

MEGRENDELŐ: Mende Község Önkormányzata
2235 Mende
Fő utca 14
TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1183 Budapest, Üllői út 455.
TSZ.: 2285/2017

KASIB
mérnöki
manager
iroda

MENDE KÖZSÉG

Honvéd utca 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeit érintő



Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása

**62/2017. (V.22.) számú Önk. határozattal elfogadott és 8/2017. (V.23.) számú rendelettel
jóváhagyott**

TERVDOKUMENTÁCIÓ

2017. június 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 tervező

települmérnök

városép. - városgazd. szakmérnök

TT/1 01-4657, TR 01-4657



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Gyurcsik Tímea

okl. települmérnök

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

okl. táj- és kertépítész-mérnök

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



KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

Zajovics András

okl. építőmérnök

okl. városi közlekedési szakmérnök

okl. városép. - városgazd. szakmérnök

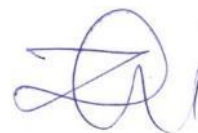
vezető településrendező tervező

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

**Rák Zsófia**

okl. építőmérnök



Budapest, 2017. június hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MUNKARÉSZ TARTALOMJEGYZÉKE

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	13
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	14
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	15
1.2.1. Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	15
1.2.2. A Pest megye Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	19
1.3. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	23
1.3.1. A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó megállapításai	23
1.3.2. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vonatkozó megállapításai	24
1.4. Területfelhasználás és épületállomány vizsgálata	28
1.5. Fotódokumentáció	29
1.6. Beépítettség vizsgálata	30
1.6.1. A beépítési paraméterek és a valós állapot összevetése	30
1.7. Tulajdonjogi vizsgálat	30
1.8. Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat	31
1.8.1. Telken belüli zöldfelületek	31
1.8.2. Közterületi és vonalas zöldfelületi elemek	32
1.9. Az épített és táji környezet értékei	32
1.9.1. Történeti áttekintés	32
1.9.2. Örökségvédelmi vizsgálat	33
1.9.3. Táji értékvédelem	34
1.10. Közlekedési vizsgálat	35
1.10.1. Közúti kapcsolatok	35
1.10.2. Főbb közlekedési csomópontok	35
1.10.3. Belső úthálózat, parkolás	35
1.10.4. Jelenlegi közúti forgalom	36
1.10.5. Közösségi közlekedés	36
1.10.6. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	38
1.11. Közművesítettség vizsgálat	38
1.11.1. Víziközművek	39
1.11.2. Energiaellátás	40
1.12. Környezetvédelem	42
1.12.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek	42

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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

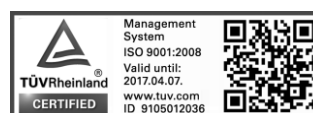


1.12.2.	Levegőtisztaság és védelme.....	42
1.12.3.	Zaj- és rezgésterhelés	42
1.12.4.	Hulladékkezelés.....	42
HELYZETELMŐZŐ -, ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ.....		43
2.1	A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában	44
2.2	A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában	44
2.2.1.	A hatályos TSZT vonatkozásában.....	44
2.2.2.	A hatályos HÉSZ vonatkozásában.....	44
2.3	A területhasználat, funkciók vonatkozásában	44
2.4	Telekméret, beépítési paraméterek tekintetében.....	44
2.5	Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban.....	44
2.6	A meglévő épületállománnyal kapcsolatban	45
2.7	A közlekedéssel kapcsolatban	45
2.7.1.	Külső közlekedési kapcsolatok.....	45
2.7.2.	Belső közlekedés - gépjármű- ill. gyalogos	45
2.7.3.	Parkolás.....	45
2.8	A közműellátottsággal kapcsolatban	45
2.9	A környezetvédelemmel kapcsolatban	45
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....		46
1.1.	A Településszerkezeti Terv módosításának koncepciója.....	47
1.2.	A HÉSZ és az Övezeti Terv módosításának koncepciója	49
1.3.	Beépítési terv.....	51
2.1.	Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok	52
2.1.1.	Táj- és természetvédelem.....	52
2.1.2.	Biológiai aktivitásérték változása.....	52
2.1.3.	Zöldfelületi javaslatok	54
2.2.	Környezetvédelem.....	55
2.2.1.	Levegő-tisztaság védelem.....	55
2.2.2.	Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme.....	55
2.2.3.	Zaj- és rezgésterhelés	55
2.2.4.	Hulladékgazdálkodás.....	57
2.3.	Közlekedési javaslatok.....	58
2.3.1.	Közúti közlekedéshálózati javaslat.....	58
2.3.2.	Közösségi közlekedéshálózati javaslat.....	58
2.3.3.	Kerékpáros közlekedési javaslat	58
2.3.4.	Gyalogos közlekedési javaslat.....	58

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



2.3.5.	Parkolási javaslat.....	58
2.4.	Közművesítési javaslatok	59
2.4.1.	Vízi közmű fejlesztési javaslat	60
2.4.2.	Energia közművek fejlesztési javaslata.....	60
2.4.3.	Hírközlési javaslat.....	61
RAJZI MUNKARÉSZEK.....		62

Rajzjegyzék

Vizsgálati rajzok:

VK-01	Térségi közlekedéshálózati vizsgálat	- átnézeti -
VK-02	Települési közlekedéshálózati vizsgálat	M 1:25 000
VT-01	Légifotó telekállománnyal	M 1:2000
VT-02	Reambulált alaptérkép	M 1:2000
VT-03	Helyszínrajz	M 1:1000

Javaslati rajzok:

JT-01	Beépítési terv	M 1:1500
-------	----------------	----------



Bevezetés

Mende Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 20/2017. (II. 13.) sz. Önk. határozatában döntött a

Mende község 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkekre vonatkozó Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításáról és,

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

A tervek készítésének célja, programja:

A tervezési folyamat célja, a tárgyi területek övezeti rendszerének, meglévő építészeti és térszervezési állapotának felülvizsgálata, amelynek során a 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú - jelenleg üres, beépítetlen ingatlanokon tervezett új funkció (piac) elhelyezése megvalósíthatóvá válhat.

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 követelmények szerint**, tárgyalásos véleményezési eljárás keretében és az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei szerint készül.**

Mende Község Önkormányzata megkezdte a teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközök új előírások szerinti felülvizsgálatának előkészítést. Jelen dokumentációba szereplő módosítási igények nem várhatja meg a település egészére készülő tervi felülvizsgálatot a szükséges közintézményi fejlesztések megvalósításának és lakossági igények sürgőssége okán. Ezért a tárgyi módosítások még a hatályos tervekhez igazodó tartalommal és jelmagyarázattal (OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei szerint) készülnek.

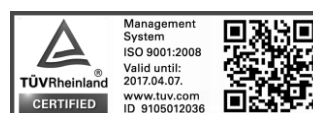
A TJ 32.§ (6) bekezdésével összhang van a tervezés során:

„(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Mende Községi Önkormányzat Képviselőtestületének 2017. május 22-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
/Kihagyva a kihagyandók/

„Mende Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta meg.

62/2017.(V.22) számú Önk. határozat

Mende Község Önkormányzat 85/2002.(X.8.) sz. határozatának módosítása

Mende Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 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 felhatalmazása alapján az alábbi döntést hozza:

1. A Településszerkezeti Tervről szóló 85/2002.(X.8) számú képviselőtestületi határozat rajz mellékletét képező TSZT-1. számú (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlapja helyébe a határozat elválaszthatatlan mellékletét képező TSZT/2017-M2 és TSZT/2017-M3 jelű (M=1:2000) módosításokkal egységes szerkezetben foglalt Településszerkezeti tervlap lép.
2. A Településszerkezeti Terv leírása kiegészítésre kerül a K-M jelű mellékletben foglaltak szerint.
3. Jelen határozat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43 § (1) bekezdése szerint az elfogadást követő napon lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Kaszanyi József polgármester

Kaszanyi József sk.
polgármester

Dr. Mona Gyula sk
címzetes főjegyző

A kiadmány hiteles!

Mende, 2017. június 2.

Dr. Mona Gyula
címzetes főjegyző



Mende község Településszerkezeti Tervének módosítása**K-M
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.

<i>Területfelhasználási egységek</i>	<i>Tervi jele</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m²/m²)</i>
<i>Falusias lakóterületek</i>	<i>Lf</i>	<i>0,5</i>
<i>Településközpont vegyes területek</i>	<i>Vt</i>	<i>1,2</i>
<i>Településközpont vegyes területek</i>	<i>Vt</i>	<i>0,4</i>
<i>Kereskedelmi-szolgáltató terület</i>	<i>Gksz</i>	<i>1,2</i>
<i>Különleges területek – Temető területe</i>	<i>Kt</i>	<i>0,5</i>
<i>Különleges területek –Hulladéklerakó területe</i>	<i>Kh → E</i>	<i>0,5 → 0,0</i>
<i>Különleges területek –volt bányaterület</i>	<i>Kb → Gksz</i>	<i>0,5 → 1,2</i>
<i>Különleges területek – Sport-rekreációs terület</i>	<i>Ksr</i>	<i>1,0</i>

A Településszerkezeti Terv „TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS” bekezdésének 4. pontja a g) jelű ponttal egészül ki.

„4. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

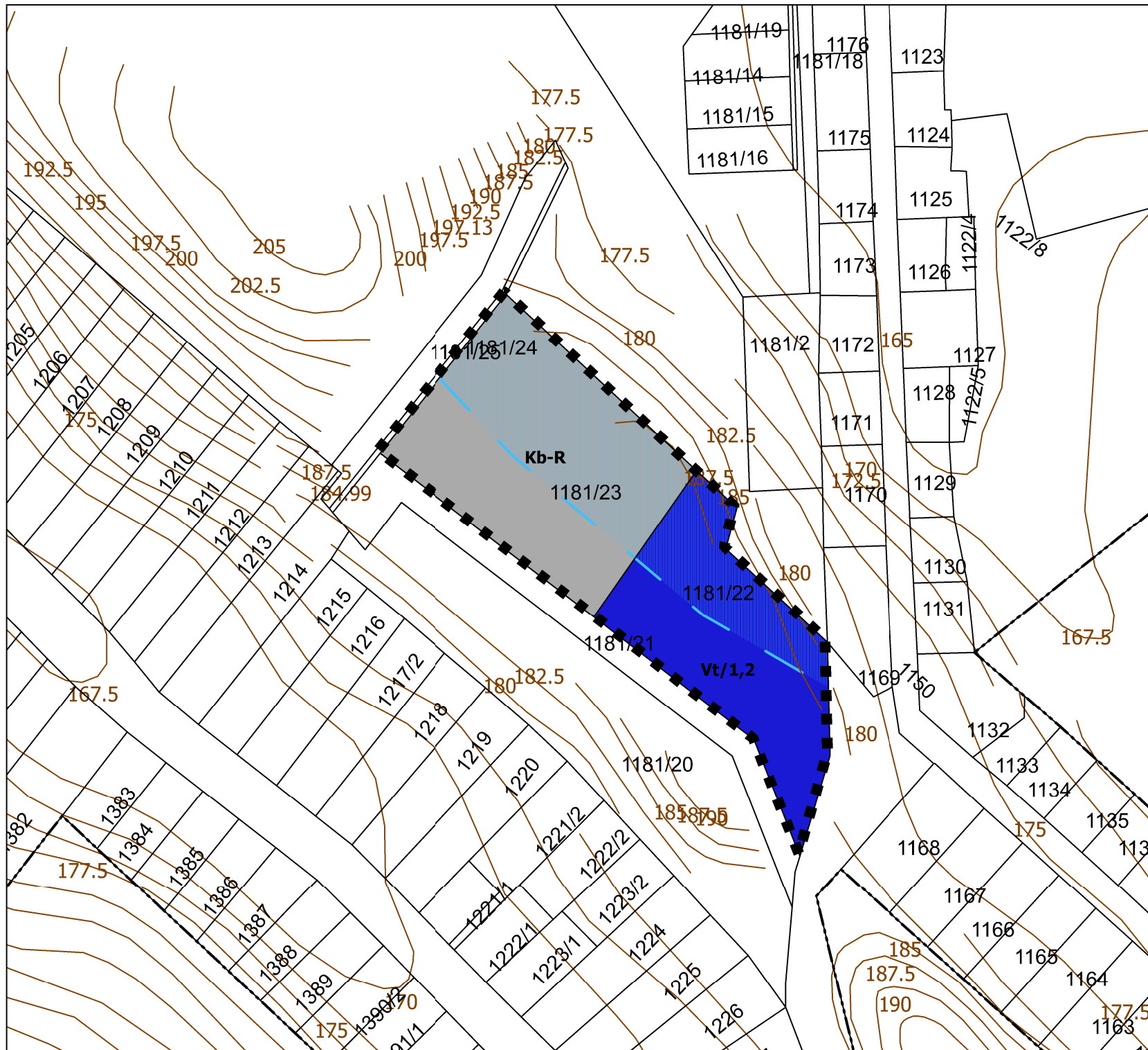
- a) Közlekedési területek
- b) Közműelhelyezési, hírközlési területek,
- c) Zöldterületek,
- d) Erdőterületek,
- e) Mezőgazdasági területek,
- f) Egyéb területek,
- g) *Különleges beépítésre nem szánt területek (Beépítési sűrűség: 0,1m²/m²)."*

A Településszerkezeti Terv „KÖZMŰVEK” bekezdése a 23. ponttal egészül ki.

„23. A közművesítettség mértéke:

- a) Településközponti vegyes Vt jelű 0,4 beépítési sűrűségű területen: teljes,
- b) Beépítésre nem szánt különleges rendezvényterület Kb-R jelű 0,1 beépítési sűrűségű területen: hiányos."





MENDE KÖZSÉG

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

JAVASLAT

TSZT/2017-M2
Településszerkezeti Terv

JELMAGYARÁZAT:

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

-  ELŐZETESEN LEHATÁROLT HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

-  VEGYES TERÜLET
-  TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET (1,2)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

-  KÜLÖNLEGES TERÜLET
-  KÜLÖNLEGES RENDEZVÉNYTERÜLET



M 1:2000

KASIB

mérnöki
manager
iroda

MENDE KÖZSÉG

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

JAVASLAT

TSZT/2017-M3
Településszerkezeti Terv

JELMAGYARÁZAT:

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



KÖZIGAZGATÁSI HATÁR



BELTERÜLETI HATÁR



TELEKHATÁR



SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI
HATÁRA



HELYRAJZI SZÁM



SZINTVONALAK



TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL
KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET

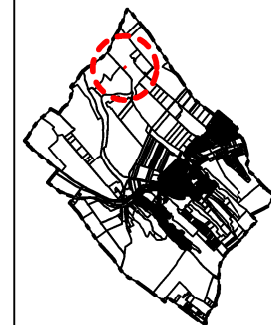
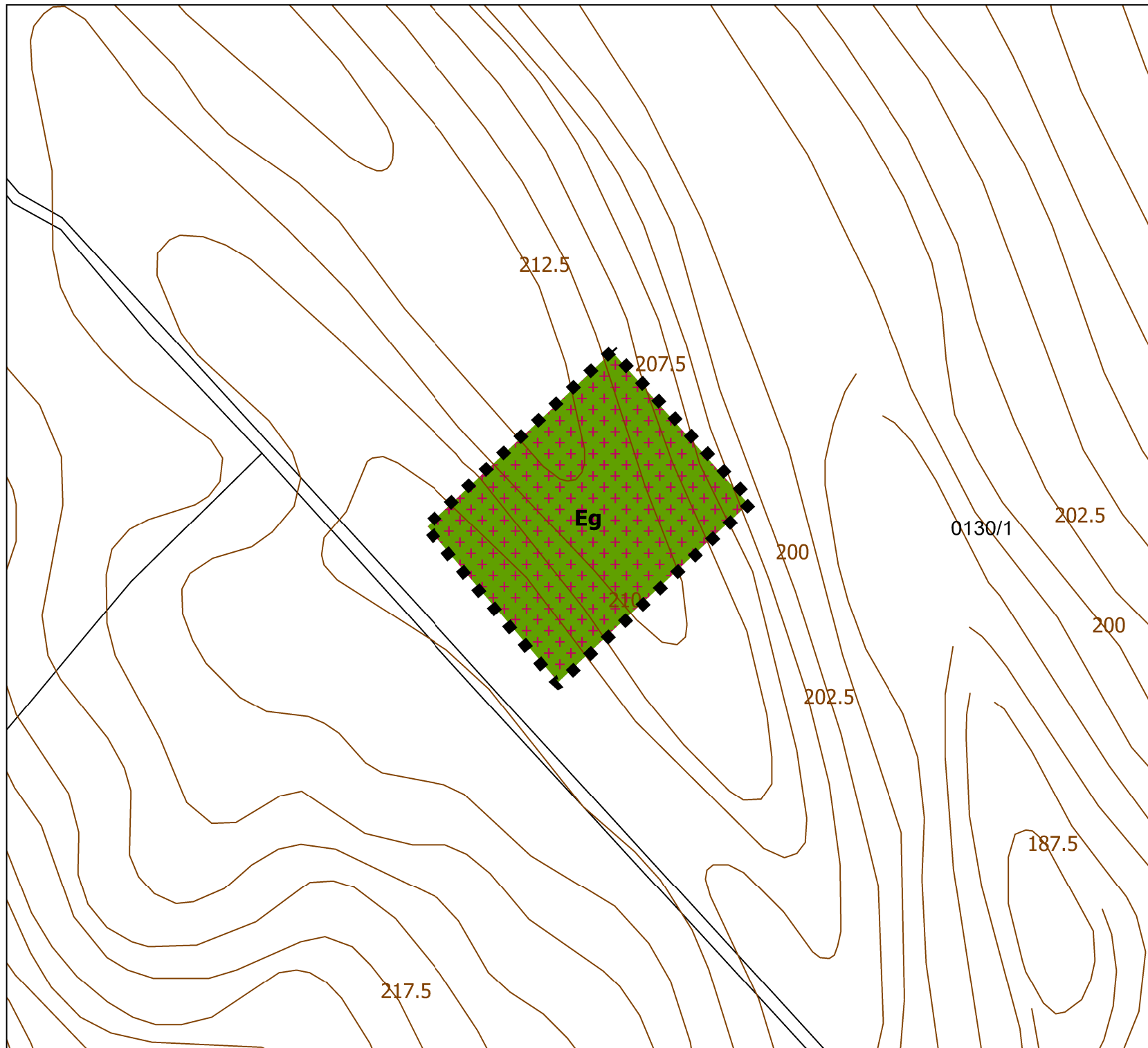
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ERDŐTERÜLET



GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET



M 1:2000

KASIB

mérnöki
manager
iroda

**Mende község Önkormányzat
Képviselő-testületének
8/2017. (V.23.) 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, a 32.§ (4) bekezdésben és 36.§-ban 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: *Honvéd utca 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeire és a 0130/1 hrsz-ú telek SZT-7 jelű szabályozási tervlapon jelölt részére terjed ki.*
- (2) Jelen rendelet **1. számú melléklete** az SZT-6 és SZT-7 jelű szabályozási tervlapok.

2.§

- (1) A HÉSZ beépítésre nem szánt területei az alábbi övezettel egészül ki:

**„KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT RENDEZVÉNYTERÜLET ÖVEZET ELŐÍRÁSAI
23/A §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület övezet

Kb-R	SZ	5
	4,5	5000

- (2) A különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület övezetében az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		Beépítettség %	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5000	5	4,5

- (1) A Kb-R jelű különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület övezetében
a) rendezvények megtartását kiszolgáló rendeltetési célú építmények, valamint
b) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely, játszótér) helyezhetők el. „

3.§

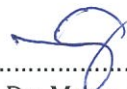
Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet jóváhagyásával a HÉSZ Ö-1 jelű belterületi övezeti tervlapja (M=1:4000) hatályát veszti az 1.§(1) bekezdésben rögzített területi hatályra vonatkozóan.
(2) Jelen rendelet jóváhagyásával a HÉSZ 11.§(4) pontja hatályát veszti.
(3) Jelen rendelet és melléklete az elfogadást követő napon lép hatályba, előírásait az azt követően indult eljárásokban kell érvényesíteni.

Mende, 2017. május 22.


