



**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**ALPOLGÁRMESTERE**

Ikt.sz.: 119138-7/2021.

Üi.: Hetey Tibor

**Döntéskérő indítvány**

**Telepítési tanulmányterv és Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosításához kapcsolódó településrendezési és tervezési szerződés jóváhagyására a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. szám alatt lévő érintett ingatlanok területére**

Előkészítésért felelős:

  
.....  
**Szunyogh László**  
Főépítész

Egyeztetve:

  
.....  
**Nagy László**  
főosztályvezető  
Városfejlesztési Főosztály

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
.....  
**Dr. Ignácz Dávid**  
jegyző

## **Tisztelt Polgármester Úr!**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körét képezi a településfejlesztés, településrendezés.

Az Önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő általános feladatait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Étv. rendelkezései alapján az épített környezet alakítását és védelmét a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció alapján kell megvalósítani.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. § (1) bekezdés b) pontja és a 16. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt a településrendezési eszközeit áttekinti, ellenőrzi, valamint felülvizsgálja. A településrendezési eszközök a hosszútávra szóló településszerkezeti terv, mely kijelöli a település fejlesztésének területi irányait, valamint a helyi építési szabályzat, mely a településszerkezeti tervvel összhangban megállapítja a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház, a Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. szám alatt lévő 3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25 és 3087/1 hrsz.-ú ingatlanok által érintett területén belül a meglévő épületek bontásával, bővítésével, átalakításával és építésével, új gyógyító funkciók elhelyezését tervezi. Közbeszerzési pályázat kiírására került sor a kórház területén a jelenleg használaton kívül álló Szülészet-Nőgyógyászat épület bontásával, az annak helyén megépítendő Kardiovaszkuláris Szívsebészeti Központ tervezésére. A közbeszerzési pályázat eljárása lezajlott, a Kormányzati támogatás rendelkezésre állása után az új létesítmény tervezése elkezdődhet. A tervezési munka előkészítése során felmerült, hogy a beruházás a jelenleg hatályos 12,5 m-es építménymagasság mellett nem valósítható meg. Ennek érdekében a Miskolci Építési Szabályzatban a jelenleg hatályos építménymagasságot 12,5 m-ről 25 m-re kell növelni.

A fenti érintett területekre a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház a településrendezési eszközök módosításának gyorsítása és finanszírozása érdekében településrendezési szerződés megkötését kezdeményezte.

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a cél megvalósítójával). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos, önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti

környezettel való viszonyát. A Korm. rendelet 15. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel településrendezési szerződés előkészítéséhez, vagy építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A tanulmányterv részletes tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 7. melléklete rögzíti.

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház (Székhely: 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. sz.; Adószám: 15837501-2-05) a jogszabályban rögzített tartalmi és formai követelményeknek megfelelő telepítési tanulmánytervet elkészítette a MŰÉPÍTÉSZ Építészeti Tervezőiroda Kft.-vel (Székhely: 3525 Miskolc, Déryné utca 2. 1. em. 1.; Cégjegyzékszám: 05-09-002232; Adószám: 11062103-2-05) és azt Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata felé benyújtotta, mely a határozat 1. mellékletét képezi. A MŰÉPÍTÉSZ Építészeti Tervezőiroda Kft.- 2.980.000 Ft, azaz kettőmilliókilencszáznyolcvanezer forint + 27% ÁFA tervezési díj megfizetése mellett vállalja a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek elkészítését.

Az Étv. 30/A. § (3) és (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a szerződésben – többek között – rögzíteni szükséges a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozását, egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalását, a szükséges településrendezési eljárásnak a megállapított határidőn belül történő megindításának és az eljárásoknak megfelelően történő lefolytatásának kötelezettségét. Az Étv. 30/A. § (6) bekezdése figyelembevételével a jelen, Étv. 30/A. § (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben Polgármester Úr döntésétől számított 30 napon belül írásban jön létre a vonatkozó háromoldalu szerződés.

A Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján, a településrendezési eszközök módosítása úgynevezett „tárgyalásos eljárás” lefolytatásával történik, mivel az érintett terület Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 103/2021. (III.4.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté lett nyilvánítva.

Javaslom, hogy Polgármester Úr hozzon határozatot a telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról, és a célok megvalósításához szükséges, a fejlesztési területet támogató szabályozási háttérrel biztosító településrendezési eszközök módosítása érdekében Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház (Célmegvalósító), Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és MŰÉPÍTÉSZ Építészeti Tervezőiroda Kft.- (Tervező) közötti településrendezési és tervezési szerződés megkötéséről.

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A leírtakra figyelemmel kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a határozati javaslatot jóváhagyjni és a vonatkozó határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2021. május „10.”,

  
  
**Varga Andrea Klára**  
alpolgármester

## Határozati javaslat

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 Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosításához kapcsolódó településrendezési és tervezési szerződés jóváhagyása, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. szám alatt lévő 3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25 és 3087/1 hrsz.-ú ingatlanok által érintett területén

- 1) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként - a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyom a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. szám alatt lévő 3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25 és 3087/1 hrsz.-ú ingatlanok által érintett területével összefüggésben készített telepítési tanulmánytervet.
- 2) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként - a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház (Székhely: 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. sz.; Adószám: 15837501-2-05), mint Célmegvalósító (a továbbiakban: Célmegvalósító) és a MŰÉPÍTÉSZ Építészeti Tervezőiroda Kft.-vel (Székhely: 3525 Miskolc, Déryné utca 2. 1. em. 1.; Cégjegyzékszám: 05-09-002232; Adószám: 11062103-2-05), mint Tervező (a továbbiakban: Tervező) közötti - településrendezési és tervezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) megkötéséről döntök, az alábbiak szerint:  
A Szerződés célja a Kardiovaszkuláris Szívsebészeti Központ megvalósíthatósága vonatkozásában, Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) 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 2.980.000 Ft, azaz kettőmilliókilencszáznyolcvanezer forint + 27% ÁFA tervezési díj illeti meg. A Célmegvalósítónak a Szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Tervezőnek a tervezési 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 megadását, 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.

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtásért felelős:**

Főépítészeti 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



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2021. (...) határozata**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelelről 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 Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosításához kapcsolódó településrendezési és tervezési szerződés jóváhagyása, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. szám alatt lévő 3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25 és 3087/1 hrsz.-ú ingatlanok által érintett területén

- 1) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként - a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyom a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. szám alatt lévő 3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25 és 3087/1 hrsz.-ú ingatlanok által érintett területével összefüggésben készített telepítési tanulmánytervet.
- 2) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként - a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Központi Kórház és Egyetemi Oktatókórház (Székhely: 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 72-76. sz.; Adószám: 15837501-2-05), mint Célmegvalósító (a továbbiakban: Célmegvalósító) és a MŰÉPÍTÉSZ Építészeti Tervezőiroda Kft. (Székhely: 3525 Miskolc, Déryné utca 2. 1. em. 1.; Cégjegyzékszám: 05-09-002232; Adószám: 11062103-2-05), mint Tervező (a továbbiakban: Tervező) közötti - településrendezési és tervezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) megkötéséről döntök, az alábbiak szerint:

A Szerződés célja a Kardiovaszkuláris Szívsebészeti Központ megvalósíthatósága vonatkozásában, Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) 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 2.980.000 Ft, azaz kettőmilliókilencszáznyolcvanezer forint + 27% ÁFA tervezési díj illeti meg. A Célmegvalósítónak a Szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Tervezőnek a tervezési 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 megadását, 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.

**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

Miskolc, 2021. május.....

