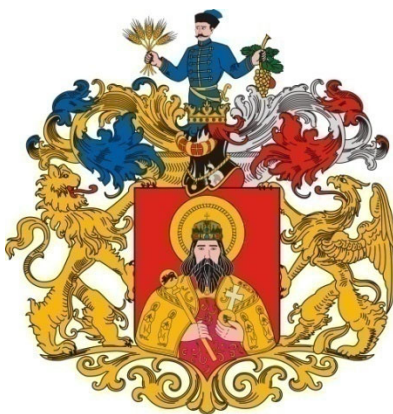


MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

– a 01428/23 és 0124/8 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉT ÉRINTŐ -
MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ DOKUMENTÁCIÓ



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

TERVEZŐ:
URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

MISKOLC, 2023. FEBRUÁR

Tartalomjegyzék

1. Bevezető	4
1.1. Előzmények	4
1.2. A területre vonatkozó – hosszútávú – önkormányzati szándékok.....	5
1.3. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések	6
1.4. Környezeti vizsgálati eljárás	6
1.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása	6
1.7. Partnerségi egyeztetés.....	7
1.8. Tervezői nyilatkozat.....	8
2. A tervezési terület bemutatása	9
2.1. A módosítással érintett területek ismertetése	9
2.1.1. Lokáció.....	9
2.1.2. Területfelhasználás	10
2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása.....	11
2.1.4. Telekmorfológia.....	11
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése.....	12
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek	12
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek.....	14
3. A tervezett módosítás bemutatása.....	17
3.1. Szabályozási szándék bemutatása.....	17
3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat.....	19
4. Alátámasztó munkarészek	23
4.1. Biológiai aktivitásérték változások.....	23
4.2. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása	25
5. Jóváhagyandó munkarészek	38
5.1 Határozattal jóváhagyandó munkarész - Településszerkezeti terv.....	38
5.2. Rendelettel jóváhagyandó munkarész - Helyi Építési Szabályzat módosítása.....	58

ALÁÍRÓLAP

GENERÁLTERVEZŐ:

URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58.
Tel: +36/70451-55-83
E-mail: gergely.peter@uruplan.com

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

URU-PLAN Bt.
Gergely Péter
okl. településmérnök



05-0489 (TT)

1. Bevezető

1.1. Előzmények

Jelen településrendezési eljárás célja a miskolci Mechatronikai Ipari Park területének bővítésével kapcsolatos 01428/23 helyrajzi számú – kivett ipari park művelési ágú – ingatlan által érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása, amely a fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges.

A Miskolc Holding Zrt. fejlesztési szándékainak megvalósíthatósága érdekében előzetesen telepítési tanulmány készült, melyben meg lett vizsgálva a beruházás kapcsolata a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal.

A Megrendelő szándéka, hogy a területhez olyan építési jogok társuljanak, hogy azon a környezetében lévő, szomszédos ingatlanhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató beruházások tudjanak megvalósulni.

A Megrendelő szándéka a területfelhasználás, és ezzel együtt a szabályozási paraméterek módosítása, a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében, ezért az ingatlan tulajdonosa az érintett ingatlanok területfelhasználásának módosítását kezdeményezte.

A hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének kizárólagos hatásköre.

Az egykori repülőtér területének gazdasági célú hasznosítása több éves folyamat eredménye, melynek egyik állomása a vonatkozó településrendezési eszközök 2021 II. félév - 2022. I. félévben lezajlott módosítása volt.

A korábbi eljárás fontosabb mérföldkövei:

- Miskolc MJV Közgyűlése 432/2021. (X. 7.) sz. határozatában a 01428/20, valamint a 01428/21 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és megadta a felhatalmazást a településrendezési eszközök módosítási eljárásának lefolytatására.

A döntéshez készített telepítési tanulmánytervben a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlan a 01428/20 hrsz.-ú telek részeként, és ennek megfelelően gazdasági célú területhasználatként volt szerepeltetve.

- A véleményezési anyag kidolgozását megelőzően került sor a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárásra. A dokumentáció a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlant a 01428/20 hrsz.-ú telek részeként, és ennek megfelelően gazdasági célú területhasználatként jelenítette meg. A beérkezett vélemények figyelembevételével

megállapítást nyert, hogy külön környezeti vizsgálat készítése a módosításhoz kapcsolódóan nem indokolt.

- Az előzetes tájékoztatási szakaszban kapott információk alapján született meg az a döntés, hogy a 01428/20 hrsz.-ú telek területből a működő légmentő bázis cca. 1 ha-os területét önálló hrsz.-ú ingatlanként kell leválasztani (ez lett a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlan), mely addig nem kerülhet ki légi közlekedési területfelhasználásból, amíg a szomszédos a 01428/21 hrsz.-ú telken az új légmentő bázis meg nem valósul.
- A fentiek figyelembevételével került sor a véleményezési anyag kidolgozására és véleményeztetésére.
- Miskolc MJV Közgyűlése a 27/2022. (III. 3.) számú határozatával hagyta jóvá a 01428/20, 01428/21 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó településszerkezeti terv módosítását.
- A fent részletezettek okán a jelen eljárás tárgya a 01428/23 hrsz.-ú ingatlant beépítésre nem szánt légi közlekedési területről beépítésre szánt gazdasági célú területre történő módosítása.
- Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12.§. (3) bekezdés előírásai értelmében: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. A megrendelő a Miskolc, 0124/8 hrsz alatti ingatlant határozta meg, zöldterület kijelölésére alkalmas területnek.

1.2. A területre vonatkozó – hosszútávú – önkormányzati szándékok

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a hosszútávú településfejlesztési célkitűzéseinek elérése érdekében – a kormányzati szándékokkal összhangban – az aktuális pályázati és piaci lehetőségek kiaknázására törekszik. Az Önkormányzat a megfelelő beruházási környezet kialakítása érdekében a rendelkezésre álló településfejlesztési és településrendezési eszköztár folyamatos felülvizsgálatával, (adott esetben az igényekhez történő igazításával) gyakorolja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében rögzített feladatát.

A módosítással érintett terület a korábban miskolci repülőtér részeként, légmentő bázisként működött 2022. 12. 31-ig. A repülőtér megszűnésével és területének gazdasági területként történő hasznosításával új lehetőségek nyíltak meg a gazdaságfejlesztési célt szolgáló

munkahelyteremtő beruházok megvalósíthatóságára, mely szándék összhangban van a város hosszú távú fejlesztési céljaival, valamint igazodik a piaci igényekhez.

1.3. 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 (TszT) 175/2022. (XII.15.) sz . számú határozat
- Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzata 38/2022. (XII.16.) rendelet

vannak érvényben.

1.4. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben megtörténik 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, a tervezők és az önkormányzat álláspontja szerint az összes szerv bevonásra kerül.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatának figyelembevételével, később születik döntés külön környezeti értékelés készítésének szükségességéről.

1.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) 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

b) módosítása esetén, ha

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

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése*

Miskolc MJV Önkormányzata Közgyűlésének 156/2022. (XII. 15.) számú határozatában a 01428/23 hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ennek megfelelően településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárási rend szerint folytatható.

1.7. Partnerségi egyeztetés

Az eljárás során az általános partnerségi egyeztetés az E-tér felületen keresztül biztosított. Amennyiben a település külön rendelkezik a helyi partnerségi egyeztetésről, úgy az eljárást annak megfelelően szükséges lefolytatni.

1.8. Tervezői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 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 területek ismertetése

2.1.1. Lokáció

I. módosítás

Az első módosítással érintett terület Miskolc belterületének északi részén található, melyet a Mechatronikai Ipari Park ölel körül, nyugatról Miskolc–Bánréve–Ózd-vasútvonal egy szakasza határolja.

A módosítandó terület helyrajzi száma: Miskolc, külterület 01428/23 hrsz.



2. ábra: A módosítással érintett I. jelű terület ortofotón (ortofotó forrás: E-Közmű)

II. módosítás (MaTrt 12. § (3) bekezdésben foglaltak érvényesítésé céljából)

A második módosítással érintett terület Miskolc belterületének déli részén található, a Miskolc Déli Technológiai Parkban.

A módosítandó terület helyrajzi száma: Miskolc, külterület 0124/8.



3. ábra: A módosítással érintett II. jelű terület ortofotón (ortofotó forrás: E-Közmű)

2.1.2. Területfelhasználás

I. módosítás

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítésre nem szánt, KÖI jelű légi közlekedési terület besorolású.

A terület környezetében vasúti közlekedési terület, valamint a Mechatronikai Ipari Parkban lévő egyéb gazdasági területek és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatóak, ezért a terület nagyrésze kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) terület besorolású.

II. módosítás

Az érintett terület jelenleg beépítésre szánt Gipe - egyéb ipari terület építési övezet, melyen jelenleg közmű műtárgyak is találhatóak.

2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása

A 01428/23 hrsz-ú és a 0124/8 hrsz-ú terület tulajdonosa is a Miskolc Holding Zrt.

2.1.4. Telekmorfológia

I. módosítás

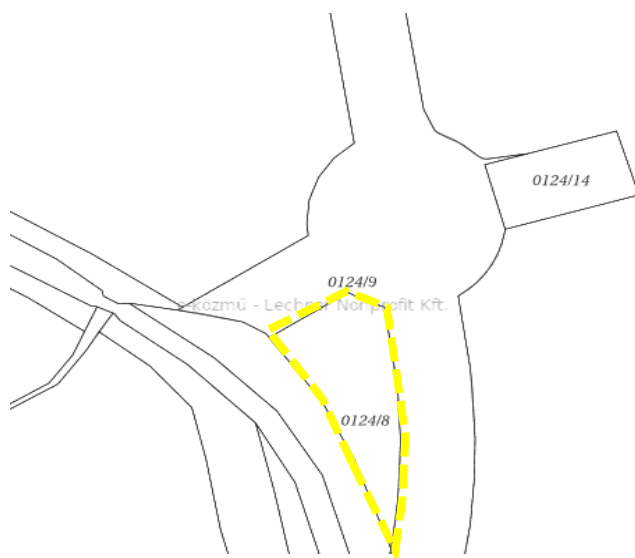
Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológia az egykori repülőtéri hasznosításához alakult ki. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint a 01428/23 hrsz-ú telek kivett ipari park művelési ág besorolású és 1.1308 ha területű.



3. ábra: A módosítandó terület telekstruktúrája (forrás: E-Közmű)

II. módosítás

A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint a 0124/8 hrsz-ú telek kivett közterület művelési ág besorolású és 2739 m² területű.



4. ábra: A módosítandó terület telekstruktúrája forrás: E-Közmű

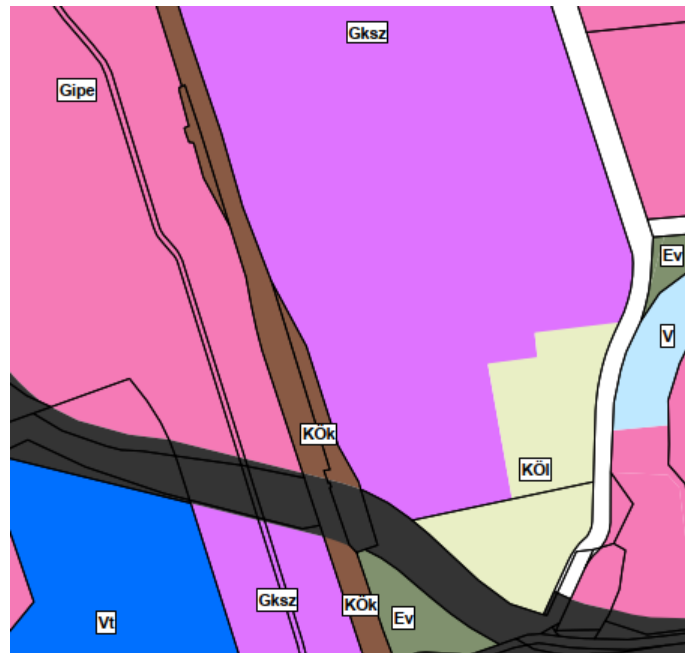
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

I. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 175/2022. (XII.15.) határozata alapján a vizsgált terület vonatkozásában légi közlekedési terület lett megállapítva.

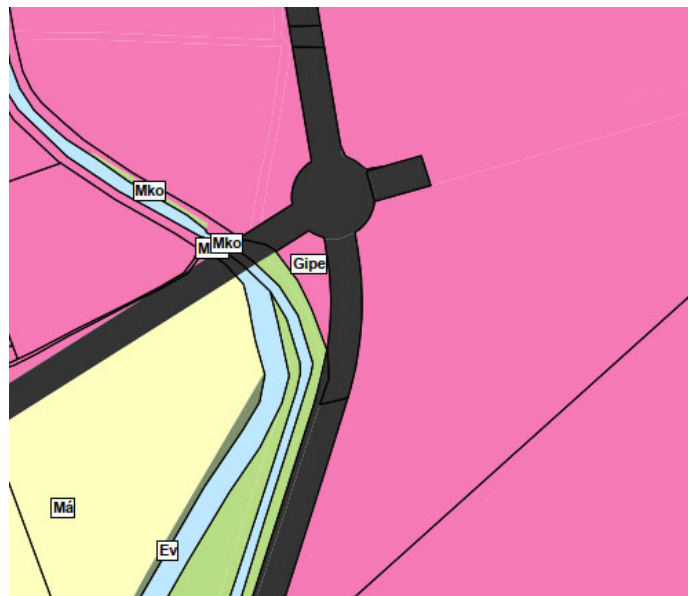
A tágabb környezetet és annak területfelhasználását vizsgálva megállapítható, hogy a domináns területhasználat kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági.



5. ábra: Részlet a hatályos településrendezési tervből

II. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének elfogadásáról szóló 175/2022. (XII.15.) határozata alapján a vizsgált terület vonatkozásában egyéb ipari terület lett megállapítva.

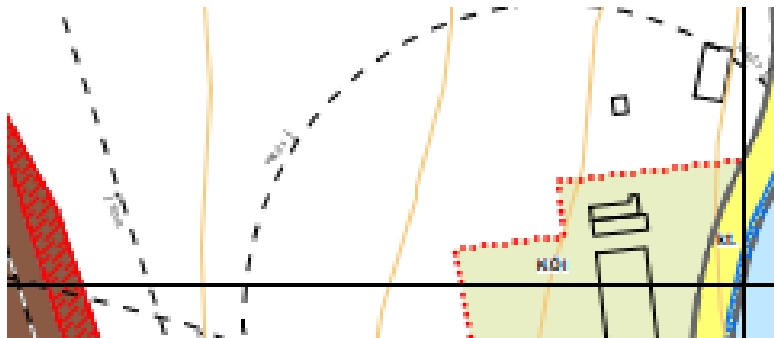


6. ábra: Részlet a hatályos településrendezési tervből

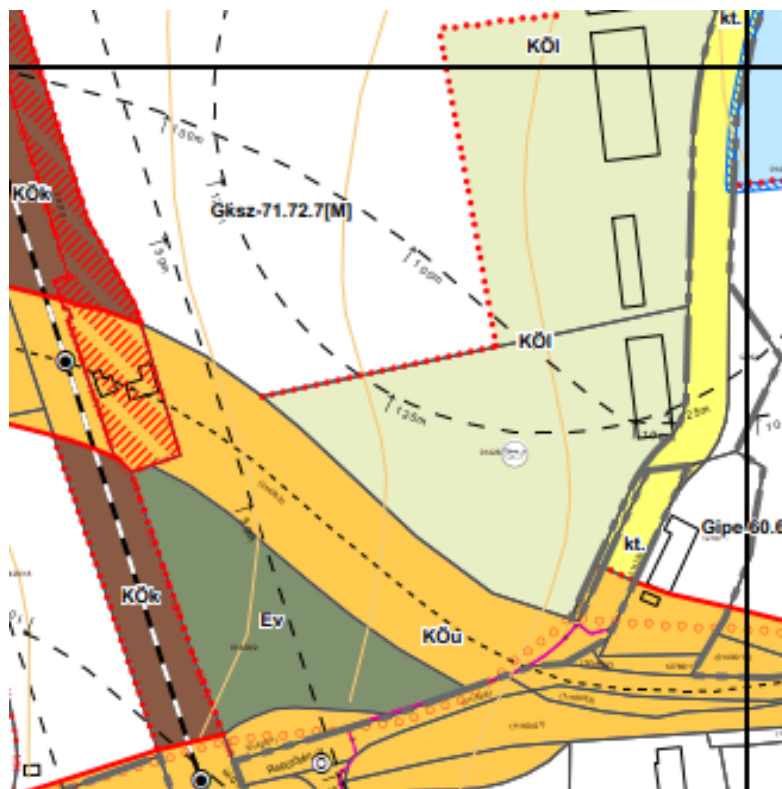
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

I. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a 01428/23 hrsz-ú terület KÖI jelű légi közlekedési terület besorolású. (a módosítással érintett terület a pdf alapú dokumentáció szerint 4 db szelvényt is érint)



7. ábra: kivágat a hatályos új szabályozási tervből (9-2. számú szelvény)



8. ábra: kivágat a hatályos új szabályozási tervből (9-4. számú szelvény)

A KÖI jelű légi közlekedési terület előírásai alapján a tervezési területen (MÉSZ 7. melléklet 2.2. táblázat alapján):

- az épületre meghatározott legnagyobb épületmagasság: 4,0 * (*Technológiai indokoltság mértékéig túlléphető).
- megengedett legnagyobb beépítés 10%
- a telekre meghatározott beépítés módja: SZ- szabadonálló
- a telekre meghatározott legkisebb beépíthető telekterület 1000 m²
- a telekre meghatározott zöldfelület : -
- (MÉSZ 7. melléklet 2.2. táblázat alapján)

A helyi építési szabályzat az alábbiak szerint szabályozza az érintett KÖI területfelhasználást:

„X. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

47. Közlekedési terület [KÖu, kt., kú., KÖk, KÖI]

52. §(1) A KÖu jelű közúti közlekedési terület, a kt. jelű nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület és a KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 26. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) A KÖu jelű közúti közlekedési terület és a kt. jelű nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület övezetében kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.”

II. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) nem tartalmazza 0124/8 hrsz-ú terület besorolását.

A településszerkezeti tervlap alapján vélelmezzük, hogy a szerkezeti terv és a környezetében található övezetek alapján, Gipe jelű egyéb ipari terület besorolású.



9. ábra: kivágat a hatályos új szabályozási tervből (53. számú szelvény)

A helyi építési szabályzat az alábbiak szerint szabályozza az érintett Gipe területfelhasználást:

„31. Egyéb ipari terület [Gipe]

36. § Egyéb ipari terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, a 20. § (1), (4) és (5) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozások figyelembevételével – elhelyezhető.”

3. A tervezett módosítás bemutatása

3.1. Szabályozási szándék bemutatása

I. módosítás

A Miskolc, 01428/23 helyrajzi számú, jelenlegi repülőtér művelési ágú ingatlan. Az 1.2. pontban kifejtettek szerint a 01428/21 hrsz.-ú telken megvalósuló új légmentő bázis megvalósulásáig és használatbavételéig „rég” légmentő bázis működtetését volt szükséges biztosítani.

A Miskolc, 01428/21 hrsz.-ú telken kialakításra került az új légmentő bázis.

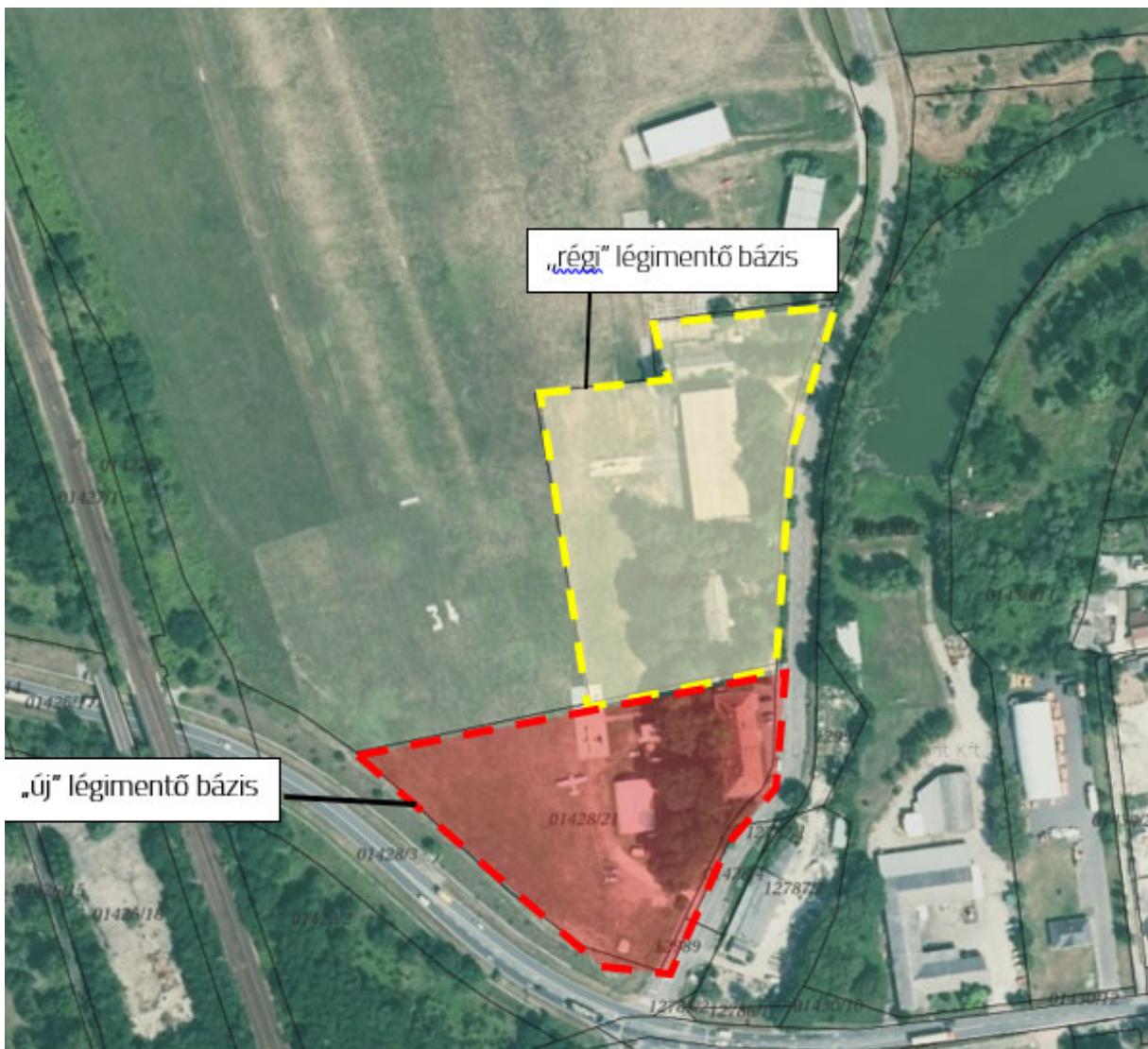
Az Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály LRHF/1805-1/2022-ÉKM sz. 2022. december 21.-én kelt határozatában a Miskolci Repülőtér (ICAO kód: LHMC), 3530 Miskolc 01428/23 hrsz., IV. osztályú, nem nyilvános repülőtér megszüntetése engedélyezési eljárásában a Hatóság az Ügyfél kérelmére a megszüntetést engedélyezte és gondoskodott a repülőtér adatainak nyilvántartásból való törléséről.



10. ábra: „Rég” légmentő bázis (forrás: saját helyszíni fotó)



11. ábra: „Új” légmentő bázis (forrás: saját helyszíni fotó)



12. ábra: Légifelvétel az „Új” és „Régi” légmentő bázis ábrázolásával (ortofotó forrás: E-Közmű)

Az új bázis működésének megkezdését követően okafogyottá vált a korábbi terület légi közlekedési területként történő hasznosítása.

Igény van a terület mellett lévő 01428/22 helyrajzi számú telekhez kapcsolódó hasznosításra, ezzel lehetőséget teremtve a szomszédos telekkel azonos kereskedelmi, szolgáltató terület kialakítására.

A 01428/23 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi övezeti előírásai nem teszik lehetővé a két terület egységként való kezelését, melyek technológiai problémákat vetnek fel, ezért szükséges a hatályos tervekben rögzített előírások módosítása.

A jelenlegi KöL jelű légi közlekedési terület besorolás helyett az ingatlant kereskedelmi, szolgáltató területbe szükséges sorolni.

II. módosítás

Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12.§. (3) bekezdés előírásai értelmében: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni.

Az I. számú módosítása kapcsán új zöld, vagy erdő terület kijelölése szükséges a település más területén.

3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat

A településrendezési eszközök módosításának célja:

I. módosítás

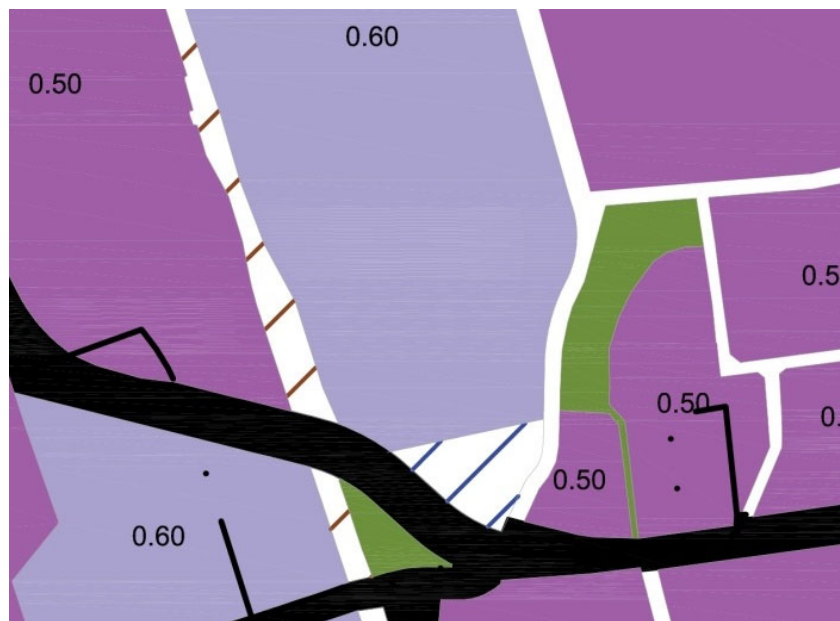
A repülőtér helyén a meglévő gazdasági területhez kapcsolódó és a tervek szerint abba beolvadó terület kijelölése, amely lehetővé teszi a nem jelentős zavaró hatású, főként kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezését a területen.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul a 01428/23 helyrajzi számú ingatlan tekintetében:

Területfelhasználás változások:

Hatályos		Tervezett		Indoklás
1.	Köl	légi közlekedési terület	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezhetőségének biztosítása

01428/21 helyrajzi számú ingatlan, területfelhasználása nem változik, megmarad légi közlekedési területként.



13. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet

A településszerkezeti terv változásaival összhangban módosul a szabályozási terv is.

A módosítás során kialakuló új építési övezet jele: **Gksz-71.72.7 (M)**, ahol a

Gksz – kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználás

7 – megengedett legnagyobb épületmagasság: 16,0 méter

1 – szabadonálló beépítési mód

7 – megengedett legnagyobb beépítettség 60%

2 – megengedett legkisebb zöldfelület 20%

7 – kialakítható legkisebb telekterület 4000 m²

M – Mechatronikai Ipari Park sajátos terület

II. módosítás

I. számú módosítása kapcsán új zöld, vagy erdő terület kijelölése szükséges a település más területén.

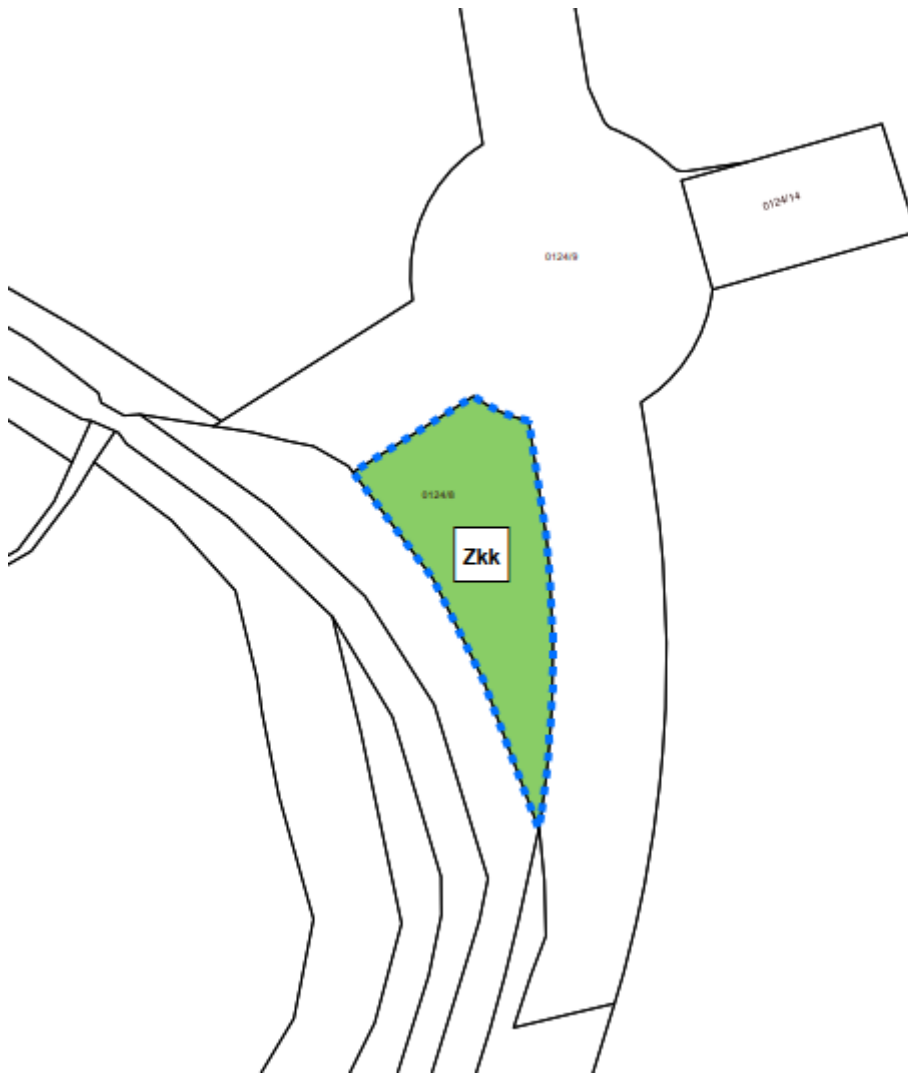
A megrendelő a Miskolc, 0124/8 hrsz alatti ingatlan jelölte meg, zöldterület kijelölésére alkalmas területnek.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul a Miskolc, 0124/8 helyrajzi számú ingatlan tekintetében:

Területfelhasználás változások:

	Hatályos		Tervezett		Indoklás
1.	Gipe	egyéb ipari terület	Zkk	zöldterület, közkert	MaTrt. 12.§. (3) bekezdése alapján a zöldterület biztosítása

A területen jelenleg nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik találhatóak, melyek a tervezett Zkk – zöldterület, közkert övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet alapján elhelyezhetők.



14. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet

A településszerkezeti terv váltoásaival összhangban módosul a szabályozási terv is.

A módosítás során kialakuló új építési övezet jele **Zkk-2**, ahol a

Zkk-2- zöldterület, közkert

-az épületre meghatározott legnagyobb épületmagasság: NR

- a telekre meghatározott beépítés módja: NR

- a telekre meghatározott legnagyobb beépítettség:0

- a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület: 60%

- a telekre meghatározott legkisebb beépíthető telekterület NR,

ahol az NR: Az adott övezetek számára nem értelmezhető paraméter.

4. Alátámasztó munkarészek

I. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 27/2022. (III.3.) számú határozatával elfogadta a Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének módosítását, a Miskolc, 01428/20, 01428/21 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan.

