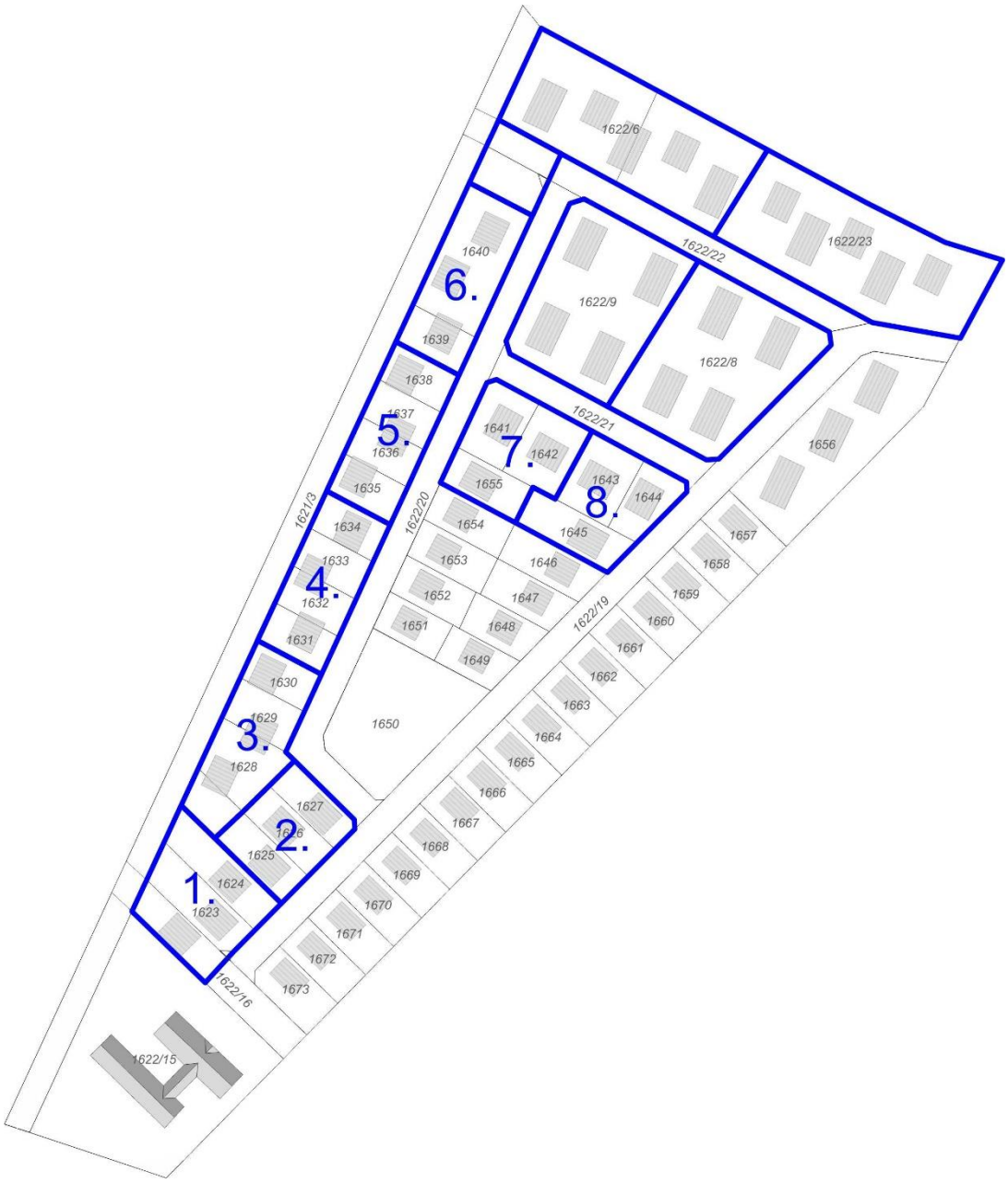
délen a József Attila utcával, északon a Bem József utcával alkotja a tervezett gyűjtőút vonalát. Az útszakasz a Bem József utca kiszélesítésével egységesen 14 méter szabályozási szélességet kap. A gyűjtőút a helyi lakossági forgalom kiszolgálása mellett tömegközlekedési útvonalként is funkcionálhat.

A beruházással érintett terület nyugati határán **V** jelű vízgazdálkodási terület és **Z** jelű zöldterületi övezetbe sorolt sáv húzódik a **22/2013. (XII. 20) számú rendelet** szerint módosított Szabályozási tervlapon. A kialakuló új lakótelep védelme érdekében a zöldterületi övezetben lévő sáv **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetébe javasolt sorolni. A 7 méter széles védelmi erdőterület háromszintes növényállománnyal történő telepítése javasolt, mely a szomszédos külterületen történő környezeti hatásoktól, jellemzően mezőgazdasági tevékenységből származó levegőminőség romlástól és keletkező zajhatástól védi a lakótelepet.

(Lásd: A Szabályozási Tervlap SZT-8 c. rajzi munkarészt)

3.4. Telepítési javaslat

A tervezett beruházás Mende község belterületének északnyugati részén lévő, jelenleg üresen álló fejlesztési területet veszi célba. A terület a **22/2013. (XII. 20) számú rendelet** elfogadásával kapott kiszabályozott úthálózatot és egységes telek felosztást. A tervezett fejlesztés a korábbi szabályozás módosításával egy igényes, a mendei lakóterületektől eltérő karakterű lakóparkot kíván létrehozni a területen.



A 2013-ban kijelölt építési telkek egy része összevonásra kerül, az 1622/20 hrsz-ú út telkétől délre és északnyugatra húzódó telkek hármas összevonásával jön létre az új telekállomány, melyek ~3000 m² területtel bírnak. Szintén összevonásra kerülnek az 1622/21 hrsz-ú út telkétől délre lévő 1641, 1642, 1655 és 1643, 1644, 1645 hrsz-ú telkek.

A nagyobb területű telkek lehetővé teszik a tervezett többlakásos társasházak elhelyezését, esetenként egy telken belül több épület sorolásával. A tervezés során összesen 70 épület kerül a fejlesztési területre, melyből 25 db 4 lakásos és 45 db 8 lakásos társasház. A lakóépületek megközelítőleg az alábbi paraméterekkel rendelkeznek:

Telepített épületek				Lakások	
típusa	száma	területe	szintszáma	száma összesen	területe
4 lakásos	25 db	180 m²	2 +T	100 db	~100 m²
8 lakásos	45 db	220 m²	3	128 db	~65 m²
		300 m²	3	232 db	~95 m²
Összesen:	70 db			460 db	

A lakótelep 4 lakásos épületei kertvárosias lakóterület övezetébe kerülnek, így a telken belüli beépített és burkolt felületek mellett 50% legkisebb zöldfelületi arányt teljesítenek. A társasházakhoz telkenként 4 férőhelyes személygépjármű parkoló kerül kialakításra, mely biztosítja az OTÉK 4. számú mellékletének első pontjában előírtakat.

A 8 lakásos épületek hármasával, négyesével, illetve a fejlesztési terület északi részén ötösével állnak a tömbtelkeken. A lakóépületekben három szinten kerülnek elhelyezésre a lakások, melyek az épület méretének köszönhetően tágas, élhető belső tereket képeznek. A lakók számára csoportokban elrendezett parkolók biztosítanak lakásonkénti férőhelyet, melyet a telken belül kialakított gyalogos hálózat köt össze az épületekkel. Az így kapott telken belüli beépített és burkolt felületek méretőből a zöldfelületi arány a korábban előírt 50%-ról 30%-ra csökken.

A fejlesztési területen kiszabályozott úthálózat szélessége lehetővé teszi további közterületen történő parkolás igényét. Kétoldali széles zöldsávban biztosítja az intenzíven beépített terület számára a tágas, élhető utcák érzetét. Az úthálózat minden esetben kétirányú forgalmat bonyolít le kétszer 3 méter széles forgalmi sávokban. A terület közvilágítást és fejlett közműhálózatot igényel, melyek az út keresztszelvényében kapnak helyet.

A terület déli részén lévő 1622/15 hrsz-ú telkén a lakótelepet és környezetét kiszolgáló alapintézmény kap helyet, mely kedvező szabályozási paraméterekkel alakítható ki.