Veres Pál  
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignác Dávid  
jegyző



---

...../2021. (...) határozat 1. melléklete

**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**21/2004. (VII.6.) ÖNKORM. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT**  
**MISKOLCI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (MÉSZ)**  
**MÓDOSÍTÁSA**

**TERVEZÉSI TERÜLET:**  
MISKOLC, SZENTPÉTERI KAPU 72.-76. ALATTI  
B.-A.-Z. MEGYEI KÖZPONTI KÓRHÁZ ÉS EGYETEMI OKTATÓKÓRHÁZ  
3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25, 3087/1. HRSZ. ALATTI TELKEK -  
KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



**MEGBÍZÓ:**  
B.-A.-Z. MEGYEI KÖZPONTI KÓRHÁZ  
ÉS EGYETEMI OKTATÓKÓRHÁZ  
3526 MISKOLC, SZENTPÉTERI KAPU 72.-76.

**TERVEZŐ:**  
MŰÉPÍTÉSZ KFT.  
3525 MISKOLC, DÉRYNÉ U. 2.

MISKOLC, 2021. ÁPRILIS



## 2. ALÁÍRÓLAP

### MISKOLCI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (MÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

**TERVEZÉSI TERÜLET:**  
MISKOLC, SZENTPÉTERI KAPU 72.-76. ALATTI  
B.-A.-Z. MEGYEI KÖZPONTI KÓRHÁZ ÉS EGYETEMI OKTATÓKÓRHÁZ  
3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25, 3087/1. HRSZ. ALATTI TELKEK -  
KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

#### TERVEZŐK:

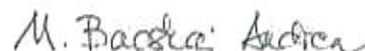
##### **Puskás Péter**

településtervező vezető tervező	TT1-05-0103
építész vezető tervező	É1-05-0103



##### **M. Bacskai Andrea**

településtervező vezető tervező	TT1-05-0081
építész tervező	É-05-0081



Miskolc, 2021. április



**Puskás Péter**  
ügyvezető  
Műépítész Kft.

### 3. TARTALOMJEGYZÉK

#### MISKOLCI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (MÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

##### TERVEZÉSI TERÜLET:

MISKOLC, SZENTPÉTERI KAPU 72.-76. ALATTI  
B.-A.-Z. MEGYEI KÖZPONTI KÓRHÁZ ÉS EGYETEMI OKTATÓKÓRHÁZ  
3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25, 3087/1. HRSZ. ALATTI TELKEK -  
KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET

#### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

1. **Címlap**
2. **Aláírólap**
3. **Tartalomjegyzék**
4. **A telepítési tanulmányterv leírása**
  - 4.1. A telepítési tanulmányterv elkészítésének célja
  - 4.2. A tervezési terület bemutatása
  - 4.3. A tervezési terület környezetének bemutatása
  - 4.4. A módosítás során elérendő célok és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
  - 4.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
  - 4.6. A várható változások infrastrukturális igényei: közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztés igénye
  - 4.7. A várható változások környezeti hatásai
  - 4.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

#### **Melléklet:**

Helyszínrajz a kiemelt fejlesztési területről

## **4. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV LEÍRÁSA**

### **MISKOLCI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (MÉSZ) MÓDOSÍTÁSA**

#### **TERVEZÉSI TERÜLET:**

**MISKOLC, SZENTPÉTERI KAPU 72.-76. ALATTI  
B.-A.-Z. MEGYEI KÖZPONTI KÓRHÁZ ÉS EGYETEMI OKTATÓKÓRHÁZ  
3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25, 3087/1. HRSZ. ALATTI TELKEK -  
KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET**

#### **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

- 4.1. A telepítési tanulmányterv elkészítésének célja
- 4.2. A tervezési terület bemutatása
- 4.3. A tervezési terület környezetének bemutatása
- 4.4. A módosítás során elérendő célok és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 4.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
- 4.6. A várható változások infrastrukturális igényei: közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztés igénye
- 4.7. A várható változások környezeti hatásai
- 4.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

#### 4.1. A telepítési tanulmányterv elkészítésének célja

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos intézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelet 15.§. előírja, hogy mely tervezési feladatok esetében kell telepítési tanulmánytervet készíteni a műszaki tervezés ill. a településrendezési tervek módosításának megalapozásaként, előkészítéseként.