A módosítással érintett tervezési terület tartalmazta a kialakult Miskolc, 01428/23 hrsz-ú – jelenlegi tervezési terület – ingatlanát is.

Tekintettel arra, hogy a módosítás dokumentációjának alátámasztó munkarészei tartalmazták és vonatkoztak a jelenlegi ingatlan területére is, ezért nem tartom szükségesnek annak ismételését, másolását.

II. módosítás

Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12.§. (3) bekezdés előírásainak való megfelelés érdekében szükséges a Miskolc, 0124/8 hrsz alatti ingatlan területére vonatkozó Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének módosítására. A terület, a tervek szerint, zöldterület-közkert besorolását kap, így a helyi építési szabályzat előírásai alapján, az övezetben épület elhelyezésre nincs mód. Az ingatlan jelenleg művelési ága közterület, jelenleg zöldterületként funkcionál, a módosítás a környezetre nincs hatással, változás a természetben nem történik.

4.1. 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 01428/23-hrsz.-ú területre vonatkozó számítás a meglévő és tervezett szabályozásai előírásokból fakadó felületminőség alapján történt.

A továbbiakban: MÉSZ alapján a 01428/23 hrsz-ú terület KÖI jelű légi közlekedési terület besorolású, mely vonatkozásában nincs meghatározva kötelező zöldfelület, ilyen módon annak teljes területe burkolható. A fentiekből adódóan a számítás során a maximális beépíthető 10% területet beépített területként, a fennmaradó 90 % területet mint burkolat nélküli út területet vettük figyelembe.

A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

A 01428/23-hrsz.-ú és 0124/8 hrsz.-ú területre vonatkozó számítás a meglévő és tervezett szabályozási előírásokból fakadó felületminőség alapján történt.

A továbbiakban: MÉSZ alapján a 01428/23 hrsz-ú terület KÖI jelű légi közlekedési terület besorolású, mely vonatkozásában nincs meghatározva kötelező zöldfelület, ilyen módon annak teljes területe burkolható. A fentiekből adódóan a számítás során a maximális beépíthető 10% területet beépített területként, a fennmaradó 90 % területet mint burkolat nélküli út területet vettük figyelembe.

s.sz.	Felületminőség alapján	Terület nagysága (ha)		Értékmutató	Biológiai Aktivitás Érték	
		Változás előtt	Változás után		Változás előtt	Változás után
Meglévő állapot						
I.1	légi közlekedési terület (10 % beépíthetőség)	0,1164	0	0	0	0
I.2	légi közlekedési terület (90% mint burkolat nélküli út)	1,0476	0	1	1,0476	0
II.1	Gipe (25% közlekedési, egyéb felület)	0,06847	0	0	0	0
II.2.	Gipe (50 % beépíthetőség)	0,1369	0	0	0	0
	Gipe Egyszintű növényzet (25 %)	0,06847	0	5	0,3423	
					1,38995	
Tervezett állapot						
I.1.	Gksz (20% közlekedési, egyéb felület)	0	0,2328	0	0	0
I.2.	Gksz (60 % beépíthetőség)	0	0,6984	0	0	0

I.3.	Gksz Egyszintű növényzet (20 %)	0	0,2328	5	0	1,1640
II.1.	Zkk Egyszintű növényzet (60 %)	0	0,1643	5		0,8215
II.2.	Zkk burkolt rész (40 %)	0	0,1095	0	0	0
						1,9855
BAÉ változás:						+0,5955

A számítás alapján az aktivitásérték nem csökken.

4.2. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása

A módosítás következtében 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 (MaTrT)
- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Megyei területrendezési terv

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 MaTrT tv. települési térség kategóriába sorolja.



13. ábra: MaTrT 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”

Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12. § előírásai értelmében:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

„az előírás teljesül”

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,

„az előírás teljesül”

és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

„a terület szomszédos területekhez kapcsolási igényéből fakadóan kötöttséget jelent, a tervezett rendeltetésnek megfelelő más beépítetlen terület nem jelent alternatívát”

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

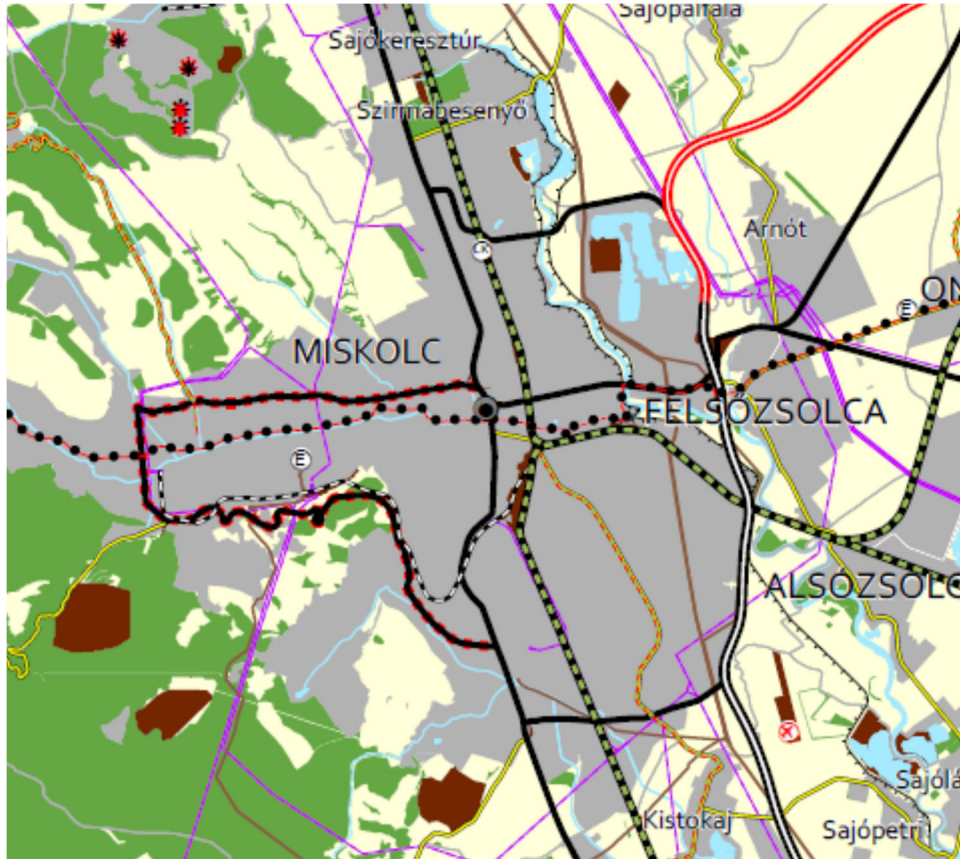
„a módosítás következtében 582 m² új zöld, vagy erdő terület kijelölése szükséges, melyet a település más területén szükséges kijelölni”

A II. jelű módosítás során a 0124/8 hrsz.-ú ingatlan 2739 m²-es területe új zöldterületként kerül kijelölésre, ezzel a törvényi előírás teljesül.

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: BAZMTrT).

BAZMTrT szerkezeti terv:



13. ábra: BAZMTrT térségi szerkezeti terv részlet

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

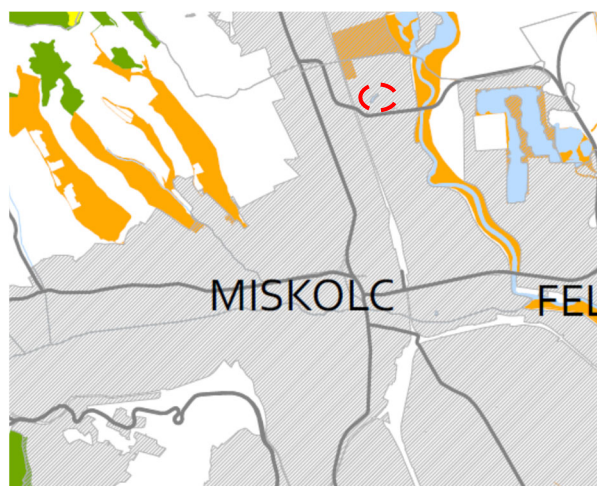
Az BAZMTrT a módosítási szándékkal érintett területet települési térség kategóriába sorolja.

- A település térségi övezetekkel való érintettsége

Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffertületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájékvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
-----------	---	---	--	--	--	--------------------	---	-----------------------------------	--	---	-----------------------------	--------------------------	---	---	---	---

Miskolc	11439,54	813,92	405,92	165,44	11422,71	277,00	15153,09	12303,58	440,47	X	X	X
---------	----------	--------	--------	--------	----------	--------	----------	----------	--------	---	---	---

1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete



Jelmagyarázat

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A tervezési területet *nem érinti*.

2. Kiváló és jó termőhelyű szántók övezete

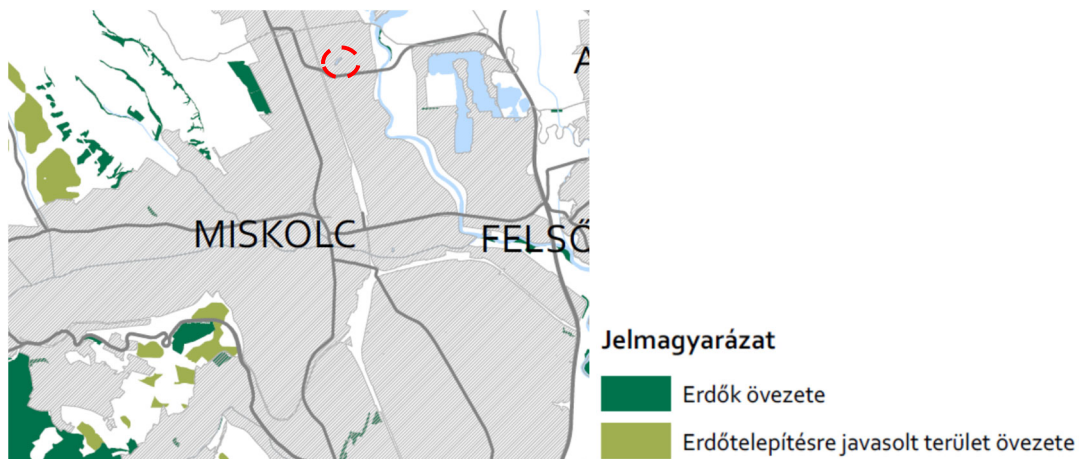


Jelmagyarázat

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

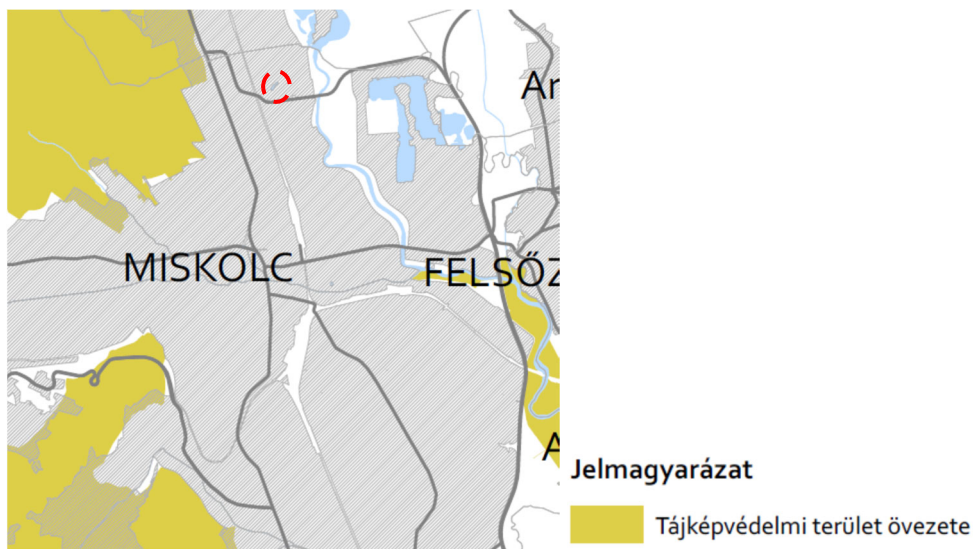
A tervezési területet *nem érinti* az övezet.

3. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



A tervezési területet *nem érinti* az övezet.

4. Tájképvédelmi terület övezete




A tervezési területet *nem érinti* az övezet.

5. Vízhőminőség-védelmi terület övezete

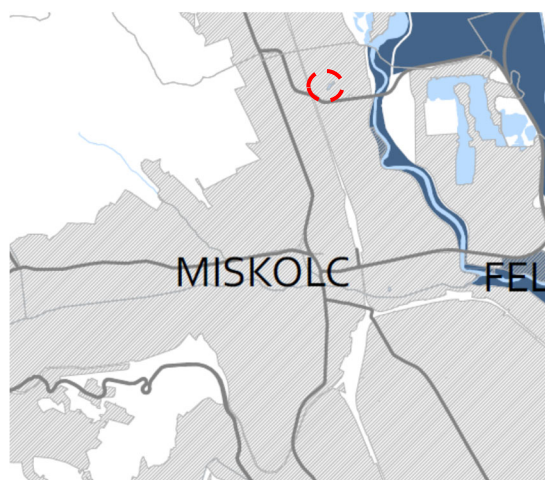


Jelmagyarázat



 Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervezési területet *nem érinti* az övezet.

6. Nagyvízi meder övezete

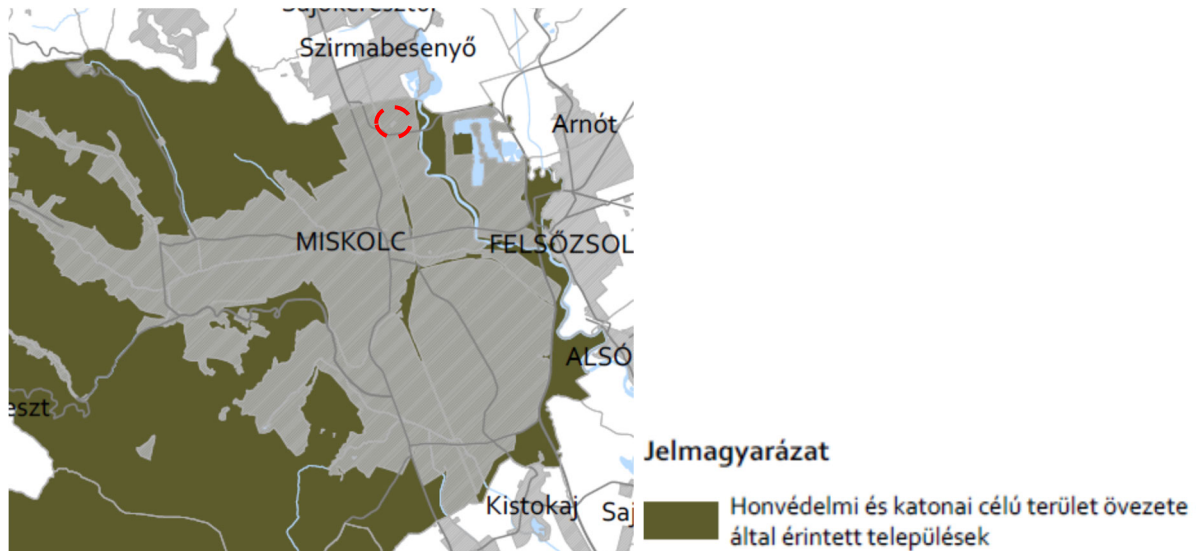


Jelmagyarázat

 Nagyvízi meder övezete
 VTT-tározók övezete

A tervezési területet *nem érinti* az övezet.

7. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

„32 § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.” (MaTrt. 32. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

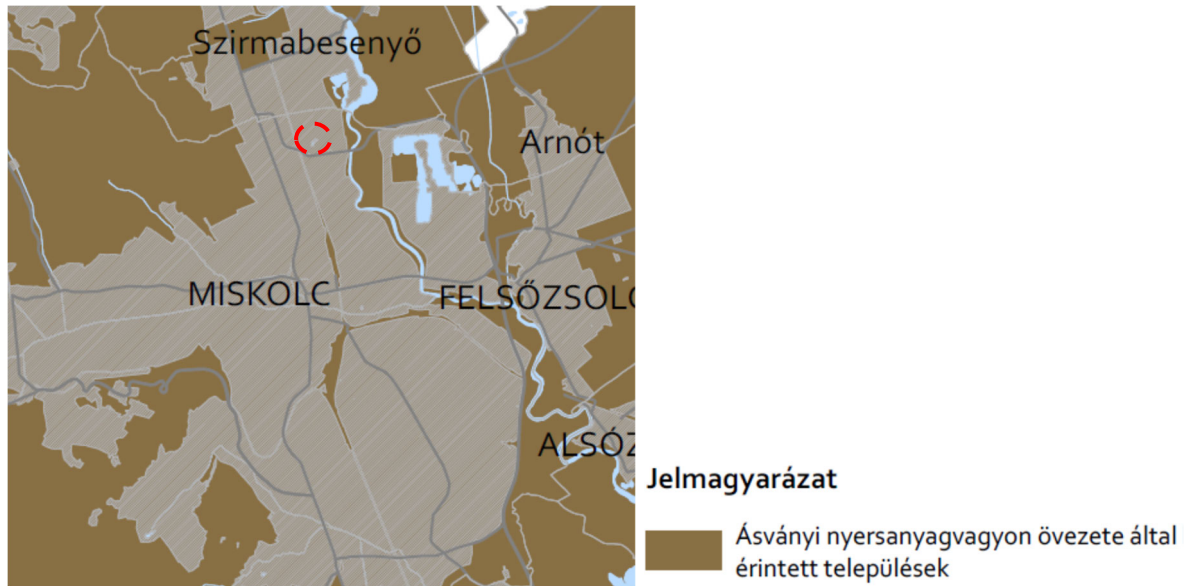
8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

A tervezési területet **az övezet érinti.**

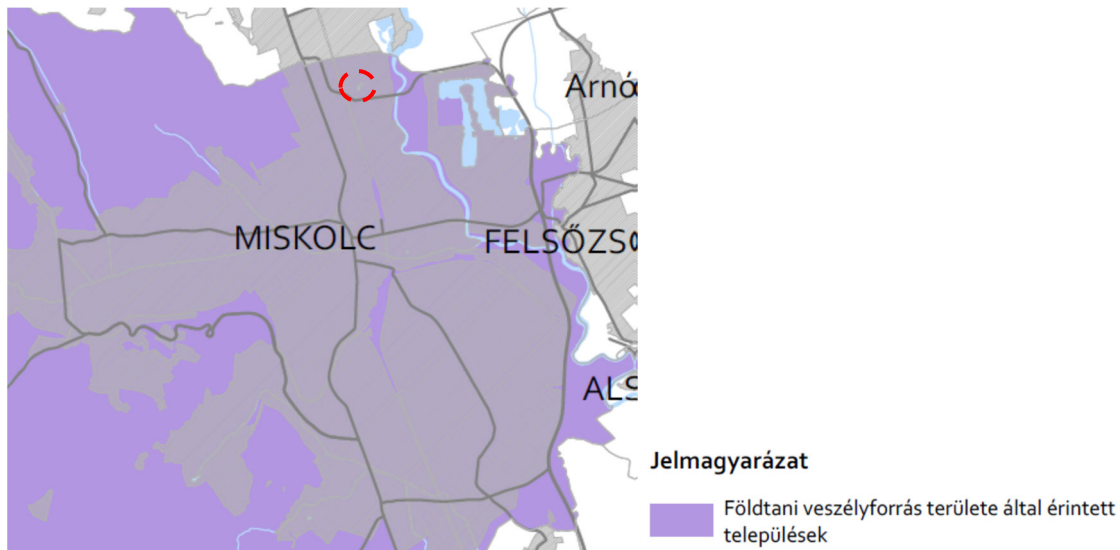
„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” (9/2019. MvM rendelet 8. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.



9. Földtani veszélyforrás terület övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

„11.§ (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

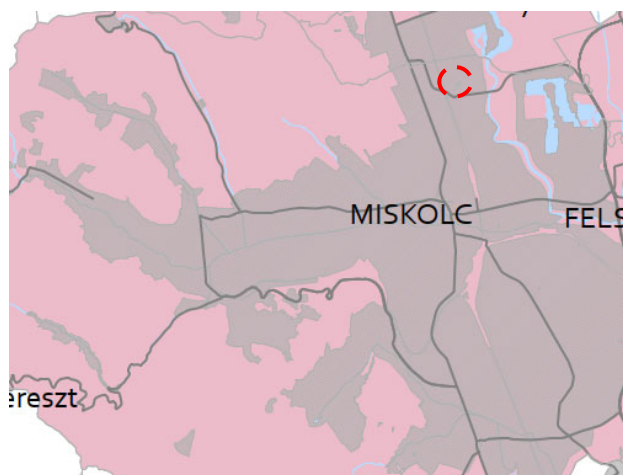
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (9/2019. MvM rendelet 11. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

- Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közgazdasági határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
Miskolc	23666,33	X	X				X	X

10. Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet



Jelmagyarázat

■ Kiemelt jelentőségű gazdasági övezettel érintett település

A tervezési területet az övezet érinti.

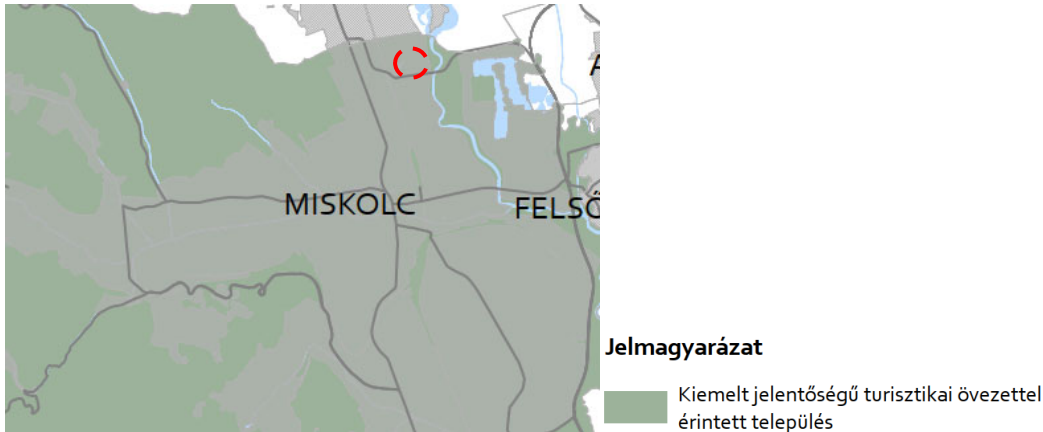
„A kiemelt jelentőségű gazdasági övezetbe tartozó – e rendelet 3.12. melléklete szerinti – települések:

a) településrendezési eszközeinek készítése, felülvizsgálata, módosítása esetén a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) kereskedelmi, szolgáltató sajátos használat szerinti területhez rendelt értékéhez képest, a legnagyobb beépíthetőség mértékét +10% értékkel növelhetik, továbbá a legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét -5% értékkel csökkenthetik.

b) az a) pontban szereplő engedélyt csak a gyorsforgalmi- és főúthálózat elemeitől, valamint az országos törzshálózati vasúti pályától mért, legfeljebb 300 m-es távolságban lévő ingatlanokon érvényesíthetik.” (BAZMTrT 3. § (7))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

11. Kiemelt jelentőségű turisztika övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált település-fejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító, települési területfelhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.” (BAZMTrT 3. § (8))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

12. Zártkerti övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„ A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

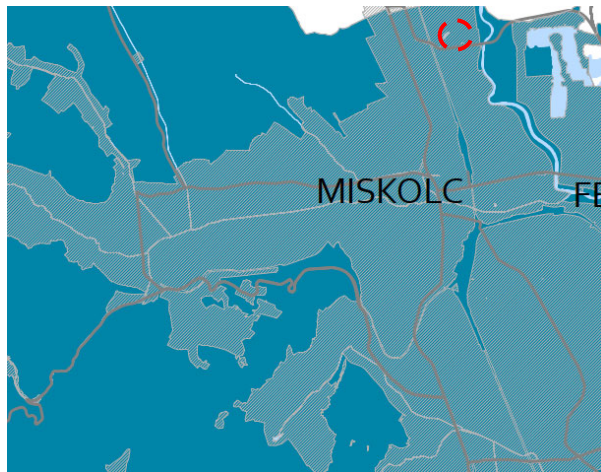
bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (BAZMT rT 3. § (14))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

13. Lakótelepi övezet



Jelmagyarázat

Lakótelepi övezettel érintett település

A tervezési területet az övezet érinti.

„a) Lakótelepi övezetnek az az 1949 után épült lakóterület tekinthető, amelyet funkcionális egységként terveztek és hoztak létre. Az építés célja a mennyiségi lakáshiány megszüntetése, az adott időszak irányszámainak, mutatóinak teljesítése. Jellemzője a többlakásos sávház, kockaház, illetve pontház adott telepen belül variált néhány típusépülete, valamint az alapfokú intézmények, a zöldfelületek és a parkolók lakóépületekkel együttes megteremtése.

b) A lakótelepi övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

c) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a lakótelepi tömbtelkek területe kizárólag közkert, lakótelepi közkert, közlekedési terület, közlekedési célú közterület, lakótelepi közterület, különleges beépítésre nem szánt fásított/burkolt köztér területfelhasználási egységbe sorolható.” (BAZMTrT 3. § (15))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

5. Jóváhagyandó munkarészek

5.1 Határozattal jóváhagyandó munkarész – Településszerkezeti terv

..../2023. (.....) számú határozat

Tárgy: Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítása a Miskolc 01428/23, 0124/8 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozóan

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Miskolc MJV – 01428/23, 0124/8 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása „c. előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése – a jelen határozat mellékletei szerinti tartalommal – jóváhagyja Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 175/2022. (XII.15.) sz. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását.

1. melléklet Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítása

1.1 melléklet: Területfelhasználás I.-II. tervlap módosítása

1.2. melléklet Területfelhasználás I.-II. tervlap módosítása

2. melléklet Változások

2.1. melléklet Változások bemutatása

2.2. melléklet Változások leírása

3. melléklet A település területi mérleg módosítása

4. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása

5. melléklet A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő: Azonnal

k. m. f.

Dr. Ignác Dávid s.k.
jegyző

Veres Pál s.k.
polgármester

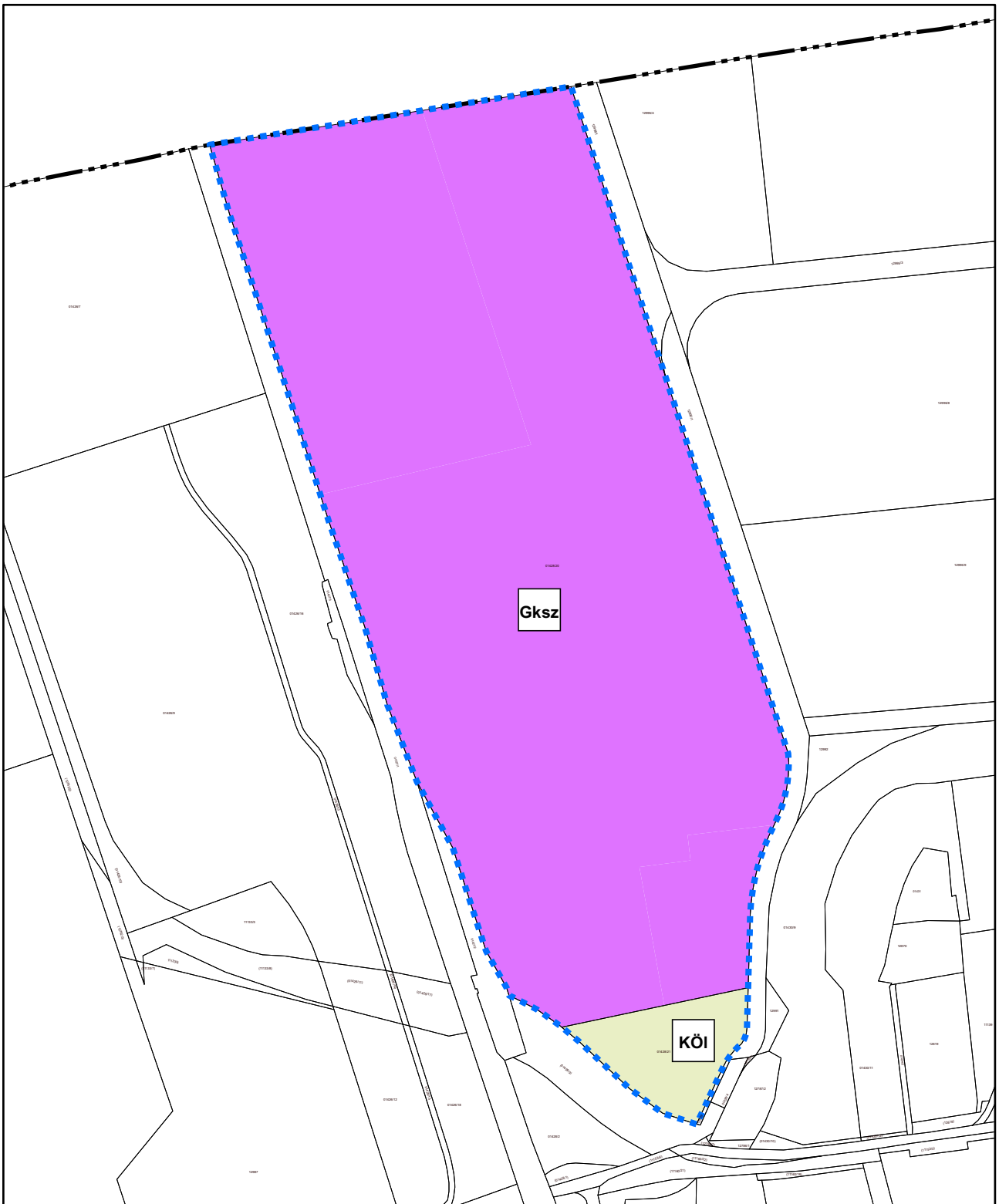
A kiadmány hitelül:

.....






