

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
4123 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ
a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez,
valamint a partnerségi egyeztetéshez



MEGRENDELŐ:
MISKOLC HOLDING Zrt.
3530, Miskolc, Petőfi Sándor u. 1-3.

TERVEZŐ:
Gergely Péter
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

MISKOLC, 2021. november

Tartalom jegyzék

1. Előzmények.....	4
Bevezető.....	4
1.1. A módosítás célja, a területre vonatkozó önkormányzati szándékok.....	4
1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések	4
1.3. Környezeti vizsgálati eljárás.....	5
1.4. A véleményezési eljárás típusának meghatározása.....	5
1.5. Partnerségi egyeztetés.....	6
1.6. Tervezői nyilatkozat.....	6
2. A tervezési terület bemutatása.....	7
2.1. A módosítással érintett terület ismertetése.....	7
2.1.1. Lokáció.....	7
2.1.2. Területhasználat.....	7
2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása.....	9
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése	9
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek	9
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek.....	10
3. A tervezett módosítás bemutatása.....	11
3.1. Szabályozási szándék bemutatása.....	11
3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat.....	12
4. Alátámasztó munkarészek.....	15
4.1. Környezetalakítás	15
4.2. Tájrendezés	15
4.3. Közlekedés.....	15
4.4. Közművek.....	15
4.5. Örökségvédelem.....	16
4.6. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása.....	16
4.7. Biológiai aktivitásérték változások.....	19
5. Jóváhagyandó munkarészek.....	21
5.1. Határozattal jóváhagyandó munkarész – Településszerkezeti terv módosításai.....	21
5.2. Rendelettel jóváhagyandó munkarész – Helyi Építési Szabályzat módosítása	23

ALÁÍRÓLAP

TELPÜLÉSRENDEZÉS:

Gergely Péter
okl. településmérnök



05-0489 (TT)

1. Előzmények

Bevezető

Jelen településtervezési dokumentáció a miskolci 4123 helyrajzi számú út területét érinti, amely a búza téri piac területéhez kapcsolódó fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges településrendezési eszközök módosításával összefüggő véleményezési eljárás alapjául szolgál.

1.1. A módosítás célja, a területre vonatkozó önkormányzati szándékok

Jelen módosítás a miskolci Búza tér területének jövőbeni fejlesztésével kapcsolatos elképzelések megvalósulásához szükséges.

A módosítás célja, hogy a 4123 helyrajzi számú (telekkönyvileg út, a valóságban, fizikálisan elzárt) területet, valamint a piac területét egy területegységként lehessen kezelni a későbbi fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

A Megrendelő a jelenleg hatályos rendezési eszközök szerinti út területfelhasználás, és ezzel együtt a szabályozási paraméterek módosítását szeretné megvalósítani.

A terület igénybevételével fejlesztési szándékok megvalósulása érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal. A hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének kizárólagos hatásköre.

A fejlesztési elképzelések megvalósításának céljából Miskolc MJV Közgyűlése a módosítandó területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

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

- Településfejlesztési Konceptió
- Integrált Településfejlesztési Stratégia
- Településszerkezeti Terv (IV-75/16.321-2/2007. számú határozat)
- Helyi Építési Szabályzat (21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet)

vannak érvényben.

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

1.3. Környezeti vizsgálati eljárás

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

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. Az eljárásba az érintett államigazgatási szervek kerülnek bevonásra

A környezet védelméért felelős szervek dönthetnek arról, hogy ágazati- és hatáskörükbe tartozóan szükségesnek tartják-e – az e terv kidolgozásához szükséges típusú – vizsgálatot.

Jelen dokumentáció a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatásnak tekintendő.

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: Rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pont alapján a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása „c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

Tekintettel arra, hogy a módosítás tárgyát képző ingatlant a MJV közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a településrendezési eszközök módosítási folyamata során a tárgyalásos eljárási mód alkalmazható.

1.5. Partnerségi egyeztetés

A tárgyalásos eljárás lefolytatásához elkészített dokumentációt az önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II. 21.) Ör. rendelet valamint a Rendelet 29/A.§-a alapján partnerségi véleményezésre bocsátja.