15. §

(1) *Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:*

a) *településrendezési szerződés előkészítéséhez,*

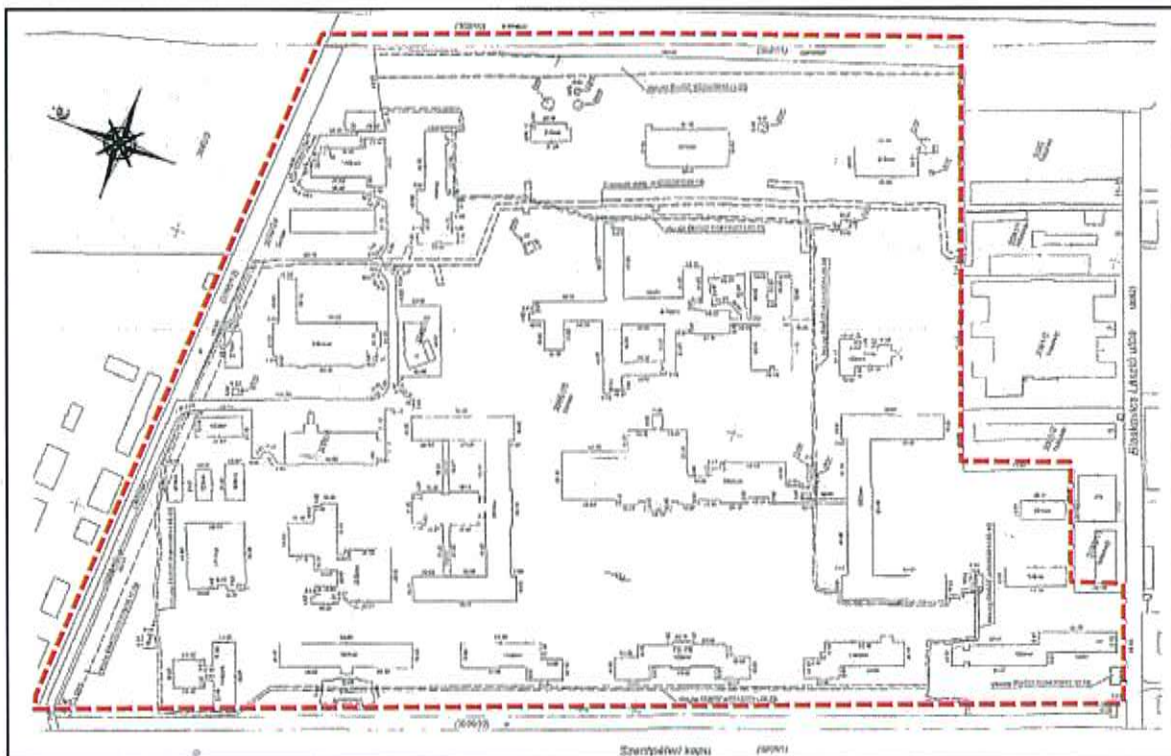
b) *építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy*  
c) *az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.*

(2) *A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.*

(3) *Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.*

A B.-A.-Z. Megyei Kórház és Egyetemi Oktató Kórház a lehetőségek függvényében a kórház területén épületek bontásával, meglévő épületek bővítésével, átalakításával ill. új, gyógyító funkciók elhelyezését tervezi.

Miskolc MJV Önkormányzata Közgyűlésének 103/2021.(III.4.) határozata a kórház területén belül a 3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25 és 3087/1. hrsz. ingatlanok által érintett területét a tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**. Jelen telepítési tanulmányterv tervezési területe a kiemelt fejlesztési terület lehatárolásával egyezik meg.



A telepítési tanulmányterv tervezési területe ill. a kiemelt fejlesztési terület lehatárolása

A jelentősebb fejlesztési szándékok egy része már ismert, de a pillanatnyi lehetőségek függvényében új beruházások előkészítése is lehetséges. Az előkészítést akkor lehet megkezdeni, ha a beruházások jogi háttere rendezett és a fejlesztés iránya, nagysága a város településrendezési eszközeiben rögzített paraméterekkel összhangban van.

A telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján kezdődhet el a településrendezési eszközök szükséges módosításának folyamata, amelyek megteremtik a fejlesztések megtervezésének időszakában a konkrét műszaki tervek engedélyezésének alapját.

