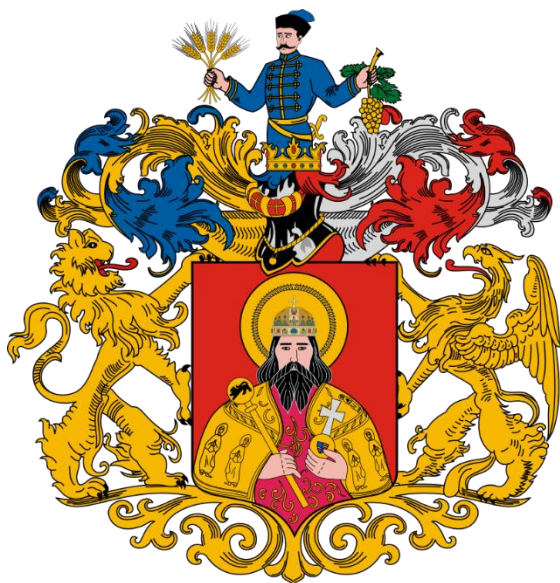


MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

- a Gózon Lajos u. – Batthyány sor – Ipari vasút – Puskin u.  
által határolt területre vonatkozó –
- MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ
- VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



MISKOLC, 2021. február

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETŐ.....	4
1.1.	ELŐZMÉNYEK.....	4
1.2.	A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK... 4	
1.4.	A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA .....	5
1.5.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS .....	5
1.6.	KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS.....	5
2.	A TERÜLET BEMUTATÁSA .....	7
2.1.	A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE.....	7
2.2.	TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	10
2.3.	TELEK MORFOLÓGIA.....	11
2.4.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE.....	11
2.4.1.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMELK.....	11
2.4.2.	A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK.....	12
3.	A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA.....	16
3.1.	A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA.....	16
3.2.	BEÉPÍTÉS, TELEPÍTÉS.....	17
4.	SZAKÁGI FEJEZET.....	19
5.	ELŐZETES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	19
6.	MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA .....	19
7.	SZABÁLYOZÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA .....	22
8.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	25
8.1.	HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	25
8.2.	RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	27

## ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

URU-PLAN Bt.

3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.



Gergely Péter

okl. településmérnök

TT 05-0489

## 1. BEVEZETŐ

### 1.1. ELŐZMÉNYEK

A Behinya Bt. 1997. évben Miskolc, Gózon Lajos út 1 szám alatt ipari ingatlant (hrsz 23504/8), vásárolt fémszerkezetek megmunkálása, összeszerelése és felületvédelmi feladatok elvégzésére export igények és megrendelések kielégítése céljából.

A Behinya Joker Kft. 2018.-ban a porfestő üzem korszerűsítését határozta el, melynek megvalósításához pályázati támogatásokban részesült. Az új technológiai berendezések letelepítése okán szükségessé váló – alapterület növekedéssel nem járó – fém-megmunkáló üzem porfestő épületrész kialakítására kerülne sor.

Az engedélyezési eljárás során több olyan probléma is felmerült, mely a (pályázat sikerességét is veszélyeztető módon) a teljes beruházás gátolják. A probléma az, hogy a módosítással érintett 23504/8 hrsz.-ú ingatlan, valamint a tőle északra lévő 23504/7 hrsz.-ú társasházi ingatlan jogi telekhatára és a rajtuk lévő épületek viszonya rendezetlen (egy csarnok épület sarok része rálóg a társasházi telek területére), valamint a 23504/8 hrsz.-ú ingatlan beépítettsége meghaladja az építési szabályzatban meghatározott értéket.

A telepítési tanulmányterv kidolgozásakor a teljes tömb vizsgálata során realizálódott, hogy a 23504/7 hrsz.-ú társasházi ingatlan társasházi funkciójából adódóan inkább vegyes területfelhasználási kategóriába tartozik, mint a gazdasági területbe. Jelen övezeti besorolás a lakó funkció korlátozását jelenti.

### 1.2. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK.

A tervezési területre Miskolc MJV hatályos településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközei a

- Településfejlesztési Koncepció (I-8/80.129/2014. sz. határozat)
- Integrált Településfejlesztési Stratégia (VIII-105/80.939/2014. sz. határozat)
- Településszerkezeti Terv (IV-75/16.321-2/2007. határozat)
- Helyi Építési Szabályzat (21/2004. (VII.6. önkormányzati rendelet)

vannak érvényben.

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek – a teljes közigazgatási területre vonatkozó – felülvizsgálata jelenleg folyamatban van (tervező: VATI Kft.), ami természetéből adódóan érinti a módosítás tárgyát képző tervezési területet.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a tervezési területre vonatkozóan egyéb településrendezési szerződésből fakadó kötelezettsége nincs.

#### 1.4. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: T.elj. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pont alapján „a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a település hosszútávú településfejlesztési, ezen belül gazdaságfejlesztési célkitűzéseinek elérése érdekében – támogatja beruházót a céljai eléréshez szükséges megfelelő építésjogi környezet kialakításában.

Miskolc MJV. Közgyűlése 187/2020. (XII. 17.) sz. határozatában a településrendezési szerződés alaként a telepítési tanulmánytervet elfogadta, s egyben a Gózon Lajos u. – Batthyány sor – Ipari vasút – Puskin u. által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítási folyamata során a tárgyalásos eljárási mód alkalmazható.

#### 1.5. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

A tárgyalásos eljárás lefolytatásához előkészítést partnerségi egyeztetési dokumentációt az önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II. 21.) Ör. rendelet, a T.elj. rendelet 29/A.§, a tekintettel a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendeletben foglaltakra a jelen dokumentációt partnerségi egyeztetésre bocsátja.

#### 1.6. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben történik meg az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