kiadó

1.1. mellékletsz.határozathoz

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv módosítása

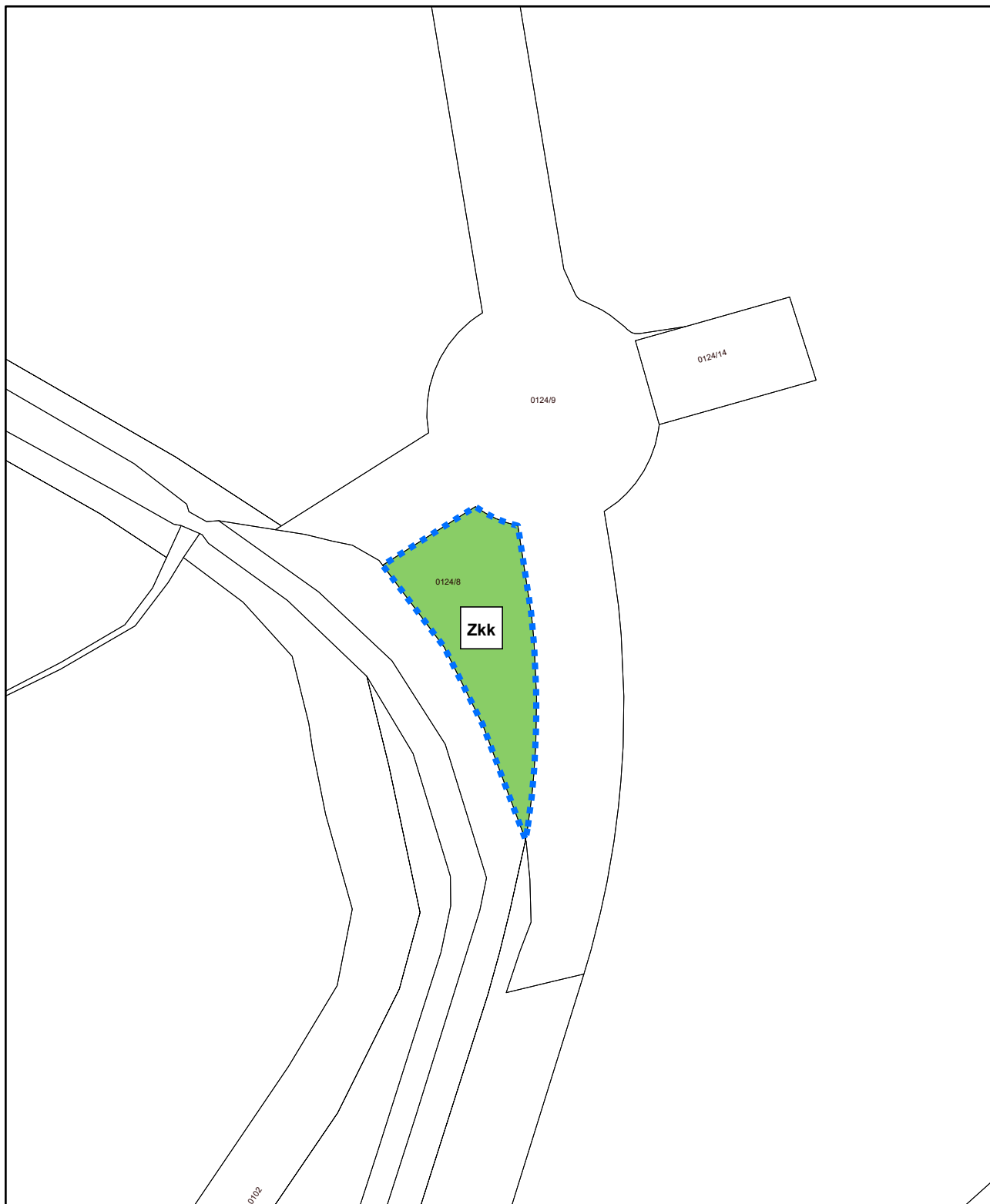


MISKOLC MJV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA	
TELEPÜLÉSSZERKEZETI FEDVÉNYTERV	
TERVEZŐ	GERGELY PÉTER TT 05-0489 okl. településmérnök
DÁTUM	MÉRETARÁNY
2023. február	M=1:5000





JELMAGYARÁZAT	
	Tervezési terület
	Közigazgatási határ
	Földrészlet
	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
	Légi közlekedési terület (KÖI)

1.2. mellékletsz.határozathoz

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv módosítása

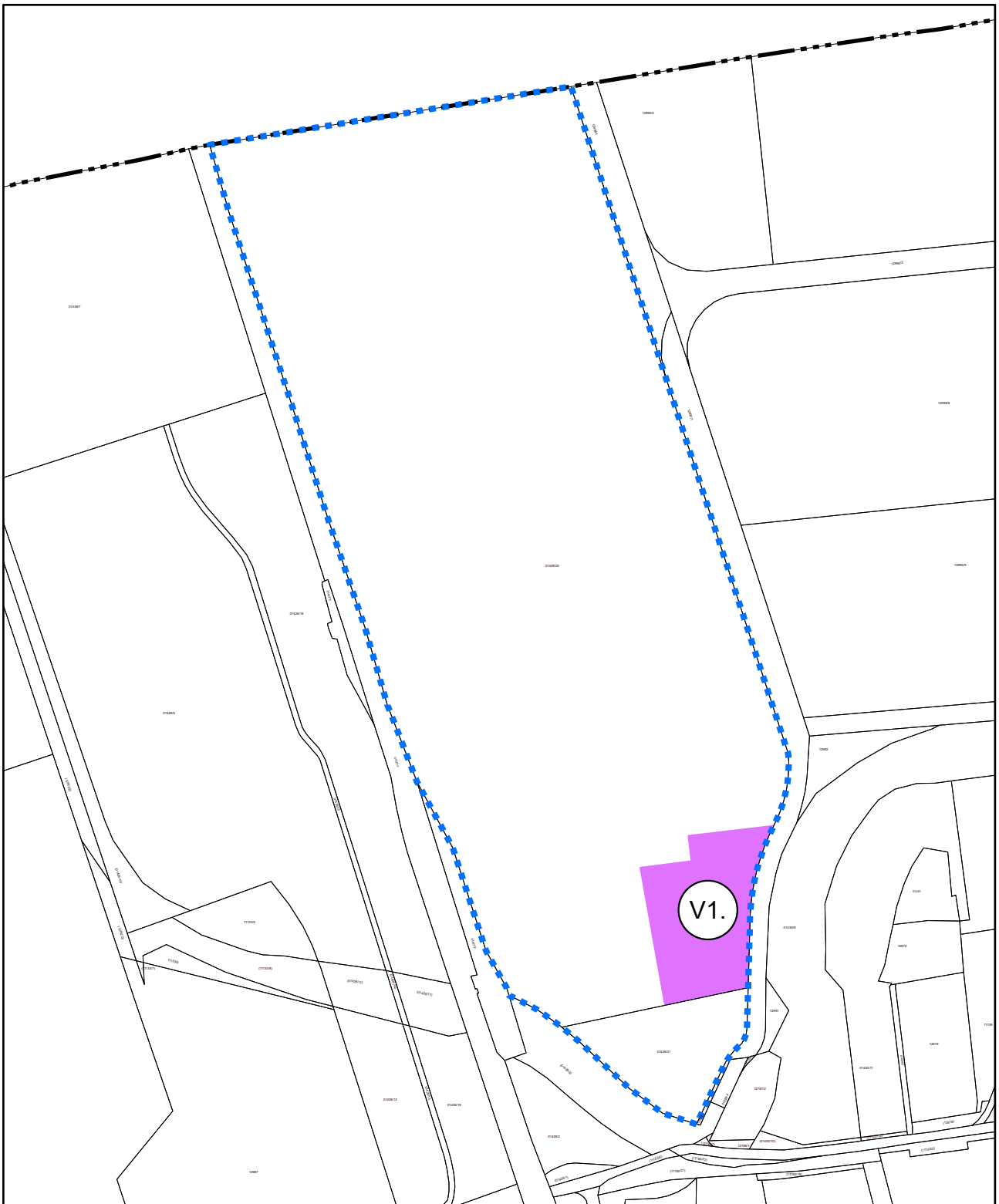


MISKOLC MJV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA	
TELEPÜLÉSSZERKEZETI FEDVÉNYTERV	
TERVEZŐ	GERGELY PÉTER TT 05-0489 okl. településmérnök
DÁTUM	MÉRETARÁNY
2023. február	M=1:2000





JELMAGYARÁZAT	
	Tervezési terület
	Közigazgatási határ
	Földrészlet
	Zöldterület - közkert (Zkk)

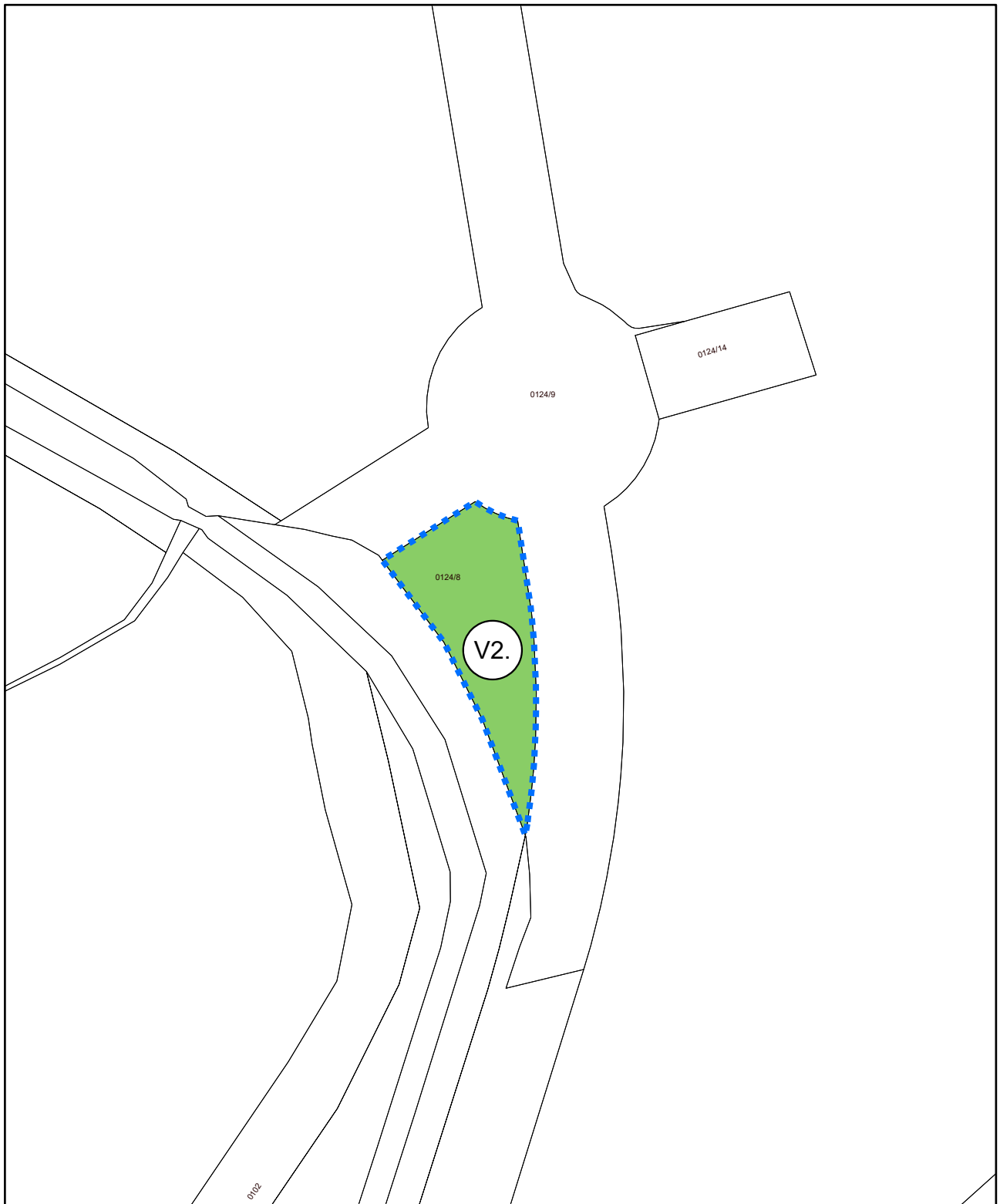
2.1 mellékletsz.határozathoz

Változások bemutatása



MISKOLC MJV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA	
VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA	
TERVEZŐ	
GERGELY PÉTER TT 05-0489 okl. településmérnök	
DÁTUM	MÉRETARÁNY
2023. február	M=1:5000

JELMAGYARÁZAT	
	Tervezési terület
	Közigazgatási határ
	Földrészlet
	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)



MISKOLC MJV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

TERVEZŐ

GERGELY PÉTER TT 05-0489
okl. településmérnök





DÁTUM

2023. február

MÉRETARÁNY

M=1:2000

JELMAGYARÁZAT

-  Tervezési terület
-  Közigazgatási határ
-  Földrészlet
-  Zöldterület - közkert (Zkk)

2.2 mellékletsz.határozathoz

Változások leírása

	Hatályos területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás	
V1.	KÖI	légi közlekedési terület	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület
V2.	Gipe	egyéb ipari terület	Zkk	zöldterület, közkert

3. melléklet a.....sz.határozathoz

A település területi mérlege

4. melléklet a 175/2022. (XII. 15.) Kgy. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás jele	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)
L	70,219	0,30
Ln	71,695	0,30
Lk	187,148	0,79
Lke	1586,110	6,70
Vt	235,028	0,99
Vi	364,327	1,54
Gksz	265,343	1,12
Gipj	37,827	0,16
Gipe	1365,881	5,78
Üh	37,816	0,16
K-Ke	119,456	0,50
K-Hon	10,712	0,05
K-Kö	28,799	0,12
K-Pi	17,199	0,07
K-Km	50,491	0,21
K-T	84,375	0,36
K-Sp	44,026	0,19
K-Re	71,092	0,30
K-Mh	1,654	0,01
K-Mü	11,433	0,05
K-Ák	14,498	0,06
K-Arb	5,373	0,02
K-G	11,736	0,05
KÖu	647,944	2,74
kt.	521,087	2,20
kú.	168,676	0,71
KÖk	188,292	0,80
KÖl	1,034	0,01
Zkk	239,178	1,01
Ev	8772,135	37,07
Eg	3101,434	13,10
Ek	351,137	1,48
Mk	2157,368	9,12
Má	823,772	3,48
Mko	1076,186	4,55
Tk	59,024	0,25
V	292,170	1,23
Ve	43,842	0,19
Kb-Kk	3,828	0,02
Kb-Szá	13,324	0,06
Kb-P	10,247	0,04
Kb-En	20,350	0,09
Kb-Kt/B	7,930	0,03
Kb-Re	31,354	0,13
Kb-Kt/F	216,760	0,92
Kb-Km	4,996	0,02
Kb-T	1,462	0,01
Kb-B	214,239	0,91

Területfelhasználás jele	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)
Kb-Mu	1,884	0,01
Kb-Mz	1,589	0,01
Kb-Hon	2,140	0,01
Összesen	23666,327	100,00

4. melléklet a.....sz.határozathoz

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A módosítás következtében 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 (MaTrT)
- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Megyei területrendezési terv

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 MaTrT tv. települési térség kategóriába sorolja.



13. ábra: MaTrT 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”

Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12. § előírásai értelmében:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

„az előírás teljesül”

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,

„az előírás teljesül”

és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

„a terület szomszédos területekhez kapcsolási igényéből fakadóan kötöttséget jelent, a tervezett rendeltetésnek megfelelő más beépítetlen terület nem jelent alternatívát”

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

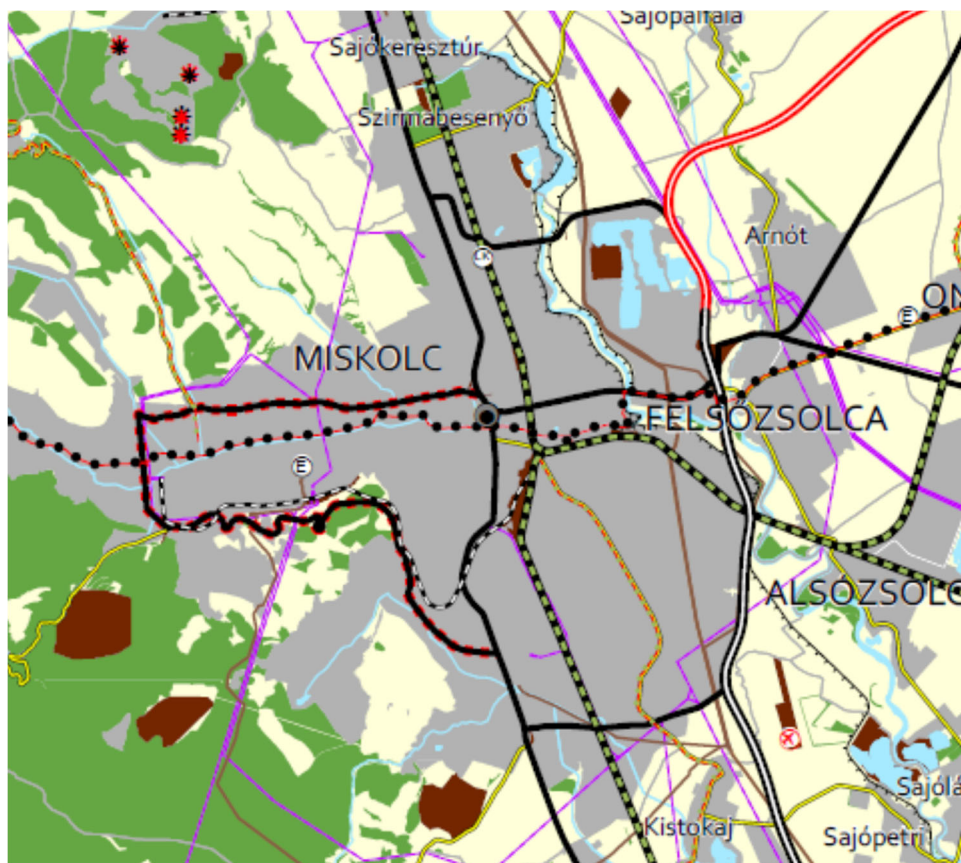
„a módosítás következtében 582 m² új zöld, vagy erdő terület kijelölése szükséges. melyet a település más területén szükséges kijelölni”

A II. jelű módosítás során a 0124/8 hrsz.-ú ingatlan 2739 m²-es területe új zöldterületként kerül kijelölésre, ezzel a törvényi előírás teljesül.