1.6. Tervezői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Gergely Péter
településtervező
TT 05-0489

2. A tervezési terület bemutatása

2.1. A módosítással érintett terület ismertetése

2.1.2. Lokáció

A módosítással érintett terület Miskolc belterületének központi részén, a Búza téri piacnál található, a Buszpályaudvartól keletre.

A módosítással érintett terület helyrajzi száma: 4123 hrsz.



1. ábra: A módosítással érintett terület ortofotón (ortofotó forrás: E-Közmű)

2.1.2. Területhasználat

A módosítással érintett terület a Búza téri piac területén helyezkedik el. Az utat a Buszpályaudvar közlekedési hálózatától behajtásgátló oszlopokkal választották el, így attól a gyalogos forgalmat leszámítva teljes mértékben elkülönül. Csak belső gépkocsi forgalom (árufeltöltés, parkolás) céljára hasznosított.



1. fotó: A 4123 hrsz-ú út a Buszpályaudvar felől



2. fotó: A 4123 hrsz-ú út a Buszpályaudvar felől



2. fotó: A 4123 hrsz-ú út Kelet felől

2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása

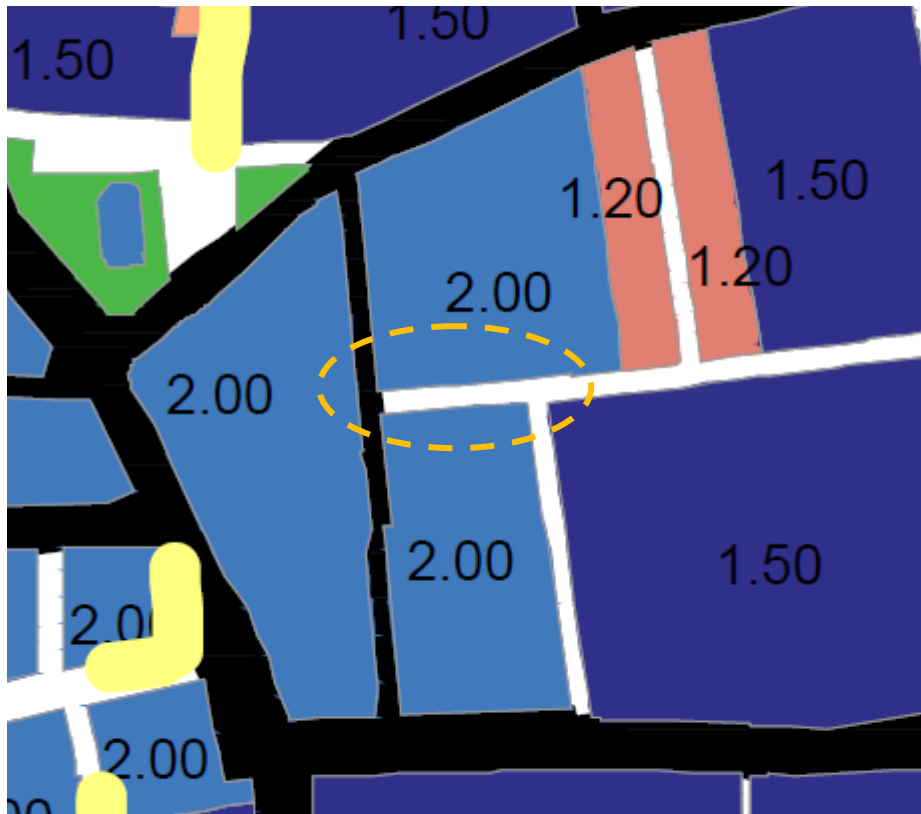
A 4123 hrsz-ú terület tulajdonosa Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata.

2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló IV-75/16.321-2/2007. sz. határozat alapján a vizsgált terület vonatkozásában közlekedési terület lett megállapítva.

