

MISKOLC DÉLI IPARI TERÜLETÉT ÉRINTŐ  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS - PARTNERSÉGI  
EGYEZTETÉSE

TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:

A módosítással érintett terület Miskolc déli részén Kistokaj Község közigazgatási határának közvetlen szomszédságában található, melyet a Hejő patak a 304. számú út és a 80-as számú vasútvonal határol.

A fejlesztéssel érintett terület beépítésre szánt gazdasági területként van a hatályos településrendezési eszközökben meghatározva.

A tömb részlegesen beépült. A még beépítetlen területek többségé az utóbbi időben mezőgazdasági célra volt hasznosítva, a földhivatali ingatlan-nyilvántartás alapján az érintett ingatlanok túlnyomó része beruházási célterületként van nyilvántartva.



## HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEL ISMERTETÉSE

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a terület túlnyomó része Ge-611X07 (G) jelű egyéb ipari gazdasági zóna besorolású.

A módosítással érintett tömböt északi, keleti és nyugati oldalról I. rendű és II. rendű közlekedési célú közterületek keretezik. A 304-es számú út körforgalomú csomópont déli ágához kapcsolódó észak-déli irányú Gábor Dénes út jelenleg megvalósítás alatt áll.

A Hejő patakon való átjutást biztosító út körforgalmi csomóponttal csatlakozik a Gábor Dénes útba, melyet a szabályozási terv is jelöl.

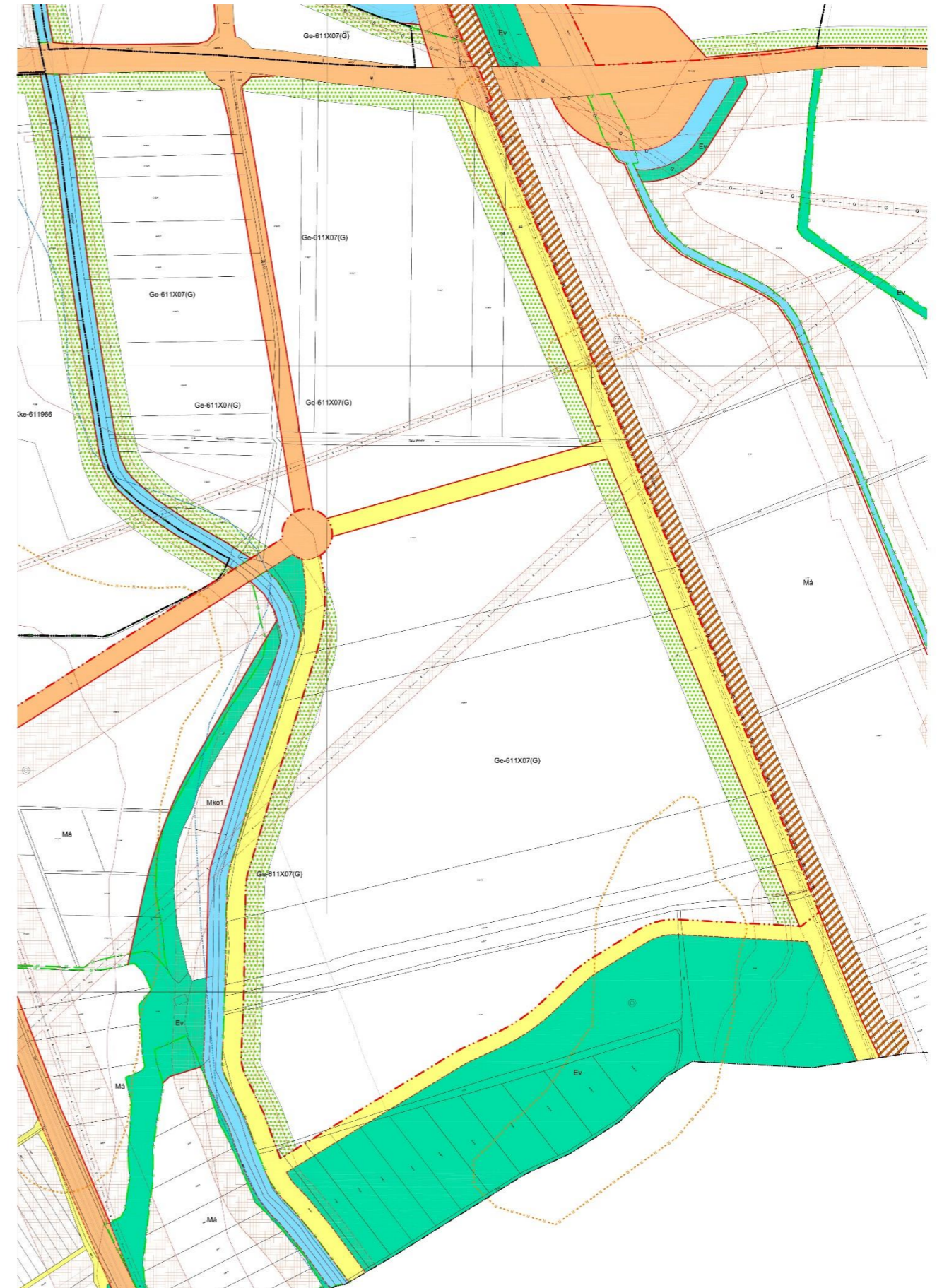
A szabályozási terv ennél a körforgalomú csomópontnál egy – a tömböt átszelő - kelet-nyugati irányú II. rendű közlekedési célú utat jelöl.

