



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
187/2020. (XII.17) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

Tárgy: Telepítési tanulmányterv és Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosításához kapcsolódó településrendezési és tervezési szerződés jóváhagyása, valamint a Miskolc Gózon Lajos u.-Batthyány sor-Ipari vasút-Puskin u. által határolt terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

- 1) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként - a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyom a Miskolc Gózon Lajos u.-Batthyány sor-Ipari vasút-Puskin u. által határolt területre készített telepítési tanulmánytervet.
- 2) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként - a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Behinya Bt. (székhely: 3533 Miskolc, Gózon Lajos út 1.; cégjegyzékszám: 05-06-007765; adószám: 21325212-2-05) mint Célmegvalósító (a továbbiakban: Célmegvalósító) és az Uru-Plan Bt. (Székhely: 3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58; Cégjegyzékszám: 05-06-018037; Adószám: 26099770-2-05), mint Tervező (a továbbiakban: Tervező) közötti - településrendezési és tervezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) megkötéséről döntök, az alábbiak szerint:

A Szerződés célja Miskolc Gózon Lajos u.-Batthyány sor-Ipari vasút-Puskin u. által határolt területre Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosítása a Célmegvalósító költségviselése mellett, a telepítési tanulmányterv alapján.

A Szerződés tárgya a tervezési területen a településrendezési tevékenység előkészítése, a fejlesztést lehetővé tevő szabályozási előírások kidolgozása. Tervezőt a tervezési feladat ellátásáért összesen bruttó 762. 000,- Ft, azaz hétszázhatvankettőezer forint tervezési díj illeti meg.

A Célmegvalósítónak a Szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Tervezőnek a tervezői díjat megfizeti.

- 3) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként vállalom a jelen határozat 2. pontjában említett Szerződés végrehajtásával összefüggő eljárások megindítását és lefolytatását, továbbá minden

olyan nyilatkozat megtételét, mely a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó adatok és adatbázisok szolgáltatásához szükséges. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28/A. § (1) és (2) bekezdése alapján átvett adatok és adatbázisok kizárólag a településrendezési eszközök módosításához használhatóak fel.

4) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a Miskolc Gózon Lajos u.-Batthyány sor-Ipari vasút-Puskin u. állal határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Főépítési Kabinet

Határidő:

1. pont tekintetében: azonnal
2. pont tekintetében a döntéstől számított 30 napon belül
3. pont tekintetében a 2. pontban meghatározott szerződés megkötését követően 30 napon belül
4. pont tekintetében: azonnal

Miskolc, 2020. december. 17.

Ellenjegyzem:


Dr. Ignác Dávid
jegyző


Veres Pál
polgármester



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Gózon Lajos u. – Batthyány sor – Ipari vasút – Puskin u. által
határolt területre vonatkozóan



MEGRENDELŐ:

Behinya Bt.

3533 Miskolc, Gózon Lajos út 1.

TERVEZŐ:

URU-PLAN Bt.

3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	5
1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA	6
1.2. ELŐZMÉNYEK	7
1.3. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK	7
1.4. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA	8
1.5. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS	8
1.6. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS	8
2. A TERÜLET BEMUTATÁSA	10
2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE	10
2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	13
2.3. TELEK MORFOLÓGIA	14
2.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE	15
2.4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMELK	15
2.4.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	16
3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA	19
3.1. A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA	20
3.2. BEÉPÍTÉS, TELEPÍTÉS	21
4. SZAKÁGI FEJEZET	24
5. ELŐZETES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	24
6. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	24
7. SZABÁLYOZÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA	27
8. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	30
8.1 HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	30
8.2. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	32

Megrendelő: Behinya Bt.
Tervező: URU-PLAN Bt.

Településrendezés
URU-PLAN Bt.



Gergely Péter
okl. településmérnök

TT 05-0489

1. BEVEZETŐ

1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a Vasgyár és Ládi telep közelében a Gózon Lajos u. – Batthyány sor – Ipari vasút – Puskin u. által határolt területen lévő 23504/8 hrsz.-ú fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozása, egyúttal a tervezési területet érintő egyéb szükséges módosítások értékelése.

A 23504/8 ingatlanon működő üzem kapacitásbővítő beruházására vonatkozóan a „Mikro-, kis- és középvállalkozások kapacitásbővítő beruházásainak támogatása kombinált hiteltermék keretében” c. pályázati felhívásban a beruházó pályázati támogatásra alkalmas minősítést kapott.

A porfestő üzem korszerűsítését szolgáló pályázati támogatás keretében az új technológiai berendezések telepítése egyes épületszerkezeti elemek átalakításával jár együtt, ilyen formán a belső padlózat cseréjére, az épület magasság növelésére, a tetőszerkezet és héjazat cseréjére is sor került.

A szükséges engedélyek birtokában - kizárólag alapterület bővítés nélkül végzett változtatások - építési tevékenységek megtörténtek.

A használatbavételi eljárás során derült fény a hivatalos ingatlan-nyilvántartási adatok és a természetbeni állapot között fennálló ellentmondásokra, melyek gátat szabnak az eljárás lezárásának.

A munkahelyteremtő beruházással összefüggő fejlesztési szándékok megvalósulása (használatbavétele) érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal.