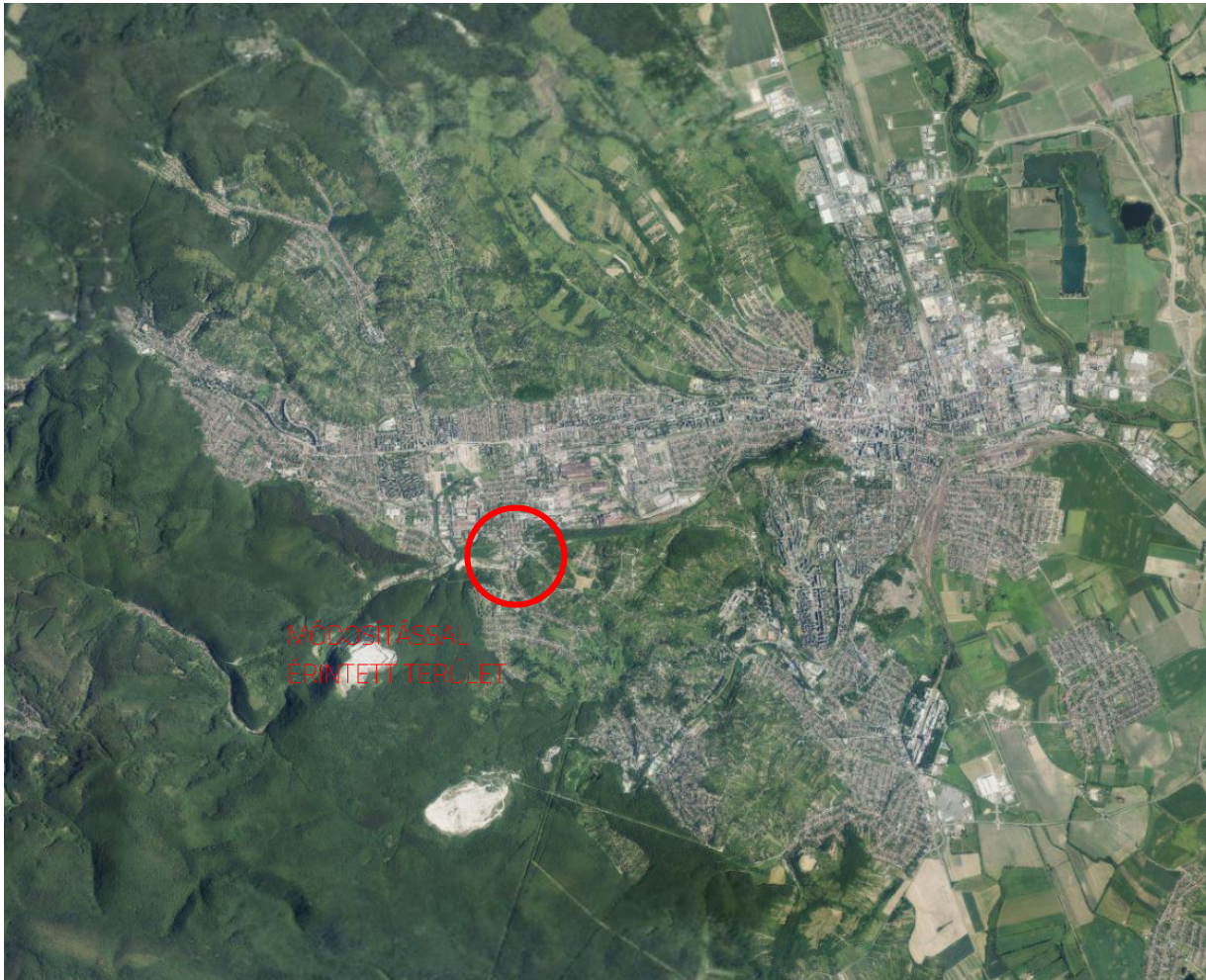
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket.

Jelen dokumentáció egyben a 2/2005. (I.11.) Korm. szerinti előzetes tájékoztatási anyagnak is minősül.

## 2. A TERÜLET BEMUTATÁSA

### 2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE

A módosítási szándékkal érintett 23504/8 hrsz.-ú ingatlan a Vasgyári temető és Ládi telep közelében a Gózon Lajos utca – Puskin utca és a 23512/1 hrsz.-ú iparvasút által határolt, jellemzően kialakult (örökölt) gazdasági területen található.



1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése Miskolcon belül (forrás: Lechner Nonprofit Kft.)



2. ábra: A módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése (forrás: Lechner Nonprofit Kft.)



3. ábra: A 23504/7 hrsz.-ú társasház, mögötte a 23504/8 hrsz.-ú ingatlanon meglévő festő üzem.





4. ábra: A 23504/7 hrsz.-ú társasház (balra), 23504/7 hrsz.-ú ingatlanon meglévő lakóépület (jobbra).



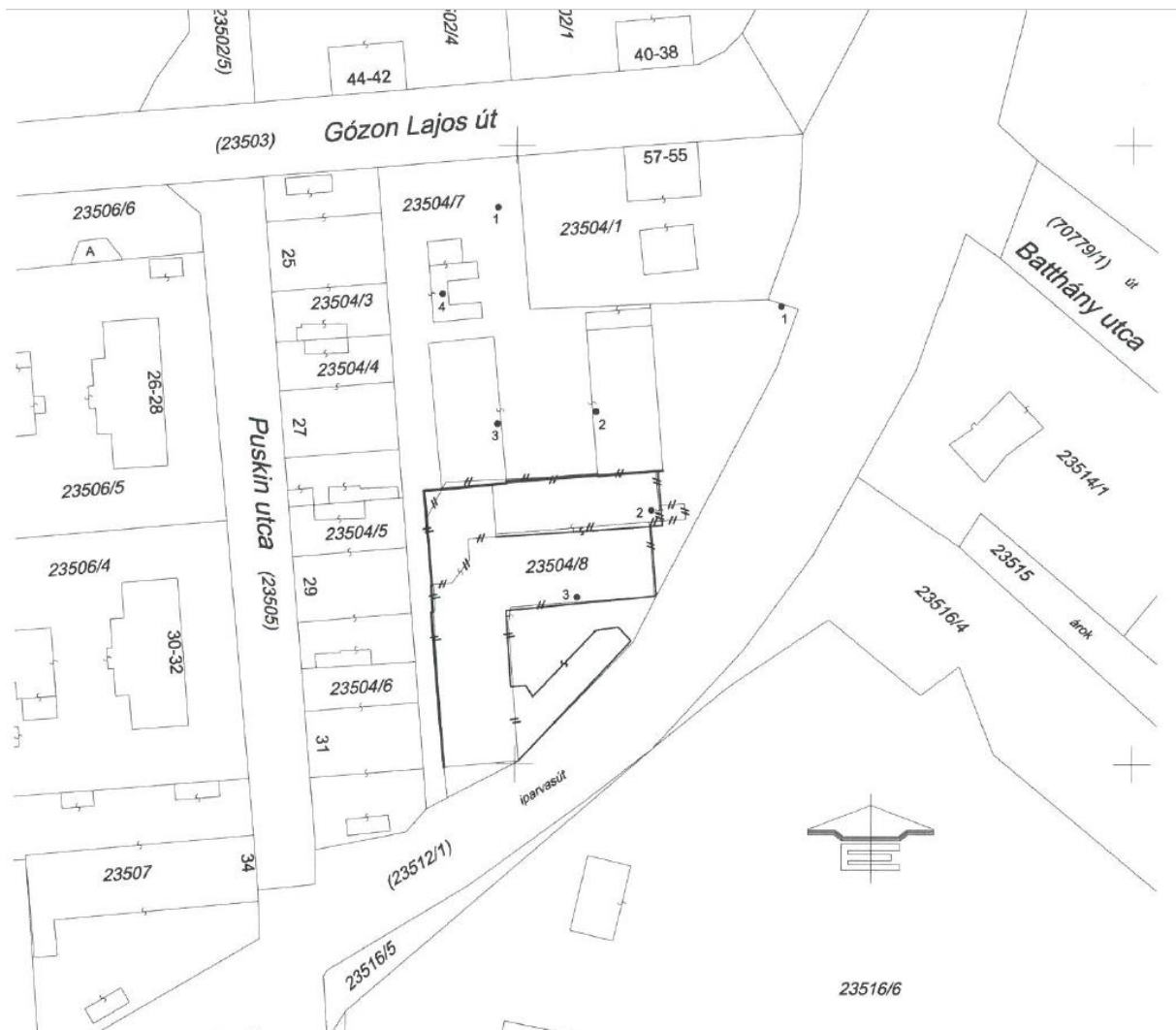
5. ábra: A 23504/1 lakóépület (balra), 23504/7 hrsz.-ú társasház (középen), 23504/7 hrsz.-ú ingatlanon meglévő lakóépület (jobbra).