Kaszanyi József
Polgármester



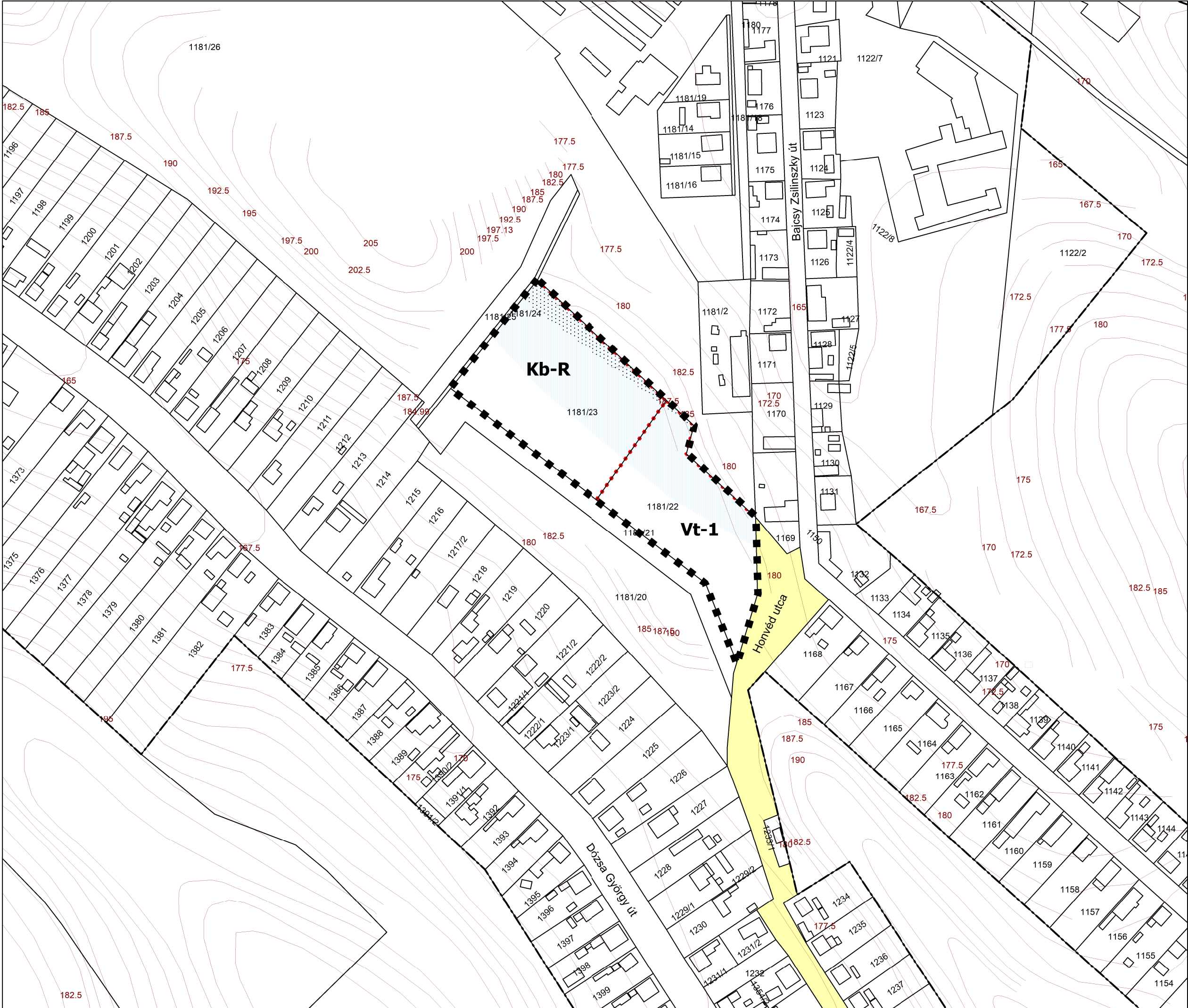

Dr. Mona Gyula
Címzetes főjegyző

Rendelet kihirdetésre került:

2017. május 23.




Dr. Mona Gyula
Címzetes főjegyző



MENDE KÖZSÉG

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

Szabályozási Tervlap

SZT-6

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁRA
- TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK TERÜLETE
- ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁRA ALAPJÁN ERDŐRENDELTESETÜ TERÜLET
- ELŐZETESEN LEHATÁROLT HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET RÖVIDÍTETT JELE ÉS PARAMÉTEREI:

Övezet jele	Beépítési mód Építményi magasság	Beépítési % Telek terület	Vt-1	
			O/Z	40
			6,5	1200
			Kb-R	
			SZ	5
			4,5	5000



M 1:2000

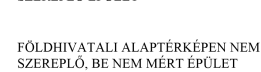
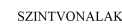
KASIB

mérnöki
manager
iroda

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

SZT-7

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁRA



ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

Eg

Övezet jele	Bécsipéti mód	Bécsipéti %	Eg	SZ	0,5
	Építmény- magasság	Telek- terület		7,5	100000



mérnöki
manager
iroda

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



1.1. 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.

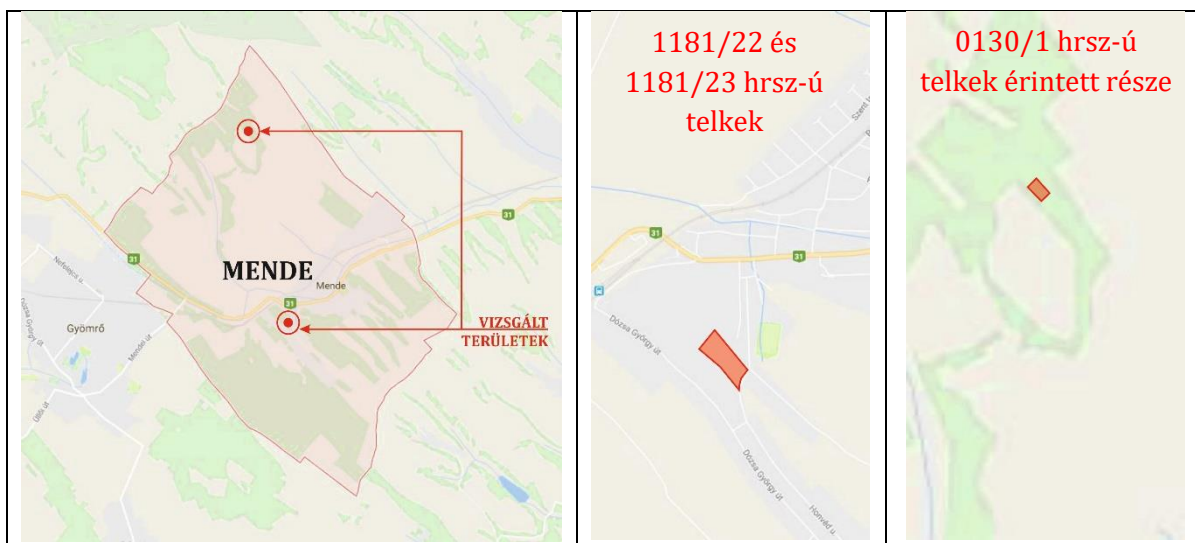
A térség népességgkoncentrációja, funkciószűrűsége, területeinek hasznosítása átlagos. A 31-es számú főközlekedési út és a 120a számú, Budapest- Újszász- Szolnok vasútvonal mentén, illetve az agglomeráció peremén való elhelyezkedése és közelsége a PÁN - európai közlekedési folyosókhoz az ország központi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

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

Mende a Cserhát legdélebbi nyúlványa, a Gödöllő-Ceglédberceli dombság környezetében 7 dombra települt 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 Hortobágnak" 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.



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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

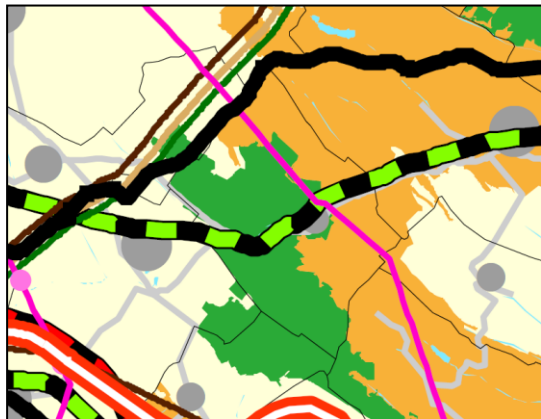


1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.2.1. Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Az Ország Tértérségi Szerkezeti Terve

Az országos területfelhasználás rendszerében a település



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

tértérségi 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 tervezéssel érintett 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkek teljes**

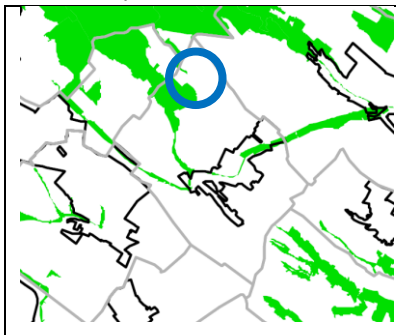
Kivonat az OTrT Országos Szerkezeti Tervéből

tértérség területében állnak, a BIA érték pótlására kijelölt 0130/1 hrsz-ú telek érintett része vegyes területfelhasználású térségben került kijelölésre.

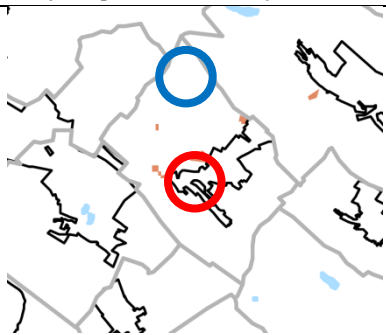
Az országos térségi övezetek¹

○: 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkek (fejlesztési terület);

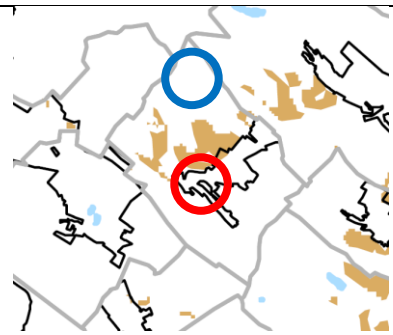
○: 0130/1 hrsz-ú telek érintett része (BIA pótlás területe)



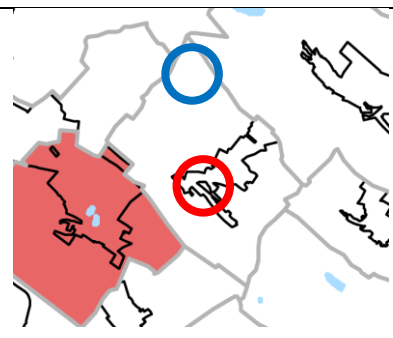
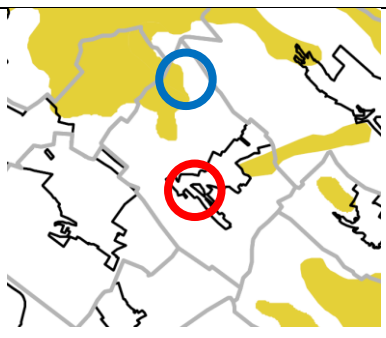
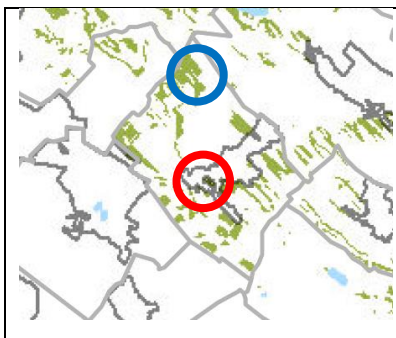
Kivonat az OTrT 3.01. tervlapjából



Kivonat az OTrT 3.02. tervlapjából

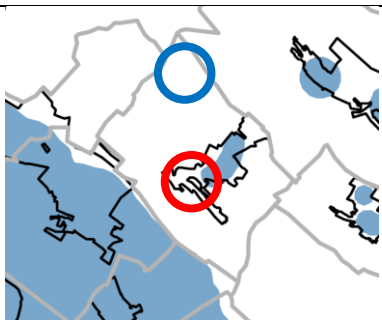
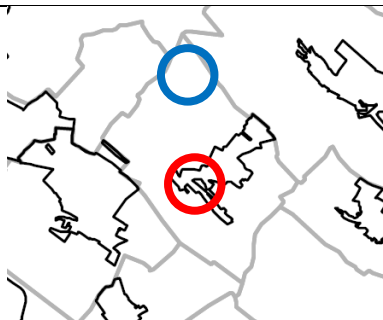
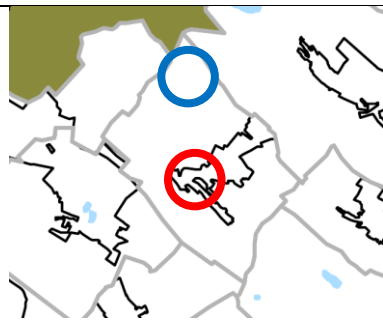
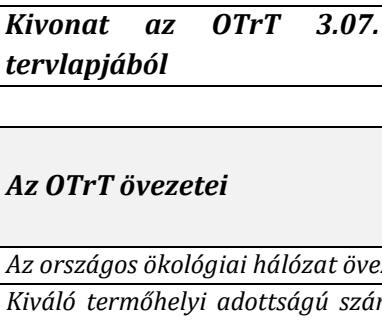
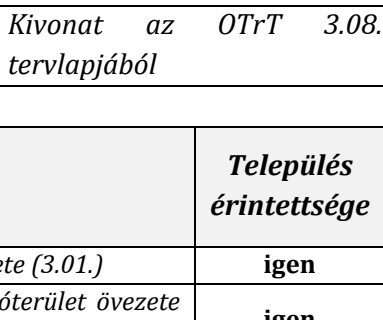
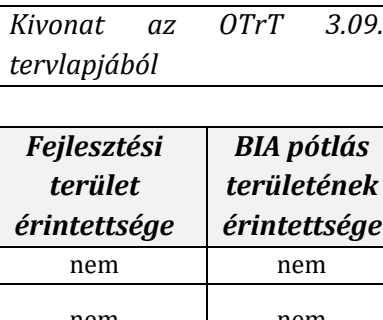


Kivonat az OTrT 3.03. tervlapjából



¹ Országos Területrendezési Terv



Kivonat az OTrT 3.04. tervlapjából	Kivonat az OTrT 3.05. tervlapjából	Kivonat az OTrT 3.06. tervlapjából
		
Kivonat az OTrT 3.07. tervlapjából	Kivonat az OTrT 3.08. tervlapjából	Kivonat az OTrT 3.09. tervlapjából
		

Az OTrT övezetei	Település érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége	BIA pótlás területének érintettsége
<i>Az országos ökológiai hálózat övezete (3.01.)</i>	igen	nem	nem
<i>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.02.)</i>	igen	nem	nem
<i>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.03.)</i>	igen	nem	nem
<i>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3.04.)</i>	igen	igen	igen
<i>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (3.05.)</i>	igen	nem	igen
<i>Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.06.)</i>	nem	nem	nem
<i>Országos vízminőség védelmi terület (3.07.)</i>	igen	nem	nem
<i>Nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkárelhárítási célú szükségtározók területének övezete (3.08.)</i>	nem	nem	nem
<i>Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (3.09.)</i>	nem	nem	nem

Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

"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

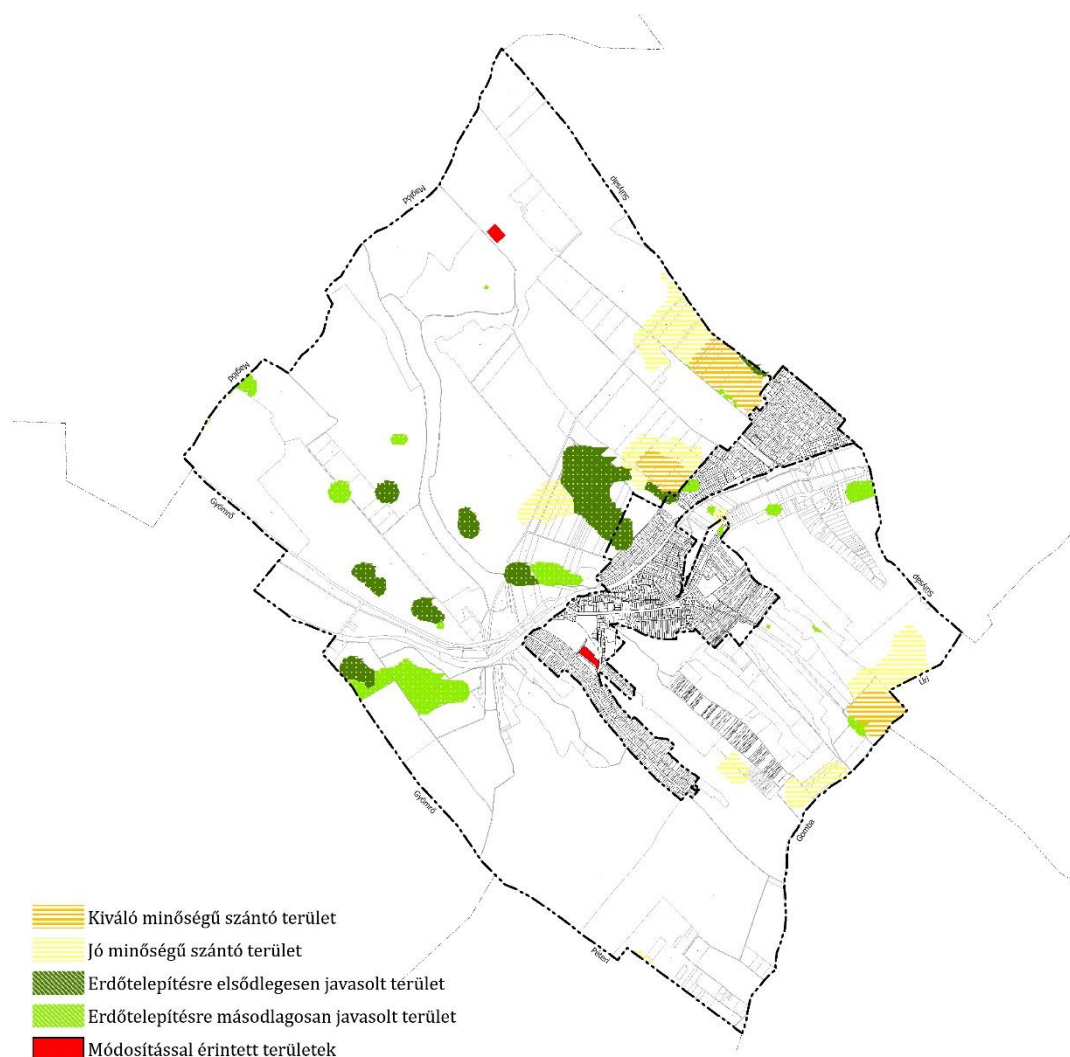


alkalmazott, továbbá ott megállapított egyéb térségi övezeteket tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell lehatárolni.

(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** nem érintik a vizsgált területeket.

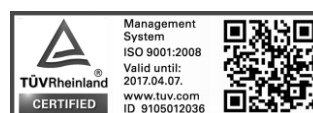
A kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó lehatárolások alapján a vizsgált területekre nem jelöl az OTrT **elsődlegesen és másodlagosan erdőtelepítésre javasolt terület övezetét**.



Az OTrT-ben jelölt területfelhasználási térségek kialakítására vonatkozó szabályok a következők:

6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;



c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vegyes területfelhasználású térség kategóriába kell sorolni;

d) a települési térséget legalább 75%-ban települési térség kategóriába kell sorolni;

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

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

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

	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:

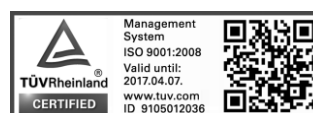
Települési térség

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,

Az Országos Erdőállomány Adattár vonatkozásában:

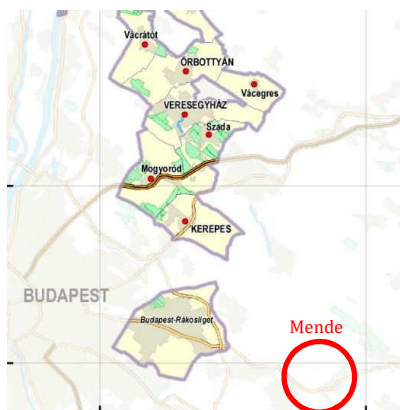


A módosítással érintett 1181/22 telek nem esik a NÉBIH Országos Erdőállomány adattárába. Az 1181/23 hrsz-ú telek kis részén erdőrendeltetés került kijelölésre. A 23/D jelű erdőtag a Csévharaszt-Felső-Tápió-vidék körzetéhez tartozik, azonban védettség alatt nem áll.



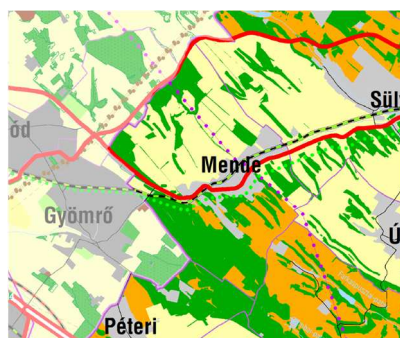
Az OTTrT 8. § vonatkozásában:

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



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

Az OTTrT 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 OTTrT-ben meghatározott **Borvidéki település szőlő termőhely lehatárolása nem érinti.**

1.2.2. A Pest megye Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai**Pest Megye Térségi Szerkezeti Terve**

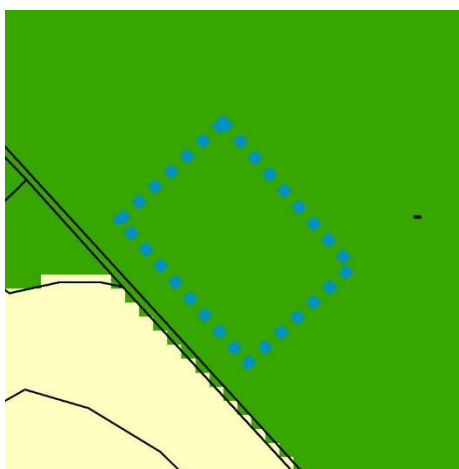
Pest megye Területrendezési Terv 2012. május 10-én hatályba lépett módosításának Térségi Szerkezeti Terve **a települést** hagyományosan vidéki települési térség, erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség és vegyes területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja, a településen 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.

Kivonatok a térségi szerkezeti tervből





A Pest Megyei Térségi Szerkezeti Terv a **Fejlesztési területet** (1181/22 és 1182/23 hrsz-ú telkek) **erdőgazdálkodási térség** és **vegyes területfelhasználású térség** kategóriájában jelöli.



Pest Megyei Térségi Szerkezeti Terv a BIA pótlással érintett területet (0130/1 hrsz-ú telek) **erdőgazdálkodási térség** kategóriájában jelöli.