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

A településrendezési tervek módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben megállapított Telepítési Tanulmányterv elkészítését követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés megkötése előtt – annak megalapozására -a beruházási cél megvalósítója telepítési tanulmánytervet dolgoztat ki. A telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan javaslatot tegyen, ami egyaránt összhangban van a beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel. A telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint került kidolgozásra. E keretek között rögzíti a

terület adottságait, a tervi előzményeket, valamint feltárja a területre vonatkozó településrendezési tervek előírásait. A jelenleg ismert információk alapján a tanulmánytervben bemutatásra kerülnek az épületek méretének és kapacitásában és ezzel összefüggésben a kapcsolódó infrastruktúra igények bemutatása, kielégítésének lehetőségei, valamint azok építésjogi kapcsolatai.

1.2. ELŐZMÉNYEK

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

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

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

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

1.3. A TERÜLEETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK.

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

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

vannak érvényben.

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

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

Miskolc Megyei Jogú Város hosszútávú településfejlesztési, ezen belül közszolgáltatásfejlesztési célkitűzéseinek elérése érdekében megfelelő beruházói környezetet szükséges kialakítani. A beruházásoknak keretet adó helyi építésjogi szabályokat ennek megfelelően szükséges a lehetőségekhez és elvárásokhoz igazítani.

1.4. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

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

Amennyiben Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – jelen telepítési tanulmány alapján - a projekt tömb területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, úgy a településrendezési eszközök módosítási folyamata során a tárgyalásos eljárási mód alkalmazható.

1.5. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

A tárgyalásos eljárás lefolytatásához előkészítést partnerségi egyeztetési dokumentációt az önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II. 21.) Ör. rendelet, a T.elj. rendelet 29/A.§, valamint a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. § alapján partnerségi véleményezésre bocsátja.

1.6. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS

2. A TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE

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



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



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



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



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



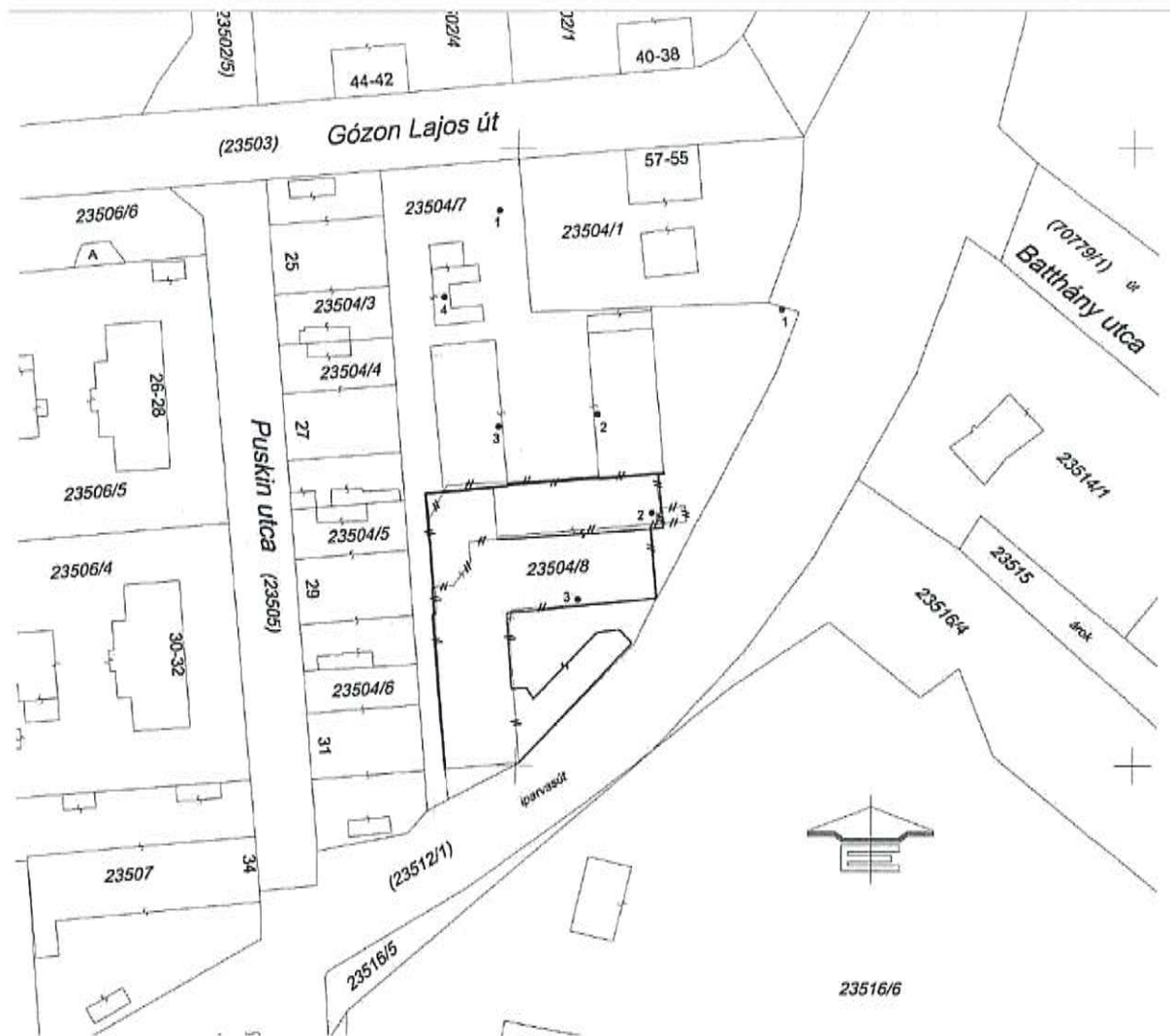
5. ábra: A 23504/1 lakóépület (balra), 23504/7 hrsz.-ú társasház (középen), 23504/7 hrsz.-ú ingatlanon meglévő lakóépület (jobbra)..

