

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
66/2003. (XII.9.) sz. rendelete
Miskolc Történelmi Avas területére vonatkozó
Helyi Építési Szabályzat
HÉSZ

egységes szerkezetben a módosításról szóló
39/2012. (XII.2.), 13/2013.(IV.23.), 6/2014.(III.10.), 31/2014.(XI.14.), 44/2011.(XII.22.)
önkormányzati rendeletekkel

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdése, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §
Az előírások hatálya

- (1) Az előírások hatálya kiterjed Miskolc Történelmi Avas területére. A tervezési terület határai:
- északon: A Csalogány utca, az Avasalja utca, a Toronyalja, a Kálvin János utca, a Papszer utca
- keleten: A Mindszent tér, a Görgey Artúr utca
- délen: A Görgey Artúr utcához csatlakozó hrsz: 8434. számú utca, a Perczel Mór utca, az Arborétum és bővítésének területe, a Vízművek és a Pattantyús iskola északi telekhatára, a Mendikás út (Horváth tető hrsz: 12001.)
- nyugaton: A Hidegh sor déli része, a hrsz: 12548. és 12519. számú út, a Tóth sor (hrsz: 12513.), a Domb utca (hrsz: 22614.), az Avasalja utca (hrsz: 22613.), a hrsz: 2307. számú utca
- A tervezési terület térképi lehatárolását a TT-1 Szerkezeti és a TT-2 Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A tervezési területen belül területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás szerint szabad, a vonatkozó Szabályozási Terv TT-2, valamint a telkenkénti szabályozás figyelembevételével.

2. §

A szabályozási elemek típusai

- (1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások I. és II. rendű kötelező, elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
 - a zónahatárok és a zónaelőírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első két számkódján túli előírásokat,
 - az I. rendű szabályozási vonalak,
 - az általános közlekedési zónán belül a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási elemek (úttengelyek, szabályozási szélességek stb.).
- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek
 - a (2) és (5) bekezdésben nem említett kötelező szabályozási elemek.
- (4) Településszerkezeti terv módosítása nélkül az építési övezetek határai egy telek mélységig módosíthatók, ha a határmódosítással érintett szomszédos építési övezet legalább 2 telkre kiterjedő marad. Kivételt képeznek azok a telkek, melyek a terület vízrendezése miatt kerültek ki az építésre szánt, beépíthető telkek köréből.
- (5) A hátsó telekhatáron haladó építési övezet, illetőleg övezet határa a telekalakításra vonatkozó előírások keretei között sem módosíthatóak.
- (6) a.) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
b) A II. rendű, szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a terület felhasználási egységekre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.
- (7) A szabályozási tervlapon kottákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemek ± 1 m-rel módosíthatók anélkül, hogy a szabályozási terv módosítása szükségessé válna. Kivételt képez az utcafronti beépítési vonal, melyeken ez az eltérés nem megengedhető.

II.FEJEZET

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

3. §

Tervezett beépítésre szánt területek általános előírásai

- (1) A szabályozási terv a város közigazgatási területén
 - beépítésre szánt területet,
 - tervezett beépítésre szánt területet,
 - beépítésre nem szánt területetjelöl ki.

- (2) Tervezett beépítésre szánt területen - az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építést engedélyezni csak a teljes közmű kiépítése esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére a nyíltárkos megoldás is elfogadható – de kizárólag a hegy felőli oldalon tervezett övárkok és az azokhoz kapcsolódó lejtésirányú bekötő szakaszok esetében lehetséges ez a műszaki megoldás.

4. §

Zónaelőírások fajtái

Az Avas területén a szabályozási terv

- a) rendeltetési
- b) építési (a beépítésre szánt területek építési előírásait rögzítő zónák)
- c) környezetvédelmi
- d) értékvédelmi
- e) tilalmi és korlátozási zónákat jelöl ki.

A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

5. §

A rendeltetési zónák

A szabályozási terv az Avas területén az alábbi rendeltetési zónákat jelölheti ki:

1. a beépítésre szánt területen
 - lakó:(Ln, Lk, Lke)
 - vegyes:(Vt, Vtk)
 - különleges:(Kpi, Kü)
2. a beépítésre nem szánt területen
 - közlekedési és közmű:(Köá, Kk, Kv)
 - közpark:(Z)
 - erdő:(Ee)

korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)

- különleges városüzemeltetési, kertészeti zóna (Kk)
- temető (K)

Beépítésre szánt területek

6. § Lakózónák

- (1) Nagyvárosias lakózóna (Ln)
- a) A terület jellemzően nagy laksűrűségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
 - b) A területen
 - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület, sportlétesítmény, továbbá kivételesen
 - szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény, helyezhető el.
 - c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2) Kisvárosias lakózóna (Lk)
- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
 - b) A területen
 - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen
 - szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, termelő kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
 - c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - d) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység (asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető.
- (3) Kertvárosias lakózóna (Lke)
- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertés, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b.)A területen

- legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény

helyezhetők el.

- c) A területen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- d) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.
- e) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység (asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető.

7. § Vegyes zónák

Településközpont vegyes-általános zóna (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.

8. § Gazdasági zónák

A területen nincsenek.

9. § Üdülőzónák

A területen nincsenek.

10. § Különleges zónák

- (1) Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke) Ilyen a területen nincs.
- (2) Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki) Ilyen a területen nincs.
- (3) Különleges bányászati zóna (Kb) Ilyen a területen nincs.
- (4) Különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna (Kho) Ilyen a területen nincs.
- (5) Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna (Kh)
A területen hulladék elhelyezés semmilyen formában sem engedhető meg.
- (6) Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna (Kk)
 - a) A terület városüzemeltetési célokat szolgáló kertészet számára fenntartott terület.
 - b) A területen csak városüzemeltetési kertészettel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
 - c) A területen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára kivételesen telepíthetők lakások is.
- (7) Különleges közlekedési zóna (Kkő) Ilyen a területen nincs.
- (8) Különleges pince zónába (Kpi)¹
- (9) Különleges városüzemeltetési vízműterület (Kv): A városi vízhálózat része.
- (10) Különleges funkciójú zóna (Kü) Szoborállítási terület – (Árpád-házi Szentek kápolna.)
- (11) (K) - Temető

Beépítésre nem szánt területek

11. § Beépítésre nem szánt területek általános előírása

A beépítésre nem szánt területeken, külterületen újonnan kialakítható telekterület legkisebb szélessége 10 m lehet.