Kivonatok a térségi szerkezeti tervből

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

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület kivételével lakóterület kijelölhető;
- d) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármely területfelhasználási egységbe sorolható;
- f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A megyei térségi övezetek (rendelettel jóváhagyott)²



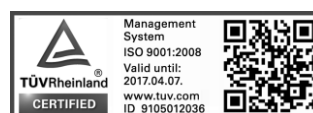
: 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkek (Fejlesztési terület)

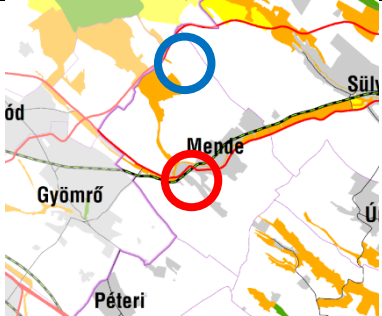
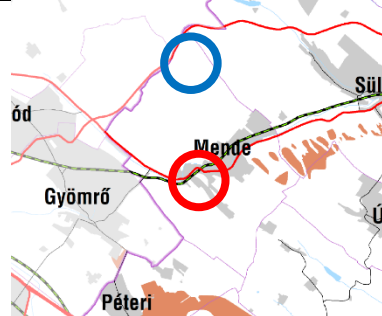
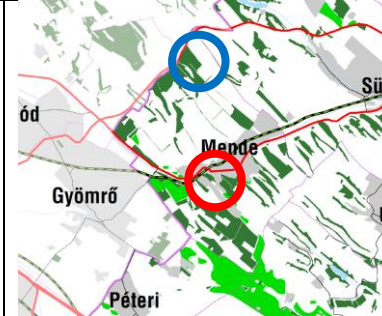
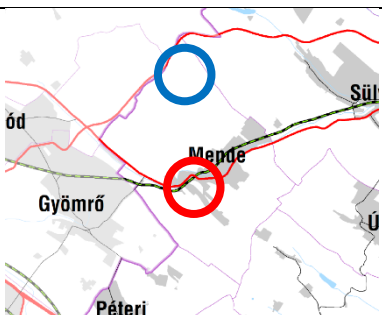
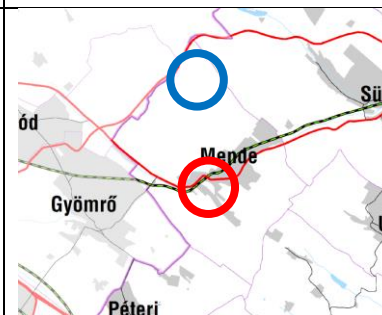
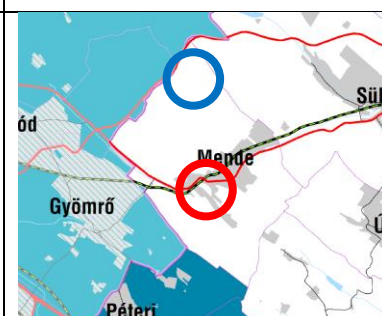
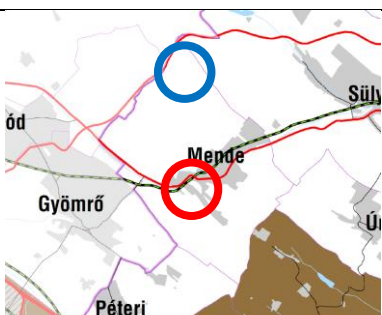
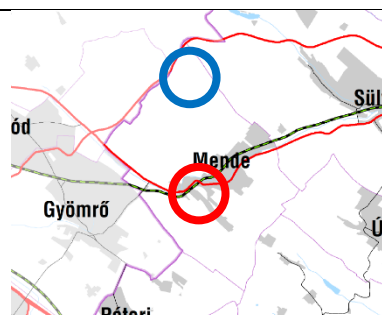
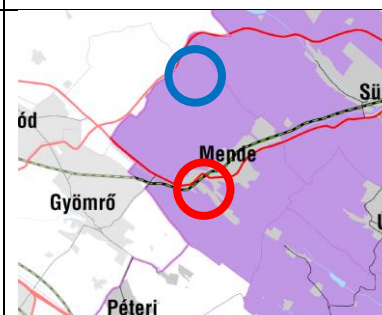
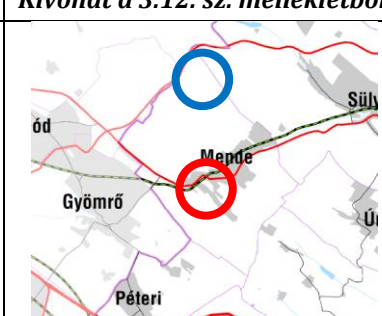


: 0130/1 hrsz-ú telek érintett része (BIA pótlás területe)

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

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

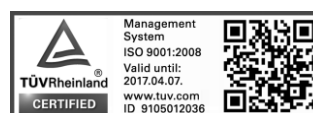


		
<i>Kivonat 3.1. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.2. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.3. sz. mellékletből</i>
	-	
<i>Kivonat 3.4. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.5. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.6. sz. mellékletből</i>
-	-	
<i>Kivonat 3.7. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.8. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.9. sz. mellékletből</i>
		
<i>Kivonat a 3.10. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.11. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.12. sz. mellékletből</i>
-	-	
<i>Kivonat a 3.13. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.14. sz. mellékletből</i>	<i>Kivonat a 3.15. sz. mellékletből</i>

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



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

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 Terve 85/2002.(X.8.) Kt. határozattal** került megállapításra. A Településszerkezeti Terv elfogadott módosításai:

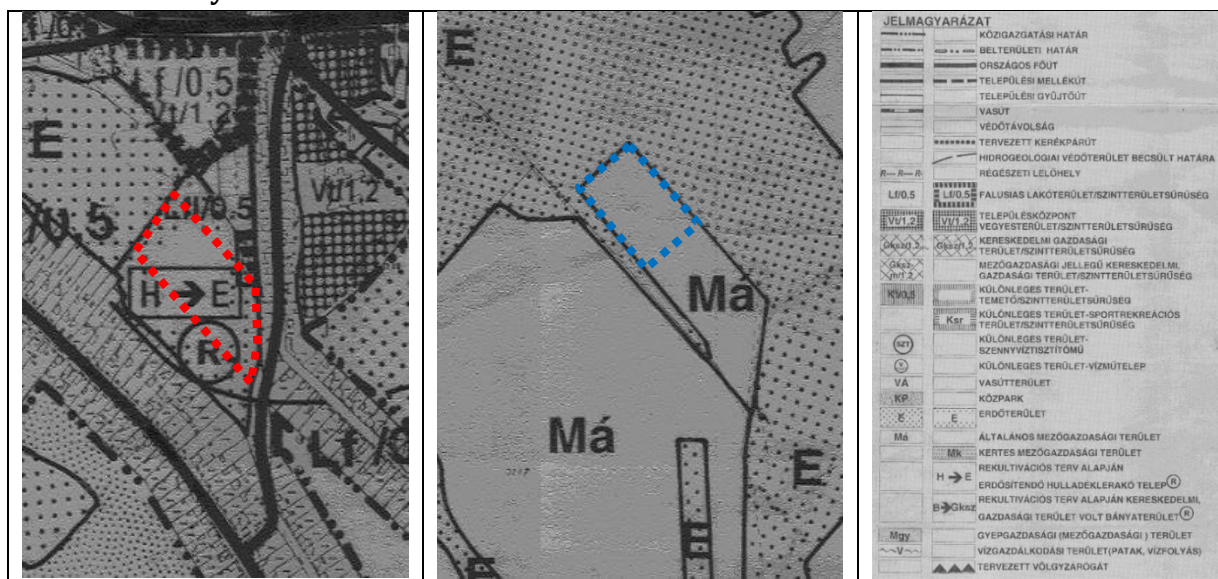
	Érintett terület	Módosító határozat száma
1.	Mende Településrendezési Tervének részleges módosítása a 0126/17 hrsz. területére vonatkozóan	85/2012. (VII.26.)
2.	Mende Településrendezési Tervének részleges módosítása a 337/1 hrsz. területére vonatkozóan	14/2014. (II. 17.)

Mende hatályban lévő **Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét 11/2002.(X.8) sz. rendeletével** 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 TSZT és HÉSZ módosítás (Pestterv kft)	ÖT mód 4. ábra	3/2014. (II. 19.)
5.	Mende részterületre, Má-1 építési övezet HÉSZ módosítás (Kasib kft.)	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.)

1.3.1. A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó megállapításai

Kivonat a hatályos Szerkezeti Tervből:



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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

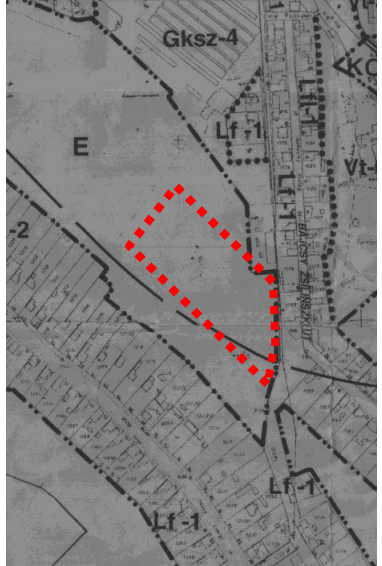


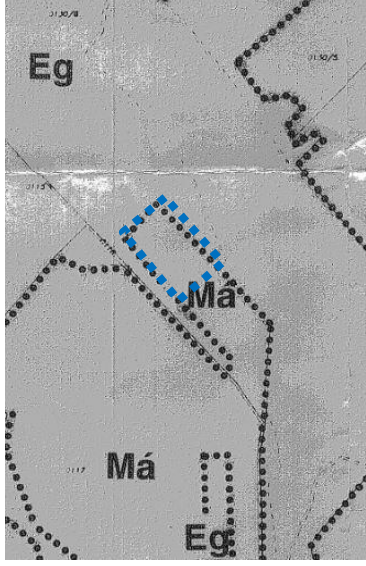
A vizsgált területeket érintő területfelhasználások:

Hrsz.	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Módosítással érintett terület			
1181/22, 1181/23,	Gazdasági erdő	E	-
0130/1 érintett része	Általános mezőgazdasági terület	Má	-

A hatályos településszerkezeti terv alapján az érintett 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeken „Rekultivációs terv alapján erdősítendő hulladéklerakó telep” került jelölése. A BIA érték pótlásra lehatárolt 0130/1 hrsz-ú telek érintett része Má jelű általános mezőgazdasági övezetben van.

1.3.2. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vonatkozó megállapításai**Kivonat a hatályos Ö-1 jelű Belterületi Övezeti Tervből:**





A vizsgált területet érintő övezetek:

Beépítésre nem szánt építési övezetek:

Eg – Gazdasági erdőterület övezete

Má – Általános mezőgazdasági terület övezete

JELMAGYARÁZAT

KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET

BELTERÜLETI HATÁR

TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA

HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET BECSÜLT HATÁRA

Övezeti jel

Beépítési mód	Beépítési mód (%)	Telekteljesület (m ²)	Övezet
O	30	5.5	800
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
Kt	10	4.5	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2 000
SZ	40	6.0	1 000
K	K	K	K
Mk-2	-	-	-
O	30	5.5	1 200
O/Z	50	6.5	2

Beépítésre nem szánt övezetek:**ERDŐ ÖVEZETEK**

AZ ERDŐÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

20.§

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

AZ ERDŐÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

21.§

Eg

SZ	0,5
7,5	100 000

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

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

- (3) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (4) Lakóépület az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdő- és vadgazdasági, illetve természetvédelmi célú épület nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (6) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (7) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45° között választható meg.
- (8) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (9) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.



- (10) Az övezet területe min. 80%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként, illetve ezen belül max. 5%-ban vadföldként (takarmánytermesztést szolgáló szántóként) alakítható ki. Új faállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.
- (11) Az Ev jelű erdő övezet (védő erdőterületek, véderdősávok) területe általános esetben nem építhető be, kivételes esetben a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi, stb.) építményei elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén, az övezet max 0,1%-án.
- a) Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 85%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
- b) A tervezett védőzöld területeket, véderdőket erdészeti, illetve kertészeti tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, lehetőleg zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani, az áthaladó távvezetésekre és földgázvezetésekre vonatkozó előírások figyelembe vételével.
- c) E területeken csak a rendeltetésszerű használatot elősegítő létesítmények, építmények helyezhetők el, az övezet tartós emberi tartózkodásra szolgáló épülettel nem építhető be. A védett és véderdő területek egyéb célra nem használhatók fel. Az övezet telkei nem építhetők be.
- (11)³ A rendelet hatálya alá eső területen az erdőterület elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:
- a./ A rendelet hatálya alá eső területen kialakítandó erdőterület funkciója szerint védő erdőterület övezetbe (Ev) sorolandó.
- b./ Védő erdőterületen kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- c./ Erdőfelújítás során kizárólag a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fajok alkalmazandók.
- d./ Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételenek minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

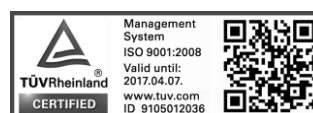
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

22.§

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az övezetek területén a 3 ha-nál nagyobb területű telteken lakóépület is elhelyezhető, de csak a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló épülettel, épületrésszel egybeépítve, amennyiben az OTÉK-ban foglalt lakóházépítésre vonatkozó előírások is teljesülnek.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperrel (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Mezőgazdasági terület csak kivételes esetben keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen földrészlet nem keríthető le.
- (4) Az övezetben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el, külterületen épület oldalhatárra nem építhető. Legalább 12 m mélységű elő- és hátsókertet, a szomszédos telekhatártól pedig minimum 10 méter oldalkertet kell biztosítani.
- (5) Az övezet területén lapos tetős épület nem építhető, a nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-45° között lehet. Az építményeken kívülről látható burkolatként csak hagyományos felületképzés, természetes vagy természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem emelhető ki.
- (6) A távlatilag más célra hasznosítandó jelenlegi mezőgazdasági területek művelését a más célú igénybevételeig biztosítani szükséges.
- (7) Az épületek engedélyezése és létesítése során figyelembe kell venni a környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó építést tiltó és korlátozó előírásokat.

³ módosította: 6/2007.(V.5.)sz. rendelet 11.§.



A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

23.§

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezet (üzemi méretű mezőgazdálkodási területek)

Má	SZ	0,1
	4,5	300.000

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

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

- b) A beépíthető földrészlet legkisebb szélessége 100 m.
- c) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- d) Az övezeten belül a telkeken a mellékpépítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető a d), h) és i) pontban foglaltak kivételével.
- e) A külterületen 30 ha-nál kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető. A meglévő épületeken csak az állagmegóvást és a felújítást szolgáló, a meglévő épület alapterületének legfeljebb 10%-os növelését eredményező építési tevékenységek engedélyezhetők. A meglévő épület(ek) bontásának szükségessége esetén az új épület alapterülete és tömege a korábbi épület alapterületét, tömegét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg. **A meglévő épületek magassága a bővítés eredményeként max. 5,5m lehet.**
- f) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- g) Amennyiben a beépíthetőséghez szükséges legalább 30 ha mezőgazdasági terület több birtokrészből áll össze, az ezek összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 30.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén összevontan is igénybe vehető.
- h) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktestek legalább 60%-a a település (Mende) közigazgatási területén található.
- i) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.
- j) A birtokközpont telkén, a fenti, összterületre vonatkoztatott beépítési korlát mellett a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- k) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás létesítése engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági (és nem lakó-) célú épület nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- l) A lakóépület csak magastető kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.



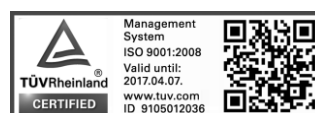
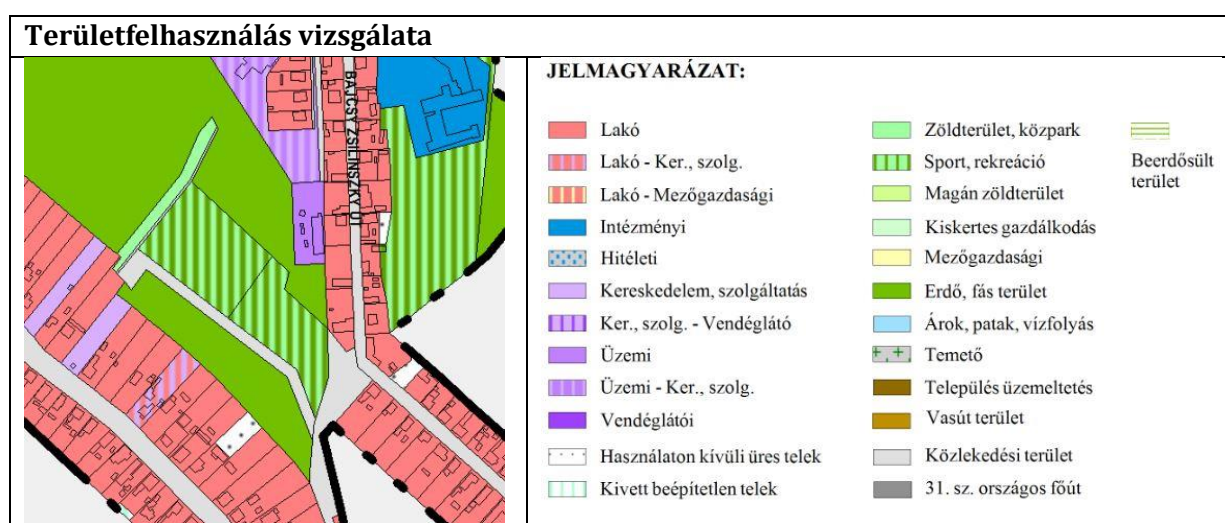
1.4. Területfelhasználás és épületállomány vizsgálata

A fejlesztéssel érintett terület Mende belterületén, a faluközponttól nyugatra, a Bajcsy-Zsilinszky utcából nyíló Honvéd utca mentén helyezkedik el. A területet gazdasági erdő öleli körül, emellett domborzata is védetté teszi a nagy kiterjedésű jelenleg gyepes zöldfelületet.

Az érintett 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeken kialakult beépítés nem található, jelenleg beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriában van. A területtől északkeleti és délnyugati irányban lakóterület húzódik, a Bajcsy-Zsilinszky utca és a Dózsa György út mentén kialakult kétoldali, egy teleksornyi beépítéssel.

A terület közelében található intézményi vegyes területfelhasználás, és további fejlesztési területek.

(Lásd: VT-02 Légifotó beillesztés c. tervlap)



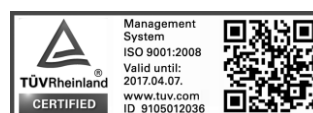
1.5. Fotódokumentáció

Honvéd utca utcaképe	
	
Az érintett telkek szintbeli eltérése	A terület bejárata
	
Érintett telkek megközelítését szolgáló kavicsos út	Jelenleg elhasználatlan üres telkek
	

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



1.6. Beépítettség vizsgálata

1.6.1. A beépítési paraméterek és a valós állapot összevetése

Építményekkel érintett ingatlanok beépítési mutatói

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

Beépítettség vizsgálata



JELMAGYARÁZAT:

- 0 %
- 0 - 1 %
- 1 - 2 %
- 2 - 3 %
- 3 - 4 %
- 4 - 5 %
- 5 - 6 %

1.7. Tulajdonjogi vizsgálat

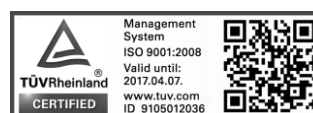
Az 1181/22 és 1182/23 hrsz.-ú **I. Akcióterület** (tervezéssel érintett ingatlan) adatai a földhivatali nyilvántartás alapján az alábbi:

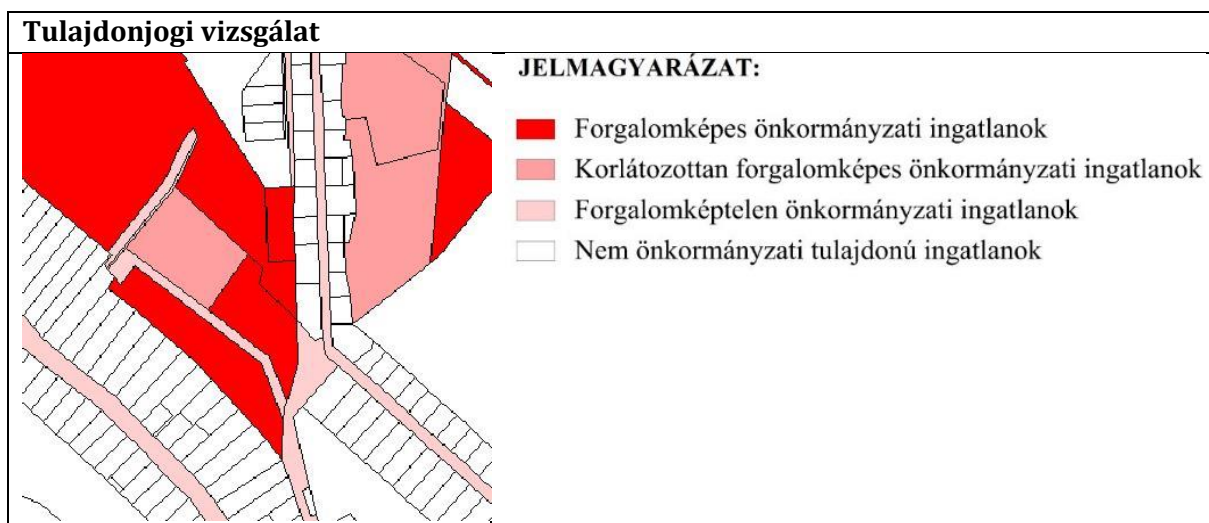
Helyrajzi szám	Tulajdonos	Terület (m ²)	Megnevezés	Tulajdoni hányad
1181/22	MENDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	5474	kivett beépítetlen terület	1/1
1181/23	MENDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	7378	kivett beépítetlen terület	1/1
1181/21	MENDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	2720	kivett, saját használatú út	1/1
1181/24	MENDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	323	kivett árok	1/1
1181/25	MENDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	1554	kivett vízmosás	1/1

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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





1.8. 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 csapadékvíz vízmosások és árkok vezetik a Barinába.

A település területén nemzetközi védelem alatt álló terület nem található.

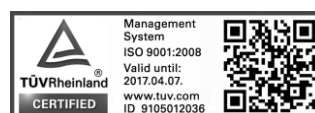
Mendén a rétekkel, legelőkkel kísért **Alsó-Tápió patak mente** a település teljes közigazgatási területén az **Országos Ökológiai Hálózat része**. A vízfolyást kísérő ökológiailag értékes területek **ökológiai folyósóként** vannak besorolva.