2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

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

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



6 ábra: Kivonat a telekalakítási eljáráshoz készített változási vázrajzból.

2.3. TELEK MORFOLÓGIA

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

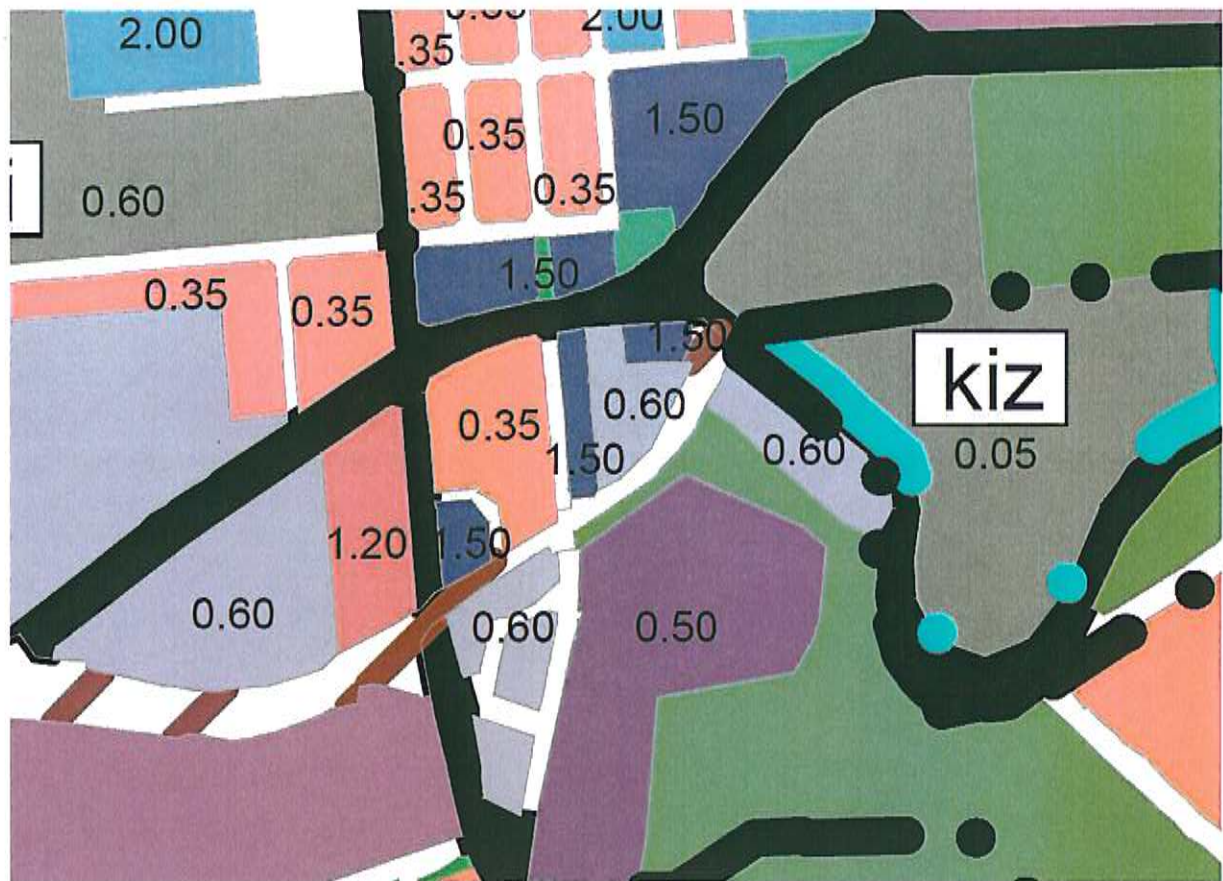


7. ábra: A telekstruktúra. (forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