## 2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési területen belül beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági területet és vegyes területként van a településszerkezeti terven meghatározva. Az ingatlanok beépítettek.

A 23504/8 hrsz.-ú ingatlanon meglévő vállalkozás működik a többi ingatlana lakó funkciót lát el.

A 23504/8 és 23504/7 hrsz.-ú ingatlanok jogi telekhatárai valamint a rajtuk elhelyezkedő épületek határvonalai több helyen is metszik egymást melyek telekhatár rendezése jelenleg is folyamatban van.



6 ábra: Kivonat a telekalakítási eljáráshoz készített változási vázrajzból.

## 2.3. TELEK MORFOLÓGIA

Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológiába kirajzolódik a tervezettség. Az eltérő funkciókhoz eltérő arányokkal rendelkező ingatlanok társulnak. Jelen módosítás tárgyát képző telek egy nagyobb egybefüggő ingatlan (nem túl szerencsés) megosztásával jött létre.

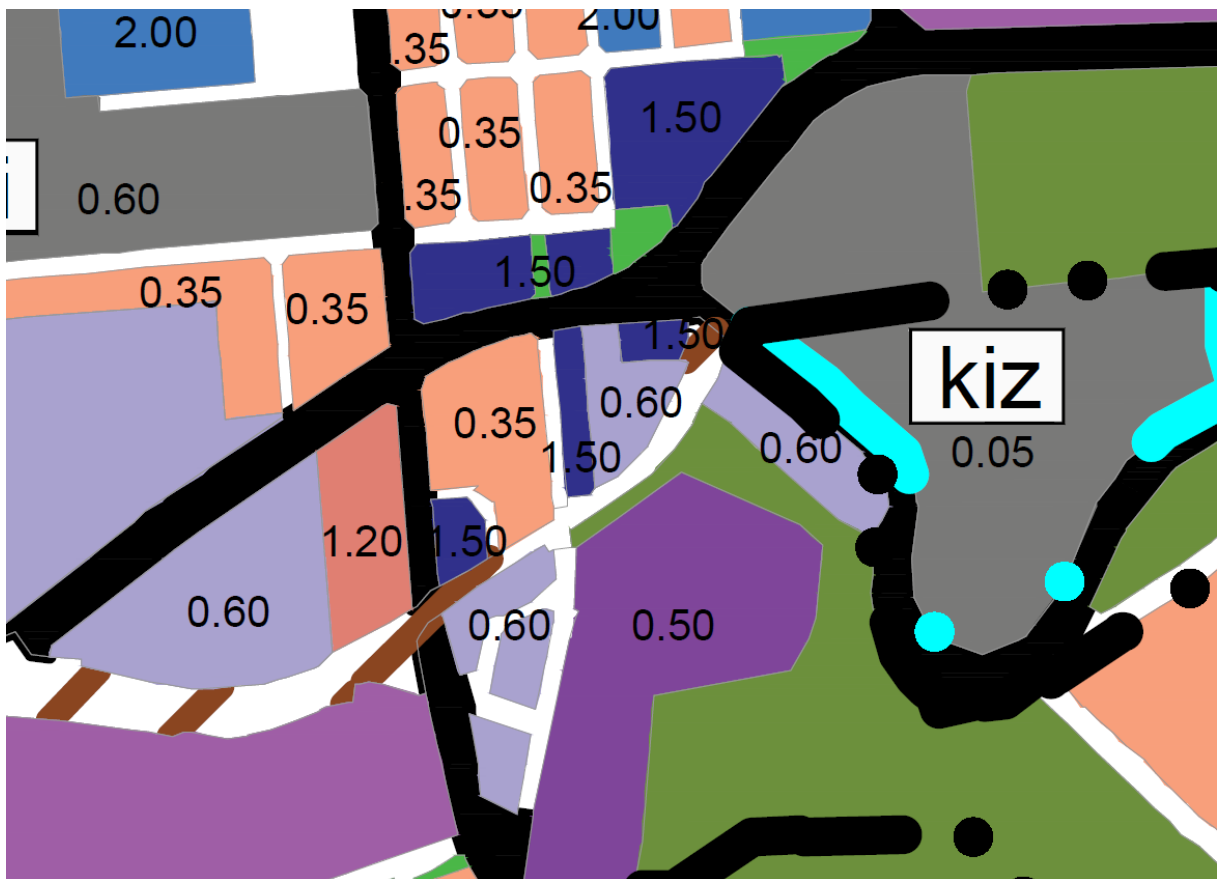


7. ábra: A telekstruktúra. (forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

## 2.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

### 2.4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMÉK

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló IV-75/16.321-2/2007. sz. határozat alapján a 23504/8 és 23504/7 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználásának vonatkozásában kereskedelmi gazdasági területfelhasználás lett megállapítva, míg a többi ingatlan vegyes területfelhasználásba sorolt.