A tervezési terület az ökológiai hálózatnak nem része.

1.8.1. Telken belüli zöldfelületek

A vizsgált terület a hatályos HÉSZ szerint Eg jelű gazdasági erdőterület övezetében van jelölve, tervezett területfelhasználási elemként. Az érintett két ingatlanon kiterjedt erdőállomány nem található. Az 1181/23 hrsz-ú telek kis része kataszteri erdő érintettségű, melyre a szomszédos, magántulajdonban lévő ingatlanra felvezetett 23/D jelű erdőtag egy része húzódik át mely a Csévharaszt-Felső-Tápió-vidék körzetéhez tartozik, azonban védettség alatt nem áll.

Az érintett telkek körül szintén erdőterület található, azonban a tervezéssel érintett 1181/22 és 1182/23 hrsz-ú telkek nem felelnek meg jelenlegi területfelhasználásuknak. A telkek üres gyepek területként állnak a Honvéd utca mentén, így jelenleg 100%-os, egyszintes zöldfelületi lefedettséggel bírnak.



1.8.2. Közterületi és vonalas zöldfelületi elemek

A közterületi zöldfelületek általában az utcákat szegélyező út menti sávokra korlátozódnak. A vizsgált terület a Honvéd utcáról közelíthető meg körterületen, mely ezen szakaszának két oldalán erdőterület húzódik, telepített a közterületi szelvénybe rendezett növényssáv nem található.

A vizsgált telkeket DNy-ról (1181/21 hrsz) és ÉNy-ról (1181/24,25 hrsz) határoló közterületek használaton kívüli, kiépítetlen, beerdősült földrészek.

1.9. Az épített és táji környezet értékei

1.9.1. 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.

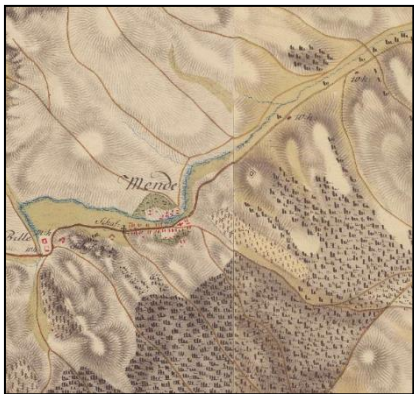
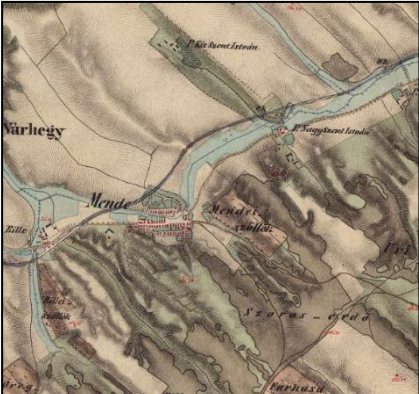
Mendén 2 vár (Leányvár és Lányvár) romjai is megtalálható a falut körülölelő 13 dombokon. Az első várat a Krisztus előtti XIII. században, a másikat az Árpád-korban emelték.

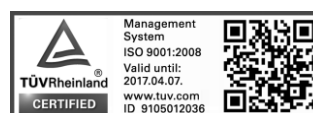
Maga a település 7 dombra települt, mely a község címerében is szerepel.

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)





1.9.2. 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 Menden található műemlékek:

Műemlékek:

Magtár Mende, Billepuszta (91 hrsz.)

A vizsgált területet a műemlék, vagy műemléki környezet nem érinti.

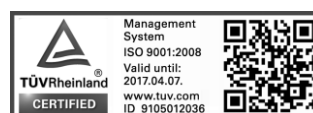
1.8.2.3. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A Mende közigazgatási területén 11 nyilvántartott régészeti lelőhely található:

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

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

A vizsgált területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.



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 vértanúk 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 településrészén, a Fejes Ferenc téren pedig a Honfoglalás 1100-ik évfordulójára állított emlékmű található.



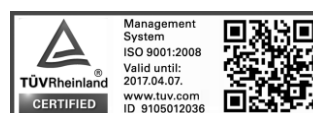
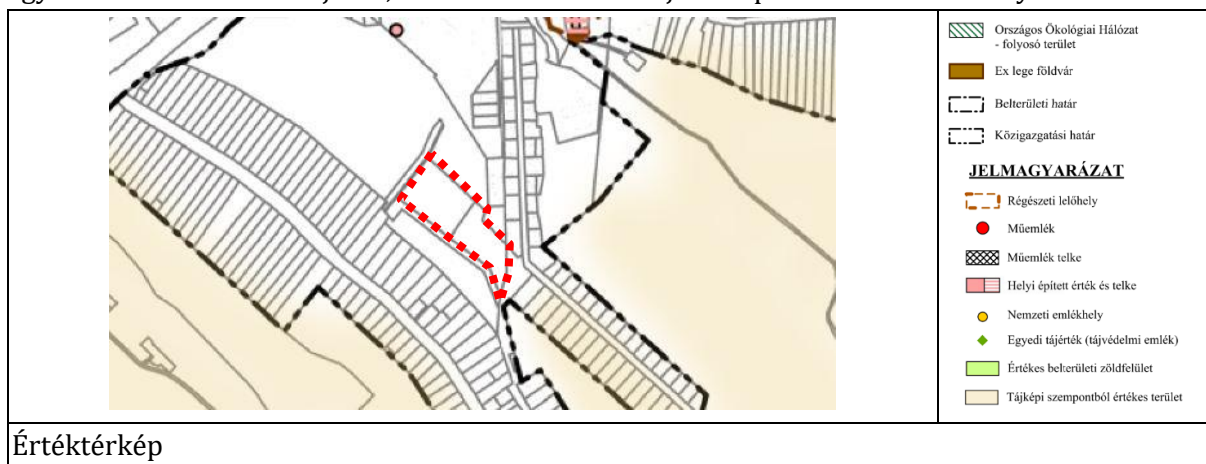
A vizsgált területet nemzeti emlékhely nem érinti.

1.8.2.5. Helyi védelem

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

1.9.3. Táji értékvédelem

A település területén nemzetközi védelem alatt álló terület nem található. A vizsgált területen egyéb kiemelt érték nem jelölt, az érintett telkeket táji szempontból értékes környezet övezi.



1.10. Közlekedési vizsgálat

1.10.1. Közúti kapcsolatok

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

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

A tervezési terület a vasútállomás felől, a Dózsa György utcán keresztül, a Honvéd utcáról közelíthető meg.

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

1.10.2. Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgált területen belül jelentősebb szintbeni, vagy különbszintű csomópont, lámpás kereszteződés nem található.

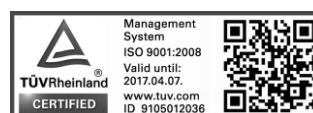
(lásd: KV-02 Települési közlekedéshálózati vizsgálat c. tervlapot)

1.10.3. Belső úthálózat, parkolás

A módosítással érintett terület jelenleg a Honvéd utcáról közelíthető meg. A telkeket DNy-ról határoló 1181/21 hrsz-ú ingatlan kivett saját használatú út, mely Mende Önkormányzatának tulajdonában lévő, kiépítetlen terület.

Kiépített parkolási lehetőséggel sem a telkek, sem a kapcsolódó közterületek nem rendelkeznek, azonban a telkek méretéből és beépítetlenségéből adódóan a telken belüli személygépjármű elhelyezésnek sem most sem a tervezett fejlesztésekhez kapcsolódóan nincs akadálya.

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



1.10.4. 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	Kapasztás	Kapasztás kihasználtság	Összes forgalom		Összes motoros forgalom		Nehéz motoros forgalom		Pályasz. méret. forgalom	Összes tehergépkecs	Személygépkecs	Kis tehergépkecs	Autóbusz		Tehergépkecs						Motor-kerékpár	Kerékpár	Lassú jármű				
				[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]					[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]				[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)			
7021	997	2000	50%	8681	10281	8674	10279	797	1993	1014	978	5696	1882	92	0	273	129	188	387	1	24	7	2	2	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	0	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 2%-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	Kapasztás	Kapasztás kihasználtság	Összes forgalom		Összes motoros forgalom		Nehéz motoros forgalom		Pályasz. méret. forgalom	Összes tehergépkecs	Személygépkecs	Kis tehergépkecs	Autóbusz		Tehergépkecs						Motor-kerékpár	Kerékpár	Lassú jármű
	[E/ó]	[E/ó]	[%]	[l/nap]	[E/nap]	[l/nap]	[E/nap]	[l/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	[l/nap]	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)		
4079	745	1200	62%	8677	9198	8663	9194	376	829	406	622	6950	911	48	0	294	110	33	185	0	132	14		

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

A vizsgált területet határoló Honvéd utca forgalma elenyésző, kizárólag a Dózsa György út és a Bajcsy Zsilinszky lakóutcák közötti összeköttetést szolgálják.

1.10.5. Községi közlekedés

A vizsgált terület tömegközlekedéssel közvetlenül nem megközelíthető. Mende közigazgatási területét mind kötöttpályás (vasút) mind közúti tömegközlekedési elemek is érintik.

1.10.5.1. Közúti tömegközlekedés**Távolsági és helyközi buszjáratok**

A közúti tömegközlekedést a VOLÁN Zrt alábbi:

Távolsági vonalak:

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

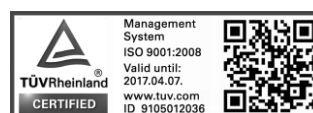
Helyközi vonalak:

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

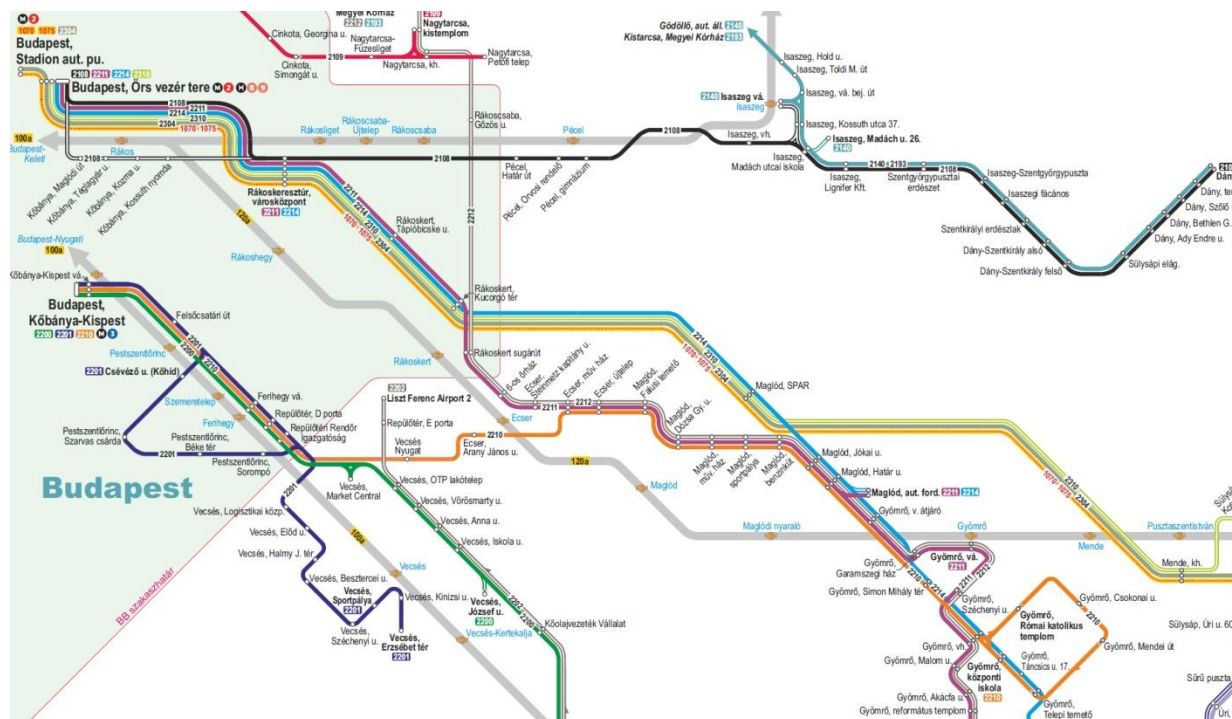
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



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



Helyi buszjárat

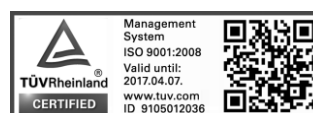
A település rendelkezik helyi buszjáratokkal, amelyek a megállói az 500 m-es rágyaloglási távolság figyelembevételével szinte a teljes település belterületét lefedik. Egyedül a Temető és az attól dél-keletre fekvő településrészen mondható hiányosnak a szolgáltatás.

Megálló	járat [1]	járat [2]	járat [1]	járat [1]	járat [1]	járat [1]	járat [1]	Vasárnap	
Pusztaszentistván - Játsszótér	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
Játsszótér - Tanyák	7:23	9:08	11:43	12:43	13:43	15:28	16:38	10:08	11:58
Péceli utca - 31-es Főút sarok	7:25	9:10	11:45	12:45	13:45	15:30	16:40	10:10	12:00
Községháza	7:27	9:12	11:47	12:47	13:47	15:32	16:42	10:12	12:02
Iskola - Forrás köz	7:29	---	11:52	12:52	13:52	15:37	16:47	---	---
Gyógyszertár	7:31	9:15	11:54	12:54	13:54	15:39	16:49	10:14	12:04
Mende - 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

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



1.10.5.2. Kötőtpályás tömegközlekedés

A kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolatot Mende vonatkozásában a MÁV Zrt. által üzemeltetett Bp. Keleti Pu. - Újszász-Szolnok vonalon közlekedő vonatok és a település két vasútállomása biztosítja. A belterülettől dél-nyugatra található Mende, míg a település észak-keleti belterületi határánál a Pusztaszentistván megálló található. A vizsgált területtől közel 1 km-es távolságra a dél-nyugatra található állomás esik közelebb.

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

1.10.6. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A község közigazgatási területén belül kiépített kerékpárút, vagy kerékpársáv nincs. A kerékpáros közlekedés a meglévő utak burkolatán halad.

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.

A vizsgált terület feltárását szolgáló Honvéd utcában kiépített járda nincs.

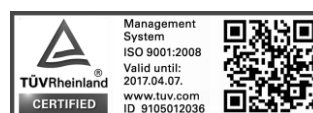
1.11. Közművesítettség vizsgálat

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.



1.11.1. Víziközművek

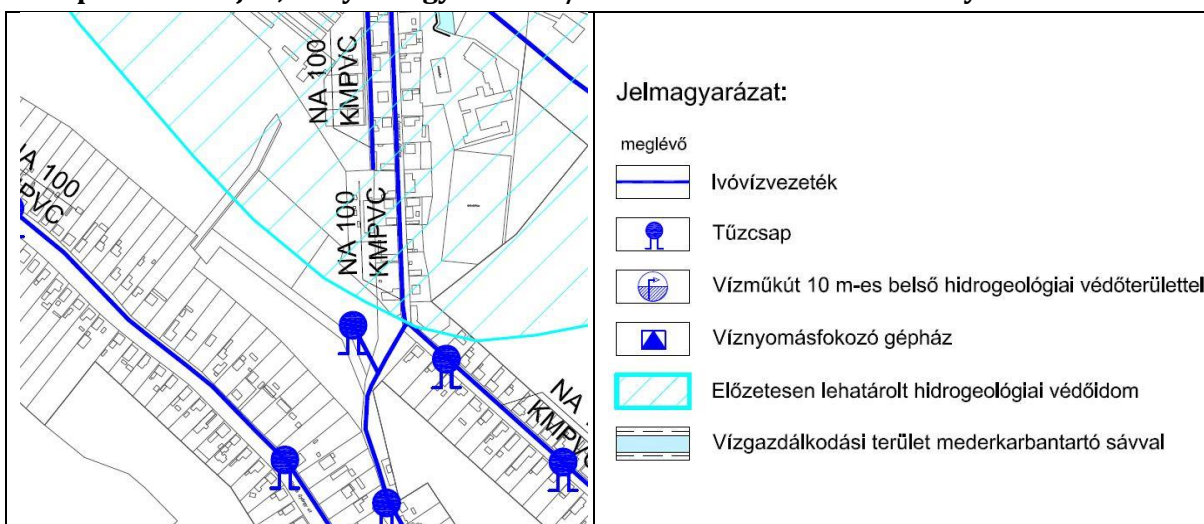
1.10.1.1. Vízellátás

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 tűzivíz ellátást.

A módosítással érintett terület mellett haladó Honvéd utcán húzódik ivóvíz ellátást biztosító hálózati elem (NA 100/KMPVC). A tűzivíz ellátást a vízhálózatra csatlakozó tűzcsapok biztosítják, melyből egy az 1181/22 hrsz-ú telken került elhelyezésre.



1.10.1.2. Szennyvízelvezetés

A település jelenleg még nem tekinthető csatornázottnak, mivel a szennyvízcsatorna hálózat kiépítése csak folyamatban van. A településen a keletkező szennyvizet jellemzően egyedileg házi medencékbe gyűjtik, amelynek döntő hányada szikkasztóként üzemel, szennyezve a talajt, a talajvizet. Ezt a szennyező forrást a település Önkormányzata már régóta szeretne volna felszámolni, de gazdasági támogatás hiányában nem volt rá lehetősége. A megvalósítást a Tápió menti regionális szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási pályázat tette lehetővé (KEOP-1.2.0/2F/09-2009-0021), amely keretében elnyert támogatás a gazdasági feltételeket megteremtette.

20 település (Bénye, Farnos, Jászfelsőszentgyörgy, Káva, Kóka, Mende, Nagykáta, Pánd, Süllyap, Szentlőrincskáta, 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

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

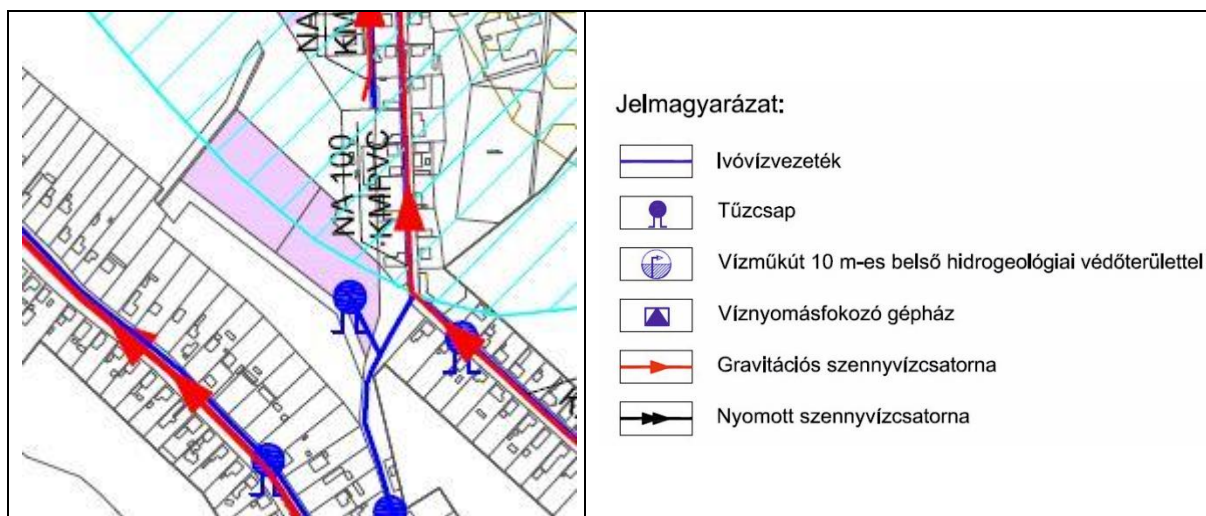


ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



számára négy új szennyvíztisztító telep épül (Szentlőrinc-káta, Süllyap, Tápiószentmárton, Tápiószéle) és egy, a Nagykáta telep kapacitását bővíti.

Az érintett telkek környezetében a domborzatnak megfelelően gravitációs szennyvízcsatorna hálózat került kialakításra.



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.

1.11.2. Energiaellátás

1.10.2.1. Gázellátás

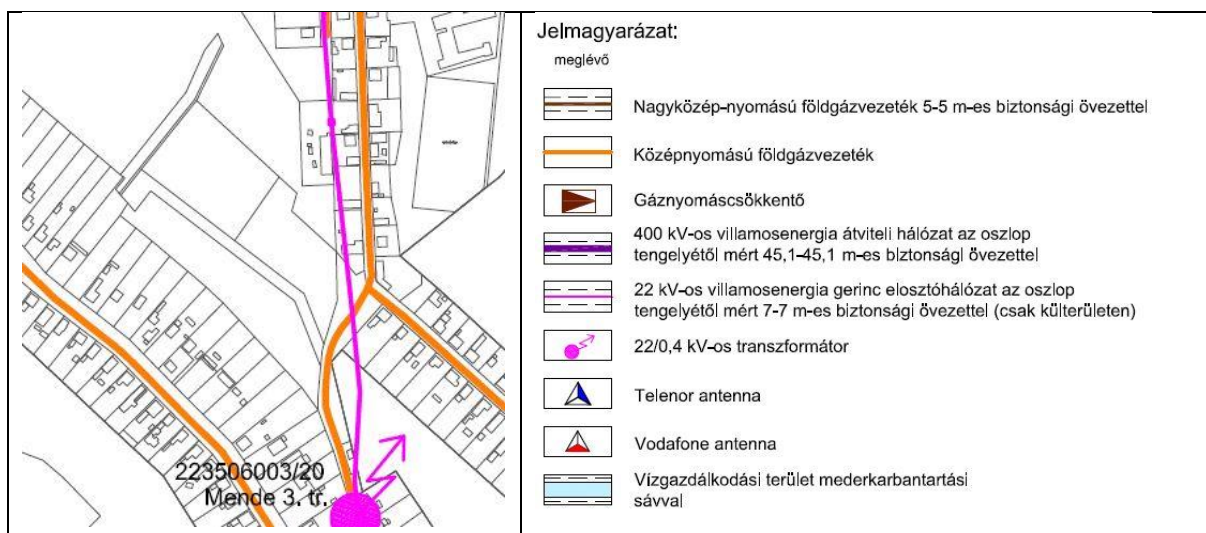
A település földgázellátásának szolgáltatója a Tigáz-DSO Kft. Gázellátásának bázisa a Gyömrőn üzemelő gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép nyomású vezeték látja el Maglód és Mende településeket. Mendére a DN 160-as PE nagyközép-nomású vezeték Maglód felől érkezik a település Árpád vezér út-Bille Bese utca keresztezése előtt létesített gázfogadójához. A gázfogadótól középnyomású elosztóhálózatot építettek ki.