#### 4.2. A tervezési terület bemutatása

##### Épületállomány



A II. világháború befejezése utáni időszakban Miskolcon három bázisa volt a fekvőbeteg ellátásnak: az Erzsébet Kórház, a Vasgyári Kórház, valamint a Honvéd Kórház.

1950-ben – az egységes társadalombiztosítási rendszer bevezetése után – vetődött fel egy új kórház építésének szükségessége, mivel a megye és a város lakosságának ugrásszerűen megnövekedett igényeit az említett kórházak nem tudták kielégíteni.

Az Egészségügyi Minisztérium átvette a Szentpéteri kapuban eredetileg tisztai iskolának épülő honvédségi épületeket, s úgy döntöttek, hogy ezen épületek felhasználásával alakítják ki az új megyei kórházat. Így a létesítmény épületeinek nagy része eredetileg nem egészségügyi célra került megtervezésre. Az eredeti funkciókhoz igazodó szerkezeti rendszer az adott, konkrét kórházi részlegek igényeihez sokszor nem tudott igazodni, ami sokszor okozott, sőt a mai napig okoz problémákat.

A volt „laktanya” épületek a központi park (gyakorlótér) köré épültek. A tevékenység bővítése során megmaradt a pavilonrendszer. Elhelyezkedésüket befolyásolta funkciójuk, kapcsolatuk a társosrtályok tevékenységével.

1976-ban az új Gyermek Egészségügyi Központtal tulajdonképpen a kórház főbb épületei elkészültek, de a fejlődés azóta is folyamatos. Újabb épület építésével - Sugárterápia, Nephrológia, Csillagpont Kórház - ,vagy az eredeti épületek rekonstrukciós bővítésével – Belgyógyászati pavilon, Sebészeti pavilon, Onkosebészet kialakítása a hajdani Egészségügyi Szakiskola épületében – a fejlesztés ill. a fejlődés folyamatos.

A B.-A.-Z. Megyei Kórház és Egyetemi Oktató Kórház eredeti épületegyüttesének elemei egységes tervezési koncepció alapján, gyógyító és kiszolgáló funkciókkal kerültek megtervezésre. A Szentpéteri kapuval párhuzamosan elhelyezkedő nagyméretű többszintes gyógyító funkciójú épületek - Ortopédia, Szemészet és Fül-Orr-Gége épület, a Főépület, majd észak felé az Onkosebészet, Belgyógyászat és a használaton kívüli Szülészet-Nőgyógyászat épülete - a Szentpéteri kapu ezen szakaszán egységes, harmonikus városképi megjelenést nyújtanak, ami az épületek azonos léptéke, formai kialakítása, részletképzései és anyaghasználata eredményez. Ezek az épületek régebben külön helyrajzi számmal rendelkező külön telkeken álltak, hogy a későbbi fejlesztések során akár önállóan is hasznosíthatók legyenek.

A kórház nyugati telekhatára mellett egy 10,0 m széles, közlekedési terület, feltáró út vagy sáv létesítésére alkalmas, külön helyrajzi számmal rendelkező telek került lejegyzésre (3086/20. hrsz.), ami a szélső épületsáv telkeinek nyugati telekhatárát alkotja.

A Csillagpont Kórház tervezésekor felmerült az új, fontos diagnosztikai egységeket tartalmazó épületegyüttes összekötése a pavilonos kórház épületekkel - ebből a szándékból ered a Csillagpont Kórház neve is, a kezdeti tervek szerint a központi épülettel minden egység összekötésre került volna csillagszerűen a föld alatt, de a közművek adott elhelyezkedése, adottságai ezt a megoldást kizárták. Ehelyett azonban a Csillagpont Kórház tervezésekor, ill. azóta is több épület közúti úrszelvény feletti összekötése ill. egymással történő terepszintű összekötése valósult meg.

### **Közlekedés**

A létesítmény területe kialakult feltárási rendszerrel rendelkezik, amely egy-egy új beruházás szükséges új méretezett közlekedési feltáró területeivel, ill. az újonnan tervezett parkolókkal bővül időről időre.