¹ Módosította a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. január 1. napjától.

12. § Közlekedési zónák

Általános közlekedési zóna (Köá)

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
 - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

13. § Közpark zóna (Z)

- (1) Közparkok céljára kijelölt terület. A terület min. 75%-át zöldfelülettel (jellemzően fákkal és cserjékkel), ill. vízfelülettel (vízfolyás, dísztó, csónakázó tó) fedetten kell kialakítani.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) Az újonnan elhelyezhető épületek általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.²
- (5) ³
- (6) Közparkon belül 10 m²-nél nagyobb térburkolat csak építési engedély alapján létesíthető.

² Módosította a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. január 1. napjától.

³ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

14. § Erdőzónák

- (1) Védelmi erdő (Ev): Ilyen a területen nincs.
- (2) Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)
 - a) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
 - b) A 100 000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 2%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybevett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.
 - c) ⁴

15. § Mezőgazdasági zónák:

- (1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mke): Ilyen a területen nincs.
- (2) Mezőgazdasági tanyás zóna (Mt): Ilyen a területen nincs.
- (3) Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)
 - a) A zónába a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak – e zónába az Arborétum és az Arborétum bővítés területe tartozik.
 - b) A zónában a teleknagyságtól függetlenül az OTÉK 32. §-ában felsoroltakat és fóliasátrat kivéve építmények nem helyezhetők el.

16. § Mezőgazdasági zónák közös előírásai:

A fentiekben leírtak szerinti szabályozási elemeken túl a HÉSZ további előírásokat nem tartalmaz.

17. § Mezőgazdasági és erdőzónák közös előírásai:

A területen ilyen nincs.

18. § Vízgazdálkodási zóna (Vg):

A területen ilyen nincs.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

19. §

Építési zónák kategóriái

- (1) A szabályozási terv a város közigazgatási területén
 - belvárosi,
 - polgárvárosi,
 - kertes,
 - különleges pince,
 - egyébkarakterű építési zónákat határol le.
- (2) Építési zónát csak beépítésre szánt területen szabad kijelölni.
- (3) Az egyes karakter-építési zónák besorolása lehet
 - nem kialakult
 - kialakult.

20. §

Nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

- (1) A 19. § (1) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt még nem, vagy jellemzően nem beépített vagy átalakításra szánt nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban **nem kialakult**) területeken az új építési telkek kialakításának szabályait, a beépítettség és zöldfelület fedettség mértékét, az újonnan elhelyezendő építményekkel kapcsolatos előírásokat – beépítési módot, építménymagasságot – az 1.-3. sz. táblázatok „T” oszlop alatti értékei határozzák meg.
- (2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni.
 - a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

- b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.
- c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül, bővíthetők.
- d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény magassági előírásokat kell érvényesíteni.

21.§

Kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai (táblázatok „K” oszlop alatti értékei)

- (1) ⁵Az Avas esetében a Szabályozási terven és a telkenkénti szabályozáson jelölt építési helyek a vonatkozó beépítettségig százalékgig beépíthetők. Különös figyelemmel kell lenni a pincegádorok közötti vízelvezetés biztosítására. Meglévő épületek közötti általánosan előírt tűzvédelmi távolság nem tartható, tehát irányadónak kell tekinteni a különleges terület kialakult építési rendjét. Új építmény építése esetén tűztávolságot kell tartani, mely értéket a tűzoltóságnak kell meghatározni. Ebbe a körbe tartozik a két szintesnél alacsonyabb lakó, és az 500 m²-nél kisebb össz-színti alapterületű ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, építmények kivételével minden más épület.
- (2) ⁶
—

⁵ Módosította a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. január 1. napjától.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától

- (3) A legnagyobb beépítettséget és a megengedett legnagyobb építménymagasságot az építési zóna előírásokban minden esetben számszerűen a 3. sz. táblázat keretei között meg kell határozni.
- (4) Az 1/b táblázatokban rögzített beépítési módtól függő legkisebb telekméret alatti építési telkek telekmérete tovább nem csökkenthető. A Szabályozási Terv helyi értékvédelmi kategóriái közül a védett telekosztással megjelölt telkek esetében a telkek összevonása csak kivételesen engedélyezhető, max. két telek mértékig.

22. §

Belvárosi karakterű zónák közös előírásai (1. jelű)

- (1) A zónába a jellemzően belvárosi karakterű kialakult, ill. nem kialakult karakterű területek tartoznak.
- (2) ⁷Újonnan az utcavonalon legalább 6,0-9,0 m és legfeljebb 7,5-12,5 m közötti építménymagasságú épületek helyezhetők el. A nem utcavonalon elhelyezendő további építmények csak szabadon, vagy oldalhatáron állóan és legfeljebb 6,0 m építménymagassággal telepíthetők.
- (3) Újonnan előkert nem alakítható ki kivéve, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli.
- (4) Újonnan kialakítható legkisebb telekterület 450-1100 m² és mélysége legalább 25-35 m közötti lehet.
- (5) Új építményeket zárt sorú-általános vagy zárt sorú-keretes, kivételesen szabadon álló-általános beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni.
- (6) A telek beépítettsége új épület elhelyezése esetén legfeljebb 40-100% közötti lehet.
- (7) A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítés.
- (8) Új építés, bővítés, rendeltetés változás esetén az OTÉK 42. § (2)-4) bekezdésében felsorolt gépjármű-elhelyezési igény legalább 60%-át saját telken belül kell kielégíteni. A további 40% gépjármű elhelyezéséről a jelen rendelet 35. § (3) bekezdése szerint kell gondoskodni.
- (9) A melléképítmények közül elhelyezhető:
Közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es szélességgel és mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabad lépcső (tereplépcső) és lejtő.