3.5. Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok

3.5.1. Táj- és természetvédelem

A terv nem javasol olyan változtatási szándékot, mely jelentős hatást gyakorolna a tervezési terület természeti értékeire. A vizsgált terület nem érinti az ökológiai folyosó területét.
A tervezett övezeti módosítás kismértékben emeli a beépítettségi mutatót és csökkenti a kialakítandó zöldfelületi arányt. A tervezett telepítés megvalósulásával a fejlesztési terület mai képe jelentős változáson megy keresztül, a korábbi felhagyott szántó látványát egy új társasházas beépítésű lakótelep váltja le.

3.5.2. 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 biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”*.
Noha a fejlesztési terület már korábban, a **22/2013. (XII. 20.) sz. rendelet**tel elfogadott módosítás során Mende belterületébe került, és területének közel 83%-a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába került kijelölésre, mégis fontos a módosítást követően a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása.

	Hatályos területfelhasználás szerint			Tervezett területfelhasználás szerint		
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	**BIA mutató**	**BIA érték**	**Terület (ha)**	**BIA mutató**	**BIA érték**
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,00	1,2	3,6	5,93	1,2	7,1
Kertvárosias lakóterület (Lke)	4,30	2,7	11,6	1,93	2,7	5,2
Falusias lakóterület (Lf)	7,25	2,4	17,4	6,81	2,4	16,3
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	-	-	-	0,83	0,5	0,4
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	0,80	0,4	0,3	-	-	-
Beépítésre szánt terület összesen:	15,35	-	**32,9**	15,50	-	**29,1**
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Közpark (Kp)	0,70	6,0	4,2	1,12	6,0	6,7
Zöldterület (Z)	0,40	6,0	2,4	-	-	-
Erdőterület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	-	-	-	0,40	9,0	3,6
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	0,30	6,0	1,8	0,38	6,0	2,3
Közlekedési terület:						
Közúti közlekedési terület (KÖu)	1,80	0,6	1,1	1,15	0,6	0,7
Beépítésre nem szánt terület összesen:	3,20	-	**9,5**	3,05	-	**13,3**
Érintett terület összesen:	18,55	-	**42,4**	18,55	-	**42,4**

A táblázatban jelölt értékek a vizsgált területre vonatkozó hatályos TSZT szerinti területfelhasználási kategóriák és a tervezett módosítást követően kialakuló területfelhasználás viszonyát mutatják. A tervezett állapot kis mértékben növeli a beépítésre szánt területek kiterjedését (a voalas zöldterületek megszüntetésével), azonban növeli a minőségi zöldfelületek kijelölését a területen (a megszüntetésre kerülő közterületek helyett koncentráltan jelölt játszótér és véderdősáv kijelölésével), ennek köszönhetően a biológiai aktivitás érték a módosítást követően **0,0 különbözeti BIA értéket** mutat.

3.5.3. Zöldfelületi javaslatok

Telken belüli zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A tervezési területen a zöldfelületi fedettség mennyiségi követelményei változnak a javaslat során. A kis- és kertvárosias lakóterületekre előírt 50%-os legkisebb zöldfelületi arány a tervezett telepítés során a kisvárosias lakóterületi övezetbe kijelölt területeken csökken. Az Lk jelű kisvárosias lakóterületek esetében a telken belüli zöldfelületi arány 30%-ra módosul, mely biztosítja az egy telken belül történő többlakásos társasházak csoportos elhelyezését.

A telkeken a vizsgált terület kialakult beépítéssel rendelkező részeihez hasonlóan változatos fajokban gazdag, értékes növényállománnyal javasolt kialakítani. A telkek elő-, oldal-, és hátsókertjeinek növénnyel való borítása nem csak esztétikai szempontból fontos, látványa mellett kedvező klimatikus hatás érhető el a lakók részére. A lakóépületekhez lakásonként egy felszíni parkolóhely is kialakításra kerül, melynek árnyékolását fásítással javasolt megoldani.

Közterületi zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A meglévő beépítéssel rendelkező lakóterület gondozott zöldfelületekkel kerültek kialakításra, melyek a széles keresztmetszetű utcák két oldalán húzódnak. Az utcákban változatos többszintes növényállomány található a vizsgált terület beépített részén, mely példaként szolgál a beépítéssel még nem rendelkező fejlesztési területen tervezett közterület hálózat esetében.

Az egységes utcaképek létesítéséhez fasorok és cserjesávok telepítése javasolt. A növénytelepítést az esztétikai szempontok mellett a környezetminőség javítása is indokolja.

A növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a meglévő és kialakuló közművekre, fedett, részben burkolt árkokra valamint a légvezetékekre. A légvezetékek alatt javasolt olyan dísznövényeket alkalmazni, melynek alacsony gömb alakú koronát nevelnek, így nem szükséges metszeni őket.
Fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra, többször iskolázott sorfák alkalmazandóak, a fák tőtávolságát fajtól függően kell meghatározni. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre.

3.6. Környezetvédelem

3.6.1. Levegő-tisztaság védelem

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni.

Közlekedési eredetű légszennyezést Mende központján áthaladó, jelentős átmenő forgalmat is bonyolító 31 sz. főút személy- és tehergépjármű forgalma eredményez, mely a módosítással érintett területtől fél kilométerre helyezkedik el, így közvetlen nincs szennyező hatással. A közlekedési eredetű szennyezés leginkább az utak közvetlen környezetében rakódik le. ***A tervezett módosítás a környezetre nézve negatív változást nem eredményez. További forgalomnövekedéssel a tervezett lakótelep miatt kell számolni, mely megváltoztatja a terület jelenlegi közlekedésből származó káros kibocsátásoktól mentes állapotát.***

A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, többszintű út menti növénysávok kialakításával, a terület kondicionáló hatása és mikroklímatikus viszonyai tovább javíthatók. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentősége van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

3.6.2. Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A ***telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében*** a vonatkozó, ***mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani***. A talaj- és talajvizek állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhetők. A technológiai eredetű szennyvíz tisztítását a vonatkozó rendeletek szerint a telephelyeken belül kell megoldani. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. Semmilyen tevékenység nem folytatható a területen, amely a víz és a talaj határérték feletti károsodását okozhatja. A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos, jelenleg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

3.6.3. Zaj- és rezgésterhelés

Meglévő rezgés- és zajszennyezést okozó objektum a módosítással érintett terület környezetében nem helyezkedik el. A tervezés során nem kerül kialakításra, olyan létesítmény, mely jelentős zaj- és rezgésterhelést eredményez.

Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeit kell figyelembe venni.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM,kö}$ megítélési szintre (dB)					
		Kiszolgáló úttól; lakóúttól származó zajra		országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől,		országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, autóbusz pályaudvartól, vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, …)	55	45	60	50	65	55
3.	Lakó t. (nagyvárosias beépítésű), vegyes t.	60	50	65	55	65	55

A változással érintett területen jogszabályban előírt vonatkozó zajterhelési határértékek kiszolgáló illetve lakó utaktól származó zajkibocsátásra vonatkozóan nappal 55-60 dB, éjjel 45-50 dB értékben kerültek meghatározásra. A területen a várható forgalom növekedése kelthet közlekedésből származó zajt. A fejlesztési terület jellemzően lakó funkciókat lát el, mely nem kelt számottevő káros zajkibocsátást, valamint a terület két oldalról történő megközelíthetősége megosztja a telepítést követően megnövekedett forgalmat.

A változással érintett terület egy része jelenleg falusias lakóterület építési övezetébe van sorolva, emellé kis- és kertvárosias lakóterületek elhelyezése tervezett. ***A módosításkövetkeztében, a zajhatárértékek figyelembe vétele tekintetében, a besorolások nem változnak. Az előírt értékek a meglévő és a megvalósuló lakóterületekre egyaránt vonatkoznak. A terület zajterhelését a tervezett beépítés kis mértékben növeli, azonban jellemzően lakó igényeket kiszolgáló forgalma nem kelt káros hatást környezetére.***

A tervezési területen belül, illetve annak környezetében, jelentős üzemi jellegű zajterheléssel nem kell számolni.