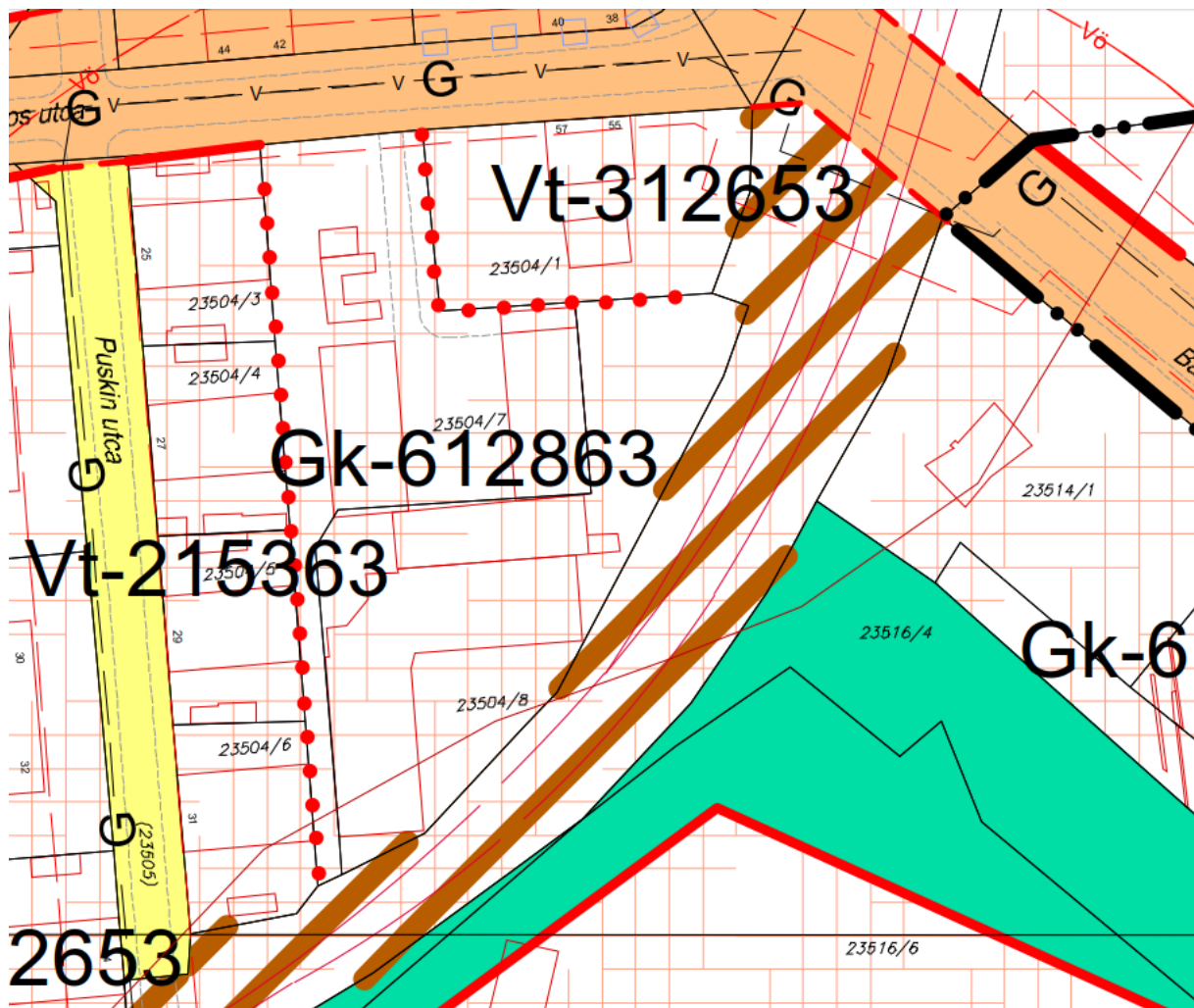


7. ábra: Hatályos településszerkezeti tervlap kivonat.

Településszerkezeti kapcsolatokat vizsgálva a terület több vonalas közlekedési szerkezeti elemmel Gózon Lajos utca, Batthyány sor, ipari vasút vonallal is érintett.

#### 2.4.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a területre a 28-3 jelű szabályozási tervlap szelvény vonatkozik.



9. ábra: Hatályos szabályozási tervlap kivonat.

A 23504/8 és 23504/7 hrsz.-ú ingatlan Gk-612863 jelű kereskedelmi gazdasági zóna besorolású.

A Gk-612863 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zóna előírásai:

„MÉSZ 8. §

Gazdasági zónák (Gk)

8. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zóna (Gk)

a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény,

*továbbá kivételesen*

*- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület*

*helyezhető el.*

*c)Gazdasági területen önálló telken kialakult szolgálati lakásoknál a lakófunkció megtartható, de az épület önálló lakóegységgel tovább nem bővíthető."*

Gk- 612863 vegyes karakter

Gk- 612863 nem kialakult kategória

Gk- 612863 szabadon álló általános

Gk- 612863 megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m<sup>2</sup>

Gk- 612863 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%

Gk- 612863 megengedett építménymagasság 6 méter

Minimális zöldfelület mértéke (45%- 15%) 30 %

A MÉSZ 45. § 2/b táblázat 7. sor C oszlop alapján: minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke 45 %.

A 45. § 2/b táblázat 3. sor D oszlop alapján: „- *ha az építési zóna vegyes vagy gazdasági területbe tartozik, a zöldfelület 15%-kal csökkenthető a vonatkozó általános érvényű kormányrendeletben előírt feltétellel.*

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) 45. § (2) bekezdés alapján a HÉSZ módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-án (továbbiakban: OTÉK) hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

A fentiekre való tekintettel az OTÉK 25. § rögzíti a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit tartalmazó táblázatot.

A táblázat a gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek esetében a legkisebb zöldfelület mértékét 20%-ban, a gazdasági egyéb ipari területek esetében 25 %-ban állapítja meg.

A 23504/1 hrsz.-ú ingatlan Vt-312643 jelű településközpont vegyes zóna besorolású.

A Vt-312643 jelű településközpont vegyes zóna előírásai:

„MÉSZ 7. §

7. § (1) *Településközpont vegyes (Vt)*

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Vt- 312643 kertes karakter

Vt- 312643 nem kialakult kategória

Vt- 312643 szabadon álló általános

Vt- 312643 megengedett legkisebb építési telek nagysága 900 m<sup>2</sup>

Vt- 312643 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20 %

Vt- 312643 megengedett építménymagasság 6 méter

Minimális zöldfelület mértéke (65%-15%) 50%

A 23504/ 3-6 1 hrsz.-ú ingatlanok Vt-215363 jelű vegyes zóna besorolásúak.

A Vt-215363 jelű településközpont vegyes zóna előírásai:

Vt- 215363 polgárvárosi karakter

Vt- 215363 nem kialakult kategória

Vt- 215363 zárt sorú általános

Vt- 215363 megengedett legkisebb építési telek nagysága 450 m<sup>2</sup>

Vt- 215363 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%

Vt- 215363 megengedett építménymagasság 6 méter

Minimális zöldfelület mértéke (45%-15%) 50 %

### **3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA**

(A Benyiha Bt.-től kapott információk alapján. Axis Line Bt. műszaki leírás felhasználásával)

#### **3.1. A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA**

A Behinya-Joker Kft. a nevezett épületben kapacitásbővítő átalakítást tervez az épület festő műhelyének, és kihasználatlan helyiségeinek felhasználásával porfestő üzembrészének átalakításával, és használatával.