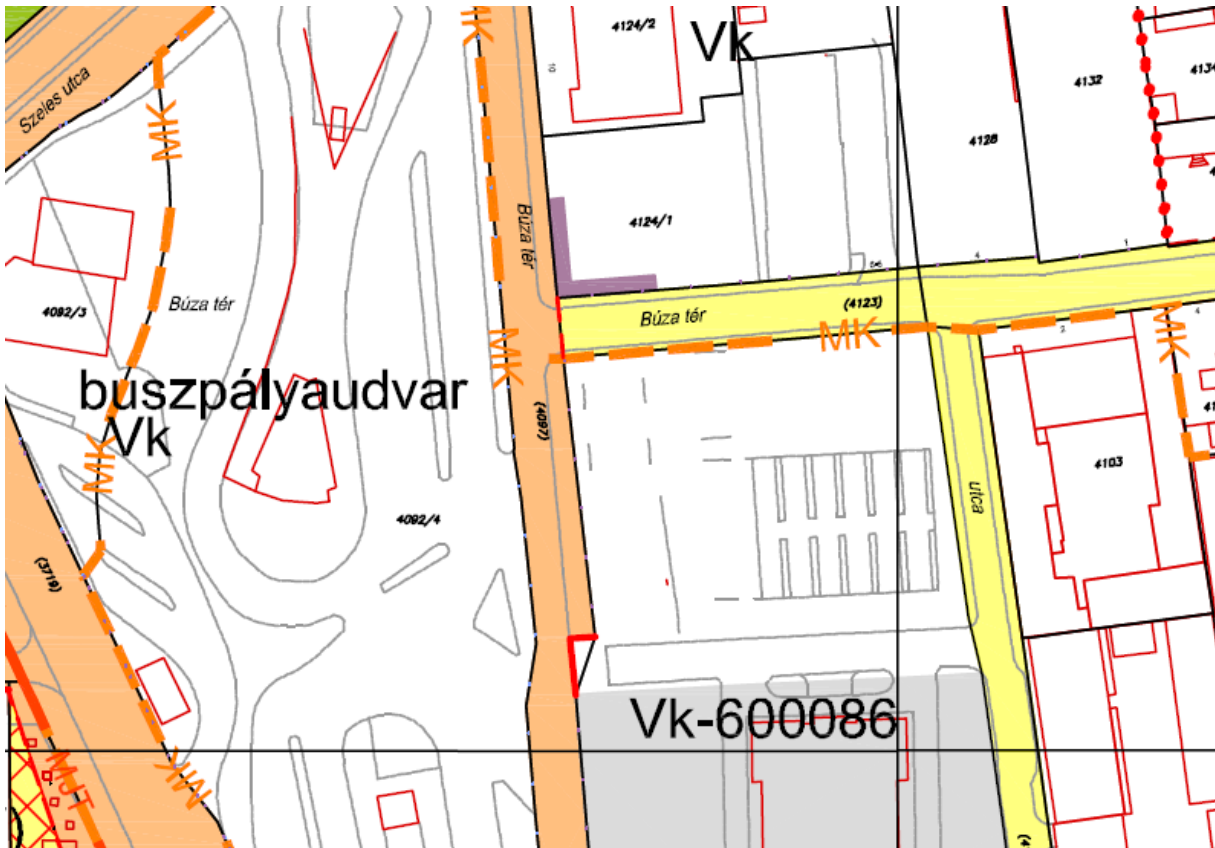
A tágabb környezetet és annak területfelhasználását vizsgálva megállapítható, hogy a domináns területhasználat központi vegyes.



2. ábra: Részlet a hatályos településszerkezeti tervből, sárga szaggatottal jelölve a módosítással érintett útszakasz

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a 4123 hrsz-ú terület másodrendű közlekedési célú közterület besorolású.



3. ábra: Részlet a hatályos szabályozási tervből

3. A tervezett módosítás bemutatása

3.1. Szabályozási szándék bemutatása

A jelenlegi funkciója alapján az út piac közforgalom elől elzárt belső működését szolgálja. A buszpályaudvar felőli részén behajtásgátló oszlopok találhatóak, az összenyitás a későbbiekben sem tervezett. A természetbeni közforgalom elől elzárt parkolási használat, településrendezési szempontból nem indokolja annak közútként való meghatározását.