⁷ Módosította a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. január 1. napjától.

23. §

Polgárvárosi karakterű építési zónák közös előírásai (2. jelű)

- (1) A zónába a jellemzően kialakult, ill. nem kialakult polgárvárosi karakterű területek tartoznak.
- (2) A zóna területén
 - a) újonnan az utcavonalon legalább 4,5-7,5 m és legfeljebb 6,0-9,0 m közötti építménymagasságú épületek helyezhetők el. A nem utcavonalon elhelyezendő további építmények csak szabadon vagy oldalhatáron állóan és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal építhetők;
 - b) újonnan előkert nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli;
 - c) a telek beépítettsége új épület elhelyezése esetén legfeljebb 30-60% közötti lehet;
 - d) újonnan kialakítandó telek legkisebb területe 180-720 m² közötti lehet;
 - e) új építményeket zárt sorú-általános beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni.
- (3) A zónában a telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
- (4) Új építés, bővítés, rendeltetés változás esetén az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt gépjármű-elhelyezési igény legalább 70%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni. A fennmaradó legfeljebb 30%-ot kitevő gépjármű elhelyezéséről a jelen rendelet 35. § (3) bekezdése szerint kell gondoskodni. Lakásonként legalább 1 gépjármű elhelyezését a saját építési telken kell biztosítani.
- (5) ⁸
–

24. §

Kertes karakterű építési zónák közös előírásai (3. jelű)

- (1) A zónába a jellemzően villanegyed karakterű kialakult, ill. nem kialakult területek tartoznak.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

- (2) A zóna területén
 - a) Újonnan legalább 3,5-6,0 m, legfeljebb 3,5-7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el,
 - b) újonnan kialakítható telek legkisebb területe szabadonálló-általános beépítés esetén legalább 720-4000 m², oldalhatáron álló, ill. ikres beépítés esetén 600-2500 m² közötti lehet.
 - c) az építményeket újonnan szabadonálló-általános, oldalhatáron álló vagy ikres beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 - d) –⁹
 - e) a telek beépítettsége új épület elhelyezése esetén legfeljebb 30% lehet.
- (3) A zónában az építés feltétele a teljes közművesítettség, 900 m² teleknagyság felett közcsatorna kiépítésének hiányában közműpótló berendezés és részleges közművesítettség kiépítése.
- (4) Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- (5) –¹⁰.

25. §

Kistelepülési karakterű építési zónák közös előírásai (4. jelű):

Ilyen a területen nincs.

26. §

Présházás karakterű építési zónák közös előírásai (5. jelű)

- (1) A zónába pincével és présházakkal beépített területek tartoznak.
- (2) A zóna területén a telkenkénti szabályozás alapján kell meghatározni az építés módját, az építmény magasságot, ill. a beépítettség nagyságát.
- (3) A zónában huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület építése csak teljes közművesítettség kiépítése esetén engedélyezhető.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

27. §

Egyéb karakterű építési zónák közös előírásai (6. jelű)

- (1) A zónába az előzőekben nem besorolható területek tartoznak.
- (2) A zóna területén a telkenkénti szabályozás alapján kell meghatározni az építés módját, az építmény magasságot, ill. a beépítettség nagyságát.

28. §

Építési zónák általános előírásai

(A telkenkénti szabályozással együtt értelmezendő.)

- Jelen rendelet előírásai az 1-3. sz. táblázatban megadott számszerű előírásokat bővíthetik, ill. módosíthatják.
- Az egyes zónákban előírt legnagyobb építmény magasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál sem léphető túl.
- Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:
 - ¹¹
 - ¹²
 - ¹³
 - ¹⁴ Zártsorú (-általános és -keretes) beépítés esetén
 - ¹⁵ a második önálló nem melléképület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt alsó értéket nem éri el.
 - Az építési helyen kívül elhelyezkedő meglévő önálló épületeken csak állapot-megóvási munkálatok végezhetők, funkcióváltásukra engedély nem adható.
 - ¹⁶
 -

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

¹² Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

- Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú – nem éghető anyagú, külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, illetve héjazatú – lakó- és üdülőépületeknél:
- 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület magassága a 4,5 m-t nem haladja meg;
- 2,0 m-ig csökkenthető, zárt sorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások; - a Kpi jelű zónában a kialakult helyzet figyelembevételével a meglévő épületek közötti távolság tartható, hiszen ez biztosítja a felszíni vizek lefutását, az épületek e területre néző falain csak 0,4 m²-nél kisebb nyílások helyezhetők el, egymáshoz képest min. 2,0 m-es vízszintes eltolással a kialakult helyzethez igazodva.
- Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem intézkedik irányadó beépítési vonalnak kell tekinteni.
- A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni, ha a földtakarás mértéke az 50 cm-t eléri.
- ¹⁷
—

KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

29. §

Zaj elleni védelem zónái

A történelmi Avas területe az átlagos érzékenységű zónába sorolódik.

- (1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által okozott zajterhelés mértéke nem haladja meg a telek határán a jelen rendelettel előírt környezetvédelmi zónákra vonatkozó határértékeket.
- (2) A zónaelőírások megtartásáról az építési engedély kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.
- (3) A zaj elleni védelmi zónák körébe a következők tartoznak:
 - az érzékeny (zajvédelmi szempontból fokozottan védett)
 - az átlagos érzékenységű,
 - a nem érzékeny zónák.
 zónák.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

- (4) A (3) bekezdés pontjaiban megjelölt zónákban megengedett egyenértékű hangnyomásszint:

**Az építési munkától származó zaj
megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintje**

Zóna neve	Megengedett egyenértékű A-hangnyomás-szint (L_{aeq} , dB)	
	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig
érzékeny	40	35
átlagos érzékenységgű	45	40
nem érzékeny	65	50

30. §

Felszín alatti és felszíni vízvéddelem zónái

- (1) A történelmi Avas területe a karsztvíz bázis védelmi zónába tartozik.
- (2) A karsztvíz bázis védelmi zónában
 - csak olyan tevékenység folytatható, újonnan olyan létesítmény helyezhető el, ami a karsztvíz-készletet nem veszélyezteti,
 - csak környezetkímélő mező- és erdőgazdálkodás folytatható,
 - sem kommunális szilárd, veszélyes, szennyvíziszap lerakóhely, sem szippantott szennyvízürítő hely nem jelölhető ki,
 - települési területen (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen) közüzemi csatornahálózat kiépítése esetén adható ki építési engedély. A csatornahálózattal ellátott területeken a jelen rendelet hatályba lépését követő 1 éven belül az épületeket a hálózatra rá kell kötni.

ÉRTÉKVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

31. §¹⁸

32. §

Táj- és természetvédelem zónái

- (1) A helyi védelem alatt álló területek zónái az alábbiak: helyi jelentőségű természetvédelmi zóna, az Arborétum és bővítése.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt zónákban bármilyen gazdasági tevékenység, művelési ágváltozás, építmények elhelyezése, bővítése csak Miskolc Megyei Jogú Város helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló rendelete alapján végezhető.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

33. §

Tilalmi zónák

A közcélú tilalmi zónába eső telkek a tervezett közcélú felhasználás megvalósítása érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított legfeljebb 10 évig építési és telekalakítási tilalom alatt állnak. (Hrsz: 11808; 12083; 12110; 12152/1; 12170/2; 12240)

34. §

Korlátozási zónák

- Az elővásárlási korlátozás zónájában a telkeken közcélú felhasználás biztosítására az önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn. (Hrsz: 11808; 12083; 12110; 12152/1; 12170/2; 12240)
- ¹⁹
—

III. Fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK

35. §

Közlekedési előírások

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései és környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos Miskolc Megyei Jogú Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
- (3) A történelmi Avas területén a parkolási igényt 500m-es távolságon belül nem lehet kielégíteni. Az egyes vendéglátóhelyek, panziók, stb., az üzemeltetés megszervezésével kell, hogy biztosítsák a parkolóhely hiányának áthidalását.
- (4) ²⁰
—

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

- (5) Gépkocsi tároló rendeltetés módosítása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.

36. § Általános közmű előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így

- a vízellátás,
- a szennyvízelvezetés,
- a csapadékvíz-elvezetés,
- a földgázellátás,
- villamosenergia-ellátás,
- távhőellátás,
- a kábel-TV,
- a távközlés

létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Az elhelyezésnél az MSZ 7487/2 szabványt, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

A Történelmi Avas területén a kialakult beépítés és a helyhiány miatt a közművek a közmű üzemeltetők bevonásával és hozzájárulásával összevontan helyezendők el. (A Bányakapitányság hozzájárulása iránti kérelem megszerzése előzetes egyeztetések alapján folyamatban van.)

- (2) A szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető csatornahálózat csak elválasztott rendszerű lehet.
- (3) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (4) A nem közterületeken összegyűlő csapadékvizek területen való megtartásáról és másodlagos felhasználásáról gondoskodni kell.
- (5) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha a telek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.

37. § Ágazatonkénti közmű előírások

- (1) Vízellátás

A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

- (2) A Történelmi Avas területén belül szennyvíztisztító nincs, és ipari szennyvíz nem keletkezik.

(3) _²¹

(4) Földgázellátás

- a) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.²²
- b) A biztonsági sávon, ill. védőterületen belül épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

Gázelosztó vezetékek védőtávolsága

A vezeték Nyomás- fokozata	Védőtávolságok (m)				
	Néveleges átm. (mm)	I. kategóriájú épülettől	II.kategóriájú épülettől	vasúttól	Villamos vágánytól
Kisnyomású	tetszőleges	3 (2)	2 (1)	2 (1)	2 (1)
Középnomású	legfeljebb 90	4 (3)	3 (2)	3 (1)	2 (1)
	90 felett	5 (3)	4 (3)	4 (2)	3 (1)
Nagyközép- nyomású	legfeljebb 90	7 (5)	5 (3)	4 (2)	3 (1)
	90 felett	9 (5)	7 (4)	5 (2)	3 (1)

I. és II. kategóriát: az MSZ 70-18-83 2.2 pontja szerint kell használni

(5) Távhőellátás: A Történelmi Avas területén belül nincs.

(6) _²³

38. §²⁴

²¹ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

²² Módosította a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. január 1. napjától.

²³ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

39. §

Általános környezetvédelmi előírások

- A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek zaj, rezgés és légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti – a vonatkozó jogszabályban előírt – kibocsátási határértékeket.
- A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni, azonban a területen belül kizárólag a szőlő- és borgazdálkodásból adódó hulladékokról lehet csak szó, melyeket keletkezésük után max. 30 napon belül a területen kívüli hivatalos hulladéklerakó helyeken kell elhelyezni.
- Élővízfolyásokba, csapadékcsatornákba, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető.
- Az építési területek előkészítése során a termőföld réteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építetőnek kell gondoskodnia.
- Építési telken keletkezett hulladékot – annak elszállításáig – csak saját telken szabad tárolni.

40. §²⁵

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

IV. fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

41.§.

A HÉSZ mellékletei:

- (1) I. sz. melléklet: Települési értékvédelem
II. sz. melléklet: Táblázatok
- (2) Szabályozási tervlapok: TT-1 – Szerkezeti terv
TT-2 – Szabályozási terv^{26 27 28}
TT-3 – Telkenkénti szabályozás

42. §

A HÉSZ hatálybalépését követően hatályukat veszítik a területre vonatkozó előző önkormányzati rendeletek:

84/1997. (XII. 20.) sz. rend. /ÁRT/,
11/2003. (III. 10.) sz. rend. /Változtatási tilalom/,
IV-68/23.261/2003. sz. határozat (Település-
szerkezeti Terv) vonatkozó része.