Az intézet területének burkolt felülete korábban készült geodáziai adatok alapján kb. 6,8 hektár, az épületek nagy része minimum két irányból megközelíthető.

A gyalogos forgalom céljára burkolt járdák vezetnek az épületekhez. A belső gyalogos utak akadálymentessége részlegesen mondható.

### **Zöldterületek**

A kórház zöldfelülete korábban készült geodáziai adatok alapján kb. 12,3 hektár, a telek zöldfelületi mutatója kb. 52 %. A zöldterületek körbeövezik az épületeket. Ezek többsége füves, fás, bokros terület.

A Csillagpont épülete előtt került kialakításra egy központi park, mely lehetőséget nyújt az egészségügyi szolgáltatásokat igénybe vevők kikapcsolódására, pihenésre.

A nagy betegforgalom indokolja, hogy a lehetőségek kihasználásával több helyen esztétikai és kondicionáló feladatokat is ellátó parkosított területek kialakítására kerüljön sor.



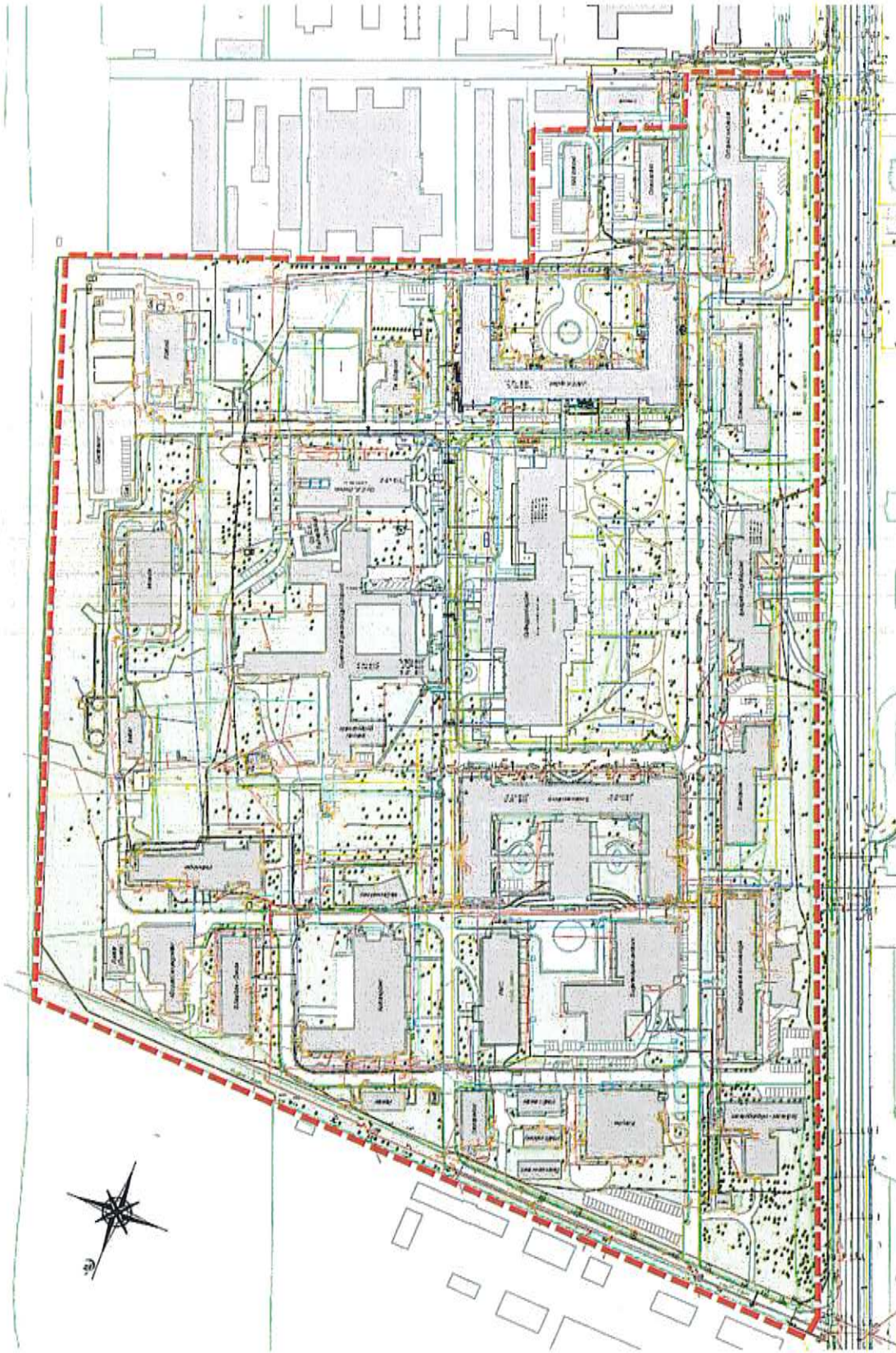
A Csillagpont Kórház és az előtte kialakított központi park