A tömb déli oldalán a Miskolc – Kistokaj közigazgatási határnál 200 méter széles védelmi célú erdő, és vele párhuzamosan egy kelet-nyugati irányú II. rendű közlekedési célú út került korábban kijelölésre.

A beépítésre szánt területek 304.-es jelű út – 80-as jelű vasútvonal és a Hejő-patak melletti részein „telken belüli beültetési kötelezettség” sajátos jogintézmény lett meghatározva.

A Ge-611X07 (G) jelű egyéb ipari gazdasági zóna előírásai alapján a tervezési területen:

- a kialakítandó legkisebb telekterület mérete 5 ha
- a megengedett maximális beépíthetőség 50 %
- a kötelező zöldfelület 30 %.



## MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

A korábban kijelölt településfejlesztési célokkal összhangban a területen beruházni szándékozók általános gazdasági (logisztika, raktározás, könnyűipari tevékenységek, valamint egyéb nem zavaró hatású gazdasági) tevékenységek céljából kíván épületeket létrehozni.

A tervezési területen belül két önállóan működtetett terület kialakítása tervezett. A tömb északi részén a GS Yuasa cég akkumulátor gyárának építési beruházása folyamatban van. A tömb déli részét – a telekalakítások végrehajtásával – egy önálló (cca.: 912.000 m<sup>2</sup> területű) építési telekként - gazdasági park formában - kívánják hasznosítani.

A tömb két része között 20 méter szabályozási szélességű II. rendű közlekedési célú közterület kerül kijelölésre, ami a tömb átkötése mellett a közmű infrastruktúra területigényét is biztosítani tudja.