Az Önkormányzat (mint tulajdonos és közútkezelő) a továbbiakban sem kívánja közlekedési célú közterületként kezelni a területet, egységesen, egy övezetben szeretné kezelni a tőle délre fekvő területtel, amely Vk-600086 jelű központi vegyes építési övezetben található.

Az út közútként történő megszüntetése nincs hatással a környező ingatlanok közútkapcsolatára, valamint nincs hatással a közlekedési hálózatra sem, mivel eddig is lezárt, zsákutcaként működött, melyet főként csak a piaci kereskedők gépjárműveinek elhelyezésére szolgált.

A területen ivóvíz, vízvezetés és villamos energia vezeték halad keresztül.



4. ábra: A módosítással érintett terület közműhálózata (forrás: E-Közmű)

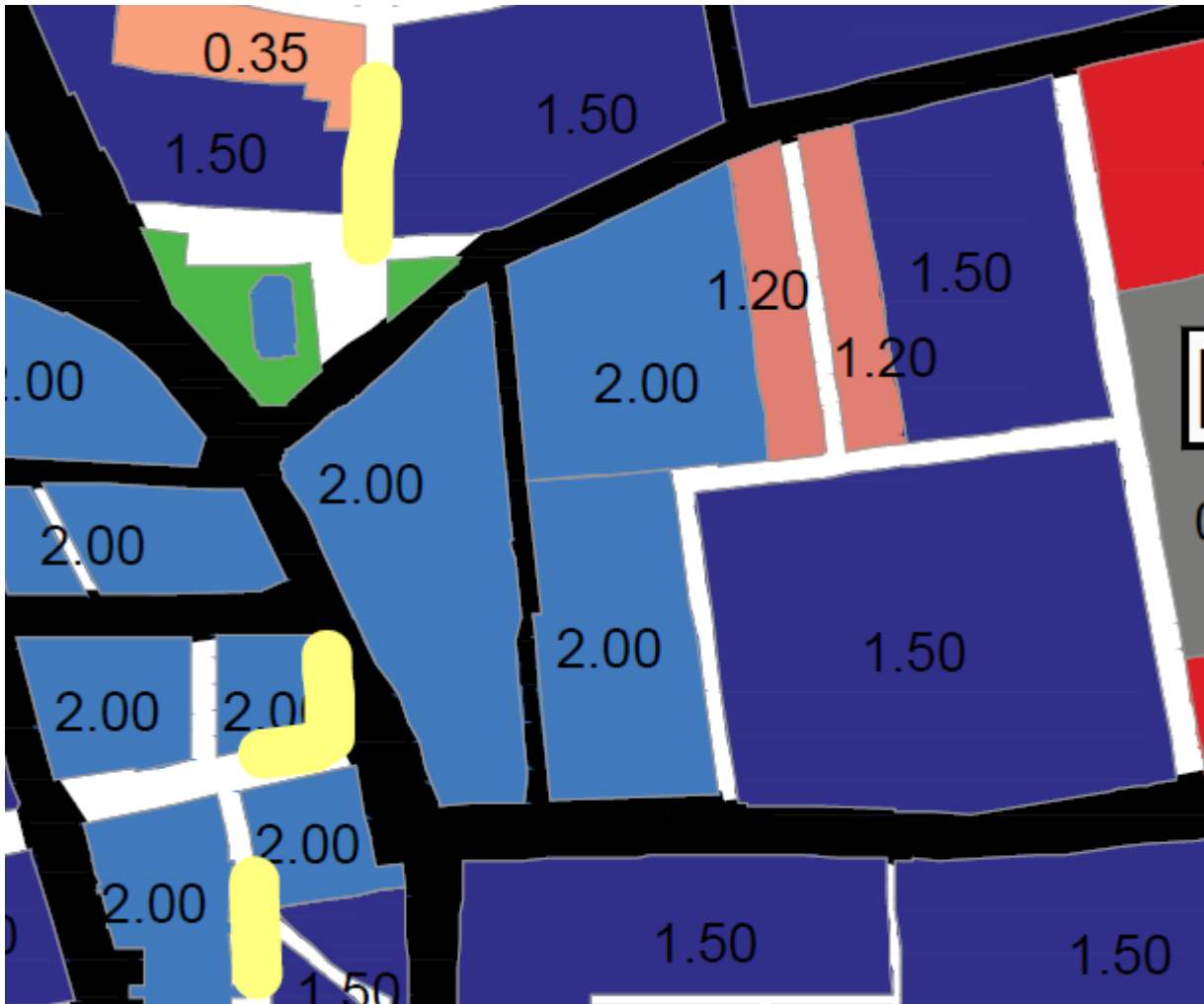
3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat

A településrendezési eszközök módosításának célja: A területnek a szomszédos, elsősorban a Vk-600086 jelű központi vegyes övezetthez tartozó ingatlanokkal azonos besorolás megteremtése, ezzel lehetőséget teremtve a jövőbeni telekalakítások elvégzéséhez.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul a 4123 helyrajzi számú ingatlan tekintetében :

Területfelhasználás változások:

S.sz	Hatályos		Tervezett		Indoklás
1.	Köu	közlekedési közterület célú	Vk	központi vegyes zóna	a környező központi vegyes területekkel történő egységes besorolás



5. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet

A településszerkezeti terv váltoásaival összhangban módosul a szabályozási terv is.

A szabályozási javaslat szerinti, 4123 helyrajzi számú ingatlan a tőle délre található Vk zónához igazodóan a Vk-600086 jelű központi vegyes zónába sorolódik.

Az építési övezet jele: Vk-600086

Vk-600086 vegyes karakter

Vk-600086 kialakult kategória

Vk-600086 adottságtól függő beépítési mód

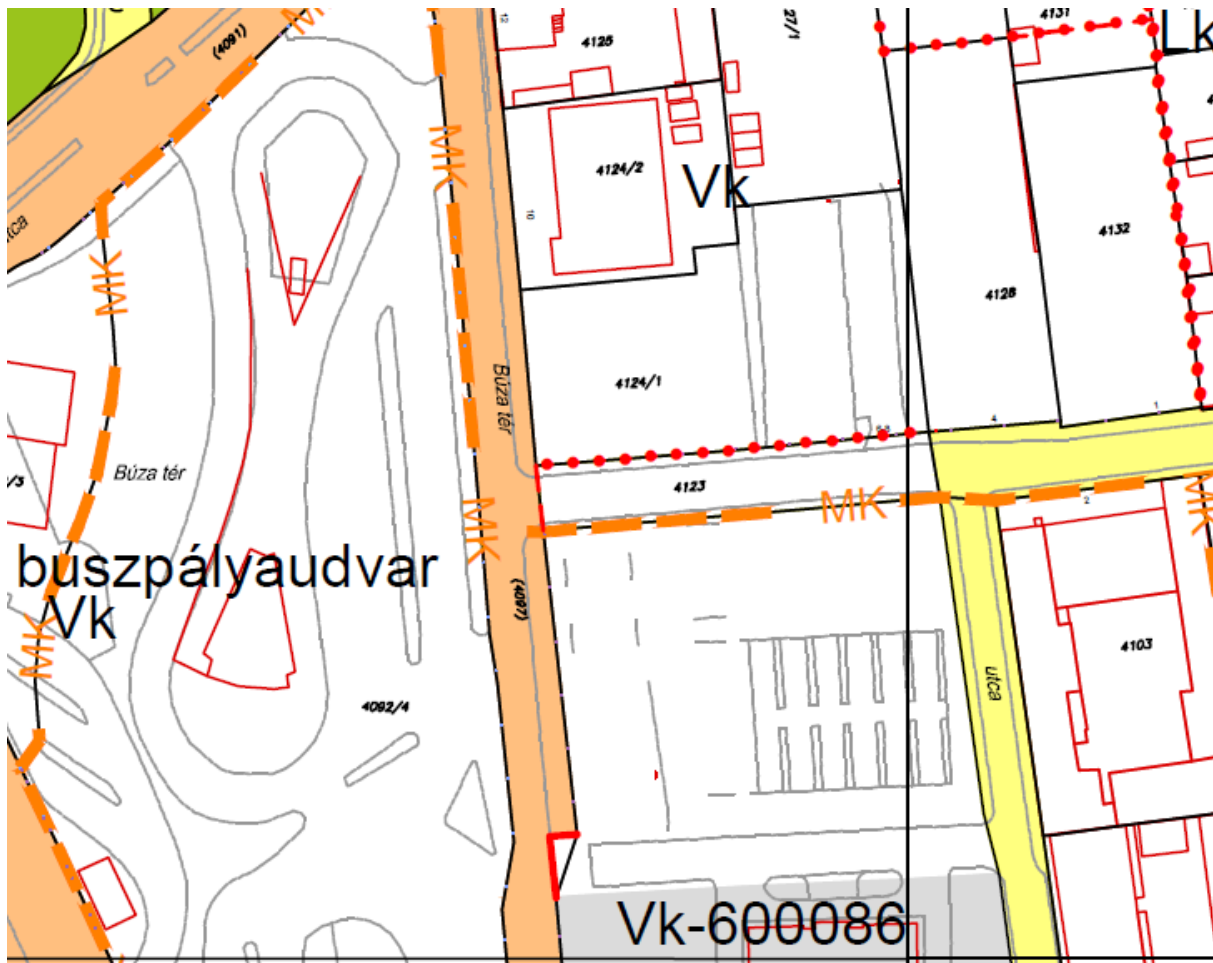
Vk-600086 megengedett legkisebb építési telek nagysága: adottságtól függő