A nyomáscsökkentőtől keletre, nyugatra, majd délre induló, DN 90-es KPE középnyomású vezeték a település gázelosztó hálózatának a gerince. Az erről táplált elosztóhálózat NA 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 Bajcsy-Zsilinszky utcán, a Honvéd utcában és a Dózsa György úton középnyomású földgázvezeték halad, melyek a telkek gázellátását biztosíthatják.





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 kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

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

A villamosenergia ellátását a vizsgált területen 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat biztosítja. Az 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkekhez legközelebb eső villamosenergia hálózaton található transzformátor a Honvéd utca vonalán található.

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 hálózatra 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.



1.12. Környezetvédelem

1.12.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi 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 terület nem érintkezik közvetlen nagy forgalmat ellátó úthálózattal, így potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrás a területen nincs.

1.12.2. 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 település belterületén áthaladó a 31 számú főútnak köszönhetően. A légszennyezés csak bizonyos szakaszokon jellemző és csak néhány méteres, legrosszabb esetben néhány tíz méteres sávban okoznak káros immissziót. A közlekedési eredetű levegőterhelést a szén-monoxid, kén-dioxid, nitrogén-oxid, valamint a szálló és ülepedő por okozza.

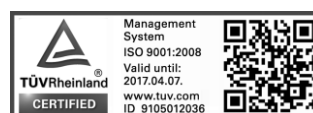
1.12.3. Zaj- és rezgésterhelés

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 főút belterületi szakasza mentén helyezkedik el. A vizsgált terület vegyes területfelhasználásba sorolt, melyen a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékei irányadóak. A tervezési területen a jogszabályban előírt vonatkozó zajterhelési határértékek nappal 65 dB, éjjel 55 dB.

1.12.4. 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 döngkút 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.



HELYZETELEMZŐ -, ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



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

2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A fejlesztési célok és a PMTrT előírásaival összhangban vannak, mivel a változtatás irányával ellentétes előírásokat nem fogalmaz meg.

2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

2.2.1. A hatályos TSZT vonatkozásában

A 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkek jelenlegi E jelű erdőterületi besorolása a tervezett fejlesztéseknek nem megfelelő. A fejlesztésben érintett telkek esetében területfelhasználási kategória módosítása szükséges. A BIA érték pótlására kijelöl 0130/1 hrsz-ú telek része alkalmas az erdőterület pótlására, jelenleg általános mezőgazdasági területként jelölt.

2.2.2. A hatályos HÉSZ vonatkozásában

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

2.3 A területhasználat, funkciók vonatkozásában

Az fejlesztési terület környezetében fekvő erdőterület, mely körbeöleli a fejlesztéssel érintett 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeket meghatározó képet mutat. Az érintett telkek azonban napjainkban elhanyagolt gyepek felületként állnak. A Honvéd utca a Bajcsy-Zsilinszky utca és a Dózsa György út lakóterületeit köti össze, mely lakóegységek közé helyezendő el az új kereskedelmi funkciókat szolgáló piac tér és rekreációs környezet.

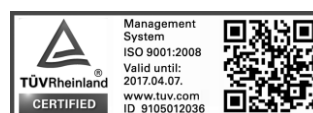
2.4 Telekméret, beépítési paraméterek tekintetében

A vizsgált területen belül a telekméret, tekintettel a kialakult állapotra, megfelelőnek mutatkozik az elképzelt beruházás megvalósítására. A hatályos Eg jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret esetén meghatározott 10 000 m², mely nagymértékben meghaladja az érintett 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telekek jelenlegi telekméretét. A tervezett övezetek, építési övezetek minimális telekméret adatait a jelenlegi állapothoz igazítani szükséges.

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 Menden.



A közterületi zöldfelületek a vizsgált területen jórészt az utcákat szegélyező út menti zöldekre korlátozódik.

A közelben található oktatási intézmény zöldfelületei mellett erdőterületek és fásított hátsókeretek gyarapítják az érintett terület környezetét.

Az 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkek a hatályos településrendezési eszközök szerint erdőterület övezetébe tartoznak. A terület jelenleg beépítésre nem szánt, így beépítésre szánt terület kijelölése esetén a település közigazgatási területén belül a BIA egyenérték fenntartásának kötelezettsége okán megfelelő BIA egyenértékű területfelhasználási kategóriájú terület kijelölése szükséges.

2.6 A meglévő épületállománnyal kapcsolatban

Az 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeken jelenleg nincs kialakult beépítés, a környező lakóterületek épületállománya kialakult, viszonylag egységes képet mutat. Jelentős minőségbeli eltérés nem figyelhető meg. A vizsgált 0130/1 hrsz-ú telek érintett része nem rendelkezik épületállománnyal.

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. Fejlesztési igény a Honvéd utca minőségi fejlesztésében mutatkozik a telkek megfelelő megközelítési lehetőségének biztosítására.

2.7.3. Parkolás

A fejlesztéssel érintett telkek esetében a telken belüli parkolás biztosítani kell. Az OTÉK -ban előírt parkoló szám kialakíthatósága a módosítást követően nem ütközik akadályba.

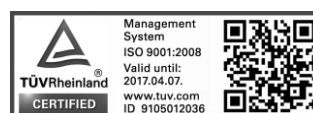
2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban

A vizsgált terület közműellátottsága teljes, a meglévő közmű infrastruktúra teljes mértékben képes a meglévő igényeket kiszolgálni.

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 számottevő zaj- és levegőterhelés legfőbb forrása a vizsgált területen nem érzékelhető. A terület domborzati adottságainak köszönhetően védettséget élvez. Magasabb közúti közlekedésből származó terhelést a település belterületén áthaladó 31 számú főút jelent, azonban a vizsgált terület a főúttal közvetlenül nem érintkezik.



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



1.1. A Településszerkezeti Terv módosításának koncepciója

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

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

Az érintett telkek területfelhasználási kategóriájának változása

Az érintett telkek területfelhasználása a következőképpen alakul:

Helyrajzi szám	Területfelhasználási kategória változása	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Beépítési sűrűség
1181/22	Eg $\Rightarrow$ Vt	Településközponti vegyes terület	Vt	0,8
1181/23	Eg $\Rightarrow$ Kb-R	Különleges rendezvényterület	Kb-R	0,1

(Lásd: A TSZT/2017-M2 Településszerkezeti Terv c. rajzi munkarészt)

A BIA érték pótlására kijelölt BIA egyenérték terület a külterületi 0130/1 hrsz-ú telek egy részén kerül lehatárolásra. A hatályos Településszerkezeti Terven Má – általános mezőgazdasági területként jelölt, a természetben az erdőkataszter részeként nyilvántartott, beerdősült terület a javaslat során Eg jelű gazdasági erdőterület kategóriájába kerül átsorolásra.

Az érintett telkek területfelhasználása a következőképpen alakul:

Helyrajzi szám	Területfelhasználási kategória változása	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Beépítési sűrűség
0130/1 egy része	Má $\Rightarrow$ Eg	Gazdasági erdőterület	Eg	-

(Lásd: TSZT/2017-M3 Településszerkezeti Terv c. rajzi munkarészt)

A területfelhasználási kategóriák változásának hatása

Mende közigazgatási területére a hatályos Településszerkezeti Terv nem tartalmaz területi kimutatást, mely összefoglalja a település területfelhasználási kategóriáinak területi megoszlását, a közigazgatási területen belüli arányát.

Az 1181/22, 1181/23 hrsz-ú telkek és a 0130/1 hrsz-ú telek érintett részére vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmaz területi kimutatást a telkek felülvizsgálati és a módosítást követően létrejövő területfelhasználásának kimutatásával.



Területi kimutatás

Területfelhasználási kategória	Felülvizsgálati terület	Javasolt terület	Változás mértéke
Beépítésre szánt területek			
Településközponti vegyes terület (Vt)	-	0,55	+0,55
Beépítésre szánt területek összesen:			+0,55
Beépítésre nem szánt területek			
Különleges rendezvényterület (Kb-R)	-	0,74	+0,74
Gazdasági erdőterület (Eg)	1,29	1,30	+0,01
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1,30	-	-1,30
Beépítésre nem szánt területek összesen:			-0,55
Összesen:	2,69	2,69	0

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



1.2. A HÉSZ és az Övezeti Terv módosításának koncepciója

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

A hatályos HÉSZ alapján kijelölt Eg – gazdasági erdőterület övezet Kb-R jelű övezetre történő módosítása esetén a maximális beépítettség mutató 0,5%-ról 10% növekszik. Az 1181/22 hrsz-ú telken jelölt módosítás esetén a korábbi Eg jelű övezetben megengedett 0,5%-os legnagyobb beépítettség aránya 40%-ra növekszik, míg a legkisebb zöldfelületi arány 10%-ra csökken a hatályos HÉSZ-zben megállapított 95%-ról.

Vt-1 jelű, mint meglévő építési övezet paramétereinek alkalmazása:

„12.§

(1) A Vt-1 jelű övezet

Vt-1	O/Z	40
	6,5	1200

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)
Zártsorú/ Oldalhatáron álló	1200	10	40	6,5

”

Kb-R jelű, mint újonnan képzett övezet tervezett paramétere:

23/A §

(3) A különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület övezet

Kb-R	SZ	10
	4,5	5000

(4) A különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület övezetében az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5000	80	10	4,5

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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

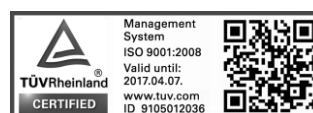


A településközponti vegyes terület paraméterei biztosítják a tervezett beruházás megvalósíthatóságát az 1181/22 hrsz-ú telken, emellett az 1182/23 hrsz-ú telek átsorolása biztosít további fejlesztési lehetőséget különleges beépítésre nem szánt rendezvényterületként.

(Lásd: SZT-6 Szabályozási Tervlap c. rajzi munkarészt)

A BIA érték pótlására kijelölt BIA pótlás területe a külterületi 0130/1 hrsz-ú telken kerül kijelölésre. A lehatárolt terület a hatályos Szabályozási terven Má jelű általános mezőgazdasági területi kategóriában áll, mely az Országosan Erdőállomány Adattárában erdőrendeltetésű területként jelölt. A módosítást követően a kijelölt terület Eg jelű gazdasági erdőterület övezetébe kerül.

(Lásd: SZT-7 Szabályozási Tervlap c. rajzi munkarészt)



1.3. Beépítési terv

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

A tervezett csarnok mellett, a zöldfelület legkisebb mértékének megtartásával, nagy kiterjedésű burkolt felület elhelyezését tűzi ki céljaként, melyet rendezvénytérként is hasznosíthat az az önkormányzat évenként megrendezésre kerülő rendezvények alkalmával.

Az épület paraméterei a következők:

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

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

A fejlesztési területen a 1181/23 hrsz-ú zöldfelületként megtartásra kerülő telek a piachoz és éves rendezvényekhez kapcsolódóan szabadtéri sport-, rekreációs tevékenységeknek-, és zenei rendezvényeknek ad majd helyet a közeljövőben.

A tervezett beépítés után kialakuló állapot és a tervezett övezeti paraméterek összehasonlítása:

Alapadatok		Telekméret			Beépítettség			Zöldfelület		
Hrsz.	Tervezett építési övezet jele	Telekterület m ²	Építési övezetben előírt min. telekméret	Megfelelőség	Beépítettség	Beépítettség % (térzsin felett)	Megfelelőség	Zöldfelület m ²	Építési övezetben előírt min. zöldfelület%	Megfelelőség
1181/22	Vt-1	5463	1200	✓	2185 m ² (7,3%)	40	✓	546	10	✓
1181/23	Kb-R	7364	5000	✓	-	10	✓	-	-	-
0130/1 rintett része	Eg	1304	100000	✓	-	0,5	✓	-	-	-

(Lásd: JT-01 Beépítési terv c. tervlap)



2.1. Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok

2.1.1. Táj- és természetvédelem

A terv nem javasol olyan változtatási elképzelést, mely negatívan befolyásolná a tervezési terület környezetének természeti értékeit. A korábban erdő területfelhasználási kategóriában jelölt 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkek nem töltötték be rendeltetésüket, gyepterületként funkcionáltak. Az 1181/23 hrsz-ú telek a továbbiakban is beépítésre nem szánt területként kerül megtartásra különleges rendezvényterült területfelhasználási kategóriában. A településközponti vegyes terület átsorolásába javasolt 1181/22 hrsz-ú telken a fejlesztési szándék szerint intenzív beépítés nem tervezett, a 10%-os zöldfelület kialakítása mellett jellemzően a csapadék elvezetését is biztosító burkolt felület jön létre.

2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása

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

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

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

A változással érintett területek BIA értéke a hatályos TSZT alapján:

	Érintett telek	Hatályos területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Fejlesztési terület	1181/22 hrsz	Eg	0,55	9,0	4,95
	1181/23 hrsz	Eg	0,74	9,0	6,66
BIA pótlás területe	0130/1 hrsz	Má	1,30	3,7	4,81
	Összesen:		2,59		16,4

A változással érintett területek BIA értéke a TSZT módosítást követően:

	Érintett telek	Tervezett területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Fejlesztési terület	1181/22 hrsz	Vt	0,55	0,5	0,28
	1181/23 hrsz	Kb-R	0,74	6,0	4,44
BIA pótlás területe	0130/1	Eg	1,30	9,0	11,70
	Összesen:		2,59		16,4

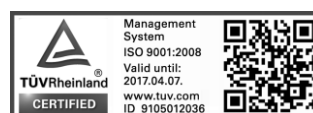
BIA különbözet:

-16,4

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



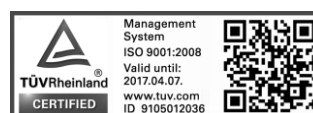
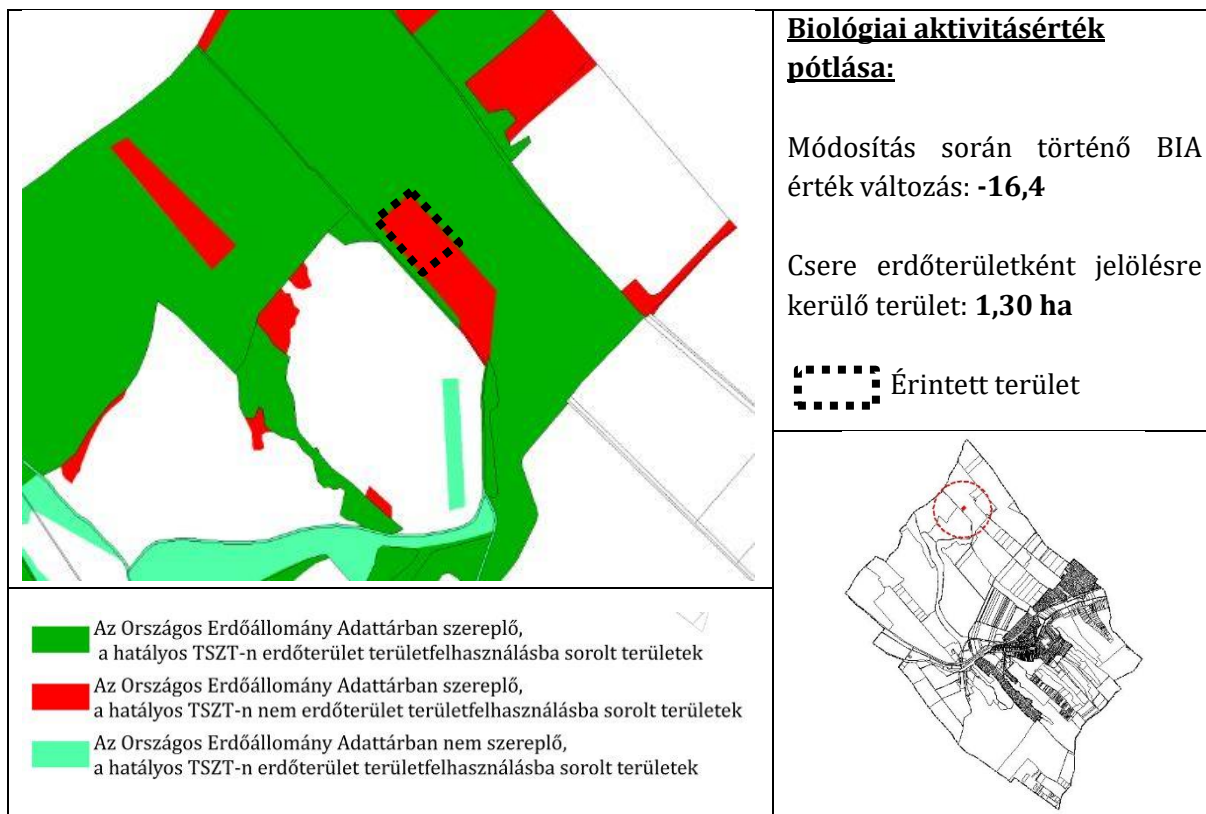
ZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Szükséges BIA pótlás területi mértéke: min. 1,30 ha

Az átsorolt erdőterületek **-16,4** értékkel csökkentik Mende közigazgatási területének BIA értékét. A település biológiai aktivitásértékének szinten tartásához BIA pótlásra szolgáló terület kijelölése szükséges, melynek kiterjedése minimum **1,30 ha**.

A BIA pótlásra javasolt terület a külterületi 0130/1 hrsz-ú telken kerül kijelölésre, melyet jelenleg mezőgazdasági területként jelöl a hatályos TSZT, mely az Országos Erdőállomány Adattárban erdőrendeltetésű területként szerepel.



2.1.3. Zöldfelületi javaslatok

Telken belüli zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A tervezési területen a zöldfelületi fedettség mennyiségi követelményei változnak a javaslat során. A korábban beépítésre nem szánt erdőterületként jelölt telkek a szabályozási koncepció szerint a Vt-1 jelű településközponti vegyes övezetbe kerülnek átsorolásra, melyben a legkisebb kialakítható telken belüli zöldfelület aránya 10 %-ban került meghatározásra.

A vizsgálatokban már bemutatásra került, hogy a tervezési terület zöldfelületi szempontból milyen adottságokkal rendelkezik.

Az érintett telkeken a hatályos tervben előírt, illetve a ténylegesen meglévő zöldfelület között eltérés mutatkozik, üres gyepfelület szerepét tölti be napjainkban. A terület rendezésével minőségi telken belüli zöldfelületek alakíthatók ki a tervezett nagy kiterjedésű burkolt felület mellett. A cél a minimális zöldfelületi fedettség biztosításán túl a környezetminőség javítása. Az új funkció elhelyezése hosszútávon biztosítja a jelenleg elhanyagolt belterületi egység rendszeres használatát és ezzel együtt karbantartását is.

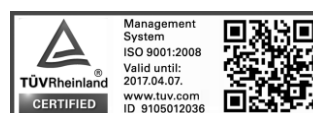
Az érintett terület környezetének minőségét tovább növeli a területet körbeölelő értékes erdőállomány, mely esztétikai és ökológiai értékén túl védettséget is biztosít a terület számára.

A parkolók fásítására vonatkozóan a 10 férőhelyes és annál nagyobb –közterületen vagy telken belül létesített –parkolót úgy kell kialakítani, hogy legalább 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fát kell ültetni minden megkezdett 6 parkolóhely után.

Közterületi zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

Mende belterületének déli részén haladó Honvéd utca falusias lakóterületi szakaszán két oldali zöldsávval és burkolt útfelülettel rendelkezik. Az utcában legalább egy oldali nyílt árokrendszer húzódik. A Honvéd utca vizsgált szakaszának két oldalán beépítés nem található, így az út menti zöldfelületek kevésbé gondozott állapotban láthatók.

Az utca ezen szakaszán javasolt a közterületi zöldfelületek rendezése az 1181/22 hrsz-ú telken tervezett fejlesztői beruházáshoz illeszkedve.



2.2. Környezetvédelem

2.2.1. 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.

A terület közvetlen környezetében jelentős forgalmat lebonyolító út nem található, így közlekedési eredetű légszennyezést a tervezési területen nem érzékelni. Domborzati adottságaiból és növényborítottságából adódóan zaj- és légszennyezés forrásaitól védetten helyezkedik el.

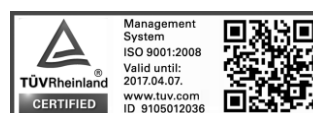
2.2.2. Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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.

2.2.3. 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 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra
3.	Lakó t. (nagyvárosias beépítésű), vegyes t.	60	50	65	55	65	55

A változással érintett területen jogszabályban előírt vonatkozó zajterhelési határértékek nappal 65 dB, éjjel 55 dB. A problémát önmagában nem a várható forgalom növekedése jelenti, hanem a már jelenleg is meglévő közúti közlekedés okozta zajterhelés, ez azonban adottságként kezelendő, továbbá a tervezett funkció nem érzékeny a közlekedésből származó zajterhelésre.