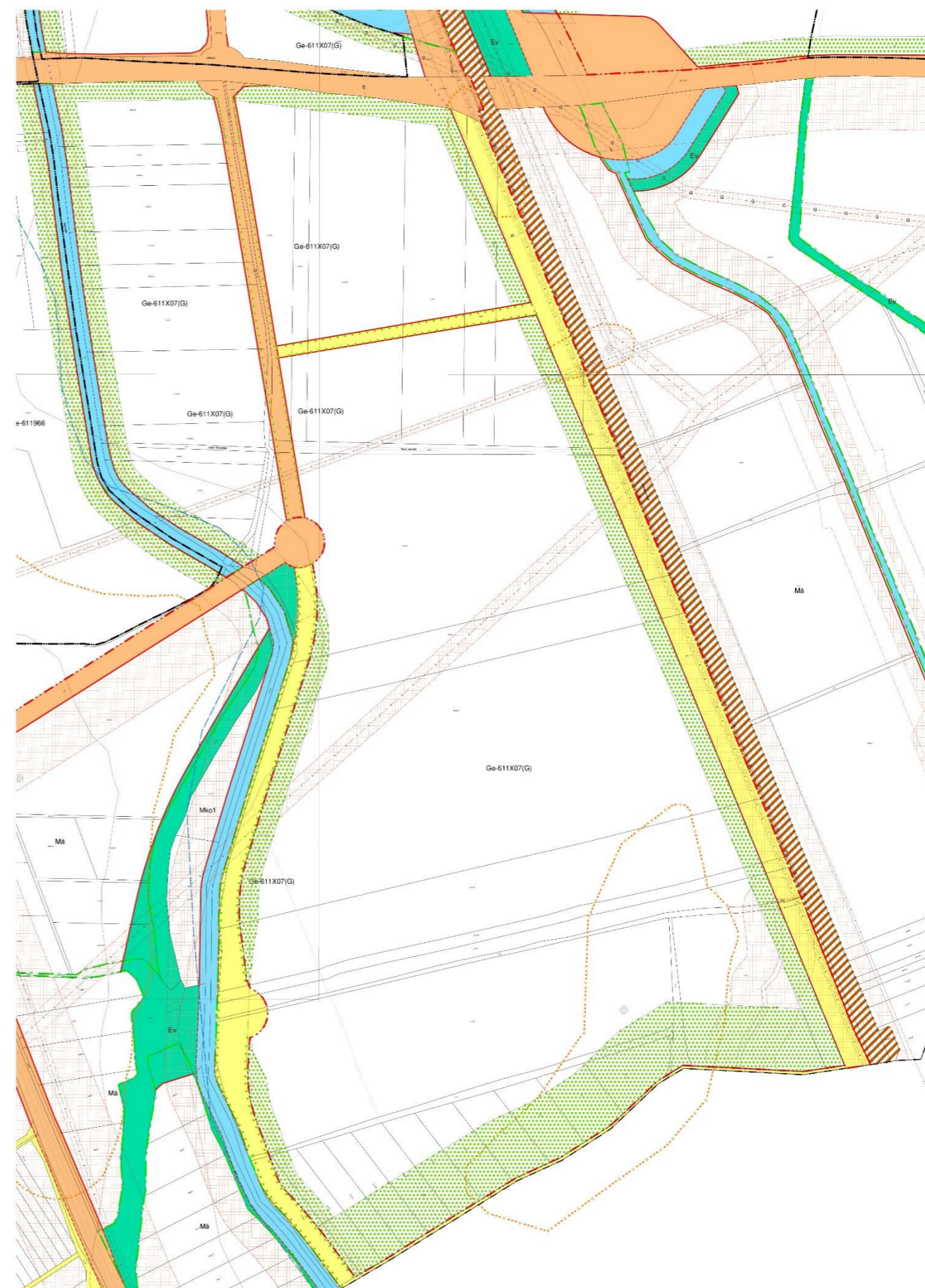
A hatályos településrendezési eszközökben rögzített beépíthetőségi értékek módosítása nem indokolt.

A gazdasági park elsődleges megközelítése a Gábor Dénes úton kialakított körforgalomú csomópont(ok)on keresztül lehetséges. A belső közlekedés közforgalom elől elzárt magánút hálózaton keresztül biztosítható. A Hejő-patak melletti út nyomvonala a pontosított útépitési tervek alapján kismértékű korrekcióra szorul. Az újonnan kialakításra kerülő utak két oldalán (ahol ez műszakilag lehetséges) kísérő fasor ültetése kerül kijelölésre.

A hatályos terveken szereplő védőerdő megszüntetésre kerül, azonban a tömb déli határán „telken belüli beültetési kötelezettség” formájában 100 méter széles kötelező háromszintes zöldfelület kerül kijelölésre, ami a szükséges védelmi és ökológiai funkciókat biztosítani tudja.

A Miskolc Megyei Jogú Város és Kistokaj Község közigazgatási határán lévő földút megtartásra kerül, oly módon, hogy a vasút melletti úthoz való csatlakozás biztosítottá váljon.

A gazdasági igényekhez illeszkedve a Miskolc Keleti Gazdasági terület sajátos előírásokkal érintett területekre vonatkozóan a kialakítandó legkisebb telekterület mérete a jelenlegi 5 ha-ról 2 ha-ra módosul.



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV - KIVONAT