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: BAZMTrT).

BAZMTrT szerkezeti terv:



13. ábra: BAZMTrT térségi szerkezeti terv részlet

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

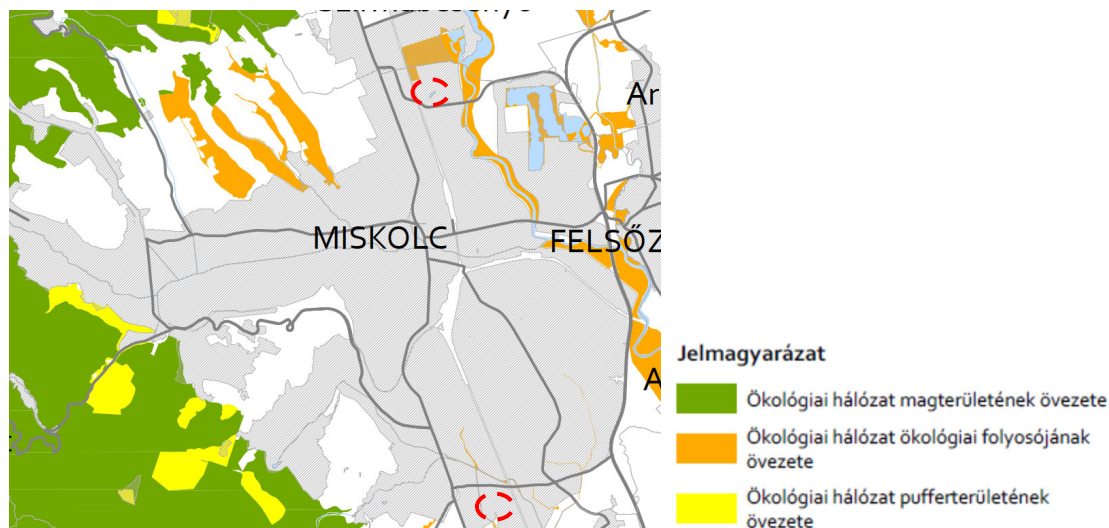
Az BAZMTrT a módosítási szándékkal érintett területeket települési térség kategóriába sorolja.

- A település térségi övezetekkel való érintettsége az BAZMTrT 2.15.1 melléklete alapján:

Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffertületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájékvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
-----------	---	---	--	--	--	--------------------	---	-----------------------------------	--	---	-----------------------------	--------------------------	---	---	---	---

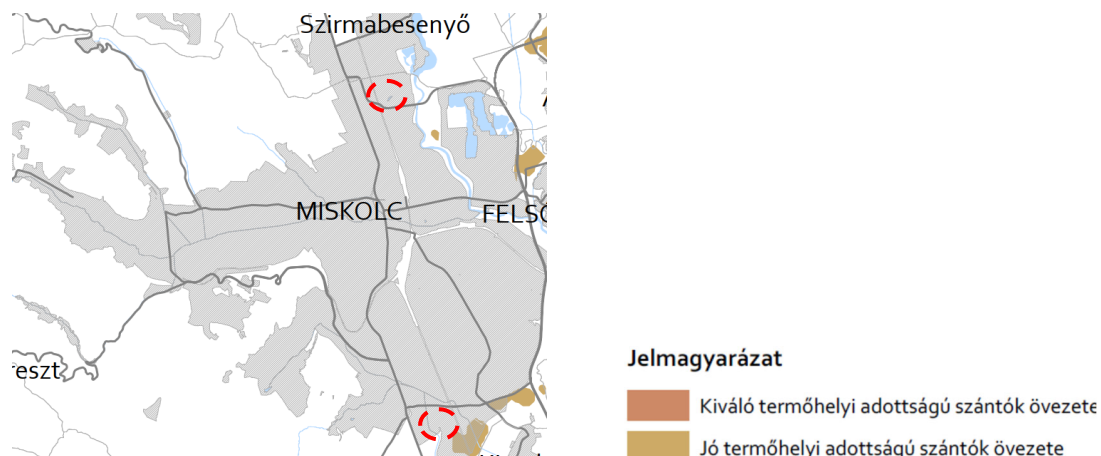
Miskolc	11439,54	813,92	405,92	165,44	11422,71	277,00	15153,09	12303,58	440,47	X	X	X
---------	----------	--------	--------	--------	----------	--------	----------	----------	--------	---	---	---

1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffertérületének övezete



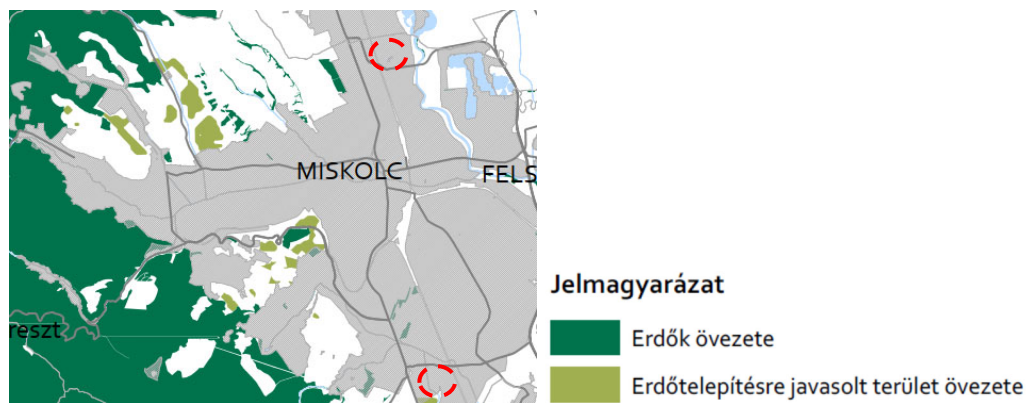
A tervezési területet nem érinti.

2. Kiváló és jó termőhelyű szántók övezete



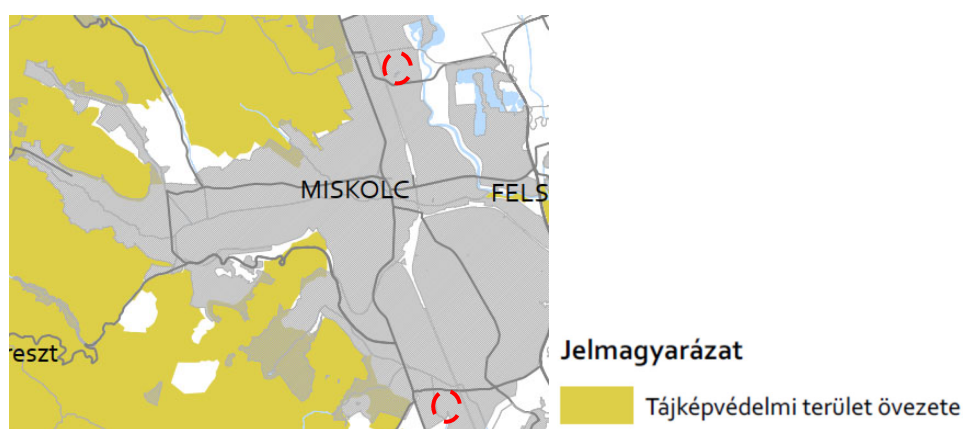
A tervezési területet nem érinti.

3. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



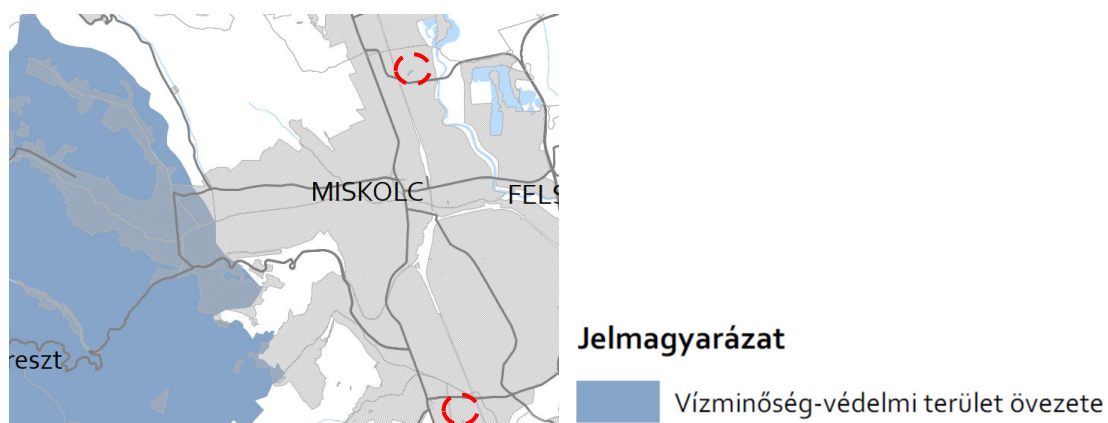
A tervezési területet nem érinti az övezet.

4. Tájképvédelmi terület övezete



A tervezési területet nem érinti az övezet.

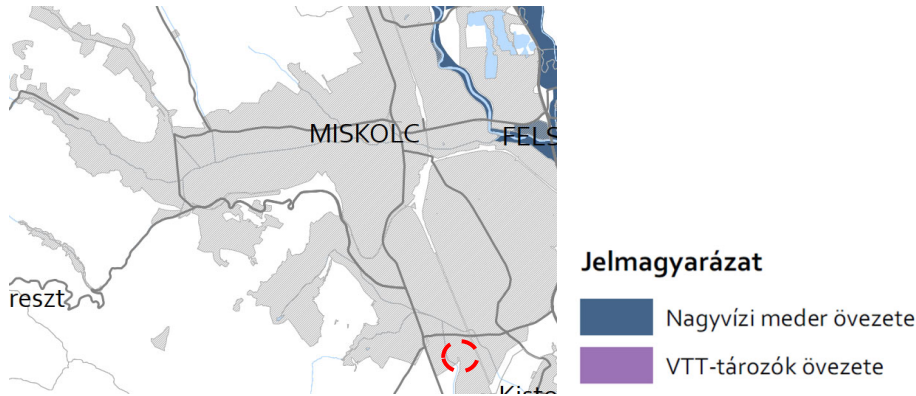
5. Vízhőesség-védelmi terület övezete



A tervezési területet nem érinti az övezet.

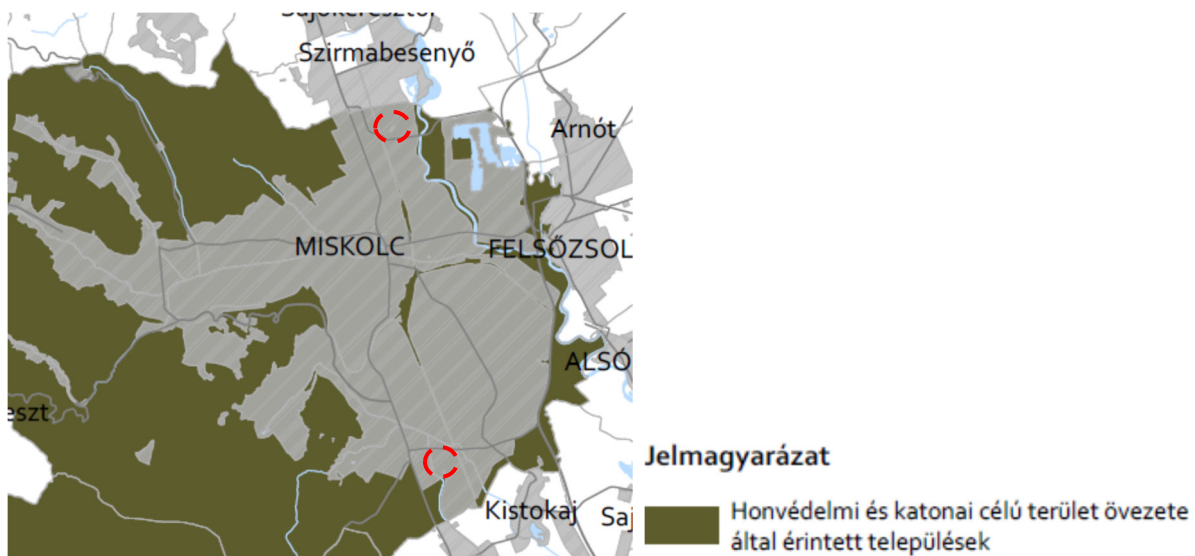
6. Nagyvízi meder övezete





A tervezési területet nem érinti az övezet.

7. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

„32 § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.” (MaTrt. 32. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

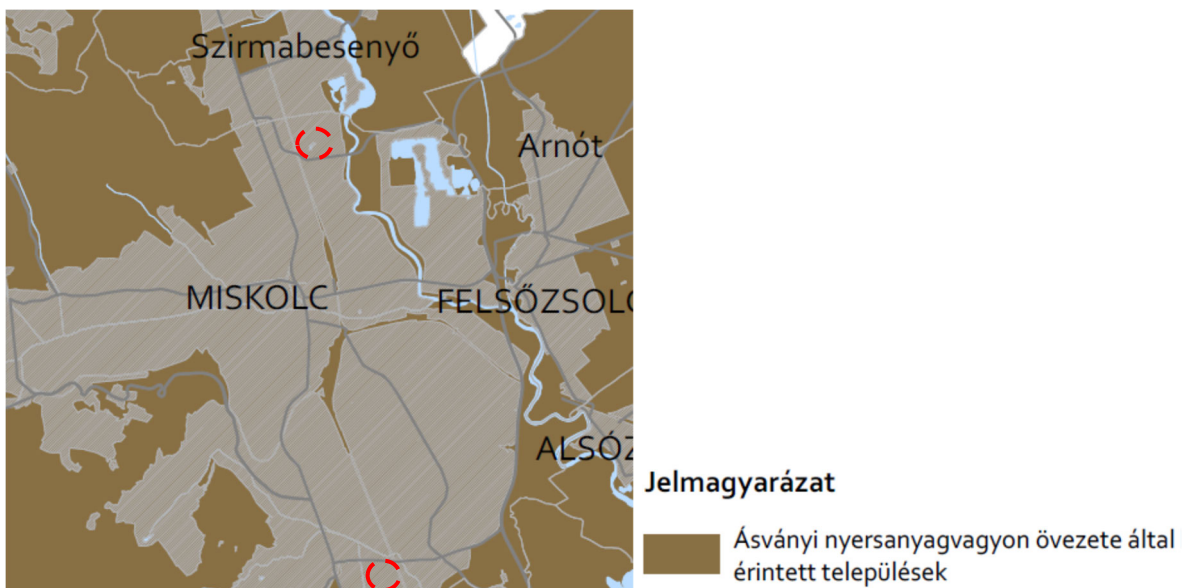
8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

A tervezési területet az övezet érinti.