A változással érintett terület jelenleg falusias lakóterület építési övezetébe van sorolva, mely a javaslat szerint településközponti vegyes terület kategóriájába kerül átsorolásra. **A szabályozás következtében, a zajhatárértékek figyelembe vétele tekintetében, a besorolások változnak, szigorúbb határértéket megszabó övezet kijelölésére kerül sor. A tervezett létesítmény kis befogadóképességgel rendelkezik, így kis mértékben tovább növeli a vizsgált terület zajterhelését.**

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

Zajt, illetve rezgést kibocsátó új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát egyéb helyhez kötött külső zajforrást, csak olyan módon lehet létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM –együttes rendeletben megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg. A területen új üzemi zajforrás létesítése csak a határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, a vegyes terület)	55	45



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

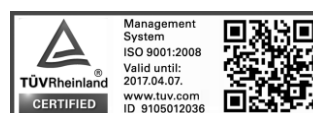
Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM: megítélési szintre*(dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
3.	Lakóterület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

2.2.4. 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 elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.

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



2.3. Közlekedési javaslatok

2.3.1. Közúti közlekedéshálózati javaslat

A változtatással érintett terület fő közúthálózati elemmel közvetlenül nem érintkezik, közterületi kapcsolata a Honvéd utcával van. Az utca kapcsolatot biztosít a Bajcsy Zsilinszky utcában és a Dózsa György úton kiépült lakóterületek között, így út menti zöldfelületei elhanyagoltak, gondozást igényelnek. Az út minőségének javítása és a telek elérhetőségének biztosítása javasolt.

2.3.2. Községi közlekedéshálózati javaslat

A település tömegközlekedési kapcsolatokkal jól ellátott, így további járat bevezetésére, ill. fejlesztésére nincsen szükség. A fejlesztésre tervezett ingatlanok kedvezőbb megközelíthetőségére a rendezvények idején direkt buszjáratok beállítása javasolt.

2.3.3. Kerékpáros közlekedési javaslat

A tervezési területen belül felfestett kerékpársáv nem található. A kerékpáros forgalom lebonyolítása a meglévő közúti útburkolatokon történik.

Fejlesztéshez az OTÉK szerinti kerékpáros tárolók esztétikus és a kor igényeinek megfelelő színvonalon történő kialakítása javasolt.

Az OTÉK 7.sz. mellékletében rögzített kerékpártároló-igény az alábbiak szerint alakul:

Funkció	Alapterület	OTÉK szerinti kerékpártároló(/db)	Összesen (db)
Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	400 m ²	Az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db	
Mindösszesen:			6 db

2.3.4. Gyalogos közlekedési javaslat

A Honvéd utca szélesítése nem javasolt. A gyalogos-, gépkocsi és kerékpáros forgalom lebonyolítására a jellemzően alacsony intenzitású forgalom, illetve csak időszakosan tervezett terheltség okán vegyes forgalmú úttá történő átépítésével az utca alkalmassá válik.

2.3.5. Parkolási javaslat

A szabályozási terv területén a telken belüli parkolás biztosításához minden esetben az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti minimális parkoló (mind gépjármű, mind kerékpár) kiépítése szükséges.

OTÉK 42. § a járművek elhelyezéséről

(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő,



környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

(8) Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

[...]

4. számú melléklet

Az elhelyezendő gépkocsik számának megállapításáról

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

[...]

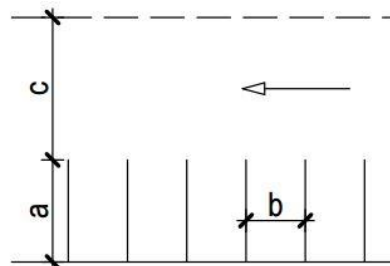
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

[...]

A fejlesztésben érintett területen 400 m² alapterületű építmény elhelyezése tervezett, így a létesítményhez az OTÉK által előírtak szerint 20 db parkoló kialakítása szükséges. A kialakított parkoló meghaladja a 10 gépjármű befogadását, ezért fásítása az előírtak szerint teljesítendő.

Merőleges parkolóállás paraméterei:

- a) 5,50 m
- b) 2,50 m
- c) 5,00 m



A JT-01 számú tervlapon a szükséges parkolási igény teljes egésze a tervezéssel érintett telken belül kerül kialakításra. A telken 20 db 2,50 x 5,50 m merőleges parkolóhely helyezhető el, melyre a ráfordulást biztosító sáv minimum 5,00 m.

Az 1181/22 hrsz-ú telken javasolt Vt-1 jelű övezetben kialakítható maximum 90% arányú burkolt felületen további parkolók helyezhetők el igény szerint.

2.4. Közművesítési javaslatok

Általánosságban elmondható, hogy a fejlesztéssel érintett terület teljes egésze közművesített, és a meglévő közműhálózat a kialakult állapotból fakadó igényeket várhatóan teljes mértékben ki tudja elégíteni.



A közművek kiépítésénél fontos szempont, hogy a befogadó- illetve ellátó hálózat a területhez kapcsolódóan kiépült, így a tervezett módosítás során kialakuló vegyes terület megvalósulása során jelentős háttérfejlesztés nem szükséges.

2.4.1. Víz közmű fejlesztési javaslat

2.4.1.1. Ivóvíz ellátási javaslat

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

2.4.1.2. Szennyvízelvezetési javaslat

Mende a Süllyási kistérségihoz csatlakozott. A DA-EA Tápió Hálózat 2011 Konzorcium a beruházás építését 2013-ban kezdték el és 2015-ben fejezték be. A tisztítótelep Süllyáson létesült, ahová nyomóvezetéken érkezik a szennyvíz Menderől.

A létesítésre kerülő elválasztott rendszerű szennyvízcsatornázás házi egyedi szennyvízgyűjtést váltja fel.

2.4.1.3. Csapadékvíz elvezetési javaslat

A településen a csapadékvizek befogadója a Tápió patak (Alsó-Tápió), így a fejlesztésből várható többlet-csapadékvizet a patakba vezethető.

Az 1181/22 hrsz-ú telken beruházói szándék alapján tervezett nagy kiterjedésű burkolt felületet a csapadékvíz megfelelő levezetését biztosító burkolattal javasolt kialakítani, lehetőség szerint kisebb zöldfoltokkal kiegészíteni.

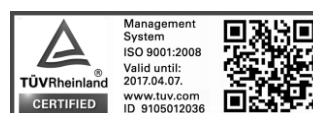
2.4.2. Energia közművek fejlesztési javaslata

2.4.2.1. Elektromos ellátási javaslat

A tervezési terület igényesebb arculatformálás érdekében, az esztétikai igények, az utcáfásítás lehetősége, s ezzel a környezeti állapot javítása miatt, továbbá a ma már nem elhanyagolhatóan kedvezőbb üzembiztonság érdekében is a közép- és kisméretű 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 tervezési területet érintő, jelenleg oszlopokra fektetett hálózattal történő ellátási módot is fokozatosan földkábeles ellátó hálózatra kell cserélni.



A tervezési területen a villamos energia ellátása döntően légvezetékekkel van megoldva. A tervezett fejlesztések kapcsán a légvezetékek földkábeles kiváltása javasolt az igényes megjelenésű intézményi, ill. gazdasági környezet kialakításához.

2.4.2.2. Gázellátási javaslat

Az egyes ingatlanok gázellátását az elosztó vezetékről leágazó vezetékekkel kell biztosítani, mely során minden ingatlan előtt PE anyagú földi elzárót kell beépíteni, mely elzáró egyben az elosztói engedélyes szolgáltatási határát is jelenti.

Természetesen egyes kiemelkedő gázfogyasztású fogyasztó letelepedése esetén az átmérők módosulhatnak. A gázelosztó vezetékek építését csak az elosztói engedélyesnél minősített kivitelezők végezhetik el. A létesítés csak a kijelölt elosztói engedélyes által megszabott – gáztörvényben előírtaknak megfelelő – feltételek betartásával lehetséges.

2.4.3. Hírközlési javaslat

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület teljes egészében ellátott mind vezetékes, mind pedig vezeték nélküli távközlési hálózattal, jelentősebb fejlesztésre nem kell számítani a tervezési területet határoló utak mentén.

A vezetékes hírközlési hálózat a település szélein jelenleg oszlopokra fektetve került kiépítésre. A hírközlési hálózat fejlesztése nem szükséges.

A hálózat földalatti kivitelezésének szükségességét az is alátámasztja, hogy a széles-sávú szolgáltatás, amely alkalmas a megfelelő kép és adat átvitelére, optikai kábel segítségével biztosítható, azt pedig földalatti elhelyezéssel célszerű kialakítani.

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.

2017. június hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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

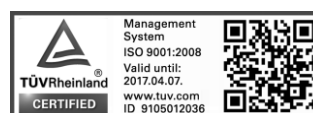


RAJZI MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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



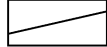
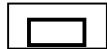
MENDE KÖZSÉG

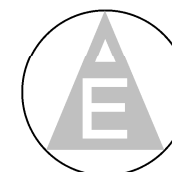
**Honvéd utca 1181/22 és
1181/23 hrsz-ú telkeit érintő
eseti TSZT és HÉSZ módosítás**

VIZSGÁLAT

**VT-01
Reambulált alaptérkép**

Jelmagyarázat:

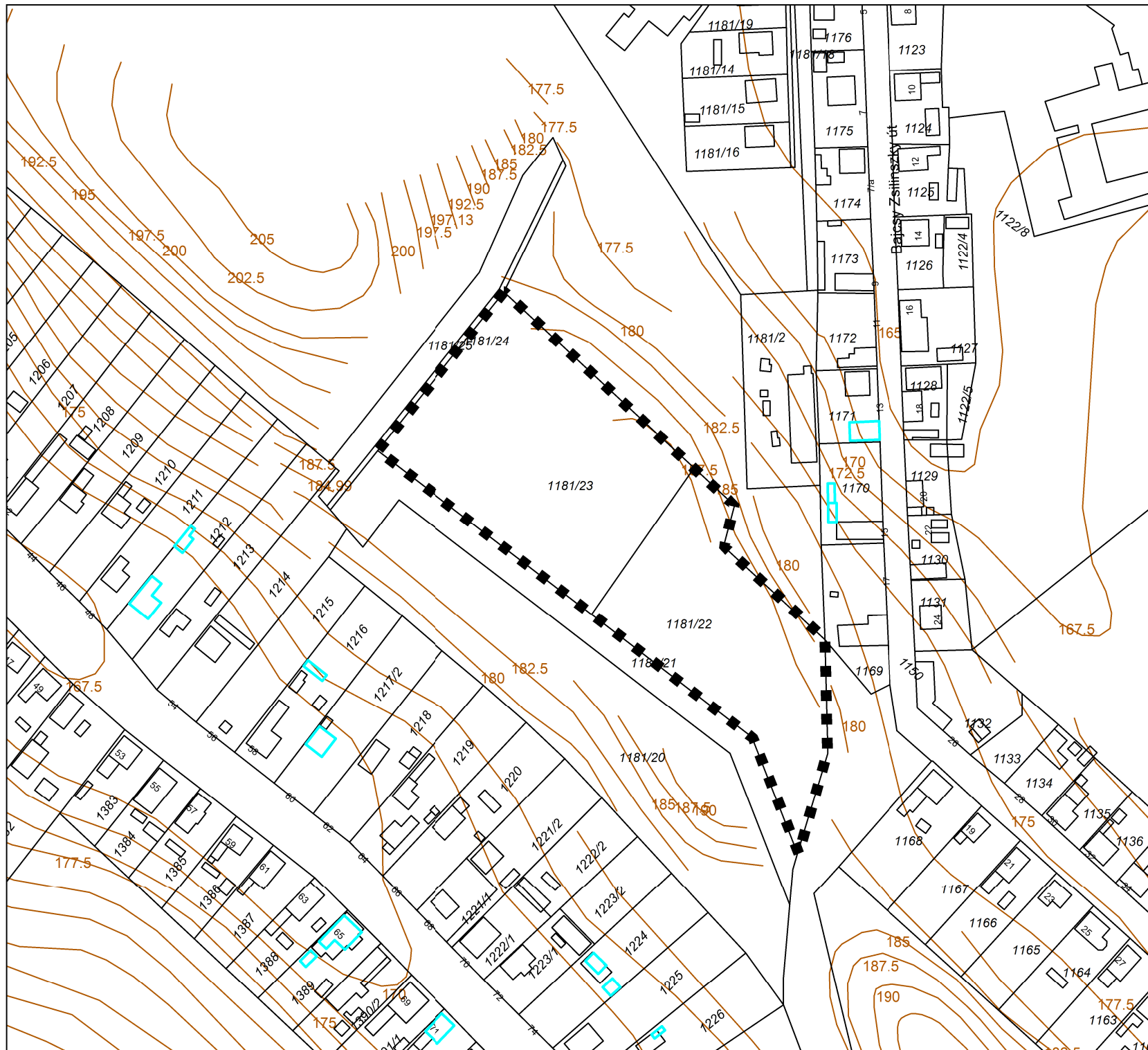
- ■ ■ Vizsgálati terület
-  Földrészlethatár / telekhatár /
-  Meglévő /bemért/ épület
-  Meglévő /nem bemért/ épület
-  Lebontott /bemért/ épület
-  Szintvonal



M 1:2000



mérnöki
manager
iroda



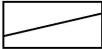
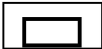
MENDE KÖZSÉG

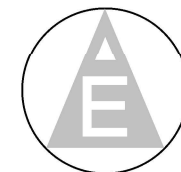
**Honvéd utca 1181/22 és
1181/23 hrsz-ú telkeit érintő
eseti TSZT és HÉSZ módosítás**

VIZSGÁLAT

**VT-02
Légifotó telekállománnyal**

Jelmagyarázat:

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



M 1:2000

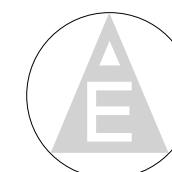


mérnöki
manager
iroda

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

VT-03
Összefoglaló vizsgálat

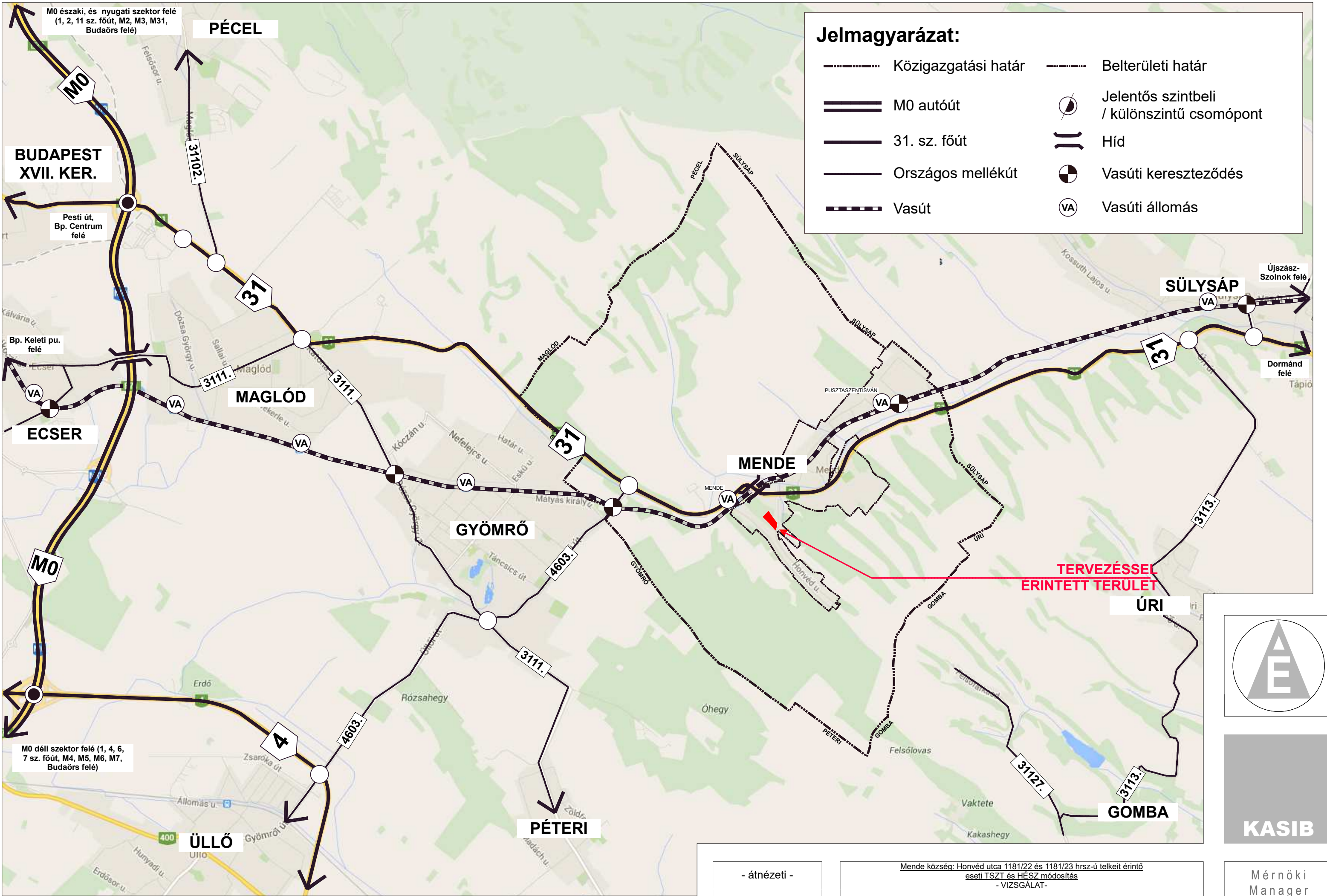
	Vizsgálati terület
	Földrészelethatár / telekhatár /
	Épület vizsgált területen kívül
	Vizsgált területen belüli/kívüli telken belüli zöldfelület
	Kavicsos burkolat
	Gazdasági erdő, fásított terület
	Meglévő fa, facsoport
	Szintvonal
	Bejárat
	Kapu



M 1:1000

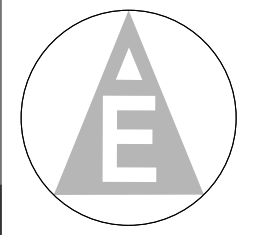


mérnöki
manager
iroda



Jelmagyarázat:

	Közigazgatási határ		Belterületi határ
	M0 autóút		Jelentős szintbeli / külön szintű csomópont
	31. sz. főút		Híd
	Országos mellékút		Vasúti kereszteződés
	Vasút		Vasúti állomás



Mérnöki
Manager
Iroda

- átnézeti -
2017. március hó

Mende község: Honvéd utca 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeit érintő
eseti TSZT és HÉSZ módosítás
- VIZSGÁLAT -
VK-01 : Térségi közlekedéshálózati vizsgálat

Jelmagyarázat:

Alaptérképi elemek:

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Tápió-patak

Közüti közlekedési elemek:

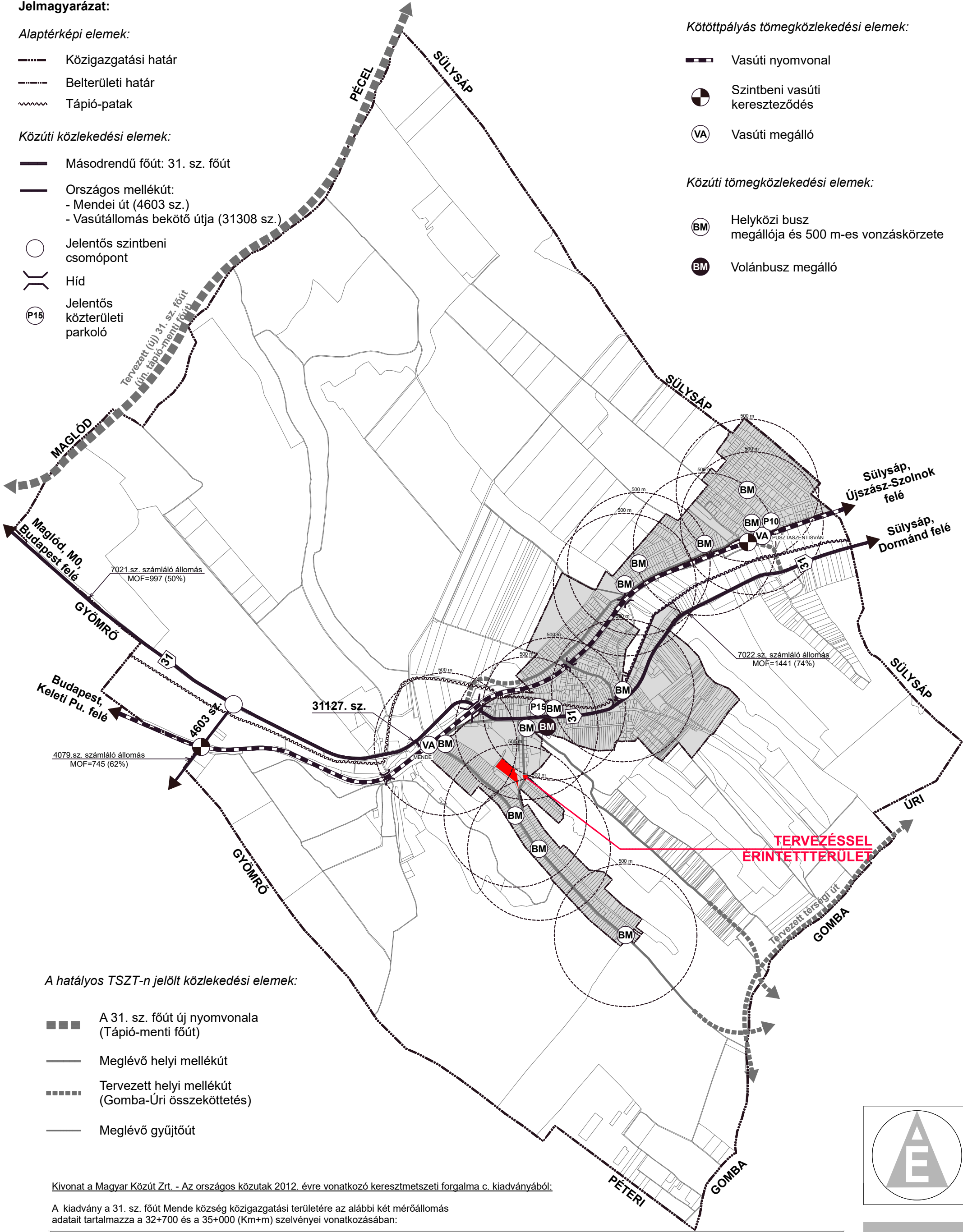
- Másodrendű főút: 31. sz. főút
- Országos mellékút:
 - Mendei út (4603 sz.)
 - Vasútállomás bekötő útja (31308 sz.)
- Jelentős szintbeni csomópont
- Híd
- Jelentős közterületi parkoló

Kötőtpályás tömegközlekedési elemek:

- Vasúti nyomvonal
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasúti megálló

Közüti tömegközlekedési elemek:

- Helyközi busz megállója és 500 m-es vonzáskörzete
- 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-Üri 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 kihasználtság	Összes forgalom		Összes motoros forgalom		Nehéz motoros forgalom		Pályasz. méret, forgalom	Összes tehergépkocsi	Személygépkocsi	Kis tehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi								Motor-kerekpár	Kerekpár	Lassú jármű			
				[E/ó]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]					[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]				[E/nap]	[E/nap]	[E/nap]
				(1)-(2)		(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. március hó

Mende község: Honvéd utca 1180/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeit érintő eseti TSZT és HÉSZ módosítás - VIZSGÁLAT -

VK-02 : Települési közlekedéshálózati vizsgálat

KASIB

Mérnöki Manager Iroda

MENDE KÖZSÉG

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

JAVASLAT

JT-01

Beépítési terv

meglévő gyepes terület
megtartása

egyéb zöldfelületi funkció
15 férőhelyes parkoló

tervezett burkolt felület

tervezett 400 m²-es csarnok

telken belüli zöldfelület

20 férőhelyes parkoló

családi házak

gazdasági erdő

Jelmagyarázat:

Meglévő elemek

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

Tervezett elemek

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



M 1:1500

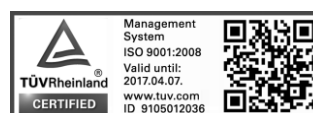
KASIB
mérnöki
manager
iroda

MELLÉKLETEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00118-13/2017

Ügyintéző: Váradi Tibor

Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Mende településrendezési eszközeinek
módosítása **tárgyalásos eljárás keretében**
kiemelt önkormányzati fejlesztési területtel
kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: K/845-4/2017

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kaszanyi József polgármester részére

Mende Község Önkormányzata

2235 MENDE

Fő u. 14.