A Behinya Joker Kft. 1994-ben alakult az építőipari szektor tevékenységi körén belül acél-, és lakatos szerkezetek, valamint a lakossági keresletet kiszolgáló fém alapú épületszerkezeti elemek gyártására. 1998. évtől kezdődően egy klímaberendezéseket gyártó svájci telephelyű vállalkozás megrendelésére összeépíthető klímagépek különböző mérettartományú felületvédelemmel ellátott tartószerkezeti elemeinek gyártását kezdte el. A kapcsolat tartóssá vált, az üzleti együttműködés kiszélesedett és napjainkra már a kezdeti klímaberendezések tartószerkezetén túl más jellegű, méreteiben, anyagában és összetettségében bonyolultabb, önálló szerkezetek gyártásával egészült ki. Olyannyira, hogy napjainkra az éves termelés 85 %-a export tevékenység.

A telephely adottságainak optimális kihasználtságával, új területek termelésbe történő bevonásával, illetve korszerű termelő berendezések rendszerbe állításával lehetőség nyílik a nemzetközi termelői értékláncban jelenleg elért beszállítói pozíció megerősítésére, beszállítói kapacitás további bővítésére, termékszerkezet szélesebb körű kiterjesztésére az exportképesség további intenzifikálására, magasabb hozzáadott értéket képviselő termék előállítására, exportkapcsolatok erősítésére, új külpiacok meghódítására.

Az új technológiák bevezetésével lehetőség mutatkozik gyártóműi költségek kedvezőbb szintre történő leszorítására, versenyképesebb ár meghatározására, illetve az eredményesség fokozására, valamint az import megbízóval a szorosabb együttműködési kapcsolatépítésre, amely növeli a gazdálkodó szervezet fennmaradásának biztonság érzetét, új távlatokat enged további fejlesztések megvalósításához, a versenyképesség javításához, anyagi források elnyerésére.

A Behinya Joker Kft. jelenleg a telephely részterületén fejti ki termelői tevékenységét. A nagyobb méretű szerkezetek gyártásakor a telephely belső nyitott udvarát veszi igénybe. Az elmúlt évek megnövekedett rendelési állománya arra ösztönzi a vállalat vezetését, hogy



átszervezze gyártóműi tevékenységének folyamatát és a használaton kívül lévő leromlott műszaki állapotú terület helységeit bevonja a termelésbe.

A legyártott és felületkezelt szerkezetek saját szállító járművekkel kerülnek a svájci megbízó telephelyére. A szemcserőrő helység szennyezett pormennyiségét a porleválasztó előtérben elhelyezett elszívóberendezés távolítja el és gondoskodik a helység belső terének megadott értékhatár alatti porterheléséről. A kémiai passziválás technológiai folyamatához szükséges vegyszerek a vegyszer raktárban kerülnek biztonságos tárolásra. A szociális helységek HMMV ellátását és a helységek fűtését a gépészeti helységben letelepített épületgépészeti berendezések biztosítják.

A technológiai folyamatok meghatározását, a munkák ütemezését, a műveleti utasítások elkészítését, a belföldi beszállítókkal szükséges kapcsolattartást és anyagbeszerzéseket az iroda helységben tartózkodó előkészítés végzi.

A terület meglévő épületeinek figyelembe vételével, rendezett területen, a szükséges védőtávolságok betartásának lehetőségével települt, a jelenlegi építési munkák a telepítésen nem változtatnak.

A terület használatát segíti, hogy könnyen elérhető, részben kialakított jó út kapcsolata van.

### 3.2. BEÉPÍTÉS, TELEPÍTÉS

Az épületek belső közlekedési, feltáró útról megközelíthetően a telephely területén helyezkednek el. A tervezett épület hagyományos falazott téglafal, helyenként falazott pilléres megerősítéssel, zsaluzó elembe öntött betonfal-, földszintes, alápincézés nélküli, hőszigetelt paneles magastetős építmény. Az épület lezárása és szerkezete, a funkció igényeknek megfelelően került kialakításra, melyet kiegészítő Dryvit rendszerű hőszigeteléssel láthatunk el.

Az átalakítások fontos szempontja a jól használható terek kialakítása, ennek megfelelően a használatot hátrányosan befolyásoló pilléreket, falakat eltávolítva oldjuk meg az épületrészek felújítását, komfortosítását, átalakítását. A zavaró szintkülönbségeket eltüntetjük, így könnyebb anyagforgalom oldható meg az épületben. Az átjáró köz lakóépületi közelség miatt az épületet tűzfalassal védelemmel kell ellátni, így helyenként a korábbi csüngő ereszes megoldást, attika védelemmel és mögötte kialakuló vápával kell készíteni.



#### 4. SZAKÁGI FEJEZET

A jelen módosítással összefüggő beruházás beépület, közművesített területen valósul meg. A beavatkozás témája és mértéke, nem indokolja szakági fejezet kidolgozását.

#### 5. ELŐZETES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § rögzíti a településfejlesztés és a településrendezés céljait és alapvető követelményeit.

A (2) bekezdés tételesen felsorolja azokat a szempontokat melyeket figyelembe kell venni a településfejlesztés és a településrendezés során.

A (3) bekezdés b) pont alapján: *„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”*

Jelen módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a biológiai aktivitási érték számítás készítése nem indokolt.

#### 6. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.

A módosítás következtében jelentős településszerkezeti változás nem következik be. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem változik a terület általános területfelhasználása. Ezért jelenleg csak annak a megvizsgálása szükséges, nem ellentétes-e a hatályos településrendezési terv a magasabb szintű területrendezési tervekkel.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendeletével megállapított Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: MTrT)

OTrT tv. térszerkezeti terv (2018)

Az OTrT tv. Miskolc MJV település közigazgatási területét négy kategóriába sorolja.

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

A módosítással érintett területet az OTRT. települési térség kategóriába sorolja.