43. §

Előírások alkalmazása

A rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

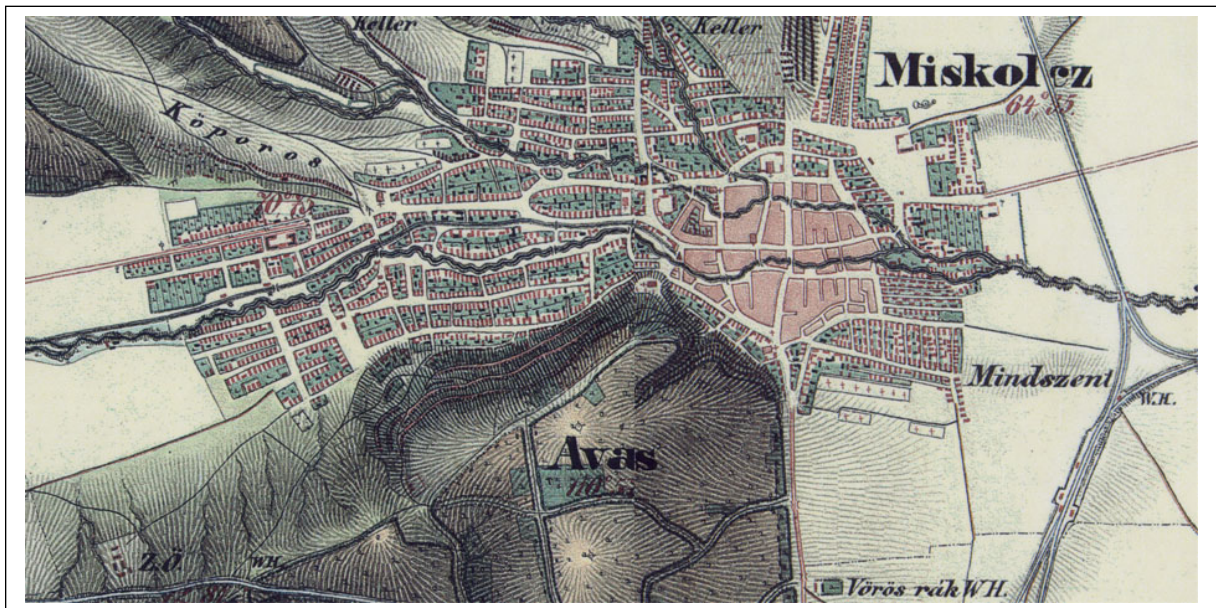
Dr. Mészáros Miklós sk.
jegyző

Káli Sándor sk.
polgármester

²⁶ Módosította a 13/2013.(IV.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. május 23. napjától
²⁷ Módosította a 14/2014.(III..10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. április 25. napjától
²⁸ Módosította a 31/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. december14. napjától

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

Miskolc, Történelmi Avas Szabályozási tervéhez és Helyi Építési Szabályzatához



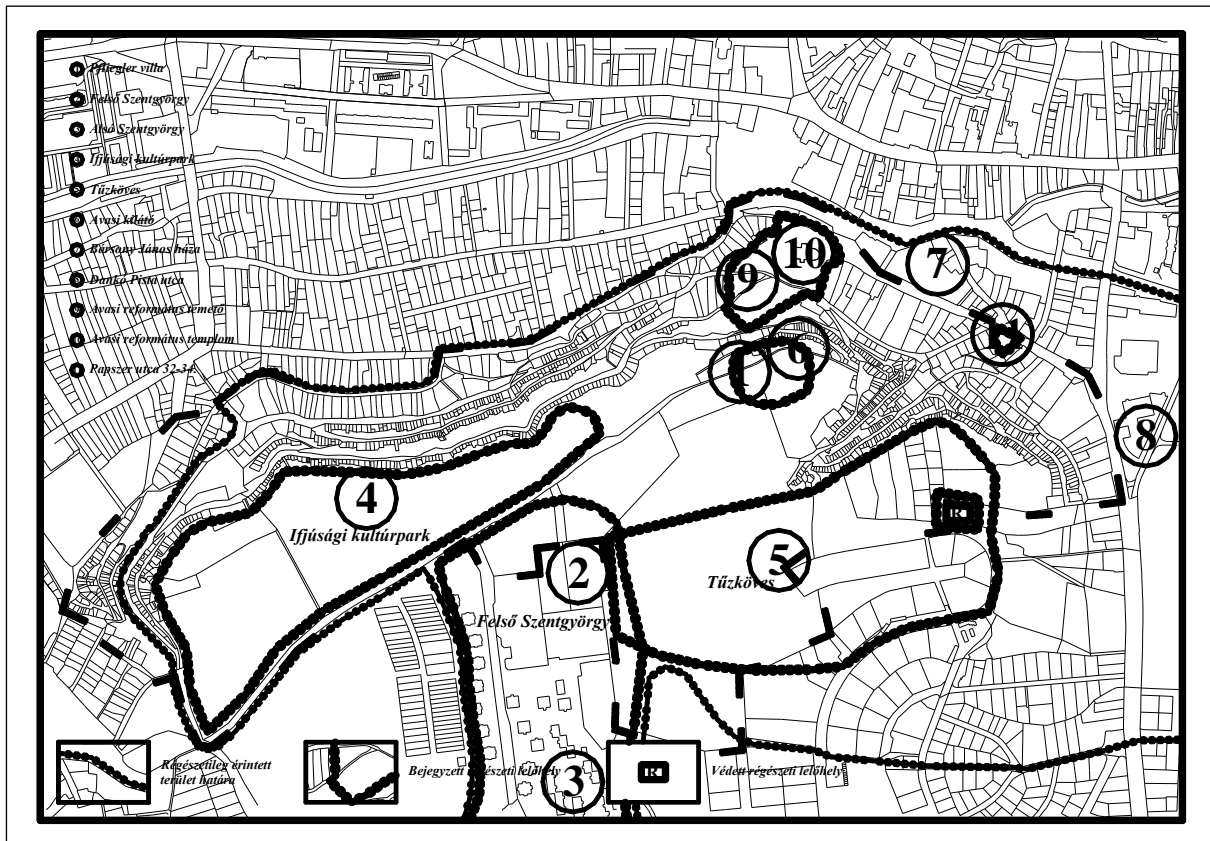
Kivonat a II. katonai felmérésből

Örökségvédelmi elemek:

- 1. Régészeti védelem**
- 2. Műemléki védelem**
- 3. Helyi védelem**
- 4. Környezetvédelem**

1. Régészeti védelem

A HOM adatközlése alapján a történelmi Avas tervezési területén sok ismert vagy megkutatott régészeti terület van, lényegében az egész tervezési területen várható régészeti emlékek előbukkanása. Ezekkel kapcsolatosan a 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.