Tisztelt Polgármester Úr!

MENDE KÖZSÉG		
POLGÁRMESTERI HIVATALA		
ÉRKEZETT:		
2017. MÁJ 29.		
IKTATÓSZÁM:	LAP:	MELLÉKLET:
K/845-3/2017		
ELŐSZÁM:	ELŐADÓ:	

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Mende módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarésszel kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Kérjük a jóváhagyásra kerülő dokumentáció javítását a mellékelt jegyzőkönyvben foglaltaknak megfelelően.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

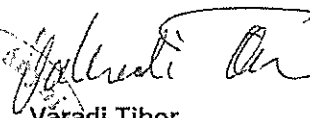
- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.

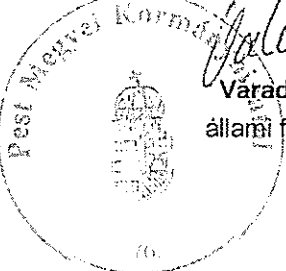
-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2017. május 19

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:


Váradi Tibor
állami főépítész



Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - *helyben*



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00118-12/2017

Ügyintéző: Váradi Tibor

Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Mende településrendezési eszközeinek módosítása
tárgyalásos eljárás keretében kiemelt
önkormányzati fejlesztési területtel kapcsolatosan

Időpont: 2017. április 19.

Helyszín: Pest Megyei Kormányhivatal

1051 Budapest, Sas u. 19.

Melléklet: jelenléti ív, állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárást Mende Község Polgármestere kezdeményezte.

Váradi Tibor elmondta, hogy az egyeztető tárgyalás Mende településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 32.§ (6) bekezdés c) pontja szerint, a 20/2017. (II. 13.) Önk. határozat alapján – kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánított 1181/22 hrsz és 1181/23 hrsz területén tervezett piac beruházás megvalósításának érdekében kerül lefolytatásra.

Váradi Tibor felkérte az önkormányzat képviselőjében megjelenő köztisztviselőt, hogy röviden ismertesse a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Mende Község Önkormányzatának képviselőjében, Mosonyi Ferencné: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 02125-0015/2017
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2017-00125-0211/2017
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Ezt követően Váradi Tibor felkérte a megjelent államigazgatási szervek képviselőit, hogy tegyék meg nyilatkozataikat.

Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Bodnár Emőke: A tervezett módosítás ellen kifogást nem emel.

PMKH Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Várkonyi Dávid: A tervezett módosítás ellen kifogást nem emel.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjében, Mike Eszter: A tervezett módosítás ellen kifogást nem emel.

PMKH Élelmiszerlánc-Biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Főosztály, Földügyi és Földmérési Osztály, Fülöp Éva: A tervezett módosítás ellen kifogást nem emel.

Pest Megye Főépítésze képviselőjében, Schindler-Kormos Eleonóra: Az önkormányzat fejlesztési szándékaival kapcsolatban nem emel kifogást, a dokumentációval kapcsolatos kifogásait írásba foglalta, melynek részletei a jegyzőkönyv mellékleteként a Pest Megyei Főépítész 688-4/2017 iktató számú levelében szerepelnek.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: Kérem, hogy a hatálybalépítésre vonatkozó rendelkezést pontosítsák: A rendelet a kihirdetést követő meghatározott napon lép hatályba. A tervezett módosítással kapcsolatban egyebekben kifogásunk nincs.

Budapest, 2017. május 19.

Váradi Tibor
állami főépítész

2017. APR. 18

PE/AF/00118-4/2017

U.T.



Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest 114, Pf. 676

Telefon: (1) 436-4801

Telefax: (1) 436-4804

E-mail: haea@haea.gov.hu

OAH-2017-00125-0211/2017 (AL)

Várad Tibor

állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi,

Hatósági, Oktatási és Törvényességi

Felügyeleti Főosztály

Állami Főépítész

1051- Budapest, Sas utca 19.

Ügyintézőnk:

Gábor Anita,

Lovas Sándor

Ügyintézőjük:

Várad Tibor

Számuk:

PE/AF/00118-2/2017,

PE/AF/00119-2/2017,

PE/AF/00124-2/2017

Tárgy: Válasz Vecsés, Mende és Nagykőrös településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárás keretében történő módosításáról szóló értesítésre

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

2017. április 6-án, illetve 2017. április 10-én kelt, fenti számú leveleivel tájékoztatást adott részünkre Vecsés, Mende és Nagykőrös településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárás keretében történő módosításáról. Levelének mellékleteként elküldte a módosított dokumentációkat, valamint az egyeztető tárgyalások meghívóit.

Az OAH alapvető és más további feladatköreit az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény 17.§-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet, a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 155/2014. (VI. 30.) Korm. rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárgygyal összefüggő OAH véleményezési jogköréről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/0118-5/2017

Előzményi ügyiratszám:-

Ügyintéző: Váradai Tibor

Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Egyeztető tárgyalás, Mende településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárásban

Időpont: 2017. április 19. 10:00 óra

Helyszín: PMKH, Budapest V., Sas u. 19. I. em. 25.

JELENLÉTI ÍV

képviselt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
MELEDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT	MOSONYI FERENC <i>Mosonyi Ferenc</i>	mosi@rende.hu 06 30 3836 437
DUNA-POLY NEMZET TÁRSASÁG	MIKE ESZTER <i>Mike Eszter</i>	dinpi@dinpi.hu mike@dinpi.hu
PMKH ÉRTÉKELÉSI FŐOSZTÁLY TÉRTÁJÉKOZTATÓ ÉS TÁJÉKOZTATÓ OSZTÁLY	TÜLLPÉ ESI <i>Tüllpé Esi</i>	fulop@cs.emece.hu pest.gov.hu
PEST MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT MEGYEI FŐOSZTÁLY	SCHINDLER-KORNOS ZSÓFIA <i>Schindler Kornos</i>	kornos@pestmegye.hu
SFKH Népegészségügyi Főosztály	BODNAR ENIKŐ <i>Bodnar Enikő</i>	korg1@info.sfk.gov.hu bodnar.eniko@info.btk.gov.hu
PMKH Könyvtár és Tervezési Osztály Főosztály	Várkonyi Dávid <i>Várkonyi Dávid</i>	varkonyi.david@pest.gov.hu

Folytatás a következő oldalon.

Az *EljR.-ban* foglalt kötelezettségeinknek megfelelően a módosítások tervdokumentációit, azok alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. A jogszabály felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva az alábbi véleményt adom:

Nincs az OAH hatáskörébe tartozó létesítmény Mende és Nagykőrös tervezési területének figyelembe veendő közelségében. Hatályos ágazati elhatározás ilyen létesítmény létrehozásával, vagy helykijelölésével a két települést érintően nem számol, ezért a 2017. április 19-ére meghirdetett mendei, illetve nagykőrösi egyeztető tárgyalásokon nem kívánunk részt venni

Vecsés város tervezési területének 30 kilométeres körzetében két nukleáris létesítmény, az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.

Tájékoztatam ugyanakkor, hogy Vecsés város településrendezési eszközeinek módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköréit nem érinti, ezért a 2017. április 19-ére meghirdetett egyeztető tárgyaláson Vecsés Város esetében sem kívánunk részt venni.

Felhívom még a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet 7. § (6) bekezdése* értelmében, a nukleáris létesítmény 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az elfogadott vecsési településrendezési eszközökről az *EljR. 43. § (2) bekezdésének* megfelelően kérünk tájékoztatást!

Budapest, 2017. április 13.

Üdvözlettel:


Hullán Szabolcs
főigazgató-helyettes 

Kapják:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
varadi.tibor@pest.gov.hu
2. Irattár



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG



H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.

Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.

Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9⁰⁰-14⁰⁰, P: 9⁰⁰-13⁰⁰

Web: www.kdvvizig.hu; E-mail: titkarsag@kdvvizig.hu

Tel.: (1) 477-3500 * Fax.: (1) 477-3519

MÁK: 10032000-01712010-00000000

Iktatószám: 02125-0015/2017

Előadó: Lendér Diána

Iktatószám Önöknél: PE/AF/00118-2/2017

Előadó Önöknél:

Melléklet: 1 db térkép

Váradi Tibor részére
állami főépítész

Tárgy: Mende TRE módosítás - válasz

XX Pest Megyei Kormányhivatal

Állami Főépítész

1051 Budapest V. kerület, Sas u. 19.

varadi.tibor@pest.gov.hu

polgarmester@mende.hu

Pest Megyei Kormányhivatal	
Iktatási	2017 APR. 20
Ellátási szám	PE/AF/00118-2/2017
Iktatási szám	
Előadó	V. T.

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük:

Felszín alatti vizek védelme és víziközművek vonatkozásában:

A tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelőisége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése. Menden található a Tiszamenti Regionális Vízmű Zrt. üzemeltetésében lévő Mende települési vízmű. Igazgatóságunkon nem áll rendelkezésre információ arról, hogy az ivóvízbázis hidrogeológiai védőidomának meghatározása megtörtént-e, ezért szükségesnek tartjuk az üzemeltető véleményének beszerzését. A vízbázis védőövezetein tervezett tevékenységek, valamint az ott elhelyezhető létesítmények vonatkozásában figyelembe kell venni „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII.18) Korm. rendelet előírásait.

A csapadékvizek kezelésének, helyben tartásának megteremtése és szabályozása az egyéni vízgazdálkodás alapjait teremti meg, mely által részben a hálózati vízfogyasztás mérséklése részben az elvezető rendszer tehermentesítése valósulhat meg. A területen keletkezett, burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. Az üzemeltetés során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésénél, ártalmatlanításánál „a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről” szóló 225/2015. (VIII. 07.) Korm. rendelet előírásaiban foglaltakat be kell tartani.

Vízrendezési és felszíni vízgazdálkodási szempontból:

Mende csapadékvizeinek befogadója az Alsó-Tápió-patak, melynek tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője Igazgatóságunk.

Vízügyi előírásaink „a vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1)-ben, valamint „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról” szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben foglaltak alapján:

- El kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet.
- A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni.
- A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni.
- Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását.
- A kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, csatornák melletti 6-6 m-es, egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partétől számított 6-6m, ill. 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.
- A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt.
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.

Mende község közigazgatási területe érinti az Alsó–Tápió felső, Gombai– és Uri- patakok (AOH627), *„Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről”* szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

Tájékoztatom, hogy az „Országos Területrendezési Tervről” szóló 2003. évi XXVI. törvény 3/7. melléklete alapján a tervezési területet **nem érinti** az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, a területi lehatárolásokat levelünk mellékleteként csatoljuk.

A vízgazdálkodási érdekek érvényesítése céljából, a fentiekén kívül, az alábbiakban felsorolt jogszabályok előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

- „a környezet védelmének általános szabályairól” szóló 1995. évi LIII. törvény;
- „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet;
- „a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet;
- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet;
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet;

- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 10/2010. (VIII.18) VM rendelet;
- „a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet;
- „a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló 6/2009 (IV. 14.) KvVM - EüM - FVM együttes rendelet.

A rendezési tervek véleményezési eljárásaiban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2017. április 18.

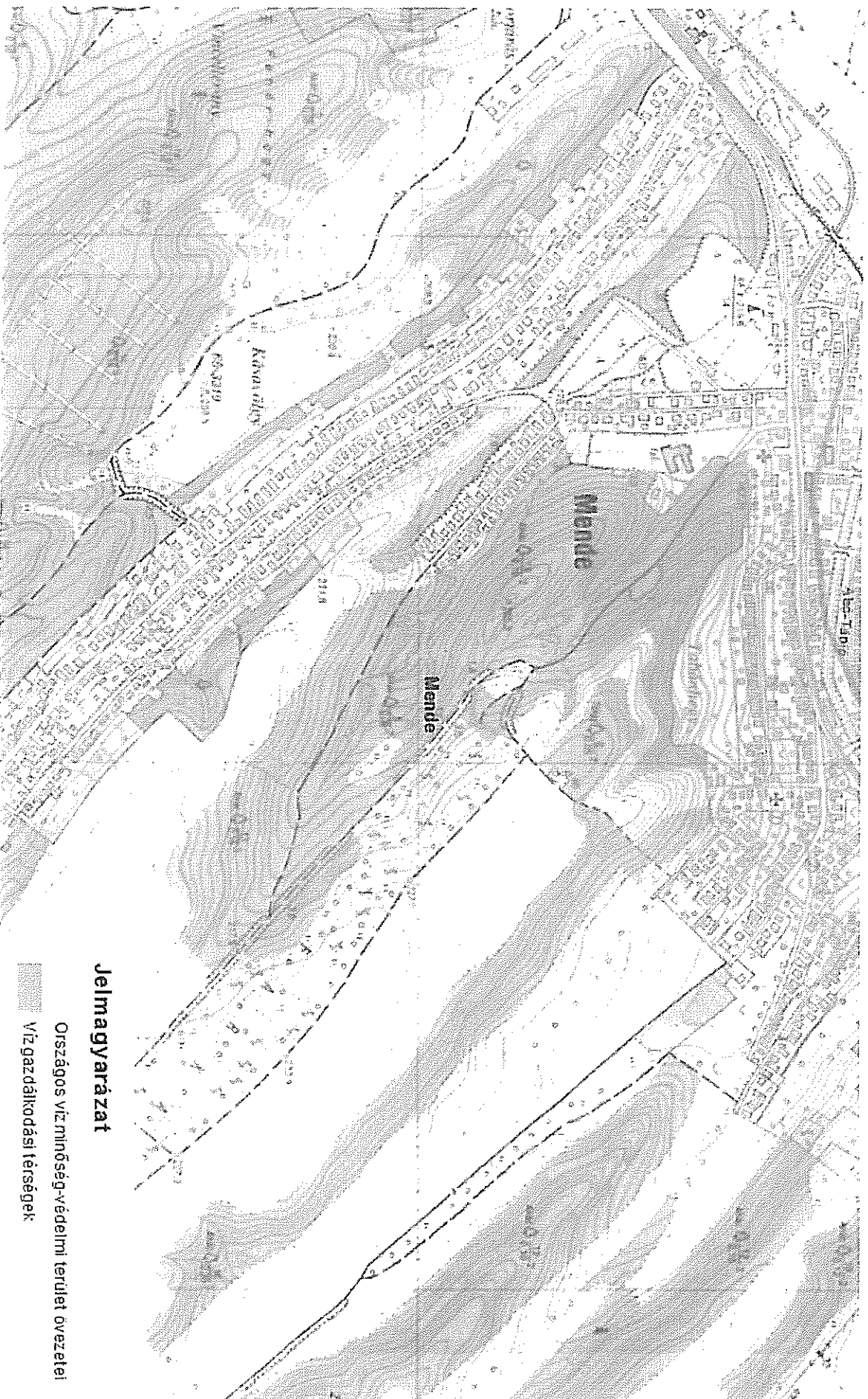
Üdvözlettel:



Mészáros László
műszaki igazgatóhelyettes
főmérnök

Mende

Országos vízminőség-védelmi terület övezeti lehatárolása



Jelmagyarázat

Országos vízminőség-védelmi terület övezeti
Vízgazdálkodási térségek

0 0,125 0,25 0,5 Kilometers



KDWIZIG, 2017

1:10 000



PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Sin Emília

tervező asszony részére

Ikt. szám: 688-5/2017

Hiv. szám: PE/AF/00118-2/2017

Tárgy: Ismételt állásfoglalás Mende község – Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének részleges módosítására vonatkozó 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése szerinti megkeresésre

Tisztelt Tervező Asszony!

Köszönettel 2017. április 21-én megkaptam Mende javított tervdokumentációját.

Elviekben a településrendezési eszközök módosító javaslatai támogathatóak, de sajnos továbbra is szükséges a tervdokumentáció javítása az alábbiak szerint

1. A dokumentációban szereplő térségi - PmTrT övezeteknek (1.2.2. fejezet, 19-20. old.) való megfeleltetéshez használt térképi adatok 2013. január 1. óta nem aktuálisak.

PmTrT övezetek	OTrT előírásai alapján alkalmazásuk
magterület övezete	országos ökológiai hálózat térségi „rész”övezetei: adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni PmTrT módosításáig – 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
ökológiai folyosó övezete	
puffer terület övezete	
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	országos övezet: adatszolgáltatás alapján lett bemutatva. A PmTrT módosításáig az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	országos övezet: adatszolgáltatás alapján lett bemutatva. A PmTrT módosításáig az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	országos övezet: adatszolgáltatás alapján lett bemutatva. A PmTrT módosításáig az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	térségi övezet volt, OTrT megszüntette, NEM KELL BEMUTATNI, VIZSGÁLNI, MEGFELELTETNI A MÓDOSÍTÁST
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	térségi övezet: adatszolgáltatás alapján lett bemutatva. A PmTrT módosításáig az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
országos tájrehabilitációt igénylő terület övezete	országos övezet volt, OTrT megszüntette, NEM KELL BEMUTATNI, VIZSGÁLNI, MEGFELELTETNI A MÓDOSÍTÁST
térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	OTrT meghagyta ajánlott térségi - tájrehabilitációt igénylő terület övezetként, adatszolgáltatás alapján kell pontosítani a PmTrT övezetet, adatszolgáltatás hiányában a PmTrT lehatárolást kell figyelembe venni.
országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	országos és térségi övezet volt, OTrT megszüntette, NEM KELL BEMUTATNI, VIZSGÁLNI, MEGFELELTETNI A MÓDOSÍTÁST
térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	
világörökség és világörökség-várományos terület övezete	országos övezet: új lehatárolás történt az OTrT-ben. OTrT és adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni PmTrT módosításáig
történeti települési terület övezete	országos övezet volt, OTrT megszüntette, NEM KELL BEMUTATNI, VIZSGÁLNI, MEGFELELTETNI A MÓDOSÍTÁST
kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi	országos övezet volt, OTrT megszüntette, NEM KELL BEMUTATNI, VIZSGÁLNI, MEGFELELTETNI A MÓDOSÍTÁST

terület övezete	
felszíni vizek vízminőség-védelmi vizgyűjtő területének övezete	
ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	PmTrT övezet, OTrT átnevezte: ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete (térsgégi és megyei övezet), adatszolgáltatás alapján, annak hiányában a PmTrT szerint kell lehatárolni PmTrT módosításáig, az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
rendszeresen belvízjárta terület övezete	térsgégi övezet: adatszolgáltatás alapján kell bemutatni. A PmTrT módosításáig az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
nagyvízi meder övezete	országos övezet: OTrT módosította , és kiegészítette a <i>Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségstározók területének övezettel</i> adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni BATrT módosításáig , az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
földtani veszélyforrás területének övezete	PmTrT övezet, adatszolgáltatás alapján , annak hiányában a PmTrT lehatárolás, az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
vízerózióknak kitett terület övezete	térsgégi övezet volt, OTrT megszüntette, NEM KELL BEMUTATNI, VIZSGÁLNI, MEGFELELTETNI A MÓDOSÍTÁST
szélerózióknak kitett terület övezete	
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	országos övezet: OTrT módosította, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni PmTrT módosításáig , neve is kicsit változott, az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető
honvédelmi terület övezete	PmTrT övezet, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni a PmTrT módosításáig , az 5 %-nyi eltérés nem érvényesíthető

2. A tervezési területet érintő Pest Megye Területrendezési Terv vonatkozó előírásait az OTrT felülírta, ezért annak nem kell megfeleltetni a terveket a PmTrT felülvizsgálatáig, az OTrT-vel való összhang biztosításáig. (21. old. 2. fele)
3. A településrendezési eszközök készítésénél a PmTrT és az OTrT összhangba hozataláig az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása alapján lehatárolt övezetek esetében a $\pm 5\%$ eltérés nem érvényesíthető. (16. old.)
4. A településrendezési kódex átmeneti rendelkezései alapján (45. § (2) a) pont) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos **településrendezési követelményeit**, jelmagyarázatát, valamint az **ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni.** Mivel azonban a „szintterület sűrűség” fogalma már 2012. májusától nem létezik, a TSZT leírásából törölni kell a régi fogalmat.
 - a. Ugyanakkor **szükséges a TSZT módosító határozatban: K-M jelű mellékletben is meghatározni**, (nemcsak az alátámasztó javaslatban):
 - aa. a Kb-R beépítési sűrűségét;
 - ab. a Kb-R beépítéshez szükséges közművesítettség mértékét;
 - ac. a többi területfelhasználásra vonatkozó beépítési sűrűséget, azaz módosítani a „szintterület sűrűség” fogalmát;
 - ad. amennyiben hiányzik, a többi területfelhasználásra vonatkozó közművesítettség mértékét is pótolni kell.
 - b. **A Településrendezési kódex 4. melléklet alapján a TSZT leírásában – módosító határozatban – szükséges rögzíteni, a meglévő tervezetet kiegészíteni:**
 - ba. a település változó területi mérlegét, figyelembe véve Mende önkormányzatának 85/2012. (VII.26.) és 14/2014. (II. 17.) módosító határozatainak **települési területi mérlegre** vonatkozó hatásait, a jelen módosítás térsgégi változásaival együtt;
 - bb. a változó térsgégi területi mérleget (az alátámasztó javaslatból is hiányzik), figyelembe véve Mende önkormányzatának 85/2012. (VII.26.) és 14/2014. (II. 17.) módosító határozatainak **térsgégi területi mérlegre** vonatkozó következményeit a jelen módosítás térsgégi változásaival együtt.

bc. a biológiai aktivitás érték változását is. A rendelettervezet vonatkozásában köszönöm a kiegészítést, ugyanakkor szükséges még a településszerkezeti terv határozat **K-M jelű mellékletében** a biológiai aktivitás érték szinten tartásának biztosítása érdekében valamely módon rögzíteni, hogy a Kb-R-re vonatkozó HÉSZ 80%-os zöldfelületi minimum csökkentése csak a biológiai aktivitás érték szinten tartásának biztosításával lehetséges.