11. ábra: OTrT tv. térségi szerkezeti terv részlet

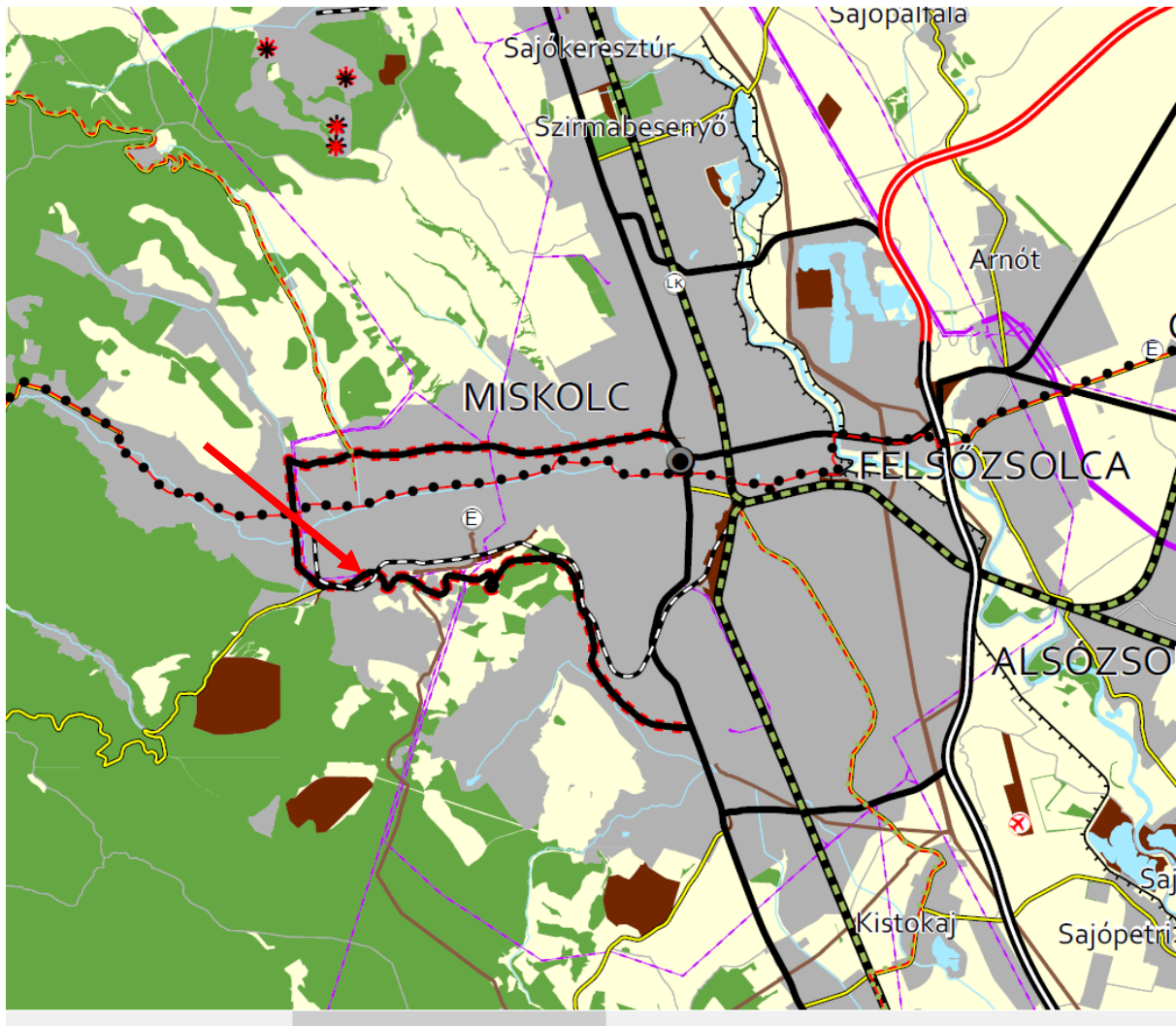
„települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

Az OTRT. tv. 11. § d) pont alapján: „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

### Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendeletével megállapított Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: MTrT) alapján:

MTrT térségi szerkezeti terv:



9. ábra: MTRT térségi szerkezeti terv részlet

Miskolc MJV területét erdőgazdálkodási térség, városias térség, vegyes területfelhasználású térség és vízgazdálkodási térség egyaránt érinti.

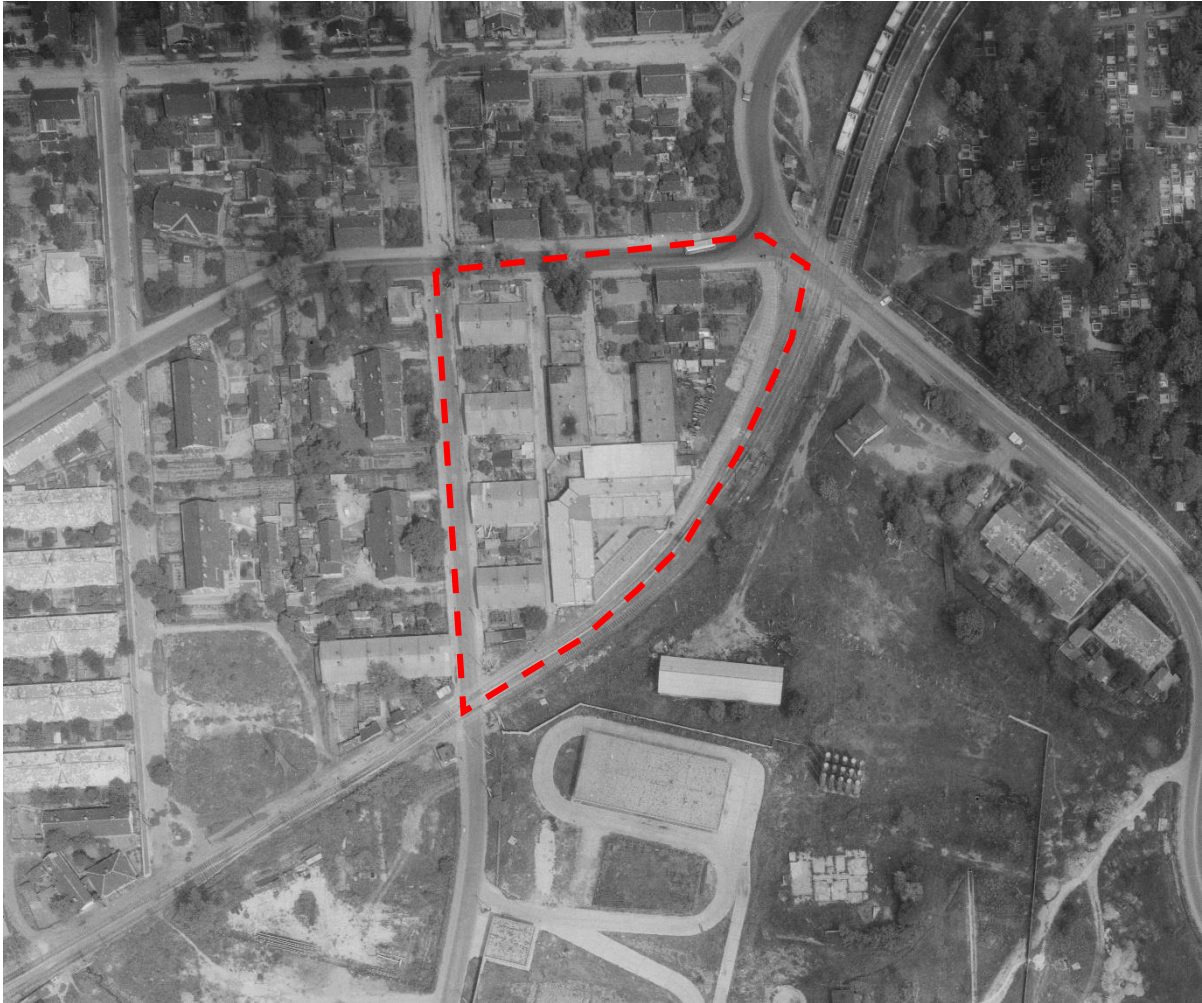
Az MTRT a módosítási szándékkal érintett területet városias települési térség kategóriába sorolja.

Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

## 7. SZABÁLYOZÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

A 23504/8 hrsz. ú ingatlan természetbeni állapota valamint a vonatkozó építésügyi előírások között ellentmondás áll fent. Ez esetben több szempont egyidejű vizsgálata szükséges arra vonatkozóan, hogy a szabályozás fenntartása vagy annak módosítása eredményezi a legideálisabb településfejlesztési eredményeket.

Jelen esetben a beruházó 1997-évben vásárolt ingatlanán a vásárlás idejében meglévő építmények álltak, melyek az ingatlan-nyilvántartásban is szerepeltek.



12. ábra: A tömb 1974. es állapota ( forrás: fentro.hu)

Az 1974-ben készült légifelvételen jól látszik a tömb beépítettsége.

A hatályos MÉSZ 2004-es jóváhagyásakor a telekalakítások már megtörténtek.

Minden kétséget kizárható módon megállapítható, hogy a MÉSZ jóváhagyásakor a 23504/8 hrsz.-ú telek beépítettsége meghaladta az építési övezetre előírt 40%-ot, ezzel korlátozva annak jogszerű használatát.

A beruházó igényei, a telek több évtizedre visszanyúló beépítettsége, mely jelenleg 58,76% indokolja a szabályozási terv módosítását.

A 23504/8 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában: Gk-612863 jelű kereskedelmi gazdasági zóna besorolás módosítása Gk-610873 övezeti jelre.

(az övezeti jel 3. szám vonatkozásában 2->0 történő változás szabadon álló beépítési mód helyett adottság függő beépítési mód kerül szabályozásra; az övezeti jel 5. szám vonatkozásában 6->7 történő változása 40 %-ról -> 60 %-ra történő változást eredményez, mely kihat a minimálisan kialakítandó zöldfelület méretére is)

Ebben az esetben a MÉSZ 45. § 2/b táblázat alapján „az előírt min. zöldfelületi fedettség 25%”

*Az Axis Line Bt. által készített műszaki leírásban szereplő adatok alapján:*

*Telek területe : 2.004,00 m<sup>2</sup>*

*Épületek területe : 1.177,55 m<sup>2</sup>*

*Új beépített terület : 0,00 m<sup>2</sup>*

*Összterület : 1.177,55 m<sup>2</sup> – NEM VÁLTOZIK !*

*Beépítettség : 58,76 % – NEM VÁLTOZIK !*

*Zöldterület felülete : 618,35 m<sup>2</sup>*

*Zöldterület mutató : 30,85 % > 20 % Megfelel !*

A 23504/7 hrsz.-ú társasházi ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben Gk övezeti besorolású, mely nem a jelenlegi társasházi funkciót korlátozza. Módosítás során a Gózon és Puskin utcákról nyíló területekkel azonos területfelhasználás kerül kijelölésre.

A 23504/7 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában: Gk- 612863 jelű kereskedelmi gazdasági zóna besorolás módosítása településközpont vegyes Vt-610873 övezeti jelre.

Ebben az esetben a MÉSZ 45. § 2/b táblázat alapján „az előírt min. zöldfelületi fedettség 25%”

Vt- 610773 vegyes karakter

Vt- 610773 nem kialakult kategória

Vt- 610773 adottságtól függő

Vt- 610773 megengedett legkisebb építési telek nagysága 1100 m<sup>2</sup>

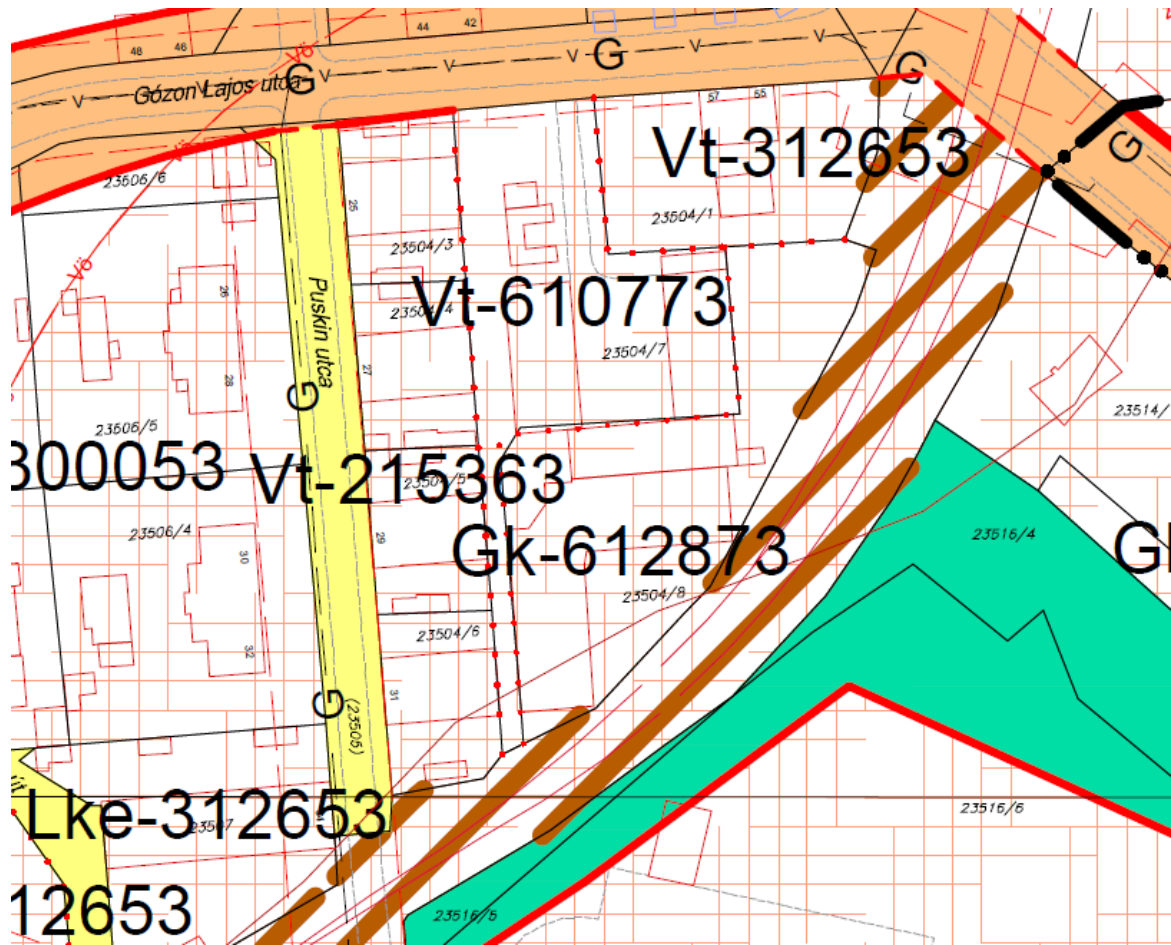
Vt- 610773 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60%