A régészeti lelőhely

A történelmi Avas területén régészeti szempontból háromféle megkülönböztetést tettünk, az általunk ismert adatok alapján:

- Régészetileg érintett terület határa
- Bejegyzett régészeti lelőhely
- Védett régészeti lelőhely

Jelentés a Miskolc város közigazgatási területére eső régészeti lelőhelyek terepi azonosításáról 2001. január–február

1. Pfliegler villa

Az Avas északi oldalán a 20-as években épített kilátóterasz e villa környékén lehetett. Az érintett terület a mai avasi kilátótól keleti irányban helyezkedhetett el, nagyjából a mai zászlórudak környékén. Hellebrandt említi még a villát az ifjúsági park 2. — soha el nem készült — ütemének leletmentő ásatásai során a felsőszentgyörgyi és a tűzkövesi területekkel kapcsolatban. (hrsz: 11986)

2. Felső Szentgyörgy

A dűlő ma jobbra beépítetlen terület. A régi telekkiosztásokat nem sikerült beazonosítani. A terület legmagasabb pontján az Avas ivóvízellátását szolgáló vízműterület található.

A század elejétől számos lelet került innen elő, majd az Ifjúsági park 2. ütemének építését megelőző munkálatok során, nagy felületen is fel lett tárva.

3. Alsó Szentgyörgy

A dűlő teljes területe beépült az avasi lakóteleppel. A dűlő teljes területéről ismertek régészeti leletek. A két erősebb leletsűrűsödés közül az északabbi főleg a Klapka Gy. és a Jósika M. utcák által határolt területre, míg a délebbi jórészt az Áfonyás és Gesztenyés utcák által határolt területre esik (ez utóbbi területen áll a városrész postahivatala).

4. Ifjúsági kultúrpark

A park első üteme az Avastető dűlőn épült, igazodva annak természetes határaihoz. E területnek a Kühne pihenő nevű helyen keresztül (ma buszforduló) természetes kapcsolata van a Felsőszentgyörgy dűlőhöz. A park második üteme terv szerint érintette volna a Felső Szentgyörgy és a Tűzköves dűlők területét, illetve szervesen kapcsolódott volna a régi avasi kilátó által ismert területhez. A tervezett beruházás helyén számos leletmentő ásatás folyt, ám ezeket nem lehet külön kezelni. (hrsz: 12064/14)

5. Tűzköves

A kálvária domb felett levő dűlő alján található a híres tűzkövesi lelőhely, melyre a 90-es években új társasházakat építettek. Feltehetően a dűlő másik, nyugati végét érintette az ifjúsági park második ütemét előkészítő leletmentő ásatások egyike.

6. Avasi kilátó

A lelőhely megegyezik az 1-es (Pfliegler villa nevű) lelőhellyel. Az 1928-ban épült avasi kilátóterasz területe, mely a mai kilátótól keletre található. (hrsz: 11986)

7. Bársony János háza

Utca házszám Kálvin János utca, (hrsz: 8529)

A Lévy József református gimnázium kollégiumépületének építési területén Ringer Árpád rétegvizsgáló ásatása volt, mellyel a szakóca előkerülésének körülményeit kívánta tisztázni. Erről van-e dokumentáció, mert az Ariadné nem említi? Miskolc története 1. 37. old hivatkozik rá, fel kellene venni ezt az ásatást az Ariadnéba.

8. Dankó Pista u

házszám, régen Petőfi u.

9. Avasi református temető

Az Avas északi oldalán álló református templom melletti ma is használt temető területe. (hrsz: 2405; 12055/1; 12322)

10. Avasi református templom

utca házszám (hrsz: 2405)