2.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMÉK

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

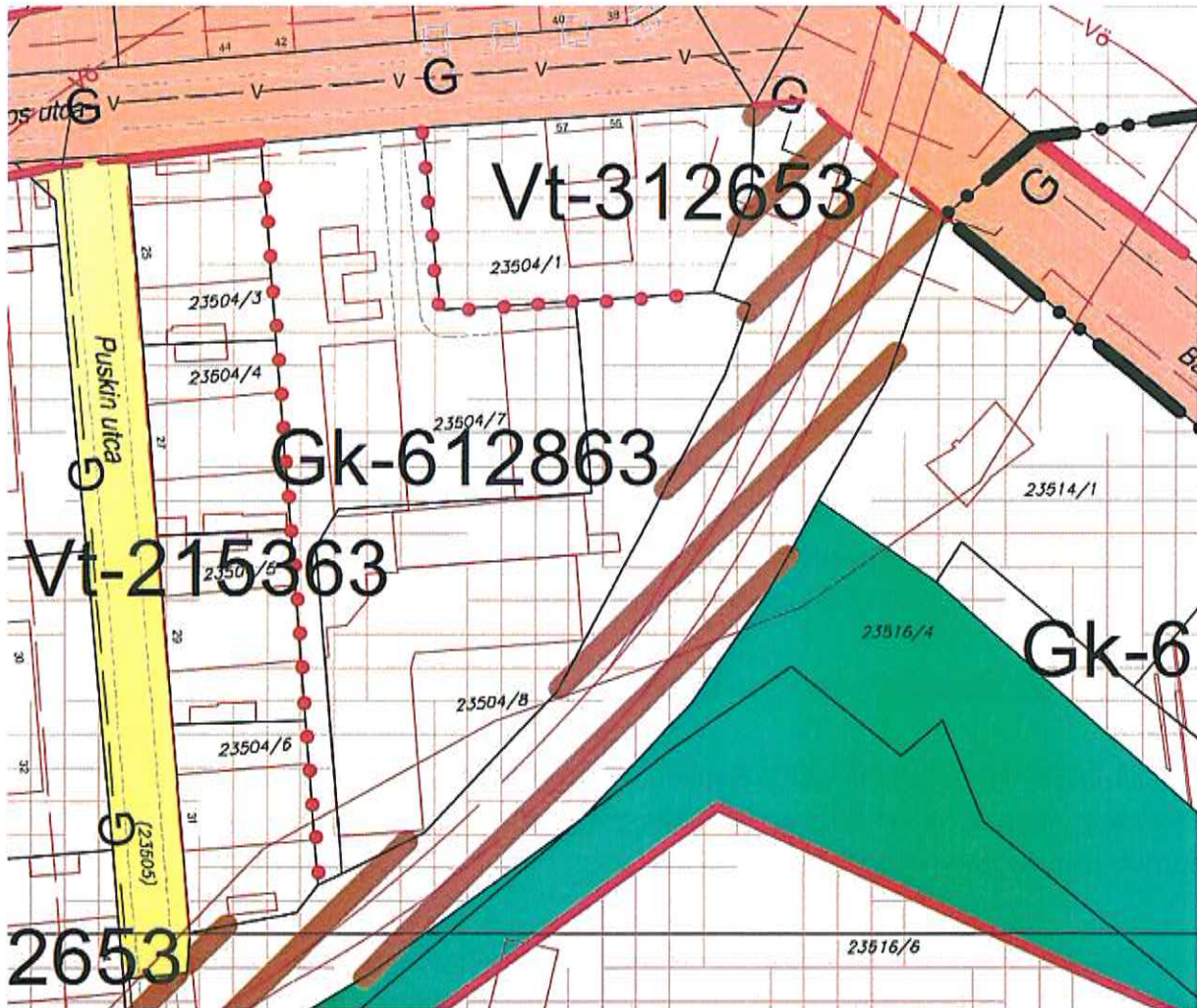


7. ábra: Hatályos településszerkezeti tervlap kivonat.

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

2.4.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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



9. ábra: Hatályos szabályozási tervlap kivonat.

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

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

„MÉSZ 8. §

Gazdasági zónák (Gk)

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

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

b) A területen

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

továbbá kivételesen

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

helyezhető el.

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

Gk- 612863 vegyes karakter

Gk- 612863 nem kialakult kategória

Gk- 612863 szabadon álló általános

Gk- 612863 megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m²

Gk- 612863 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%

Gk- 612863 megengedett építménymagasság 6 méter

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

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

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

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

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

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

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

A **Vt-312643** jelű településközpont vegyes zóna előírásai:

„MÉSZ 7. §

7. § (1) Településközpont vegyes (Vt)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények

elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

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

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

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

Vt- 312643 kertes karakter

Vt- 312643 nem kialakult kategória

Vt- 312643 szabadon álló általános

Vt- 312643 megengedett legkisebb építési telek nagysága 900 m²

Vt- 312643 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20 %

Vt- 312643 megengedett építménymagasság 6 méter

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

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

A Vt-215363 jelű településközpont vegyes zóna előírásai:

Vt- 215363 polgárvárosi karakter

Vt- 215363 nem kialakult kategória

Vt- 215363 zárt sorú általános

Vt- 215363 megengedett legkisebb építési telek nagysága 450 m²

Vt- 215363 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%

Vt- 215363 megengedett építménymagasság 6 méter

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

3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA

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

3.1. A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA

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

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

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

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

A Behinya Joker Kft. jelenleg a telephely részterületén fejti ki termelői tevékenységét. A nagyobb méretű szerkezetek gyártásakor a telephely belső nyitott udvarát veszi igénybe. Az elmúlt évek megnövekedett rendelési állománya arra ösztönzi a vállalat vezetését, hogy átszervezze gyártóműi tevékenységének folyamatát és a használaton kívül lévő leromlott műszaki állapotú terület helységeit bevonja a termelésbe.

A legyártott és felületkezelt szerkezetek saját szállító járművekkel kerülnek a svájci megbízó telephelyére. A szemcseszóró helység szennyezett pormennyiségét a porleválasztó előtérben elhelyezett elszívóberendezés távolítja el és gondoskodik a helység belső terének megadott értékhatár alatti porterheléséről. A kémiai passziválás technológiai folyamatához szükséges vegyszerek a vegyszer raktárban kerülnek biztonságos tárolásra. A szociális helységek HMV

ellátását és a helységek fűtését a gépészeti helységben letelepített épületgépészeti berendezések biztosítják.

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

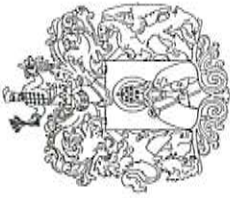
A terület meglévő épületeinek figyelembe vételével, rendezett területen, a szükséges védőtávolságok betartásának lehetőségével települt, a jelenlegi építési munkák a telepítésen nem változtatnak.