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj

A területen az építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan az alábbi határértékek érvényesek jelenleg:

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM, megítélési szintre*(dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, a vegyes terület	70	55	65	50	60	45

3.6.4. Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokat (jelenleg a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényt), betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.
A településen a keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni. A tervezett telepítéssel létrejövő lakóterületen keletkező hulladék elszállítását és kezelését a megfelelő mértékben kell megoldani.

A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

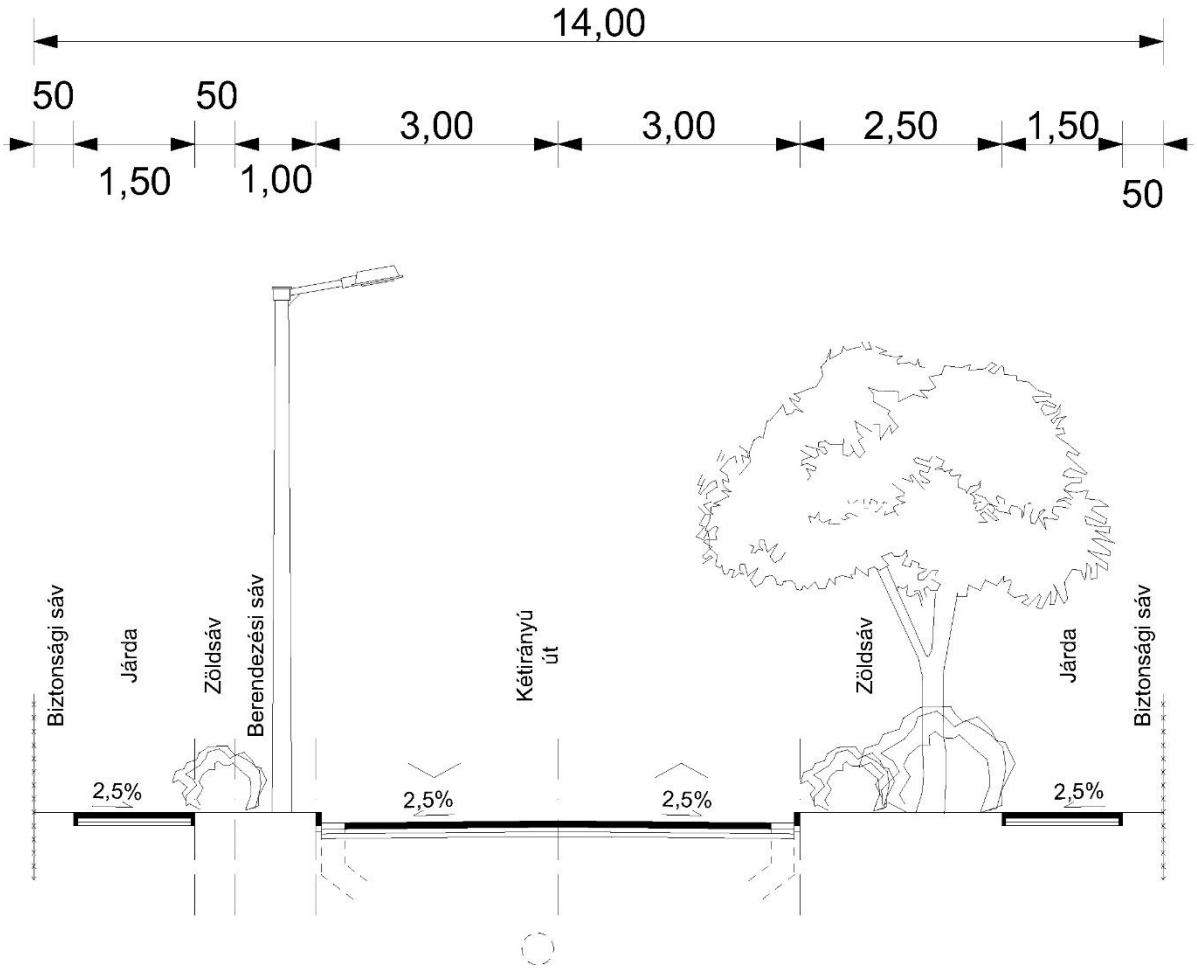
3.7. Közlekedési javaslatok

3.7.1. Közúti közlekedéshálózati javaslat

A fejlesztési területen kiszabályozott új utcahálózat a meglévő hálózathoz kapcsolódik, délen a József Attila utcához, északon a Bem József utca vonalába csatlakozik. Az utcahálózat a Bem József utca kiszélesítésével egységesen 14 m szabályozási szélességet kap, mely biztosítja a kétszer 3 m széles forgalmi sávok, kétoldali járdák és zöldsávok elhelyezését. Emellett kétoldalt haladó zárt csapadékgyűjtő és elvezető hálózat kiépítését és a szükséges közművek elhelyezését.

A 14 méter szabályozási szélességű lakóutca a következő paraméterek szerint kerül kialakításra:

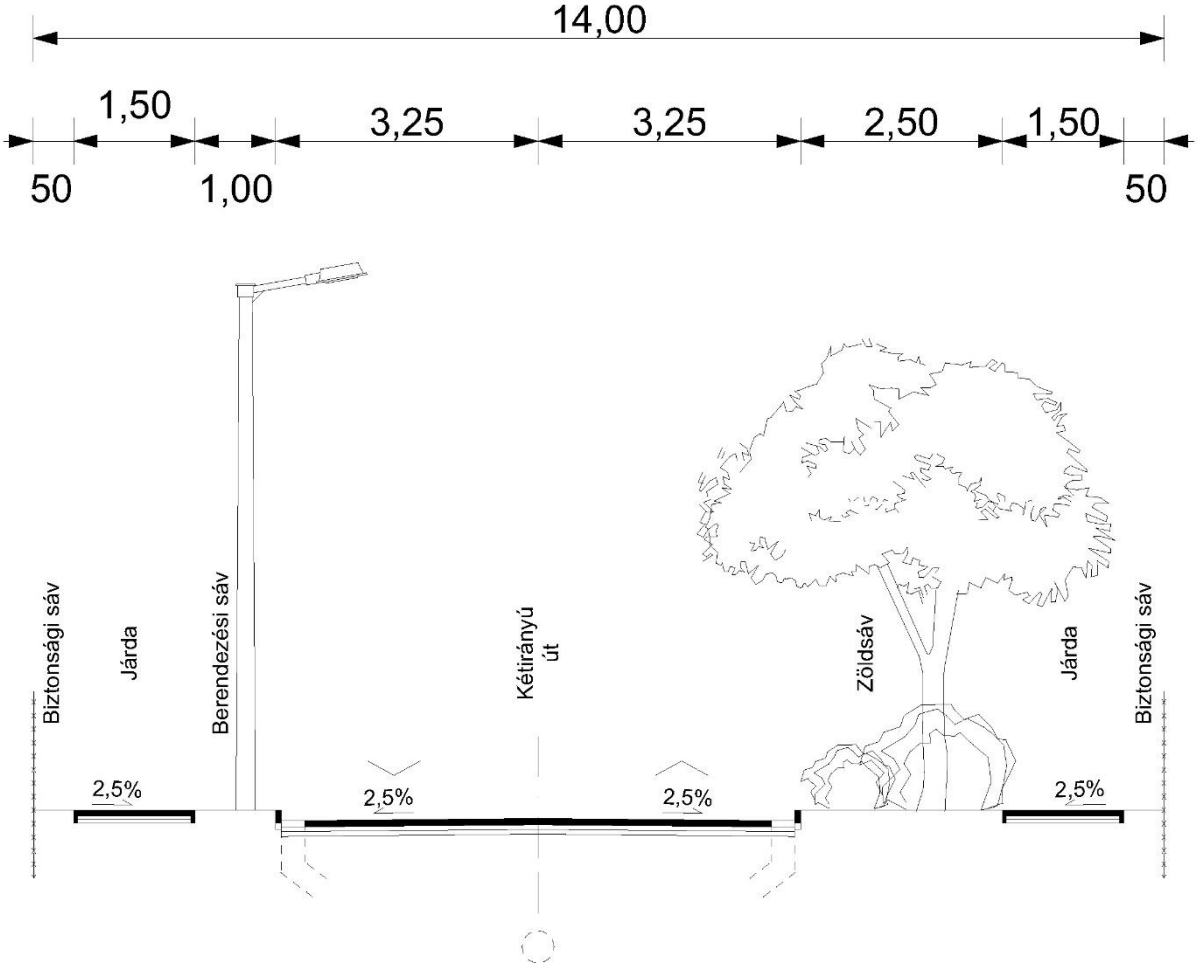
14,00 m szabályozási szélességű
tervezett kétirányú lakóutca jellemző mintakeresztszelvénye (Zárt csapadékvízelvezető rendszerrel)
Tervezési osztályba sorolása: B.VI.d.C. (30 km/h)