11. Papszer u. 32-34.(hrsz: 8469)

Vonatkozó terv: TT-1; TT-2; Telkenkénti Szabályozás

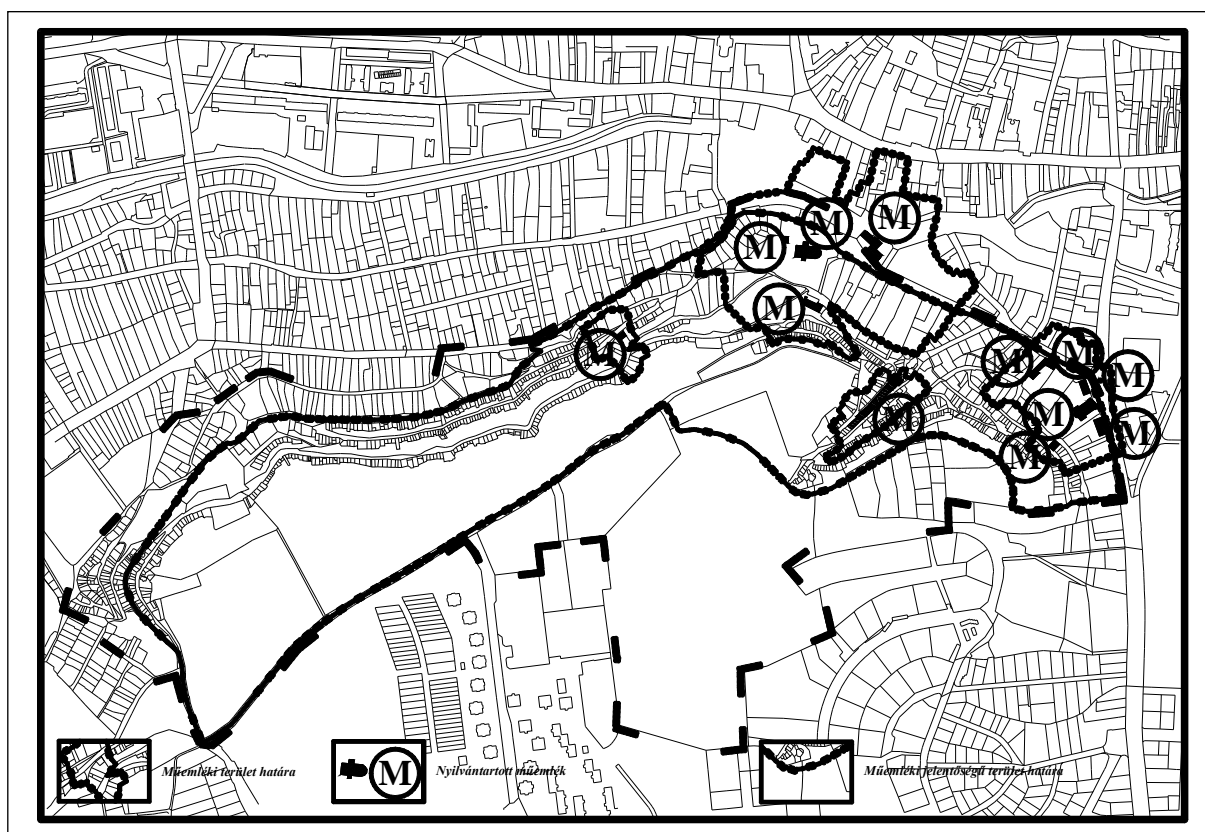
2. Műemlékvédelem

A történelmi Avas területén műemléki szempontból az alábbi megkülönböztetéseket teszi (A terv készítése során Miskolc Város Önkormányzata megbízást adott az avasi pincekataszter elkészítésére. Vélhetően ennek alapján olyan pincék, vagy pincerészek kerülnek regisztrálásra, melyek szintén műemléki védelmet érdemelnek.):

Műemléki terület határa

Nyilvántartott műemlék

Műemléki jelentőségű terület határa.²⁹



Műemléki területek, műemlékek

²⁹ Módosította a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. január 1. napjától.

Műemléki területek:

1. Az avasi műemlék együttes

Műemlékek:

Avasi református templom (hrsz: 2405)

Harangláb (hrsz: 2405)

A Herman Ottó múzeum épülete (hrsz: 8532)

Az ún. Bortanya épülete (hrsz: 12054)

2. A Mindszenti műemlék együttes

Műemlékek:

A Mindszenti templom (hrsz: 8441/2)

A plébánia épülete (hrsz: 8441/2)

A szomszédos hrsz: 8440/2 épület

A hrsz: 11711 pince épület

A „Csendom-ház” (hrsz: 8445)

Az ún. „korsós” Mária szobor a Mindszenti templom előtt

3. A mélyvölgyi pincesorok műemlék együttese

Műemlékek:

A hrsz: 11915 – 11940 pince épületek

4. Nagyavasi műemlékterület

Műemlék:

A hrsz: 12305 pince épület

3.^{30 31}

4. Környezetvédelem³²

A „33/2000. (III.17.) Kormány rendelet” szerinti „A” azaz kiemelten érzékeny terület védelmét élvezi. Ennek indoka, hogy a város vízellátását részben biztosító felszín alatti karsztvíz készlet szigorú védelemre szorul, tehát az avasi területen szigorúan törekedni kell a szennyező források megszüntetésére, illetve az új építések során a kialakulásuk elkerülésére. Ez azt jelenti, hogy a szennyvízvezetékek kiépítéséig csak olyan műtárgyak, közműpótló műtárgyak létesíthetők, melyek garantáltan vízzárók, illetve a szennyvízközmű hálózat kiépítésekor kötelezni kell az ingatlan tulajdonosokat a hálózatra történő rákötésre.

A tervezési területen belül védett természeti érték az avasi Arborétum és bővítése, mely a hrsz: 13003, valamint 13010/3. ingatlanokat érinti a TT-2 számú terven feltüntetett módon.

Régészeti védelem:

A tervjavaslat az ismert régészeti területek közül szinte valamennyit érinti. Az egyetlen járható útnak az látszik, hogy a fent már említett törvény betartása és betartatása talán elkerülhetővé teszi a komolyabb bajokat.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 39/2009.(XII.2.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2009. december 2. napjától.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018. január 1. napjától.

³² Módosította a 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. január 1. napjától.

Két olyan fontos elem van ismereteink szerint, /hiszen ezekről írásos és rajzi emlékek is vannak,/ melyek feltárása feltétlen indokolt. Időrendben az első a Szent György kápolna, melynek vélhető helye vagy a lerombolt Rákóczi kilátó területe volt, vagy az un. Hóhérbátyán, melyet ez a terv Angyalbátyának nevez. Az utóbbi mellett szól, hogy az írásos említés a kápolna körül kisebb temetőre utal, az előbbi mellett pedig a fennmaradt rajzi ábrázolás. Az Angyalvár megépítése és a Rákóczi kilátó újraállítása remélhetően választ ad e kérdésekre.

A második: az Avasi templom körbekerítése 1579-ben. Az ily módon erődtemplommá tett épület /ek/ pontos határai nem ismertek, csupán sejthető, hogy a határok hol vezethettek. A javasolt, kényszerű újabb kerítés próbálná e régi vonalakat megtalálni.

A középkori Miskolc határait megtalálni szintén a régészet feladata lenne, ez azonban még várat magára. Az eddig közölt feltételezések mind vitathatók.

Műemléki védelem:

A történelmi Avas területén a Szabályozási Terv szerint megváltoztatott település-felhasználási kategóriák az egykori állapot továbbélését teszik lehetővé.