Vk-600086 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 80 %

Vk-600086 megengedett építménymagasság 12,5 méter

Minimális zöldfelület mértéke 10%

A szabályozási terven a 4124/1 hrsz-ú telken a módosítandó terület telekhatárához jelölt kötelező beépítési vonal az út megszüntetésével értelmét veszíti, így az törlésre kerül.



6. ábra: Tervezett szabályozási terv részlet

4. Alátámasztó munkarészek

4.1 Környezetalakítás

A módosítás nem igényli a szakági munkarész kidolgozását.

4.2 Tájrendezés

A módosítás nem igényli a szakági munkarész kidolgozását.

4.3 Közlekedés

Az út közútként történő megszüntetése nincs hatással a környező ingatlanok közútkapcsolatára, valamint nincs hatással a közlekedési hálózatra sem, mivel eddig is lezárt, zsákutcaként működött, melyet főként csak a piaci kereskedők gépjárműveinek elhelyezésére szolgált.

4.4. Közművek

A jelenleg beépítettlen terület jövőbeni hasznosítása - a településrendezési terv módosítása során – központi vegyes területként kerül meghatározásra. A területfelhasználás változás eredményeként a terület beépítése csak az azon átmenő közművezetékek kiváltásával valósulhat meg.

A területen ivóvíz, vízvezetés és villamos energia vezeték halad keresztül.



7. ábra: A terület közműhálózata (forrás: E-közmű)

4.5. Örökségvédelem

A tervezési terület déli szélére jelölt műemléki környezet határa a módosítás során nem változik. A területet nem érinti.

4.6. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása

A módosítás következtében csekély mértékű településszerkezeti változás következik be, új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Megyei területrendezési terv (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