A Szent István utcával párhuzamosan tervezett 1622/19 hrsz-ú telken haladó út gyűjtőút funkciójának kialakítása javasolt, mely a beruházás során létrejövő lakótelep lakossági forgalmát szolgálná ki. A gyűjtőút a József Attila utcában és a Bem József utcában folytatódva a jelenleg is gyűjtőútként jelölt Szent István útba csatlakozik. A tervezett gyűjtőút az intenzív beépítéssel létrejövő terület lakossága számára tömegközlekedési útvonalként is szolgálhat.

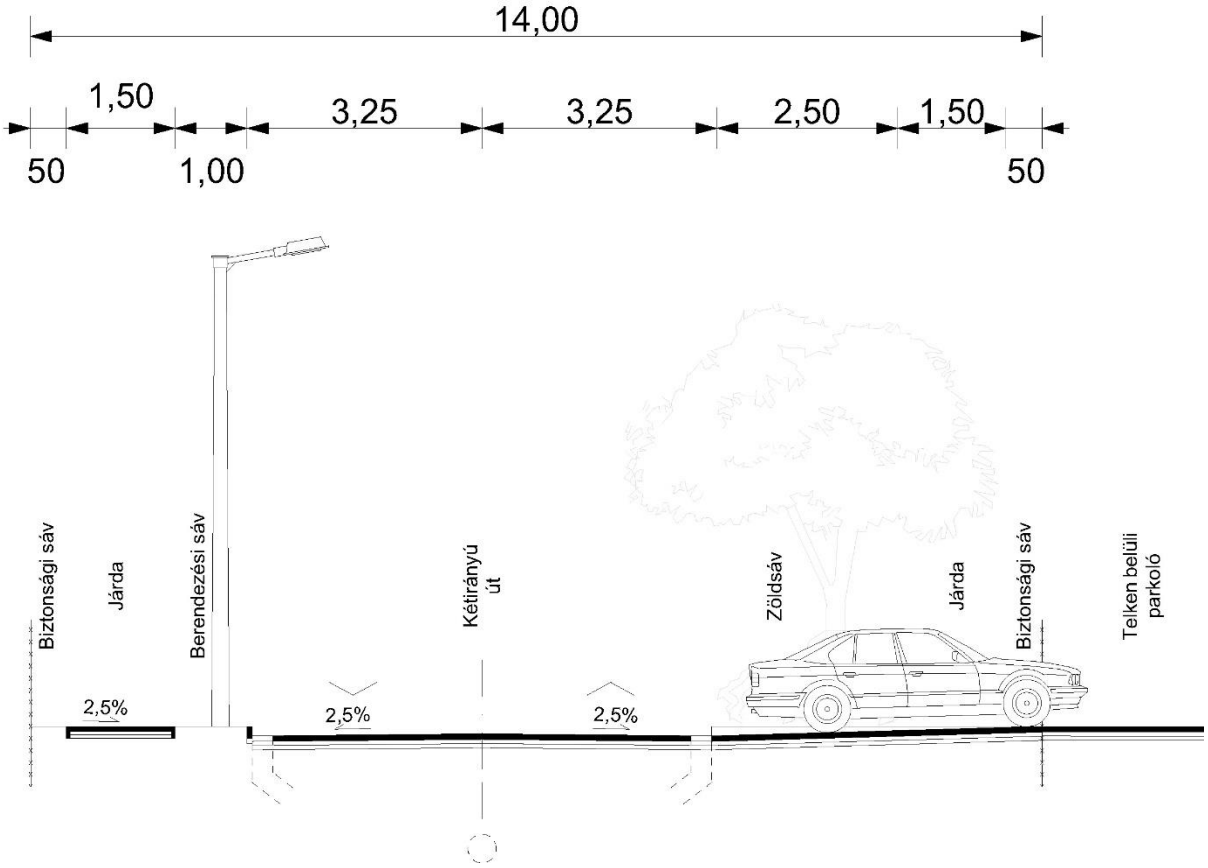
A 14 méter szabályozási szélességgel kialakítható gyűjtőút mintakeresztszelvényeit a következő két ábra mutatja.

14,00 m szabályozási szélességű
tervezett kétirányú gyűjtőút jellemző mintakeresztszelvénye (Zárt csapadékvízelvezető rendszerrel)
Tervezési osztályba sorolása: B.V.c.D. (30 km/h)



Részletes mintakeresztszelvény ábrázolja a gyűjtőútról történő kapubehajtó létesítésekor kialakuló állapotot, mely sok esetben közvetlen ráfordulást biztosít a telekhatáron belül elhelyezett parkolók számára.

14,00 m szabályozási szélességű
tervezett kétirányú gyűjtőút jellemző mintakeresztszelvénye (Zárt csapadékvízelvezető rendszerrel)
kapubehajtó esetén
Tervezési osztályba sorolása: B.V.c.D. (30 km/h)



3.7.2. Közösségi közlekedéshálózati javaslat

A terület tömegközlekedési kapcsolatokkal jól ellátott, távolsági buszjárat jelenleg a Szent István úton halad. A tervezett utcahálózattal a tömegközlekedés új nyomvonalat kaphat a Szent István utcával párhuzamosan létrejövő tervezett gyűjtőúton.

A távolsági buszjárat összeköttetést biztosít Mende déli részén lévő vasútállomással és a Pusztaszentistváni vasúti megállóhellyel a vizsgált terület számára.

3.7.3. Kerékpáros közlekedési javaslat

A tervezési területen belül felfestett kerékpársáv nem található. A kerékpáros forgalom lebonyolítása a meglévő közúti útburkolatokon történik. Az új közterületi burkolt gyalogos járdák, illetve a meglévő közúti burkolatok a kerékpáros forgalmat biztonságosan képesek lebonyolítani.

A fejlesztési területen a kerékpárút és kerékpársáv kialakítása nem tervezett, a lakó forgalmat ellátó új utcahálózat alkalmas a kerékpárforgalom lebonyolítására az utakon jelentkező gépjármű forgalom mellett is.

3.7.4. Gyalogos közlekedési javaslat

A meglévő burkolt járdák a vizsgált terület délkeleti felén teljes mértékben képesek a meglévő gyalogos forgalmat lebonyolítani, így a terület ezen részén közterületi gyalogos közlekedés-hálózatát érintő új jelentős fejlesztés nem várható. A tervezett beruházással együtt új gyalogos hálózat kiépítése is javasolt, mely az új lakóterület gyalogos forgalmát képes lebonyolítani. A tervezett úthálózat két oldalán szükséges járda burkolatot kialakítani, melyet a meglévő közterületi gyalogos burkolatok korszerűsítése mellett egységesíteni javasolt.

3.7.5. Parkolási javaslat

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. §-a szerint személygépjármű elhelyezését a telkek és építmények rendeltetésszerű használatához telken belül kell biztosítani. Az elhelyezendő személygépjárművek számát a rendelet 4. számú melléklete írja elő.

„Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:
1. minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után,
[…]
5. bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után,”

A lakásonként egy férőhely csoportos elrendezése javasolt a kedvező helykihasználás érdekében, emellett a parkolók fásítása szükséges az árnyékolás szempontjából.

A vizsgált területen lévő széles keresztmetszetű utcák lehetővé teszik a személygépjárművek közterületen történő elhelyezését is.