Ez azt jelenti, hogy a Műemléki szempontból fontosnak ítélt épületek és épületegyüttesek maradjanak továbbra is a városi élet megszokott részei, ahol természetes, hogy változások történnek, de ezek a beavatkozások az aktuális jog szerint kell, hogy megvalósuljanak, melyeket a Műemléki hatóság felügyel.

Műemléki és részben régészeti szempontból különös figyelmet érdemel, hogy Miskolc városa megbízást adott az avasi pincekataszter elkészítésére. Ennek elkészítése után, vagy során a földalatti világ sok eleme gazdagíthatja a műemlékek körét. E munka elvégzésébe a HOM egyik régészeti munkatársának bevonása feltétlen kívánatos.

Helyi védelem:

Miskolc építéstörténetének alakulása sajátos helyzetet eredményezett a tervezési területen. A középkori város és Mindszent határán belül nagyjából a barokk korig természetesnek mondható a településrész fejlődése, de az azt követő időkben már csak néhány olyan periódus volt, mely gazdagította az Avast. Ezek közül kiemelkedik a Kiegyezést és a Nagy-Árvizet követő időszak egészen az I. világháború végéig és a Trianont követő nagy/kényszerű fellendülésig. A mai köztudatban ez az Avas aranykora. Az azóta eltelt évtizedek nem kedveztek az itt kialakult élet folytatódásának, a II. világháború után fokozatosan zárvánnyá vált a város testében e terület. Az elmúlt egy-két évtizedben történtek ugyan kisebb-nagyobb változások, de ezekben nem mindig volt köszönet.

A terv éppen ezért vissza akarja állítani azt a folyamatot, melyben: a város felőli peremeken a léptékörző fejlesztés –településközpont vegyes illetve kisvárosi lakó beépítést engedélyez, a dombvállon elsősorban a nyugati részeken: kertvárosi lakó területre tesz javaslatot, mely már több helyen keveredik a pincés területtel is, az e fölötti telkek esetében azonban kihasználva az O.T.É.K. adta lehetőségeket különleges pincés területre tesz javaslatot. Ettől csupán néhány eltérés van, például a Horváth-tetői villasor megváltozott funkcióval történő újjáépítése, a szabadtéri színpad kialakítása, stb.

Környezetvédelem:

Egyszerű a képlet: zárványként kell kezelni a múltat és azt erősen védeni kell. Az általunk javasolt megoldás azonban ettől eltér.

Azt kell feltételeznünk, hogy egy rajtunk túlmutató folyamat részesei vagyunk, kötelezve annak folytatására.

Az Avas esetében ez elsősorban a kor igényeinek megfelelő közműhálózat kiépítését jelenti, oly módon, hogy ahol az feltétlen szükséges, a településszerkezet is kismértékben módosítjuk vagy visszaállítjuk elsősorban a felszíni vizek szabad lefutása miatt.

Az örökségvédelem elemeinek védelmére tett javaslatok:

Az örökségvédelem általunk ismert elemeit a terv ábrázolja.

A védelem biztosítása az engedélyező hatóság feladata, melyet nagymértékben segítene a területileg illetékes főépítész stábus létrehozása, és jogosítványainak meghatározása.

II. sz. melléklet

Az egyes városépítészeti karaktereknél alkalmazható beépítési módok és teleknagyságok
1/a táblázat

Beépítési mód	Teleknagyság	Belvárosi		Polgárvárosi		Kertes		Kistelepülési		Prés-házás	Egyéb	
		1		2		3		4		5	6	
		K	T	K	T	K	T	K	T	K	K	T
Kódok	Kódok	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1
1	7											X
	8											X
	9											X
2	5						X					
	6		X				X		X			
	7		X				X		X			X
	8						X		X			X
	9						X		X			X
3	3											
	4						X					
	5						X		X			
	6						X		X			
	7						X		X			
	8						X		X			
4	4						X					
	5						X					
	6						X					
5	1				X				X			
	2				X				X			
	3		X		X				X			
	4		X		X				X			
	5		X		X				X			
	6		X									
	7		X									
6	2											
	3											
	4		X									
	5		X									
	6		X									
	7		X									
0	0	X		X		X		X		X		

Az egyes beépítési mód és teleknagyság kódhoz tartozó telekméretek
1/b táblázat

Legkisebb telekmélység (m)	Legkisebb teleknagyság (m ²)	Teleknagyság kódok	Szabadonálló telep-szerű	Szabadonálló általános	Oldalhatáron álló	Ikres	Zárt-sorú-általános	Zárt-sorú kertes	Adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
	beépítési mód kódok →	↓	1	2	3	4	5	6	0
15 ≤	180 m ² ≤	1					6		6
25	320 m ²	2					8	8	8
25	450 m ²	3			12		10	10	10
30	600 m ²	4			12	9	10	10	10
30	720 m ²	5		18	12	9	10	10	10
35	900 m ²	6		18	16	12	12	12	12
35	1100 m ²	7	20	18	16		12	12	12
50	2500 m ²	8	25	20	16				16
50	4000 m ²	9	40	40					40
Adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint		0	Adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint.						

Az egyes magasságokhoz tartozó előírás tartalom

3/b táblázat

Kód	Épületmagasság	Présházás és egyéb karakteren belül alsó épületmagasság megkötés nincs.
1	≤ 3,5	
2	≤ 3,5-4,5	
3	≤ 4,5-6,0	
4	≤ 6,0-7,5	
5	≤ 7,5-9,0	
6	≤ 9,0-12,5	
7	≤ 12,5-16,0	
8	≤ 16,0-35,0	
9	Szomszédos építmények utcai homlokzatmagasságának átlaga ± 1,5 m	
0	Legfeljebb a telken épült legnagyobb építménymagasság	

Magyarázat:

a táblázatokban az „X” jelzés a választható előírásort jelzi

a „K” jelzés kialakult besorolás

a „T” jelzés nem kialakult besorolás