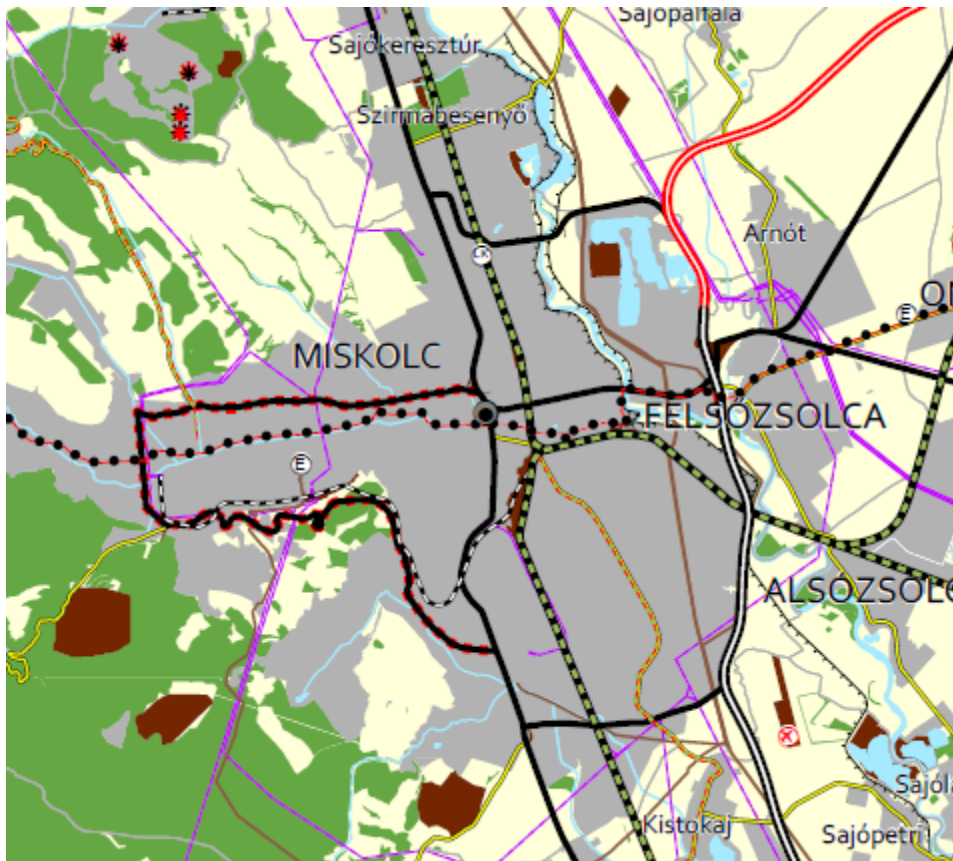
„települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek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

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat közgyűlésének hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) számú rendeletével jóváhagyott Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési terv (továbbiakban: MTrT).

MTrT szerkezeti terv:



12. 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 települési térség kategóriába sorolja.

Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

4.7. Biológiai aktivitásérték változások

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 kerül sor, ezért a biológiai aktivitási érték számítás készítése kötelező.

A biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó szabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet tartalmazza.

A 18. § (9) bekezdése alapján: „*A (8) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő – kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott – zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy differenciált számítással az adott területen belüli különböző felületminőségekhez tartozó 9. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható, helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek mérete alapján.*”

Differenciált számítást alkalmazva, a terület jelenlegi felületi minőségét vizsgálva, egyúttal a a piac jelenlegi felületi viszonyaiból feltételezve, annak jövőbeni felületi minőségét megállapítható, hogy a teljes terület burkolt, ennek megfelelően a differenciált számítás eredménye nulla.

(differenciált számítás alapján)

/számítás a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 9. melléklet 2. sz. táblázata alapján/

	Területhasználat	Értékmutató (pont/hektár)	Terület (ha)	Érték (pont)
	Jelenlegi állapot			
2.	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0,0882	0
	Tervezett állapot következtetve			
2	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0,0882	0
Különbözet:				0

A biológiai aktivitás értéke a területfelhasználás módosítással érintett területen nem változik, mivel a valós és jövőbeni felületi minőségek között különbség nem feltételezhető.

5. Jávahagyandó munkarészek

5.1 Határozattal javahagyandó munkarész – Településszerkezeti terv módosításai

Határozat tervezet

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Miskolc MJV – 4123 helyrajzi számú – területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása „, 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 – javahagyja Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének IV-75/16.321-2/2007. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását.