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

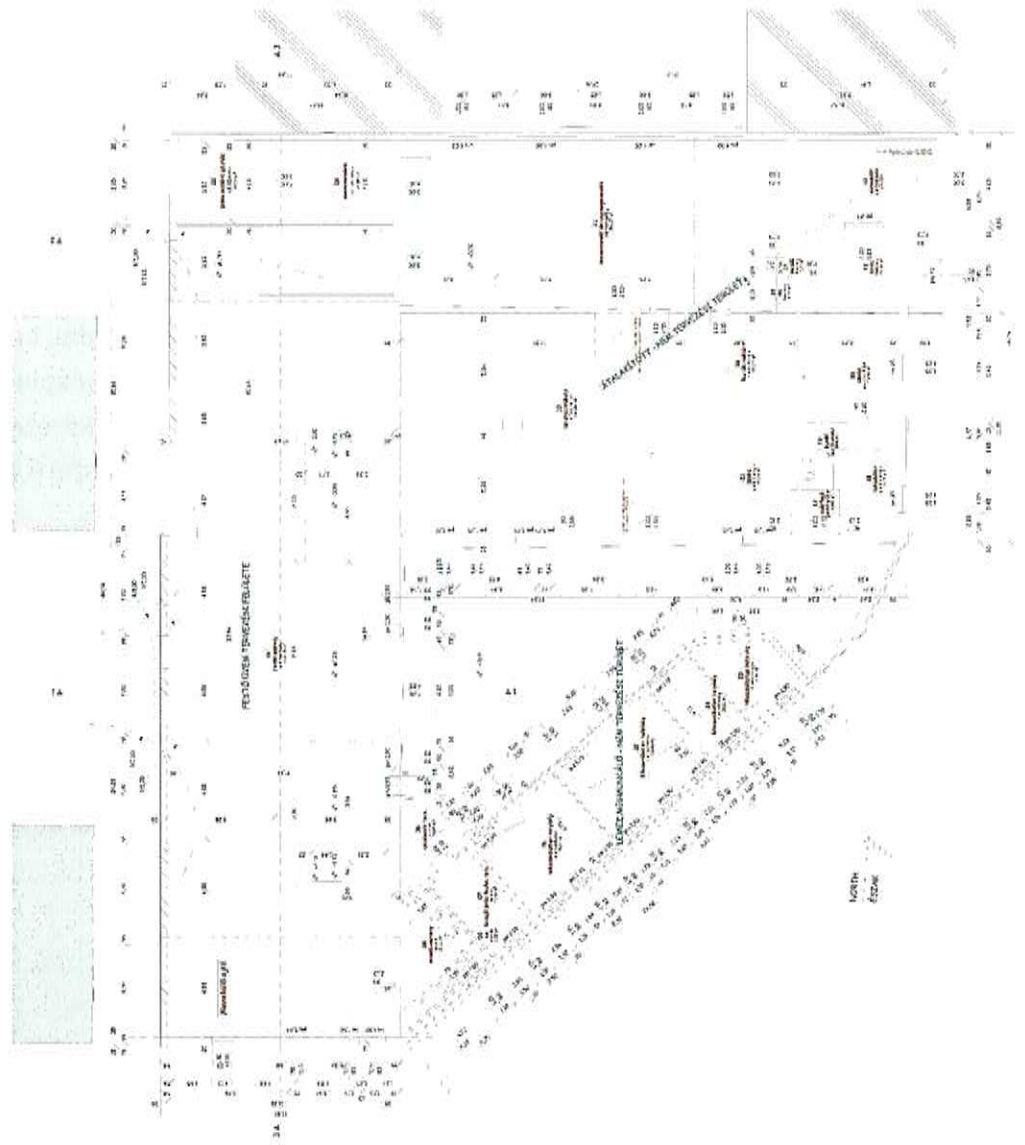
3.2. BEÉPÍTÉS, TELEPÍTÉS

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

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



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA



10. ábra: Tervezett fém megmunkáló üzem porfestő részleg átalakítása

4. SZAKÁGI FEJEZET

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

5. ELŐZETES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

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

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

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

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

6. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.

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

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

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

OTrT tv. térszerkezeti terv (2018)