3.8. Közművesítési javaslatok

Általánosságban elmondható, hogy a vizsgált terület kialakult beépítéssel rendelkező része teljes mértékben közművesített, és a meglévő közműhálózat a kialakult állapotból fakadó igényeket kielégíti. A fejlesztéssel érintett, még be nem épület része a területnek nem rendelkezik közmű hálózattal, így ezek kiépítése a szükséges mértékben javasolt.

A közművek kiépítésénél fontos szempont, hogy a befogadó- illetve ellátó hálózat a területhez kapcsolódóan kiépült, így a tervezett módosítás során kialakuló lakó és központi vegyes terület megvalósulása során felülvizsgálni kell a meglévő hálózat befogadóképességét, szükség esetén háttérfejlesztésekkel ellátni azt.

3.8.1. Vizi közmű fejlesztési javaslat

3.8.1.1. Ivóvíz ellátási javaslat

A Szent István úttól északra eső beépített családi házas lakóterület ivóvízellátását kiépített NA 100/KMPVC hálózattal került kiépítésre. A lakóterülettől északra húzódó fejlesztési terület jelenleg nem rendelkezik kiépített víziközmű hálózattal. A telepítéssel egyidejűleg a fejlesztési terület víziközmű ellátását biztosító hálózat kiépítése is szükséges. A tervezett beruházás ivóvíz igénye az alábbiak szerint alakul:

IVÓVÍZ:

Tervezett Lakásszám: 460 db.
Lakásonként 2,5 fővel és fejenként 250 l/d-al számolva
460*0,625=287,50 m^3/d

Intézmény (~60 fő) = 4,50 m^3/d

ÖSSZESEN = 292,0 m^3/d

A kialakuló új lakóterület közterületen és magánterületen lévő zöldfelületeinek fenntartása a következő adatok szerint teljesíthető:

LOCSOLÓ VÍZ:

Locsolás-magánterületen = 7,41 m^3/d
Locsolás-közterületen = 4,08 m^3/d

ÖSSZESEN = 11,49 m^3/d

A tüzivíz ellátást megfelelő távolságban elhelyezett tűzcsapok biztosítják, melyek az ivóvíz hálózatra kapcsolódnak. A további szükséges tűzcsapok elhelyezése mellett a kis- és kertvárosias lakóterületen újonnan kialakuló építési telkek vízellátását a Szent István utcában vezetett vízvezeték hálózatra szervezetten kell kialakítani. Tüzivíz ellátását biztosító hálózat az alábbi paramétereknek megfelelően alakítható ki:

TÜZIVÍZ:

4 lakásos társasházak esetében	= 700 l/p
8 lakásos társasházak esetében	= **1100 l/p**
Intézményi épület	= **1500 l/p**

3.8.1.2. Szennyvízelvezetési javaslat

A vizsgált terület délkeleti részén gravitációs szennyvízcsatorna segíti a lakott terület szennyvíz elvezetését. A gravitációs hálózat a Szent István út vonalában haladó csatornába köt be a tőle északnyugatra húzódó merőleges utcákból.

A fejlesztéssel érintett területen szennyvízelvezetést biztosító hálózat kiépítése szükséges, melyek a meglévő hálózathoz csatlakoztatva kell kialakítani. A településen keletkezett szennyvíz nyomóvezetéken át érkezik a Sülysápon létesült tisztítótelepre. A tervezett lakóparkban keletkező várható szennyvíz mennyiségét a következő számítás mutatja:

SZENNYVÍZ:

ÖSSZESEN = 292,0*0,9=**262,8 m³/d**

3.8.1.3. Csapadékvíz elvezetési javaslat

A vizsgált területen a csapadékvizek befogadója a Tápió patak (Alsó-Tápió), így a beépítésekből várható többlet-csapadékvizet. Mende kül- és belterületén, így a vizsgált terület beépített részén zárt csapadékelvezető rendszer segítségével gyűjtik össze a csapadékvizet és szállítják a patak medrébe.

A tervezéssel érintett területen a csapadékvíz elvezetését korszerű zárt csapadékcsatorna rendszer kiépítésével javasolt kialakítani. A hálózaton át a Szent István úti nyílt árokrendszerbe csatlakozva a területen keletkezett csapadékvíz a Tápió-patakba kerül elvezetésre.

KÖZTERÜLETEN KELETKEZŐ CSAPADÉKVÍZ MENNYISÉG

Felület típusa	Területe (m²)	Lefolyási tényező	1 éves 10 perces csapadék (l/s/ha)	Osztószám	Összesen: (l/s)
Útfelület	6090	X0,89	x 133	/10.000	= 72,09
Zöldterület	4060	x0,07		/10.000	= 3,78
Egyéb burkolt felület	4060	x0,87		/10.000	= 46,98
A közterületen keletkező csapadékvíz mindösszesen:					= 122,85 l/s
A 10 perces időtartam alatt keletkező összes csapadékvíz (x600):					=73 710,00 l/s **~73,71 m³**

3.8.2. Energia közművek fejlesztési javaslata

3.8.2.1. Elektromos ellátási javaslat

A tervezési terület igényesebb arculatformálás érdekében, az esztétikai igények, az utcafásítás lehetősége, s ezzel a környezeti állapot javítása miatt, továbbá a ma már nem elhanyagolhatóan kedvezőbb üzembiztonság érdekében is a közép- és kisfeszültségű hálózat földkábelbe fektetve kerülhet csak kivitelezésre. A transzformátorokat épített al-állomásokként kell telepíteni és a közvilágítást önálló közvilágítási lámpatestekkel kell megoldani, amelynek táphálózatát szintén földkábelként kell kivitelezni.
A tér- és közvilágításra is energiatakarékos lámpatestek segítségével a közlekedésbiztonság szolgálatán túl olyan világítási rendszer kiépítése szükséges, amely reklámhordozó, figyelemfelkeltő funkciót is betölt, de sem a közlekedési területre, sem a tervezési területen kívüli területekre bántó, vakító fényhatást nem okoz.

A vizsgált területen lévő kialakult elektromos energia közmű jelenleg oszlopokra fektetett hálózati módon kerül ellátásra, melynek fokozatos földkábeles ellátó hálózatra történő cserélése javasolt. A beruházással érintett területen a villamos energia ellátása kiépítetlen. A tervezett fejlesztések –új utcanyitások- kapcsán a meglévő légvezetékek földkábeles kialakítása javasolt az igényes megjelenésű településközponti és kertvárosi lakókörnyezet kialakításához.

ELEKTROMOS IGÉNY

Tervezett Lakásszám: 460 db.
Lakásonként 1,4 kV-al számolva
460*1,4= 644,00 kV

Intézményi épület = 10,00 kV

ÖSSZESEN = 654,00 kV

3.8.2.2. Gázellátási javaslat

A vizsgált terület már beépített részein kiépített NA 63/PE középnyomású főgázvezeték halad, mely a József Attila utcánál NA 90/PE főgázvezetékbe csatlakozik. A gázellátás minden ingatlanra bekötésre került.

A fejlesztéssel érintett területen gázvezeték kiépítése nem történt meg, a beruházás mértékéhez megfelelően a gázellátás hálózatát is szükséges kiépíteni. Az egyes ingatlanok gázellátását az elosztó vezetékről leágazó vezetékekkel kell biztosítani. A tervezett 460 lakás gázigény az alábbiak szerint számolható:

GÁZ IGÉNY

Tervezett Lakásszám: 460 db.
Lakásonként 1,2 m/ó-val számolva
345*1,2=552,00 m^3/d
Intézményi épület = 6,00 m^3/ó

ÖSSZESEN = 558,00 m^3/ó

3.8.3. Hírközlési javaslat

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület beépítetlen része nem rendelkezik kiépített távközlési hálózattal, jelentős fejlesztésre kell számítani a tervezett úthálózat mentén.