- c. Felhívom a figyelmet, hogy a határozat és a rendelet is a kihirdetését követően, és nem a jóváhagyást követően léptethető hatályba, ami nem zárja ki a jóváhagyás és közzététel egy napon történő megvalósítását.

Budapest, 2017. április 24.

Üdvözlettel:

Szabóné Pányi Zsuzsanna

TERVEZŐI VÁLASZOK

Mende Község Honvég utca 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeit érintő Településszerkezeti Tervének és Helyi építési Szabályzatának eseti módosítása

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

Tisztelt Szabóné Pányi Zsuzsanna!

Mende község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének részleges módosítására vonatkozó (Ikt. szám: 688-4/2017) állásfoglalását köszönettel megkaptuk. A felsorolt hiányosságok, hibák javításra kerültek, az észrevételek a javított dokumentumban az alábbiak szerint módosultak:

Az **1.** pontban említett hibás területi térségi besorolás javításra került. A tervezéssel érintett terület lehatárolása mellett a BIA érték pótlására kijelölt terület is feltüntetésre került.

A **2.** pontban meghatározottak elfogadásra kerültek, az előzetes adatszolgáltatás megtörtént. A javítás során a megalapozó vizsgálati munkarész további ábrákkal bővült.

A **3.** és **4.** pontok felülvizsgálata megtörtént. A vizsgált területeket ténylegesen érintő térségi övezetek jelölése javításra került. A korábban vizsgált 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkek mellett a BIA érték pótlására kijelölt 0130/1 hrsz-ú telket érintő térségi övezetek felülvizsgálata feltüntetésre került.

Az **5.** pontban említett OTTrT 7-8. §-nak való megfelelés bemutatásának pótlása megtörtént.

A **6.** pontban említett hiányosság pótlásra került. A vizsgált 0130/1 hrsz-ú telek a PMTrT szerint erdőgazdálkodási térség kategóriájában található.

A **7.** pont elfogadásra került, a korábbiakban számolt BIA érték felülvizsgálatával az észrevételeknek megfelelően került javításra BIA érték pótlására kijelölt terület lehatárolása. Ennek megfelelően a SZT-7 és TSZT-2017/M3 tervlapok szintén javításra kerültek. Emellett a Kb-R jelű övezet paramétereiben meghatározásra került a minimálisan kialakítandó 80%-os zöldfelületi arány.

A **8. a.** pontban megfogalmazott további észrevételt tudomásul vettük, azonban engedje meg, hogy az alábbiakról tájékoztassam:

A 1181/22 és 1181/23 hrsz-ú telkeken jelenleg nem található épületállomány (ld Fotódokumentáció). A *Google* műholdképe feltehetően egy olyan időpontban került rögzítésre, amikor községi rendezvény volt éppen a területen, mely események alkalmával a rendezvény kiszolgálására ideiglenes sátor kerül felállításra.

A terület jelen állapotát a Rajzi munkarészek között szereplő *VT-02 Légifotó telekállománnyal* című rajz mutatja helyesen.

A **8. b.** pontban leírt eltérések javítása megtörtént, a szöveges és rajzi munkarészek szinkronba kerültek.

A 8. c. pontban leírtaknak megfelelően a tervdokumentációt kijavításra került. A korábbiakban jelölt túlzó Legnagyobb szintterületi sűrűség realizálása megtörtént.

A tervdokumentáció 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 követelmények szerint**, tárgyalásos véleményezési eljárás keretében **és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei szerint készült**, mely a bevezetésben utólagosan pontosításra került.

Ennek megfelelően jelen tervdokumentációban az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek való megfeleltetés, fogalommagyarázat került alkalmazásra.**



összeállította: Sin Emília

TT/1 01-4657

Budapest. 2017. április hó



PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Váradi Tibor

állami főépítész úr részére

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész

1051 Budapest

Sas utca 19.

Pf.: 557

1373

Ikt. szám: 688-4/2017

Hiv. szám: PE/AF/00118-2/2017

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra

Tel: 06-1-233-68-60

Fax: 06-1-233-68-90

Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Állásfoglalás Mende község –
Településszerkezeti tervének, Helyi Építési
Szabályzatának és Szabályozási tervének részleges
módosítására vonatkozó 314/2012. (XI.8.) Korm.
rendelet 42. § (2) bekezdése szerinti megkeresésre

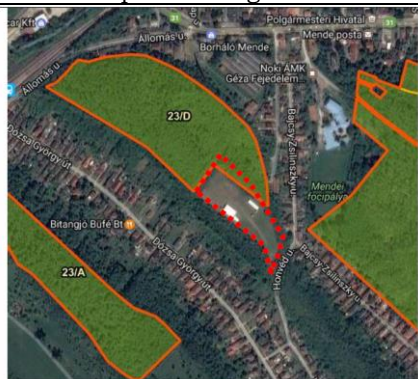
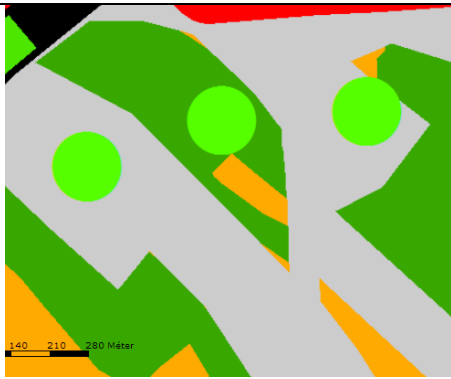
Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Mende község Településszerkezeti tervének (TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) részleges módosításáról szóló, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 42. § (2) bekezdés szerinti véleménykérő levelét köszönettel megkaptam. A megküldött egyeztetési dokumentáció átnézését követően a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbiakban fogalmazom meg a véleményem.

Elviekben a településrendezési eszközök módosító javaslatai támogathatóak, a Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció céljaival sem ellentétesek, azonban a dokumentáció hiányosságai, hibái miatt az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény előírásainak és a Pest Megyei Területrendezési Tervnek való megfeleltetés nem történt meg. **A tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását a hiányosságok pótlását, a hibák kijavítását követően tudom csak támogatni, amennyiben az OTTrT és PmTrT előírásainak való megfeleltetés biztosított.**

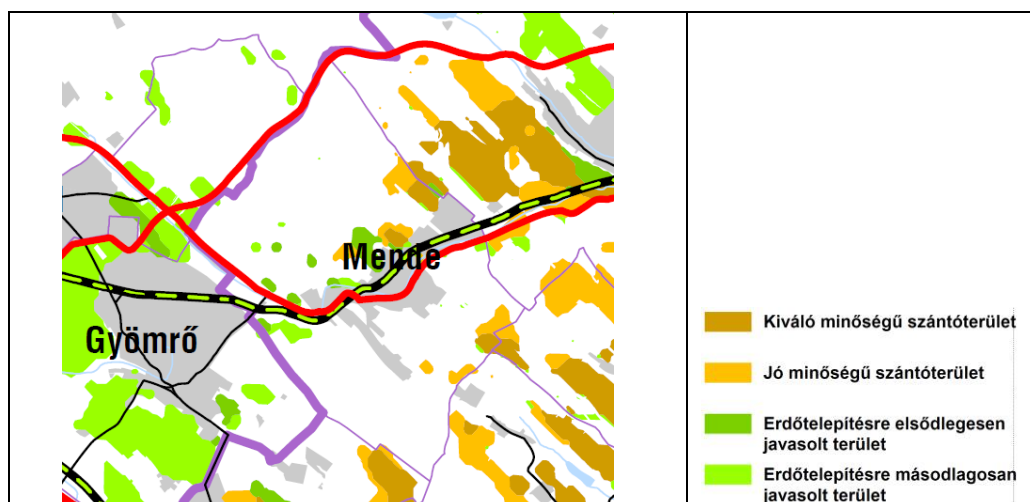
A következő hiányosságok, hibák javítására van szükség:

1. A megalapozó dokumentációban hibásan szerepel a terület térségi besorolása.

Dokumentációban szereplő tervezési lehatárolás az erdőtérképi adatszolgáltatásra vetítve	PmTrT térségi szerkezeti terv kivágat
	

A PmTrT-ben meghatározott térségek közül a vizsgált terület nem a hagyományosan vidéki települési térségben található. A tervezéssel/módosítással érintett terület erdőgazdálkodási térségben valamint vegyes területfelhasználású térségben található és minimálisan érinti a települési térséget is a „trapéz” délkelet felé hajló csücskével.

2. A dokumentációban szereplő térségi övezeteknek való megfeleltetéshez használt térképi adatok 2013. január 1. óta nem aktuálisak, nem alapozzák meg, nem tudják megalapozni a fejlesztési, módosítási döntéseket. A 2013. évi jogszabályváltozást érvényesítéséhez segítségül:
 - a. Az április elején véleményezett, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdése szerinti egyeztetési eljárásban az övezetekre vonatkozó értelmező táblázat elküldésre került az Önkormányzat részére.
 - b. Tájékoztattam a Polgármester urat, hogy a módosított OTrT 31/B. §-ában megfogalmazott átmeneti rendelkezések értelmében a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT 6. § (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni, a térségi övezetek tekintetében az OTrT 31/B. § e)-h), valamint l) pontjában előírtakat kell figyelembe venni. Azokat a térségi övezeteket, amelyeket az OTrT megszüntetett, nem kell vizsgálni, ami módosult, vagy felülírásra került, azt nem a PmTrT lehatárolása, hanem adatszolgáltatás alapján kell bemutatni.
 - c. Tájékoztattam Polgármester urat arról is, hogy az OTrT 12/A. § (4) bekezdése szerint: „A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.” Ennek értelmében a PmTrT és az OTrT összhangba hozataláig az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása alapján lehatárolt övezetek esetében a $\pm 5\%$ eltérés nem érvényesíthető.
 - d. Felhívtam a figyelmet arra is, hogy a (korábban illetékes) FÖMI adatszolgáltatása alapján a település érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével. Érintett a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével is, valamint arról, hogy a lehatárolások eltérhetnek a PmTrT-ben és OTrT-ben szereplő lehatárolásoktól is. Az OTrT rendelkezései szerint az adatszolgáltatást kell figyelembe venni.
 - e. Segítségül tájékoztattam Polgármester urat arról is, hogy Mende érintett az erdőtelepítésre javasolt övezetekkel is, ami szintén eltér a PmTrT-ben lévő, OTrT által megszüntetett erdőtelepítésre alkalmas övezetétől.



3. Jelen településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan helyesen az alábbi térségi övezeti érintettség állapítható meg:
- a. Az országos övezetek közül a tervezési terület
 - 1) ahogy a dokumentációban is szerepel - érintett a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével,
 - 2) az országos ökológiai hálózat, azon belül az ökológiai folyosó megyei övezettel nem érintett, ahogy a megalapozó vizsgálat 27-tel számozott oldalán is megfogalmazásra került az 1.8. fejezetben belül (ellentétben a dokumentáció térségi megfeleltetésénél szereplő információval).
 - 3) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett,
 - 4) a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett,
 - 5) a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével nem érintett,
 - 6) a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével nem érintett,
 - 7) az országos vízminőség-védelmi terület övezetével nem érintett.
 - b. A megyei szintű térségi övezetek közül:
 - 1) az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével és,
 - 2) a földtani veszélyforrás területe övezetével érintett.
4. A 3. pontban leírtak alapján a dokumentációban a *2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában* a megállapítások felülvizsgálandók.
5. Feltehetően a tervezési terület térségre vonatkozó tévedése miatt nem került bemutatásra az OTrT 7-8. §-nak való megfelelés bemutatása, amelyek pótlása szükséges.
6. Nem került vizsgálatra, hogy a BIA érték pótlására kijelölt BIA egyenérték terület (a külterületi 0130/1 hrsz-ú telek része) milyen térségi területfelhasználási kategóriában található. Amennyiben a PmTrT szerint mezőgazdasági térségben található, úgy az OTrT előírásai alapján csökken a további eltérési lehetőség nagysága a korábbi TSZT módosítási szándékokat is figyelembe véve.
7. A település biológiai aktivitásértékének szinten tartásához BIA pótlásra szolgáló terület kijelölése szükséges, melynek kiterjedése minimum 0,766 ha-ban van megjelölve a dokumentációban. Ez tartalmazza a rekultivált hulladéklerakó gazdasági erdőterületének pótlását, de nem tartalmazza a pótlásra szánt mezőgazdasági terület biológiai értékének változását.
- Meg kell jegyezni, hogy a beépítésre nem szánt különleges terület biológiai aktivitásértéke akkor lehet 6,0 a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján, amennyiben a HÉSZ biztosítja a minimális 80%-nyi zöldfelületet a telekre vetítve.
- Valamivel több, mint 1,3 ha mezőgazdasági területen lenne szükség erdő kijelölésére, ha a Kb-R területen 80 %-nyi zöldfelület lenne kijelölve minimálisan a HÉSZ-ben. Amennyiben ez nem kerül rögzítésre, a számítás további finomítására van szükség.

Érintett telek (hrsz)	Területfelhasználási kategória régi	Területfelhasználási kategória új	Terület (ha)	BIA mutató régi	BIA érték régi	BIA mutató új	BIA érték új
1181/22	Eg	Vt	0,55	9	4,95	0,5	0,275
1181/23	Eg	Kb-R	0,74	9	6,66	6	4,44
117	Ma	Eg	1,3	3,7	4,81	9	11,7
					0		0
					16,42		16,415

8. További észrevételek:

- a. A tervezési terület jelenlegi beépítése nem 0 %. A 1181/23 hrsz-ú telken ~131 m²-es, a 1181/22 hrsz-ú telken pedig ~45 m²-es csarnok áll, ami a dokumentációban bemutatott erdőterképen is jól látható. Ezért a 2.6 A *meglévő épületállománnyal kapcsolatban* fejezet megállapításai is felülvizsgálandók.
- b. A megalapozó javaslatban a beépítésre vonatkozó szándékok nem azonosak a jóváhagyandó dokumentációban megfogalmazottakkal:

- 1) A Javaslat 1.2. A HÉSZ és az Övezeti Terv módosításának koncepciója fejezet alapján a Kb-R jelű övezetre a beépítés 10 %-ra és Vt-1 jelű építési övezetre 50%-ra növekszik az Eg-ből.

A kialakítható telken belüli zöldfelület minimum a telek területének 10%-a Vt-ben, legnagyobb épületmagasság: 6,5 m.

- 2) A leírást követő, tervezett övezeteket bemutató táblázat adataival is részben ellentétes a leírás, ahol: Kb-R beépítés 3 %.

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

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

- 3) A jóváhagyandó munkarészben: a Kb-R beépítés maximum 5 % (módosítási javaslat és tervlap), Vt-1 beépítés: maximum 40 % a tervlapon.

Építési övezetben előírt legkisebb telek vonatkozásában is eltérés látható: 1000 ↔ 1200 m² Vt-ben. Kb-R-ben: 5000 m² ↔ „nincs adat”.

- c. A javaslatban szereplő alábbi táblázattal kapcsolatban a következőket javasolt átgondolni, és a szükséges módosításokat, kiegészítéseket, javításokat elvégezni.

Az érintett telkek területfelhasználása a következőképpen alakul:

Helyrajzi szám	Területfelhasználási kategória változása	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
1181/22	Eg $\Rightarrow$ Vt	Településközponti vegyes terület	Vt	1,2
1181/23	Eg $\Rightarrow$ Kb-R	Különleges rendezvényterület	Kb-R	0,4

- 4) Amennyiben a *Legnagyobb szintterületsűrűség* a telkekre vonatkozóan szintterületi mutatóként értelmezendő (a bruttó szintterület értékének és a telkek területének hányadosa), úgy a Vt-re vonatkozó 1,2, illetve a Kb-R-re vonatkozó 0,4 túlzónak tűnik az egyéb beépítési paraméterekhez képest.

Ezzel kapcsolatban megjegyzendő, hogy a „*Legnagyobb szintterületsűrűség*” fogalomhasználat hibás, ez csak az OTÉK fogalomhasználatában 2012. májusig élt (90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § (4) módosította.) Azóta a „*beépítési sűrűség*” használandó.

Mind korábban, mind a hatályos jogszabály szerint azonban a településszerkezeti tervben kell megadni a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan a beépítési sűrűség értékét (m^2/m^2).

Megjegyzendő még, hogy a „*szintterületi mutató*” fogalmát az OTÉK nem tartalmazza, és nem tartalmaz erre vonatkozó előírást sem. A HÉSZ-ban megadható a *szintterületi mutató*, ebben az esetben azonban a fogalommagyarázatban rögzíteni kell a meghatározását az értelmezhetőség érdekében. (A *szintterületi mutatót* a fővárosi szabályozás alkalmazta korábban. A hatályos 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rend. csak a szintterület fogalmát használja a beépítési sűrűséghez kötve.)

A településrendezési kódex átmeneti rendelkezései alapján (45. § (2) a) pont) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit, jelmagyarázatát, valamint az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni, amennyiben nem a hatályos OTÉK előírásai alapján készül a módosítás. Javasolt törölni a hibás fogalmat, ugyanakkor szükséges a TSZT módosító határozatban meghatározni a Kb-R beépítési sűrűségét és a beépítéshez szükséges közművesítettség mértékét is (feltételezve, hogy a TSZT tartalmazza a többi területfelhasználásra vonatkozó szükséges paramétert).

d. A Településrendezési kódex 4. melléklet alapján a TSZT leírásában – módosító határozatban – szükséges rögzíteni:

- a település változó területi mérlegét,
- a változó térségi területi mérlegét, valamint
- a biológiai aktivitás érték változását is.

Budapest, 2017. április 13.

Üdvözlettel:

Szabóné Pányi Zsuzsanna

Mendei Polgármesteri Hivatal
2235. Mende Fő utca 14. Telefon: 06 29 438-001

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Mende Községi Önkormányzat Képviselőtestületének 2017. február 13 -án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
/Kihagyva a kihagyandók/

Tárgy: Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos döntés meghozatala: Mende Község 1181/22 hrsz és 1181/23 hrsz területén tervezett piacra vonatkozóan.

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

20/2017.(II.13.) számú Önk. határozat
Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos döntés meghozatala:
Mende Község 1181/22 hrsz és 1181/23 hrsz területén tervezett piacra vonatkozóan.

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

1181/22 hrsz és 1181/23 hrsz ingatlanok területén az Ev területfelhasználási-, és övezeti kategóriából Kb-rek, azaz beépítésre nem szánt különleges rekreációs és Vt, azaz településközponti vegyes területfelhasználási kategória-, és építési övezetbe sorolását

támogatja.

2./ A Képviselő-testület az ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, beruházás megvalósítása céljából.

3./ A Képviselő-testület elfogadja a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 200.000,- Ft + áfa összegű árajánlatát, valamint kötelezettséget vállal a kiadási előirányzatnak a 2017. évi költségvetési rendeletben történő biztosítására.

4.) A Képviselőtestület elhatározza, hogy a határozathoz kapcsolódóan lakossági fórumot hív össze 2017. március 8-án 8 óra 30 percre.

Egyben felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződések megkötésére.

Felelős: Kaszanyi József polgármester

Kaszanyi József sk.
polgármester

Dr. Mona Gyula sk
címmzetes főjegyző

Kiadmány hiteles:

Mende, 2017. február 14.

Dr. Mona Gyula címmzetes főjegyző