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

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

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



11. ábra: OTRT tv. térségi szerkezeti terv részlet

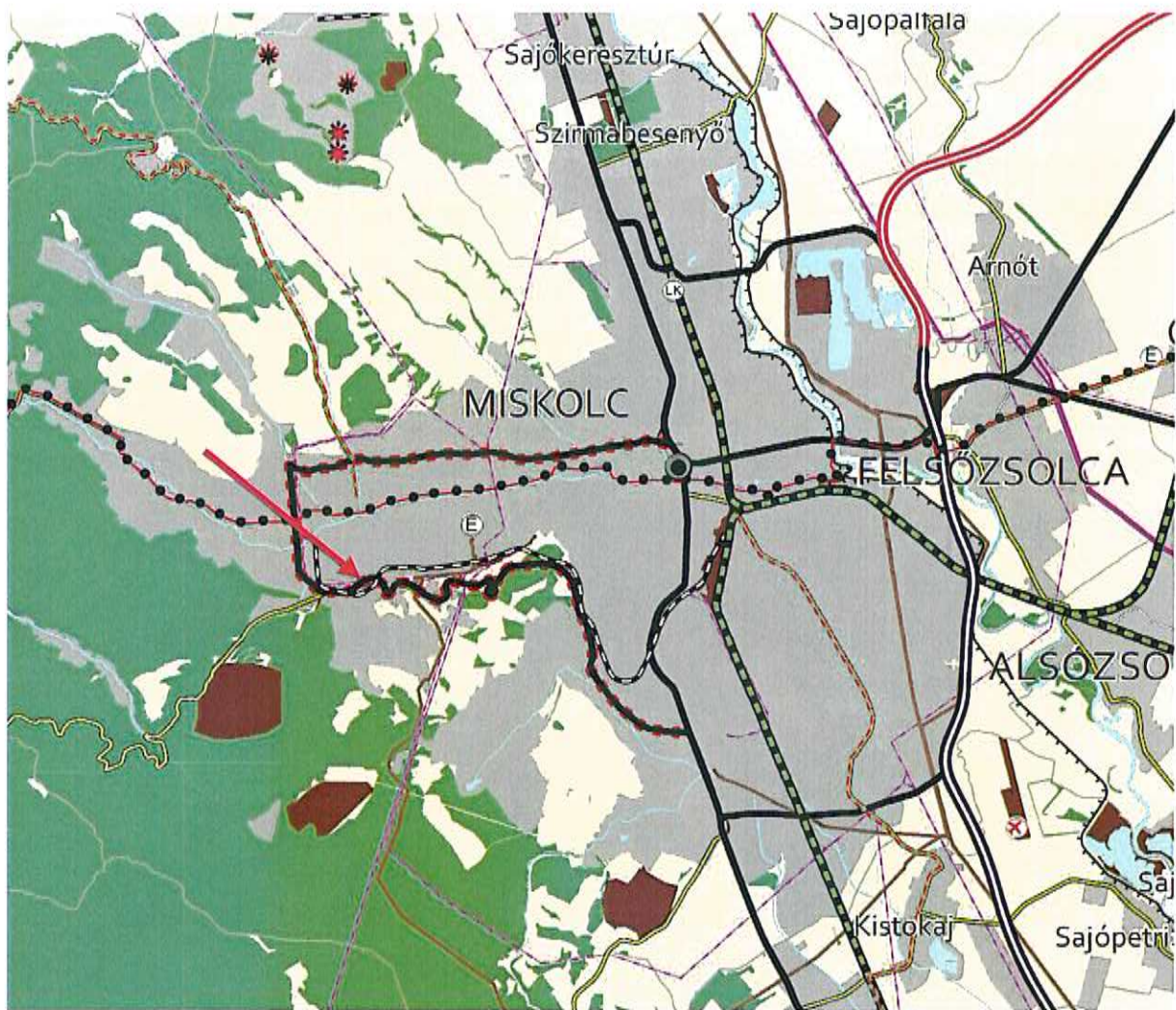
„települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek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

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

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve

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

MTrT térségi szerkezeti terv:



9. ábra: MTRT térségi szerkezeti terv részlet

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

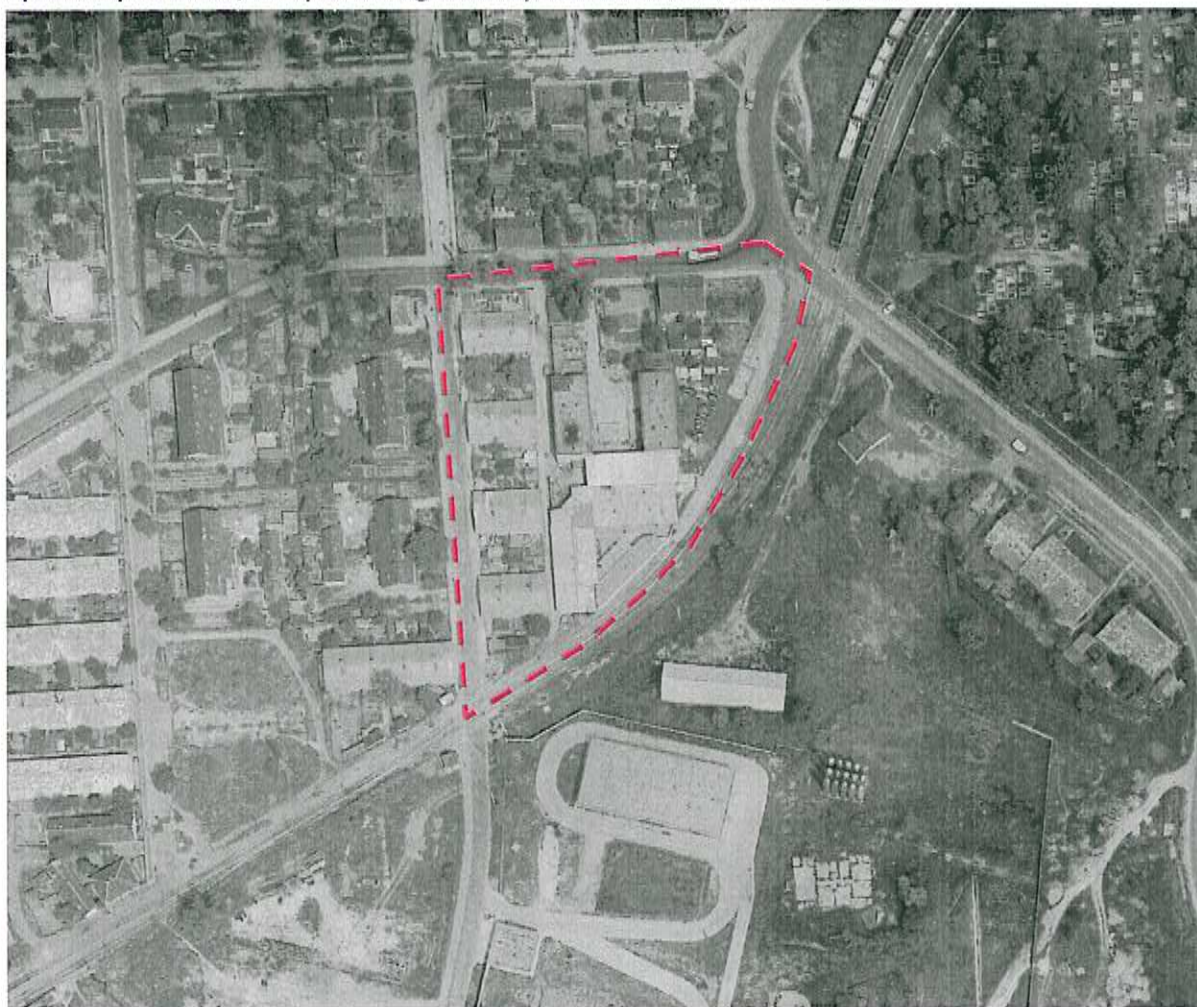
Az MTRT a módosítási szándékkal érintett területet városias települési térség kategóriába sorolja.

Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

7. SZABÁLYOZÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Telek területe : 2.004,00 m²

Épületek területe : 1.177,55 m²

Új beépített terület : 0,00 m²

Összterület : 1.177,55 m² – NEM VÁLTOZIK !

Beépítettség : 58,76 % – NEM VÁLTOZIK !

Zöldterület felülete : 618,35 m²

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

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

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

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

Vt- 610773 vegyes karakter

Vt- 610773 nem kialakult kategória

Vt- 610773 adottságtól függő

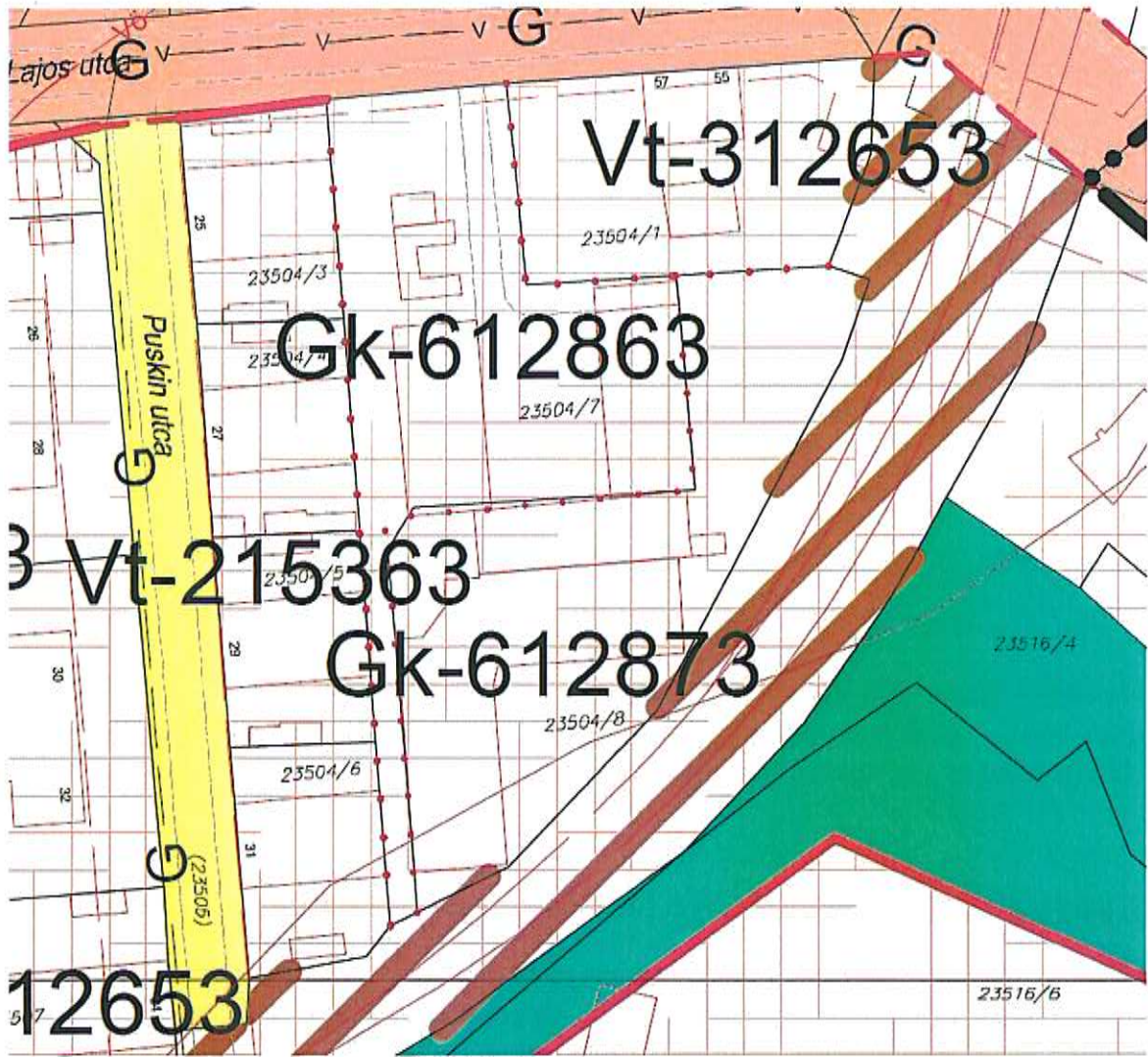
Vt- 610773 megengedett legkisebb építési telek nagysága 1100 m²

Vt- 610773 megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60%

Vt- 610773 megengedett építménymagasság 6 méter

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

A hatályos szabályozásban megállapított 6 m építménymagasságnak az épület jelenlegi állapotában nem felel meg tekintettel a (lábazat+2 szintszámra.) Ehhez az értékhez jobban illeszkedne a 4. kódszámú 7,5 méter építmény magassághoz, azonban az épület felett húzódó elektromos távvezeték miatt, a magasság növelését – egyéb információ hiányában – nem tudjuk megállapítani!