A vezeték nélküli távközlési szolgáltatók a területen kedvező lefedettséggel biztosítani tudják a szolgáltatást. A vezeték nélküli szolgáltatást biztosító bázislétesítmény a tervezési területen belül nem üzemel. **A tervezési területen közcélú antenna-torony elhelyezése nem javasolt, de nem tiltott.**

A tervezési területen a 37/2007 (XII.13.) ÖTM. Rendelet 1.sz. melléklet 5 pontjában megfogalmazott elektronikus hírközlési építmények elhelyezhetőek építési engedély és bejelentés nélkül. Az egységes és rendezett utcakép biztosítása érdekében mindenképp földkábeles megoldással javasolt kialakítani

2017. augusztus hó

RAJZI MUNKARÉSZEK

MENDE KÖZSÉG

Bem József tér - Szent István út - Alkotmány utca - 0125 hrsz-ú telek - belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület eseti TSZT és HÉSZ módosítása

VIZSGÁLAT

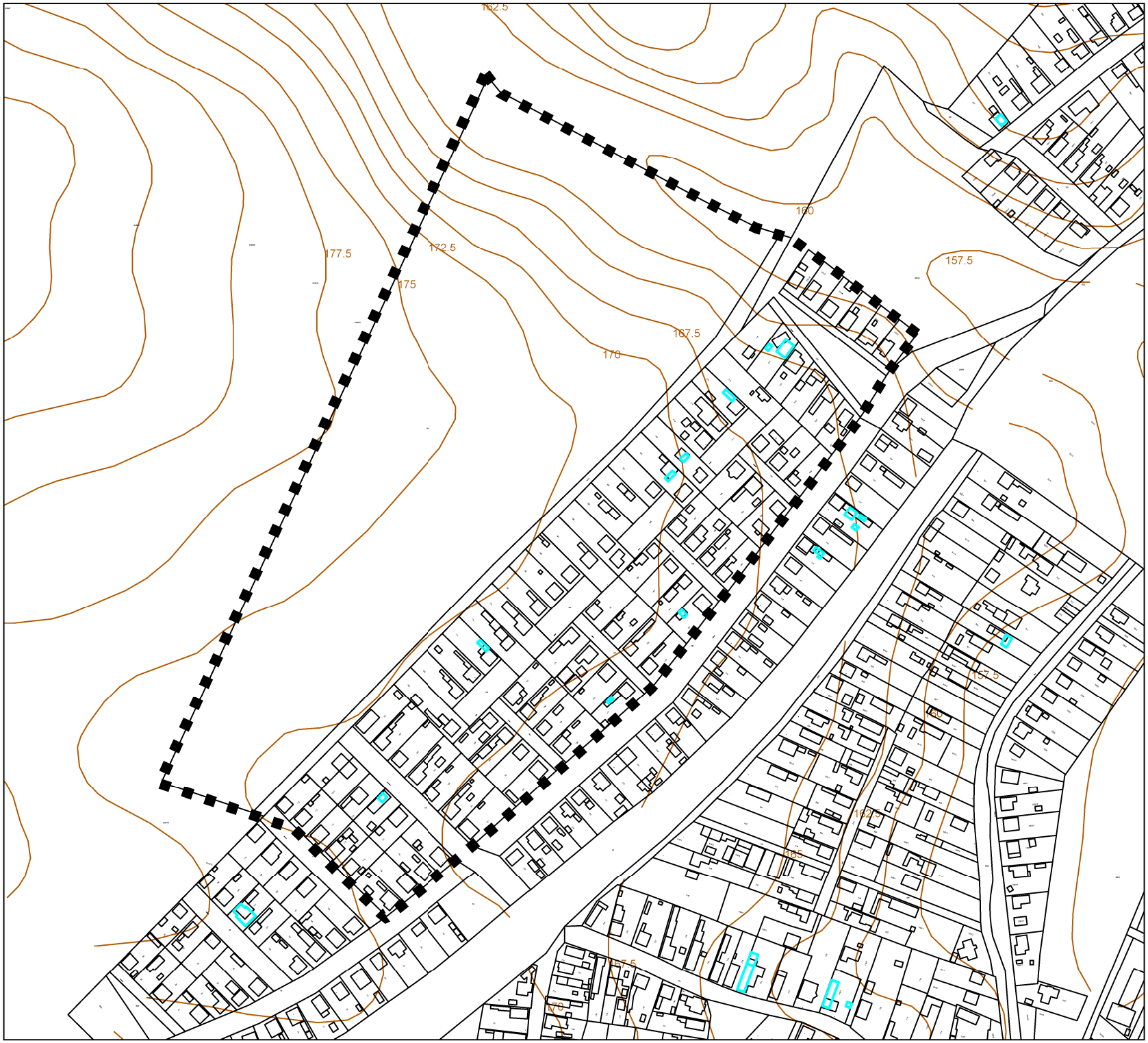
VT-01
Légifotó telekállománnyal

Jelmagyarázat:

- Vizsgálati terület
- Földrészlethatár / telekhatár /
- Meglévő /bemért/ épület
- Meglévő /nem bemért/ épület
- Lebontott /bemért/ épület

M 1:4000

KASIB
mérnöki
manager
iroda



MENDE KÖZSÉG

Bem József tér - Szent István út - Alkotmány utca - 0125 hrsz-ú telek - belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület eseti TSZT és HÉSZ módosítása

VIZSGÁLAT

VT-02
Reambulált alaptérkép

Jelmagyarázat:

- Vizsgálati terület
- Földrészlethatár / telekhatár /
- Meglévő /bemér:/ épület
- Meglévő /nem bemért/ épület
- Lebontott /bemért/ épület
- 177,5 Szintvonal

M 1:4000

KASIB
mérnöki manager iroda

MENDE KÖZSÉG

Bem József tér - Szent István út - Alkotmány utca - 0125 hrsz-ú telek - belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület eseti TSZT és HÉSZ módosítása

VIZSGÁLAT

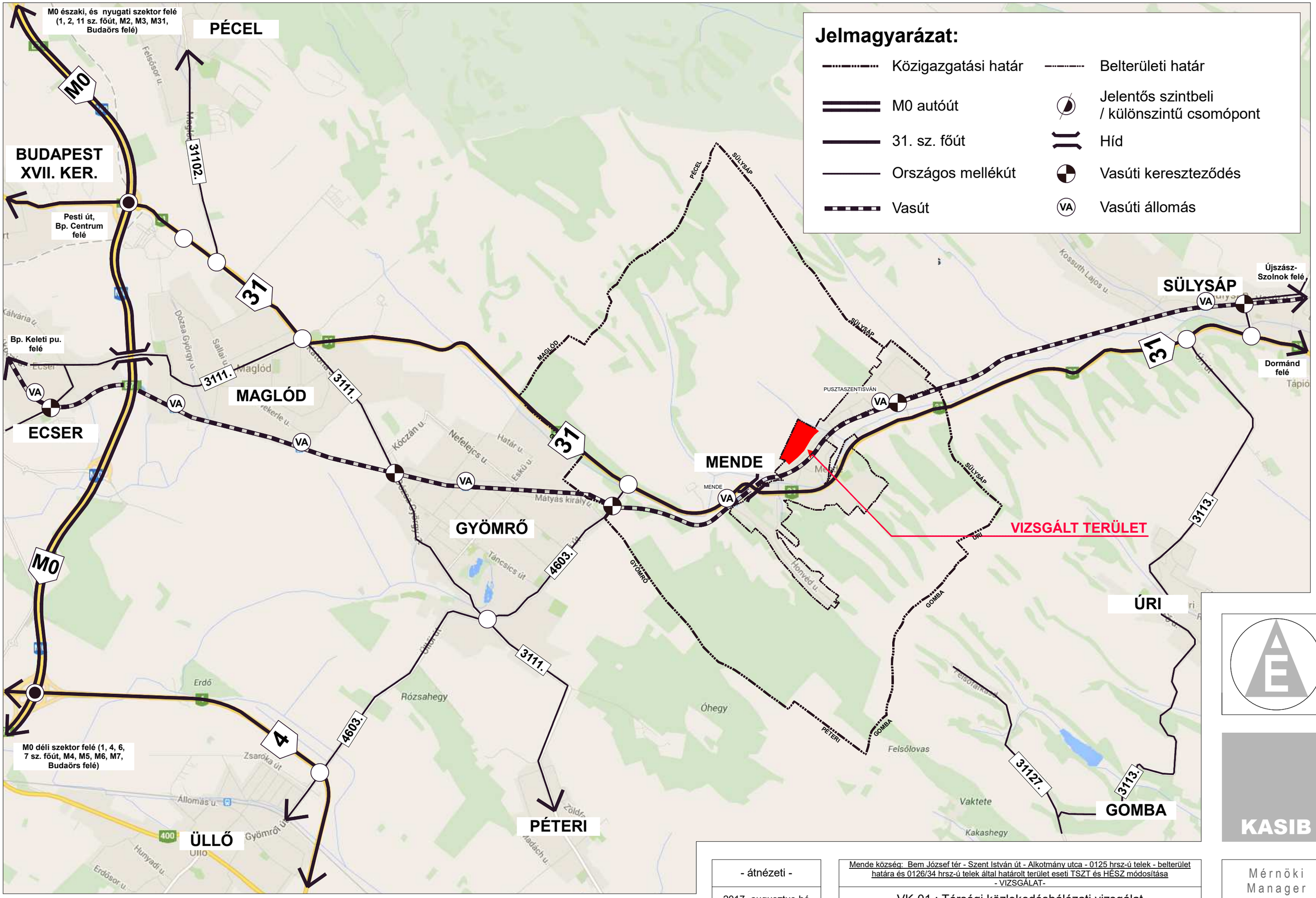
VT-03
Összefoglaló vizsgálat

Jelmagyarázat:

- Vizsgálati terület
- Földrészlethatár / telekhatár /
- Magastetős épület
- Lapostetős épület
- Gazdasági épület
- Telken belüli zöldfelület
- Közterületi zöldfelület
- Aszfaltburkolatú út
- Közterületi járda
- Telken belüli burkolt felület
- Meglévő fa, facsoport
- Szintvonal
- Vizsgált területen kívüli területek

M 1:2500

KASIB mérnöki manager iroda



- átnézeti -	Mende község: Bem József tér - Szent István út - Alkotmány utca - 0125 hrsz-ú telek - belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület eseti TSZT és HÉSZ módosítása - VIZSGÁLAT-
2017. augusztus hó	VK-01 : Térségi közlekedéshálózati vizsgálat

KASIB

Mérnöki Manager Iroda

Jelmagyarázat:

Alaptérképi elemek:

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Tápió-patak

Közúti közlekedési elemek:

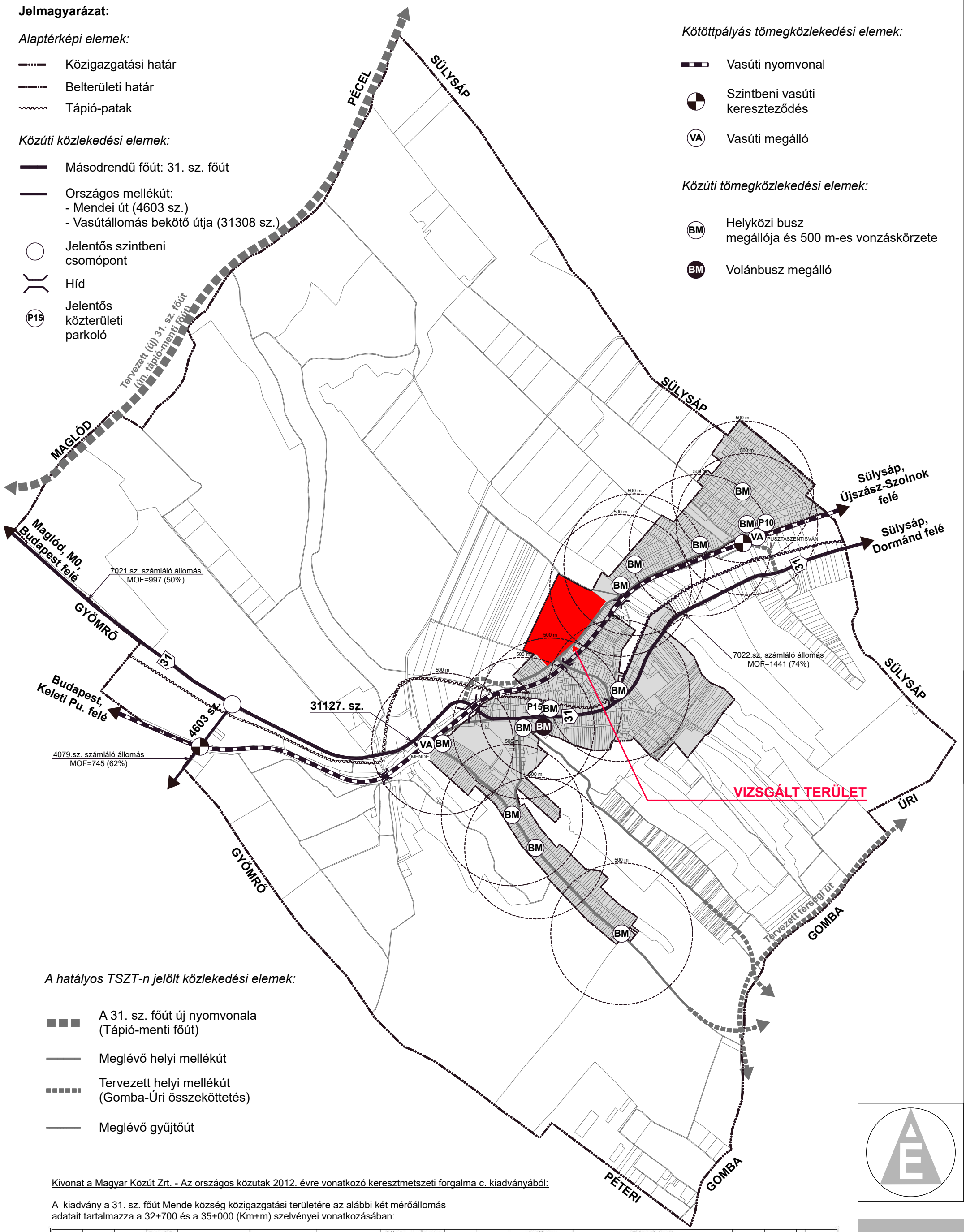
- Másodrendű főút: 31. sz. főút
- Országos mellékút:
  - Mendei út (4603 sz.)
  - Vasútállomás bekötő útja (31308 sz.)
- Jelentős szintbeni csomópont
- Híd
- P15 Jelentős közterületi parkoló

Kötöttpályás tömegközlekedési elemek:

- Vasúti nyomvonal
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- VA Vasúti megálló

Közúti tömegközlekedési elemek:

- BM Helyközi busz megállója és 500 m-es vonzáskörzete
- BM Volánbusz megálló



A hatályos TSZT-n jelölt közlekedési elemek:

- A 31. sz. főút új nyomvonala (Tápió-menti főút)
- Meglévő helyi mellékút
- Tervezett helyi mellékút (Gomba-Úri összeköttetés)
- Meglévő gyűjtőút

Kivonat a Magyar Közút Zrt. - Az országos közutak 2012. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma c. kiadványából:

A 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 számláló-állomás kódja	MOF	Kapacitás	Kapacitás kihasz-náltság	Összes forgalom		Összes motoros forgalom		Nehéz motoros forgalom		Pályasz. méret. forgalom	Összes teher-gépkocsi	Személy-gépkocsi	Kis teher-gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerékpár	Kerékpár	Kerékpárút	Lassú jármű
														egyes	csuklós	közepes nehéz	nehéz	pótkocsis	nyerges	speciális				
	[E/ó]	[E/ó]	[%]	[j/nap]	**[E/nap]**	[j/nap]	[E/nap]	[j/nap]	[E/nap]	[Et/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]		[j/nap]
				(1)-(12)		(1)-(10), (12)		(3)-(4), (6)-(9)			(5)-(9)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)		(12)
7021	997	2000	50%	8681	**10281**	8674	10279	797	1993	1014	978	5696	1882	92	0	273	129	188	387	1	24	7		2
7022	1441	2000	72%	13670	**14856**	13659	14853	879	1988	1074	1012	9380	3101	114	0	247	185	158	421	1	52	11		0

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

4079	745	1200	62%	8677	**9198**	8663	9194	376	829	406	622	6950	911	48	0	294	110	33	185	0	132	14		0

M 1:25 000

2017. augusztus hó

Mende község: Bem József tér - Szent István út - Alkotmány utca - 0125 hrsz-ú telek - belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület eseti TSZT és HÉSZ módosítása
- VIZSGÁLAT-