Vt- 610773 megengedett építménymagasság 6 méter

Ebben az esetben a MÉSZ 45. § 2/b táblázat alapján „az előírt min. zöldfelületi fedettség 25%”

*A hatályos szabályozásban megállapított 6 m építménymagasságnak az épület jelenlegi állapotában nem felel meg tekintettel a (lábazat+2 szintszámra.) Ehhez az értékhez jobban illeszkedne a 4. kódszámú 7,5 méter építmény magassághoz, azonban az épület felett húzódó*

*elektromos távvezeték miatt, a magasság növelését – egyéb információ hiányában – nem tudjuk megállapítani!*



13. ábra: javasolt szabályozási tervlap kivonat



## 8. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 8.1 HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosításai

A módosítás következtében jelentős településszerkezeti változás nem következik be. A 23504/7 hrsz.-ú ingatlant a településszerkezeti terven gazdasági területfelhasználásból vegyes területfelhasználásra szükséges módosítani.

#### **Határozat tervezet**

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Gózon Lajos u. – Batthyány sor – Ipari vasút – Puskin u. által határolt területet érintő településrendezési terv módosítás,, c. előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**A határozat tárgya:** Miskolc Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése – a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal – jóváhagyja Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének IV-75/16.321-2/2007. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Határidő: Azonnal

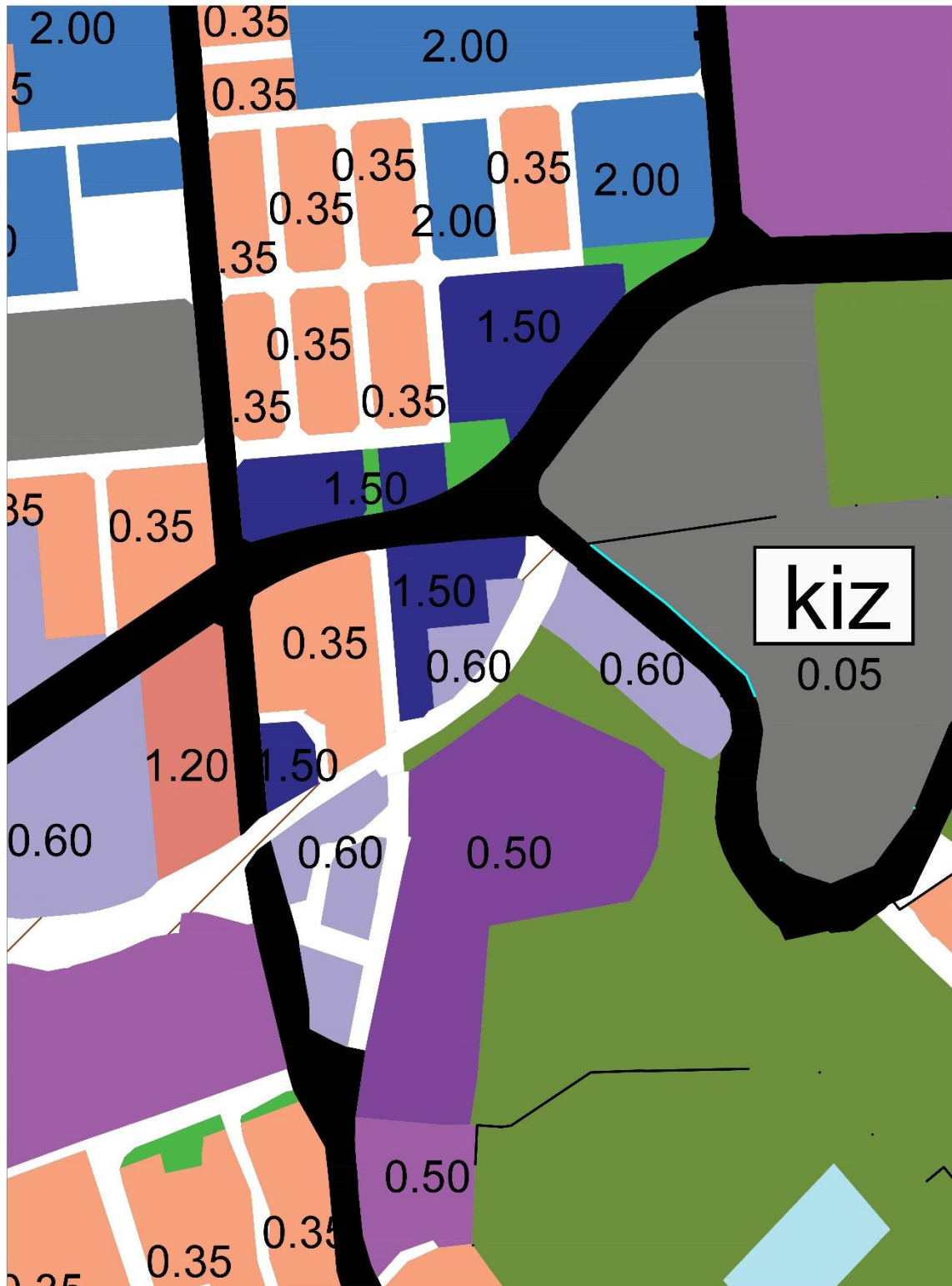
k. m. f.

Dr. Ignác Dávid  
jegyző

Veres Pál  
polgármester

1. sz. melléklet Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .....  
számú határozatához

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP TERVEZÉSI TERÜLETET  
BEMUTATÓ KIVONATA



## 8.2. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Helyi Építési Szabályzat módosításai

Rendelet tervezet:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2020. (IX....) önkormányzati rendelete a

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló

21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természet-védelmi, erdészeti, közlekedési, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Bükki Nemzeti Park Igazgatósága,

tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

közlekedésért felelős miniszter,

honvédelemért felelős miniszter,

kulturális örökség védelméért felelős miniszter,

vasúti és légiközlekedési hatósági hatáskörében eljáró Innovációs és Technológiai Minisztérium,

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat;

az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.1.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 06.) sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 24. melléklete – a 28-3; jelű belterületi szabályozási tervlap szelvényre vonatkozóan – az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Miskolc, 2021. február

Dr. Ignác Dávid  
jegyző

Veres Pál  
polgármester

**1. sz. Melléklet a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2021. (II....) önkormányzati rendelethez**

# MISKOLC TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:4000

28-1  
27-4 28-3 28-4  
38-1