Felelős: Polgármester

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



5.2. Rendelettel jóváhagyandó munkarész – Helyi Építési Szabályzat módosítása

Rendelet tervezet:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2021. (XII....) 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,

Bükk 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. §

A Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 06.) sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 24. melléklete – a 19-4 és a 20-3 jelű belterületi szabályozási tervlap szelvényekre vonatkozóan – az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Miskolc, 2021. november

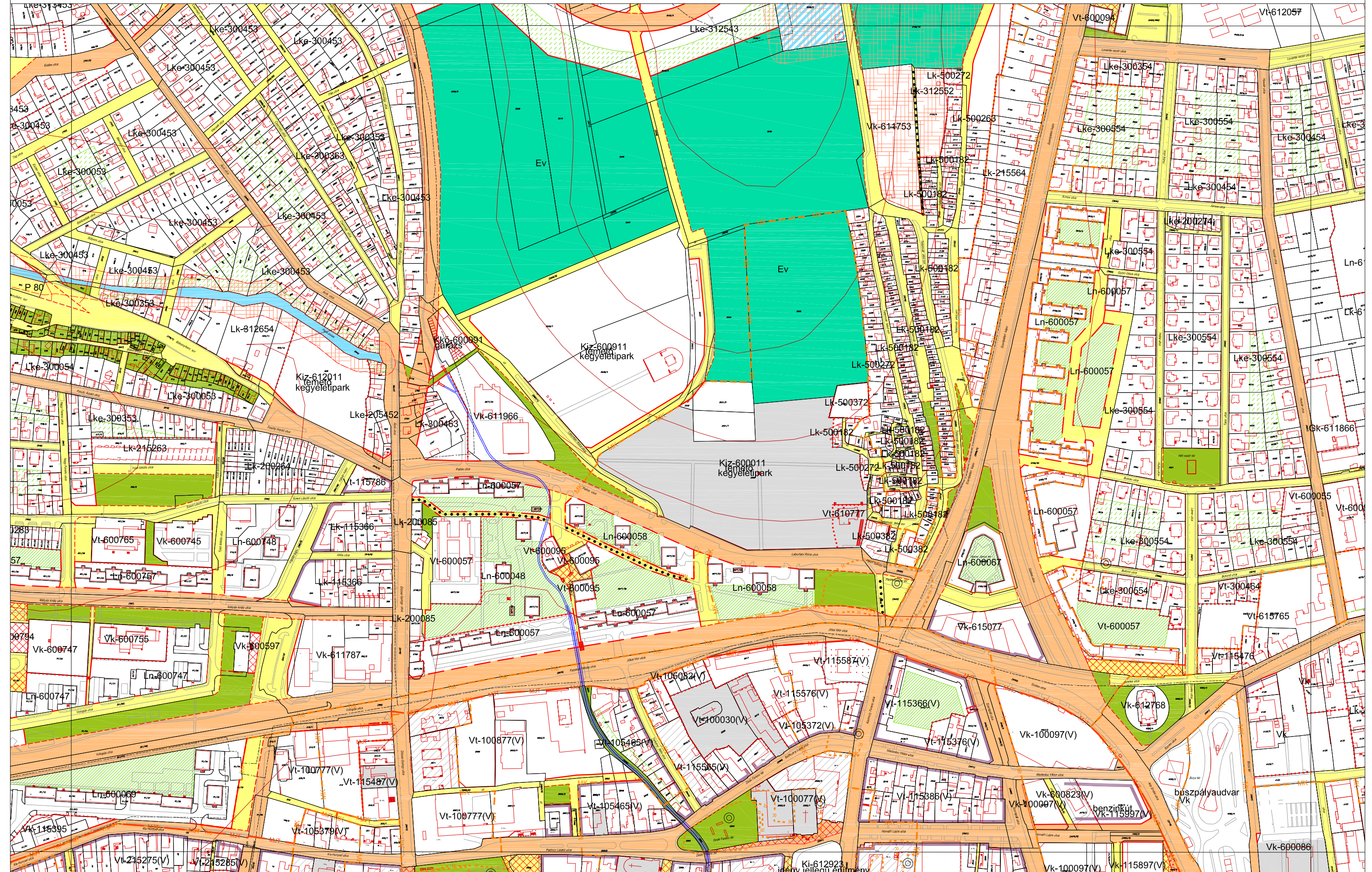
Dr. Ignác Dávid
jegyző

Veres Pál
polgármester

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

MISKOLC TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:4000

19-2
19-3 19-4 20-3
29-2



MISKOLC TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:4000

20-1
19-4 20-3 20-4
30-1