VK-02 : Települési közlekedéshálózati vizsgálat

KASIB

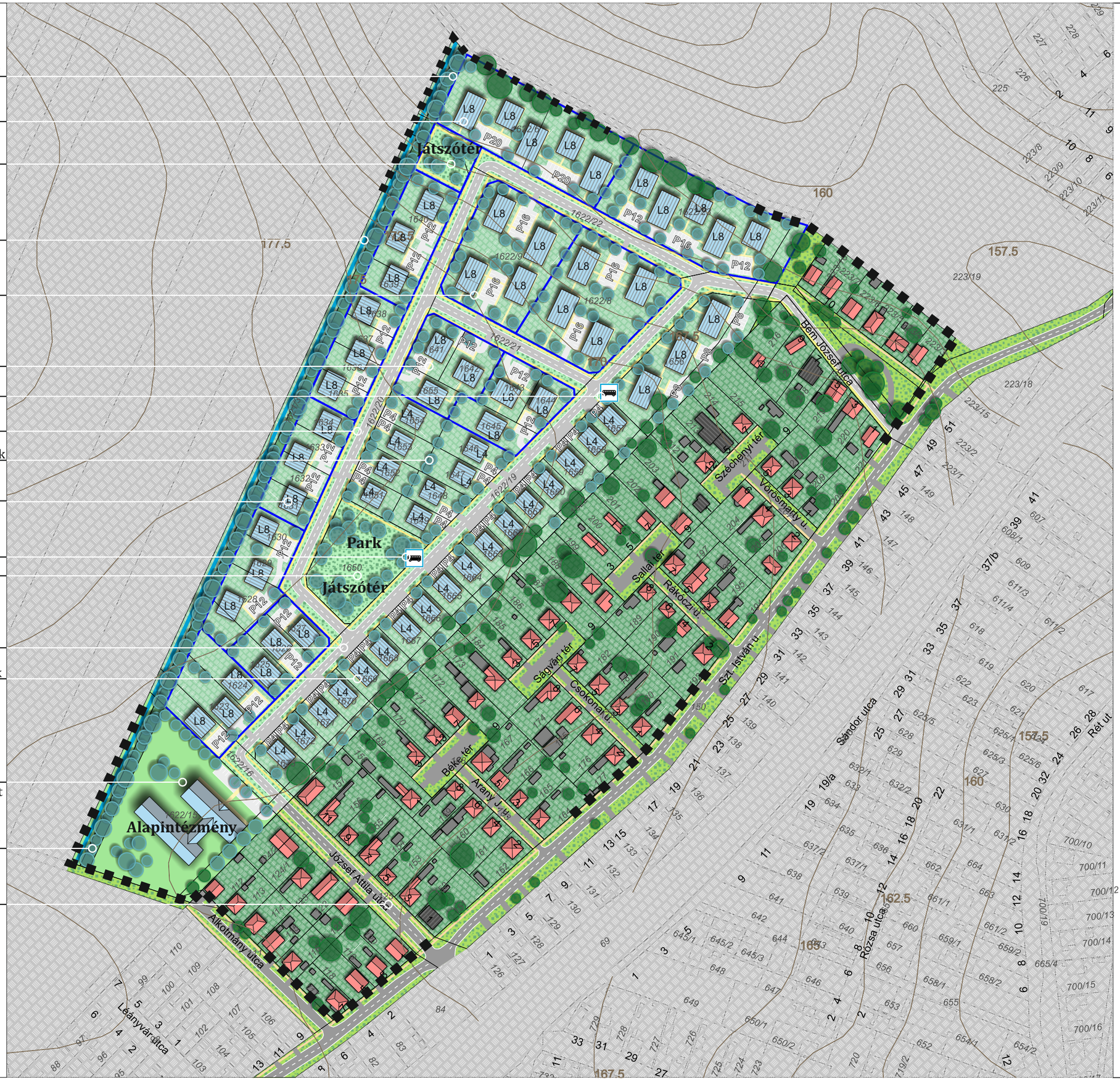
Mérnöki Manager Iroda

MENDE KÖZSÉG

Bem József tér - Szent István út - Alkotmány utca - 0125 hrsz-ú telek - belterület határa és 0126/34 hrsz-ú telek által határolt terület eseti TSZT és HÉSZ módosítása

VIZSGÁLAT

JT-01
Beépítési koncepció



Jelmagyarázat:

- Vizsgálati terület
- Meglévő / javasolt telekhatár
- Magastetős épület
- Meglévő / tervezett lapostetős épület
- Gazdasági épület
- Meglévő / tervezett telken belüli zöldfelület
- Meglévő / tervezett közterületi zöldfelület
- Meglévő / tervezett aszfaltozott út
- Meglévő / tervezett közterületi járda
- Tervezett terken belüli burkolt felületek
- Tervezett intézményi zöldfelület
- Tervezett erdősáv
- Meglévő / tervezett fa, fásítás
- Szintvonal
- Vizsgált területen kívüli területek

M 1:2500

KASIB
mérnöki manager iroda

MELLÉKLETEK

MENDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
2235. MENDE, FŐ U. 14. TELEFON: (29) 438- 001.
FAX: (29) 438 - 025.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Mende Község Önkormányzat Képviselőtestületének 2017. június 12-én megtartott üléséről
/Kihagyva a kihagyandók:/

Tárgy: Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat eseti módosításával kapcsolatos döntés meghozatala: Mende 0126/34 árok- Bem József tér – Lf lakóterületek hátsó telekhatára(valamikori belterületi határ) – 0125 út által határolt terület övezeti átsorolása

Mende Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 4 igen szavazattal, (1 fő érintettség miatt nem szavazott) tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta meg:

84/2017.(VI.12.) Önk. határozat

Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat eseti módosításával kapcsolatos döntés meghozatala: Mende 0126/34 árok- Bem József tér – Lf lakóterületek hátsó telekhatára(valamikori belterületi határ) – 0125 út által határolt terület övezeti átsorolása

Mende Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1.) Kaszanyi József 2235. Mende, Fő utca 28. sz. alatti lakos kérelmére a

- Mende, 126/34 árok - Bem József tér - Lf lakóterületek hátsó telekhatára (valamikori belterületi határ) - 0125 út által határolt terület (fejlesztési terület) vonatkozásában a TSZT HÉSZ módosítást támogatja.

2.) A TSZT, HÉSZ módosítás célja, iránya a fejlesztési területre vonatkozóan:

1. A kisvárosi lakóterület kiterjesztése a 1622/20 hrsz út D és DK-i oldalára eső-, valamint a 1622/21 hrsz út két oldalára eső ingatlanokra vonatkozóan.
2. A 1622/15 hrsz-ú telek Gksz-ről Vt-re történő területfelhasználás-, és építési övezet módosítás az alapintézményi ellátás és szolgáltató funkciók helybiztosítására.
3. A hatályos terveken a Gksz területet szegélyező Z, azaz zöldterület megszüntetése kijelölésének.
4. A fejlesztési területen maximum 800 lakás kialakíthatóságát célzó az Igénylői fejlesztés megvalósítását megalapozó építési jogok megalkotása.

3.)A Képviselő-testület elfogadja a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 500.000.- Ft + áfa összegű árajánlatát és egyben felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú tervezői szerződés megkötésére.

4.)A Képviselő-testület a fenti cél megvalósítása érdekében – a TSZT és HÉSZ módosításával kapcsolatban - az érintett telkek tulajdonosával, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése szerinti – az egyes településfejlesztési célok megvalósítását szolgáló – településrendezési szerződést köt.

5.) A Képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

6.) A Képviselőtestület kiköti, hogy a TSZT, HÉSZ módosítással kapcsolatos összes költség kérelmezőt terheli.

Felelős: Kaszanyi József polgármester, Dr. Mona Gyula címzetes főjegyző

Határidő: 2017. július 31.

Kaszanyi József sk.
polgármester

Dr. Mona Gyula sk.
címzetes főjegyző

A kiadmány hiteles.

Mende, 2017. június 14.

Dr. Mona Gyula
címzetes főjegyző

Mendei Polgármesteri Hivatal * 3. *