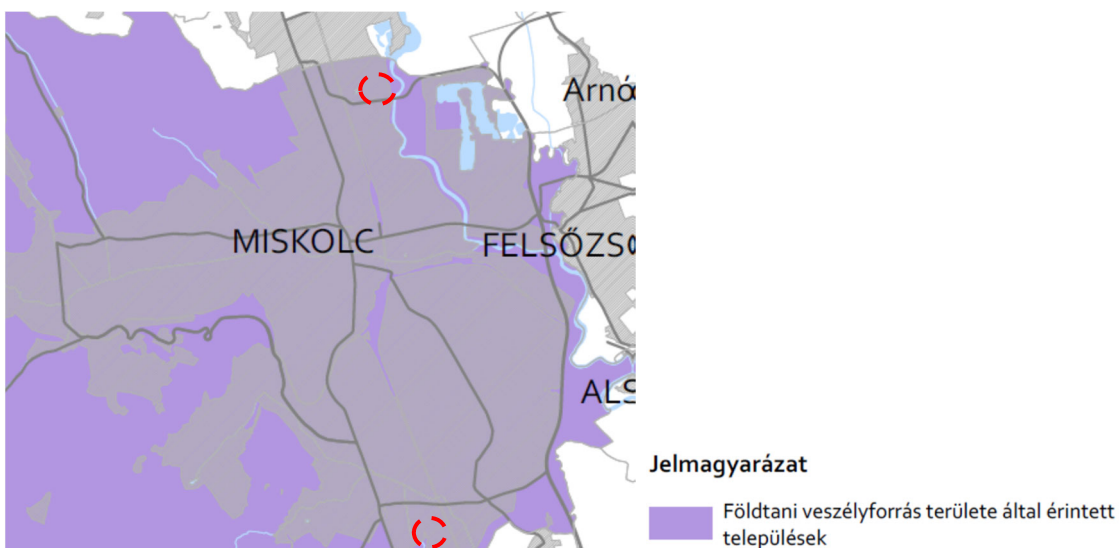
„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” (9/2019. MvM rendelet 8. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.



9. Földtani veszélyforrás terület övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

„11.§ (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

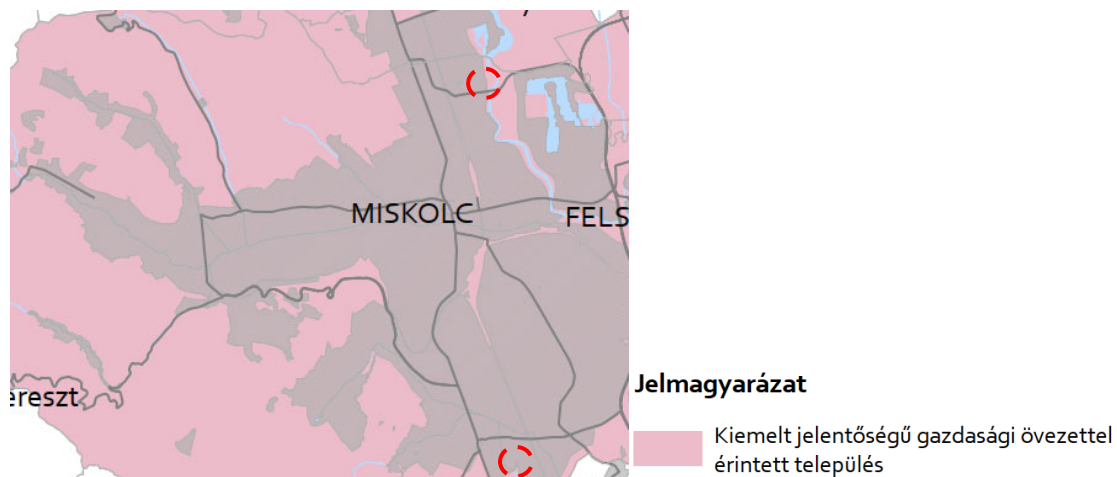
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (9/2019. MvM rendelet 11. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

- Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásában történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
Miskolc	23666,33	X	X				X	X

10. Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„A kiemelt jelentőségű gazdasági övezetbe tartozó – e rendelet 3.12. melléklete szerinti – települések:

a) településrendezési eszközeinek készítése, felülvizsgálata, módosítása esetén a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) kereskedelmi, szolgáltató sajátos használat szerinti területhez rendelt értékéhez képest, a legnagyobb beépíthetőség mértékét +10% értékkel növelhetik, továbbá a legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét -5% értékkel csökkenthetik.

b) az a) pontban szereplő engedményt csak a gyorsforgalmi- és főúthálózat elemeitől, valamint az országos törzshálózati vasúti pályától mért, legfeljebb 300 m-es távolságban lévő ingatlanokon érvényesíthetik.” (BAZMTrT 3. § (7))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

11. Kiemelt jelentőségű turisztika övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált település-fejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító, települési területfelhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.” (BAZMTrT 3. § (8))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

12. Zártkerti övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„ A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

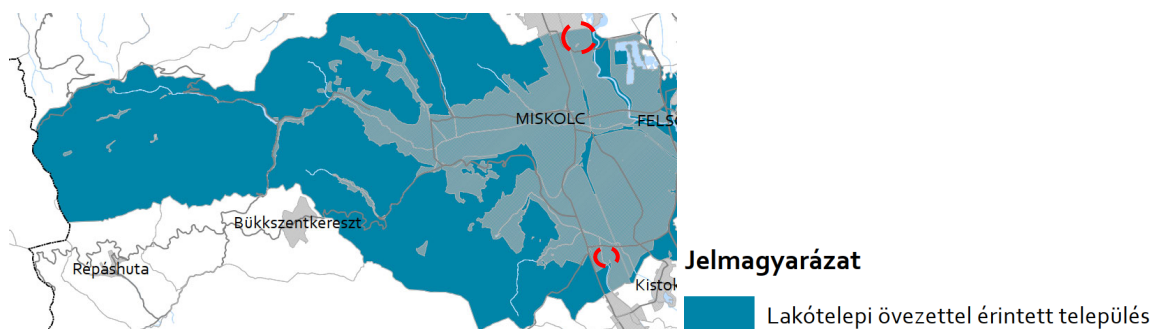
bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (BAZMTrT 3. § (14))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

13. Lakótelepi övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„a) Lakótelepi övezetnek az az 1949 után épült lakóterület tekinthető, amelyet funkcionális egységként terveztek és hoztak létre. Az építés célja a mennyiségi lakáshiány megszüntetése, az adott időszak irányszámainak, mutatóinak teljesítése. Jellemzője a többlakásos sávház, kockaház, illetve pontház adott telepen belül variált néhány típusépülete, valamint az alapfokú intézmények, a zöldfelületek és a parkolók lakóépületekkel együttes megteremtése.

b) A lakótelepi övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

c) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a lakótelepi tömbtelkek területe kizárólag közkert, lakótelepi közkert, közlekedési terület, közlekedési célú közterület, lakótelepi közterület, különleges beépítésre nem szánt fásított/burkolt köztér területfelhasználási egységbe sorolható.”
(BAZMTrT 3. § (15))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

5. melléklet a.....sz.határozathoz

A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

A 01428/23-hrsz.-ú és 0124/8 hrsz.-ú területre vonatkozó számítás a meglévő és tervezett szabályozási előírásokból fakadó felületminőség alapján történt.

A továbbiakban: MÉSZ alapján a 01428/23 hrsz-ú terület KÖl jelű légi közlekedési terület besorolása, mely vonatkozásában nincs meghatározva kötelező zöldfelület, ilyen módon annak teljes területe burkolható. A fentiekből adódóan a számítás során a maximális beépíthető 10% területet beépített területként, a fennmaradó 90 % területet mint burkolat nélküli út területet vettük figyelembe.

s.sz.	Felületminőség alapján	Terület nagysága (ha)		Értékmutató	Biológiai Aktivitás Érték	
		Változás előtt	Változás után		Változás előtt	Változás után
Meglévő állapot						
I.1	légi közlekedési terület (10 % beépíthetőség)	0,1164	0	0	0	0
I.2	légi közlekedési terület (90% mint burkolat nélküli út)	1,0476	0	1	1,0476	0
II.1	Gipe (25% közlekedési, egyéb felület)	0,06847	0	0	0	0
II.2.	Gipe (50 % beépíthetőség)	0,1369	0	0	0	0
	Gipe Egyszintű növényzet (25 %)	0,06847	0	5	0,3423	
					1,38995	
Tervezett állapot						
I.1.	Gksz (20% közlekedési, egyéb felület)	0	0,2328	0	0	0
I.2.	Gksz (60 % beépíthetőség)	0	0,6984	0	0	0
I.3.	Gksz Egyszintű növényzet (20 %)	0	0,2328	5	0	1,1640
II.1	Zkk Egyszintű növényzet (60 %)	0	0,1643	5		0,8215
II.2.	Zkk burkolt rész (40 %)	0	0,1095	0	0	0
						1,9855
BAÉ változás:						+0,5955

A számítás alapján az aktivitásérték nem csökken.

5.2. Rendelettel jóváhagyandó munkarész – Helyi Építési Szabályzat módosítása

Rendelet tervezet:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete a
Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló
38/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés a) pontban szerinti véleményezésre jogosult szerv, b) pont szerinti partnerek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, valamint az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 35. § (3) bekezdésében és 1. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A MÉSZ 5. melléklete – 9-2, 9-4, 10-1, 10-3, 53-1 jelű belterületi szabályozási tervlap szelvénye - az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

A MÉSZ 6. melléklete – 9, 10, 53 jelű külterületi szabályozási tervlap szelvénye - az 2. melléklet szerint módosul.

3. §

A MÉSZ 9. melléklete helyébe, a jelen rendelet 3. melléklete lép.

4. §

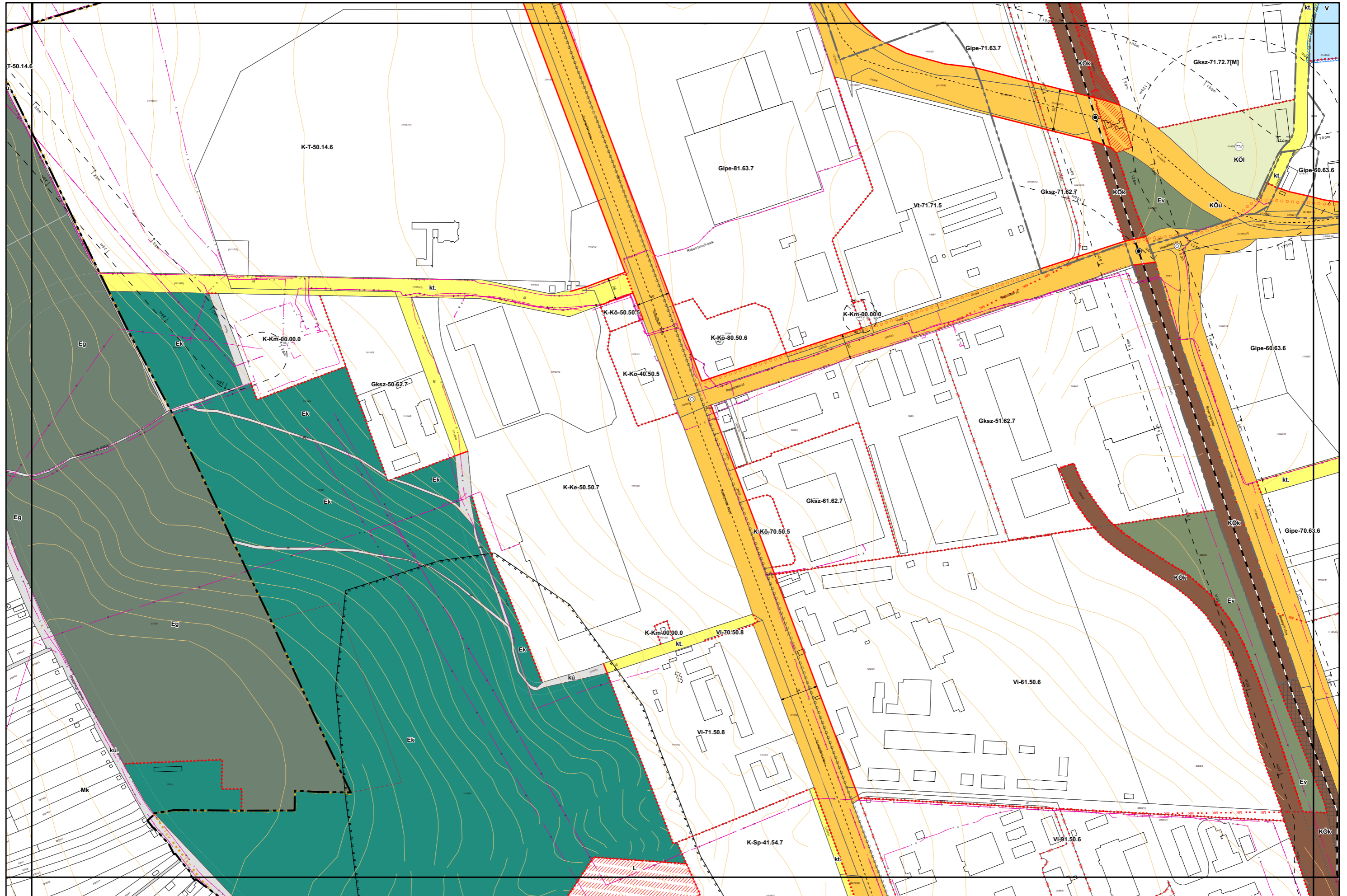
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