13. ábra: Javasolt szabályozási tervlap kivonat.

8. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

8.1 HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosításai

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

Határozat tervezet

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

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

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

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Határidő: Azonnal

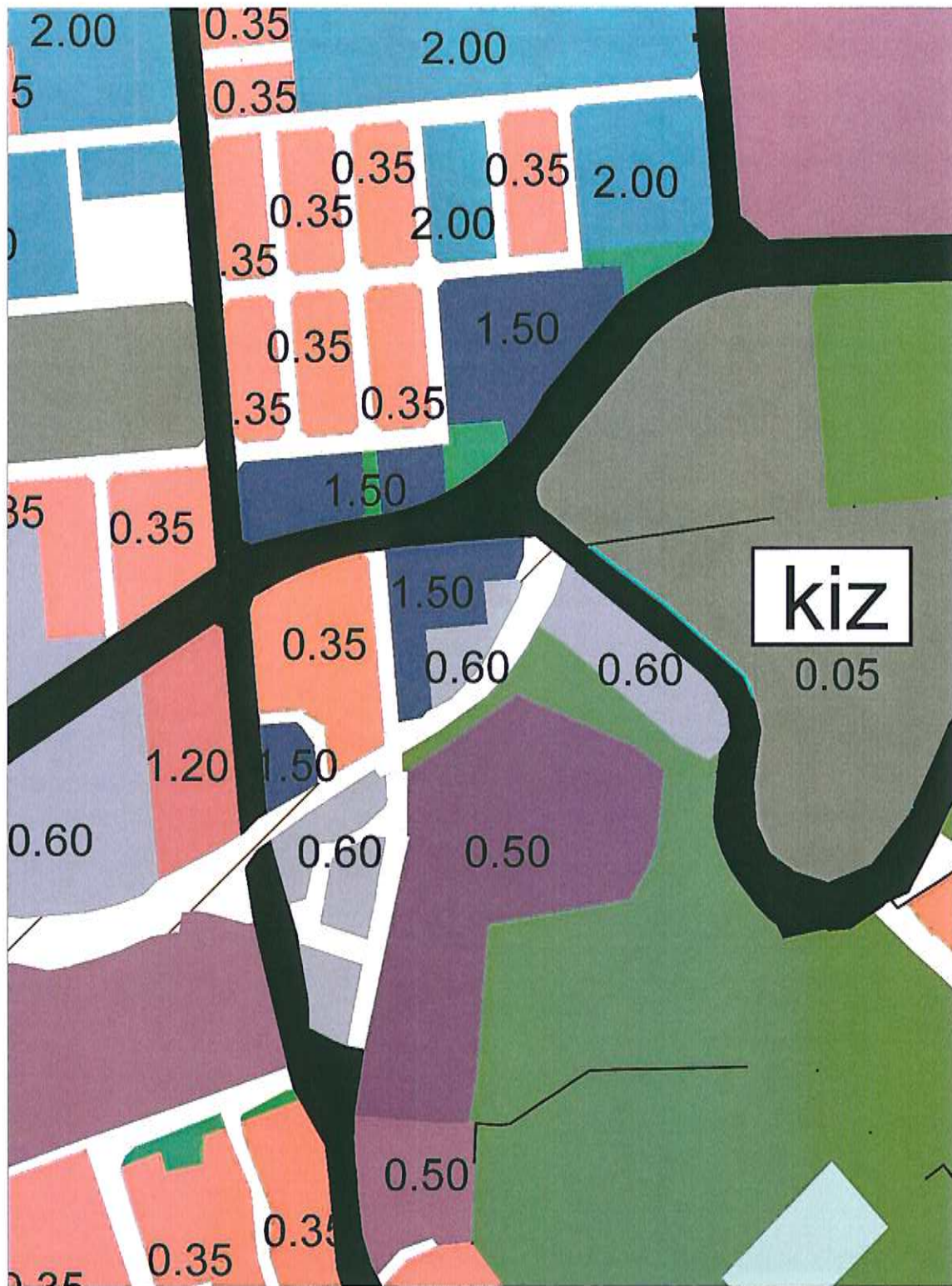
k. m. f.

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Veres Pál
polgármester

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

**MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP TERVEZÉSI TERÜLETET
BEMUTATÓ KIVONATA**



8.2. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Helyi Építési Szabályzat módosításai

Rendelet tervezet:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2020. (IX....) önkormányzati rendelete a
Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló
21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

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

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

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

Bükki Nemzeti Park Igazgatósága,

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

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

közlekedésért felelős miniszter,

honvédelemért felelős miniszter,

kulturális örökség védelméért felelős miniszter,

vasúti és légiközlekedési hatósági hatáskörében eljáró Innovációs és Technológiai Minisztérium,

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

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

1. §

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

3. §

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

Miskolc, 2020. október

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Veres Pál
polgármester

1. sz. Melléklet a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2020. (I....) önkormányzati rendelethez