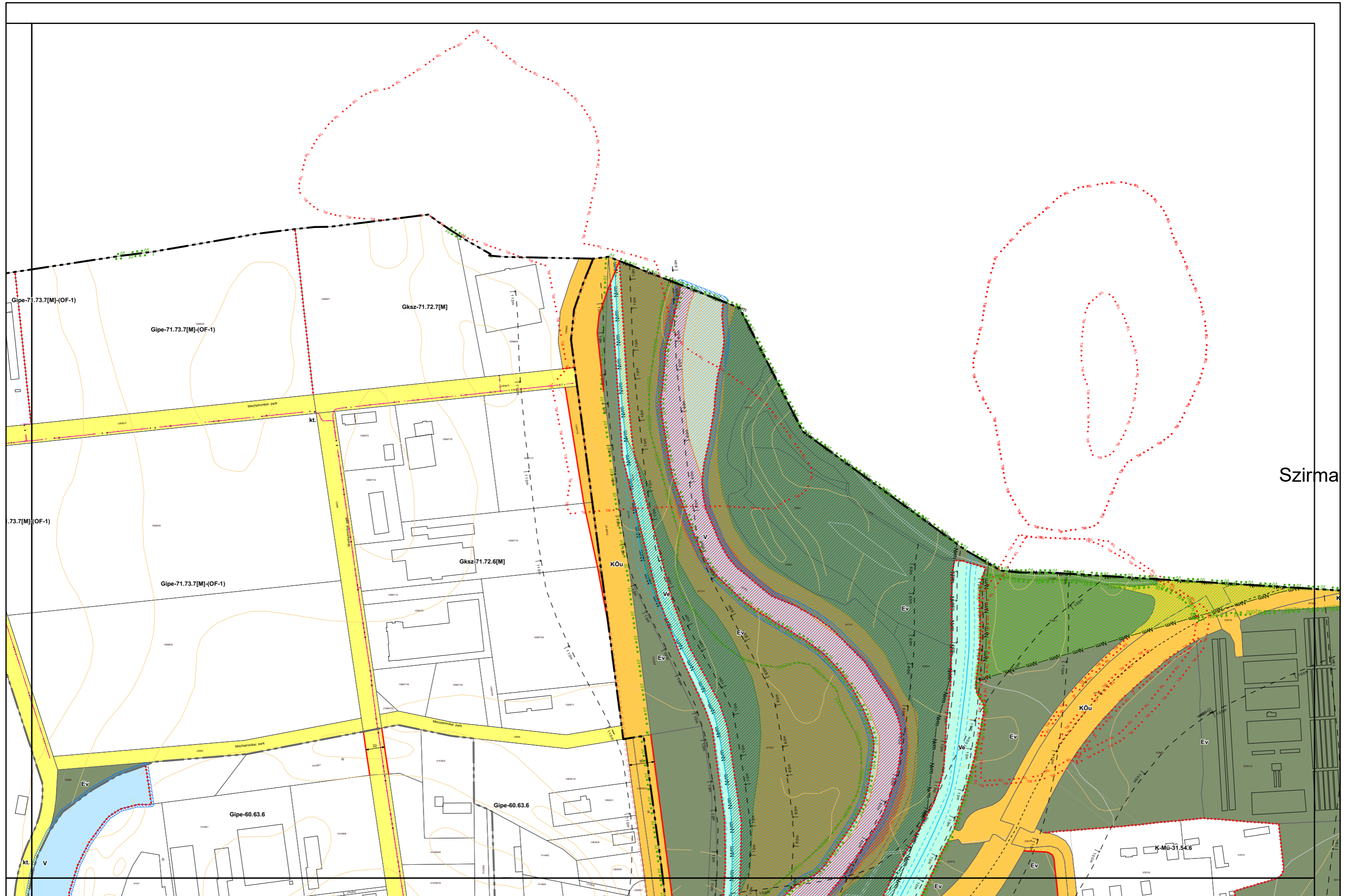
Miskolc, 2023. március

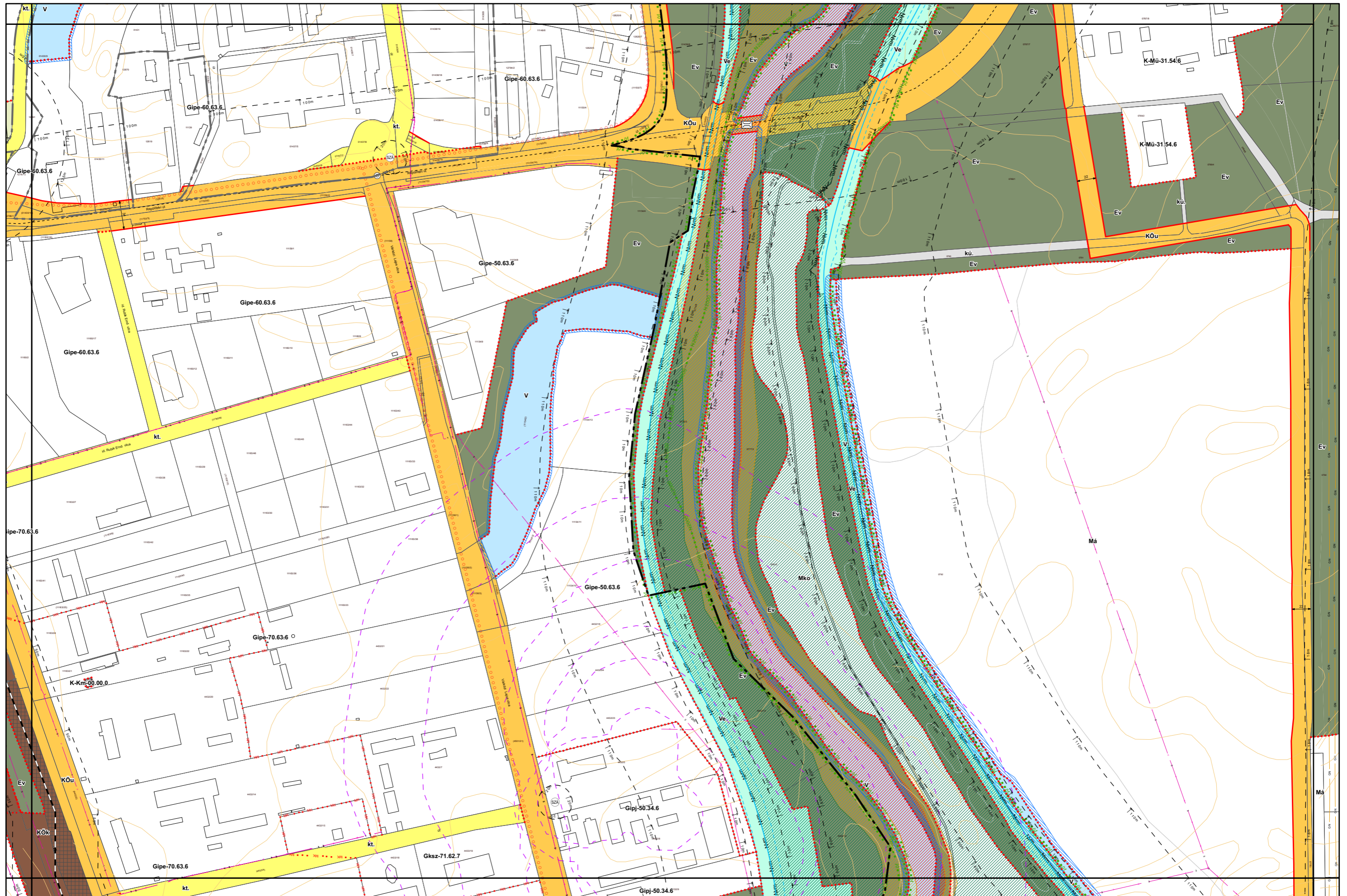
Dr. Ignác Dávid
jegyző

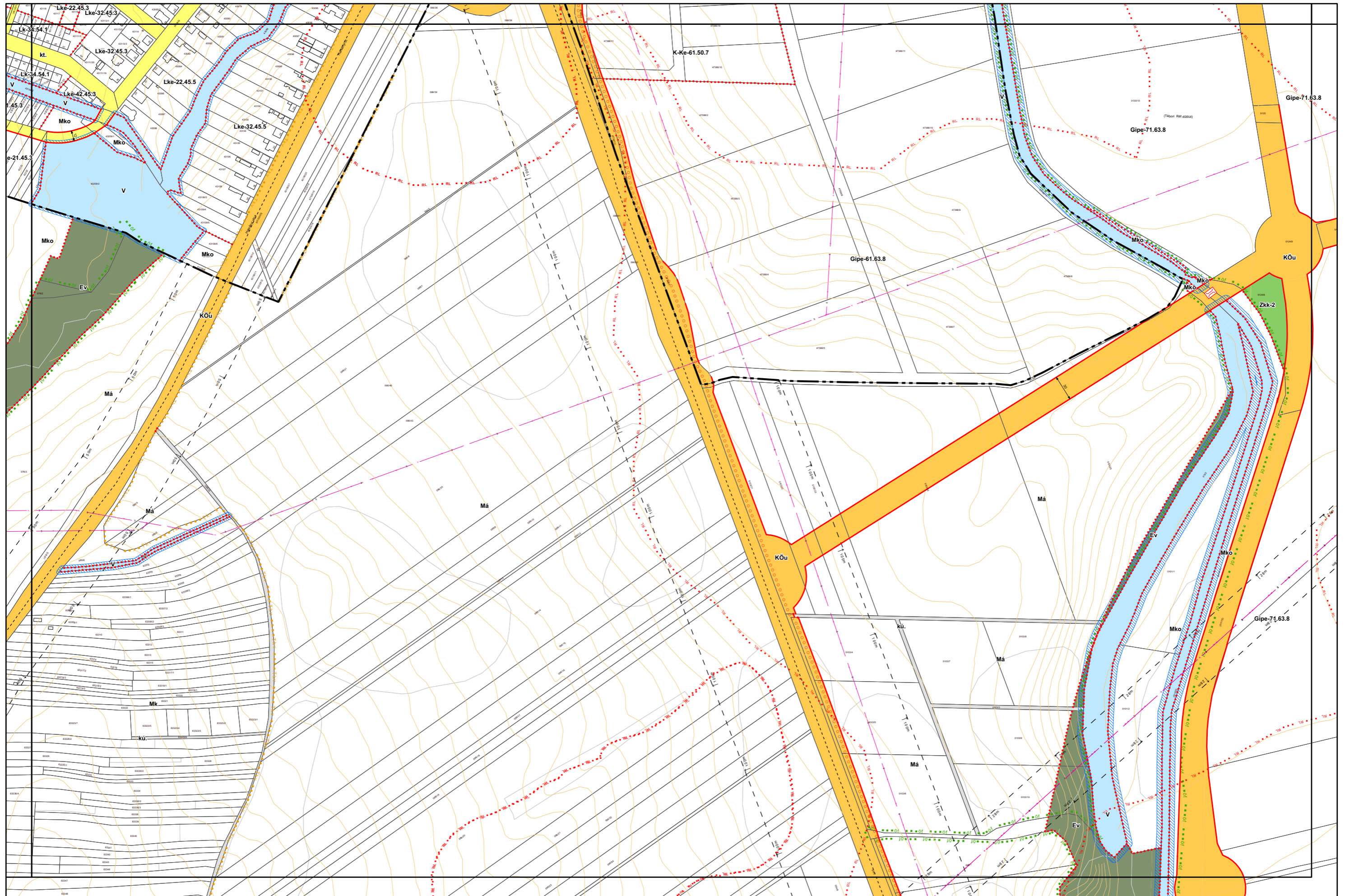
Veres Pál
polgármester

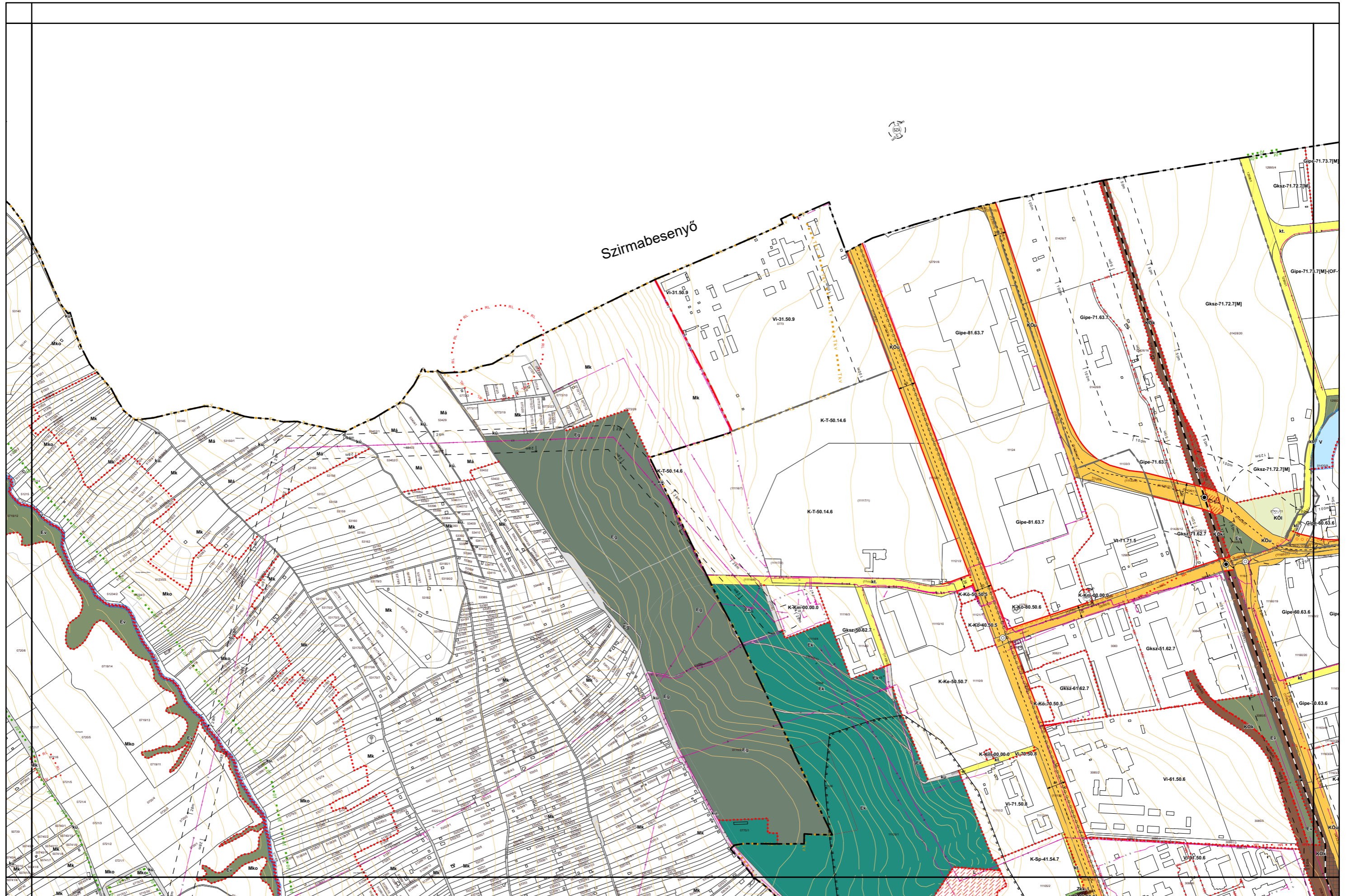








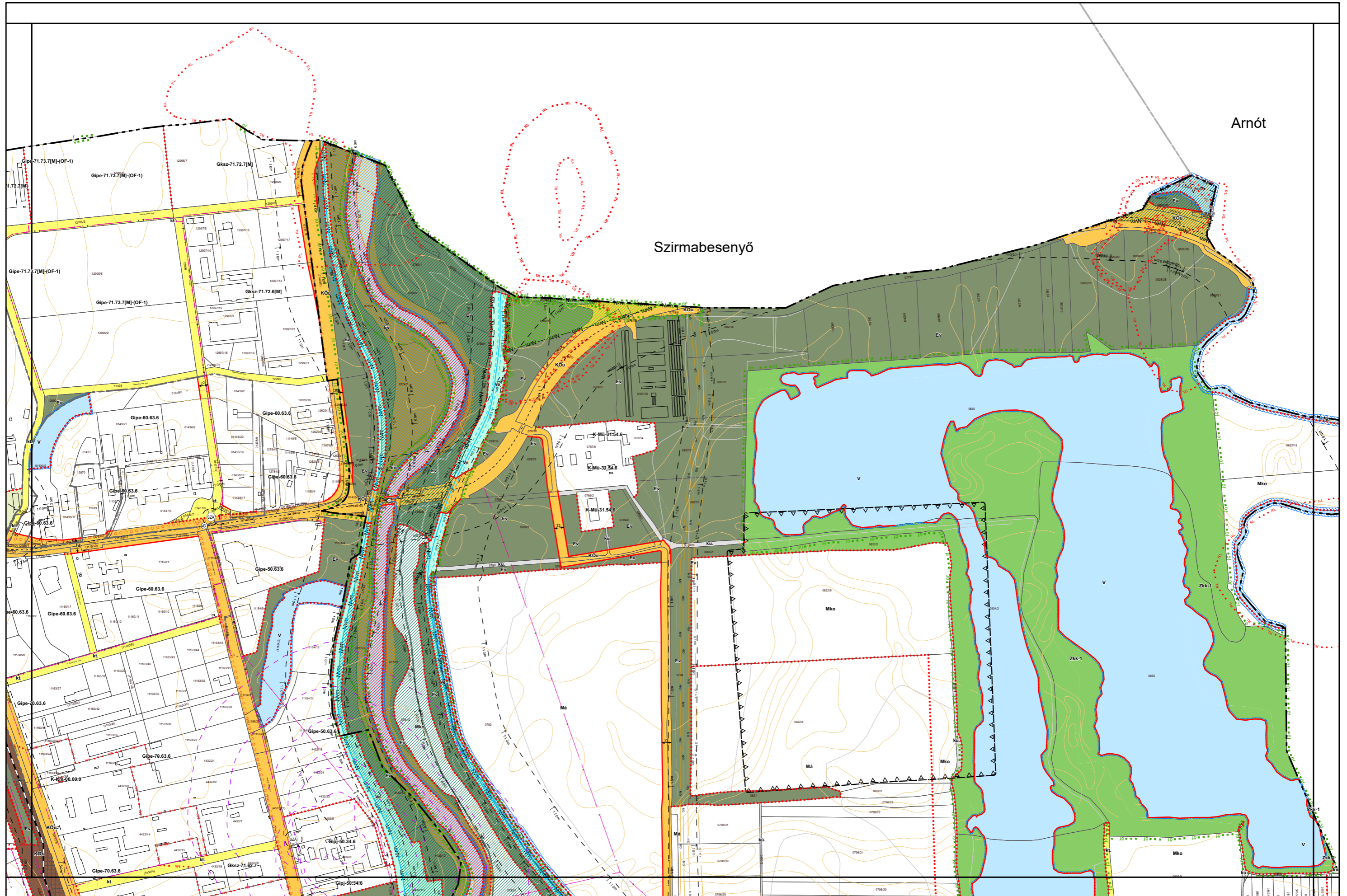




6. melléklet a 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez
.../2023. (...) önkormányzati rendelettel módosított tervlap

Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1955





6. melléklet a 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez
.../2023. (...) önkormányzati rendelettel módosított tervlap

Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1955