### Közművek

Az intézet a városi közüzemi rendszerre csatlakozik víz- és villamos-energia és a gázszolgáltatás terén. A fűtést, használati melegvíz-ellátást szolgáló fűtővizet az intézet területén lévő Kazánházban állítja elő.

Az elektromos hálózat (alumínium/réz) 1986-ban, a gázhálózat (acél) 1993-ban, a vízhálózat (horganyzott cső) 1989-ben, a csatorna és esővíz-elvezetés (beton) 1962-ben épült ki. A gázhálózat és a vízhálózat felújítása 2012-ben megtörtént.

Jelmagyarázat	
Közmű	
	Ivóvíz vezetékek
	Vízvételi csap
	Tűzcsap
	Víz műtárgy, folyóka
	Szennyvíz csatorna
	Csapadék csatorna
	Új csapadék csatorna
	Távfűtő vezetékek
	Gáz vezetékek
	0,4 kV elektromos földkábel
	10 kV elektromos földkábel
	Közvilágítási kábel
	Elektromos távvezeték
	Telefon kábel
	Csöves vezetékek
	Oxigén gáz vezetékek



A tervezési terület közmű rendszere



### 4.3. A tervezési terület környezetének bemutatása

A létesítmény főbejárattól a helyi tömegközlekedési megállók 100 m-es körzetben találhatóak. A vasútállomás megközelítése 5 km-en belül megközelíthető autóbusszal, illetve villamos tömegközlekedési eszközökkel.

Az intézet területét három bejáraton keresztül lehet megközelíteni. A Szentpéteri kapui főbejárat a kórház gyalogos főbejárata. A másik két bejárat gyalogosan és gépjárművel is igénybe vehető. Az északi porta közvetlenül a 26. sz. főút mellett helyezkedik el, a déli porta a 26. sz. útról nyíló Blaskovics útra való lehajtással érhető el.

A tervezési terület északi oldalról egy oktatási intézmény, a Miskolci Rendvédelmi Technikum telkével (épületek: max. F+2) határos. Keleten a Gömöri pályaudvart is érintő, Ózd és Tornanádaska felé haladó vasúti közlekedés területével szomszédos.

A tervezési terület déli oldalán a Kórházhoz kötődő lakótelep (épületek: max. F+3) és a funkciókban a Kórházhoz kötődő gazdasági telkek (rehabilitációs szolgáltatások stb.) többnyire földszintes, max. F+1 szintes épületei találhatók.

Nyugaton, a 26. sz. főközlekedési út (Szentpéteri kapu) másik oldalán, lejtős terepen városképi jelentőségű nagyvárosias lakóterületi környezet – lakótelep - található (Katowice lakótelep F+5 és F+9 szintes épületekkel).



A tervezési terület és a környező beépítések

#### **4.4. A módosítás során elérendő célok és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

##### **A módosítás célja, hatása**

A B.-A.-Z. Megyei Kórház és Egyetemi Oktatókórház komplex gyógyítási és szolgáltatási funkciókkal került elhelyezésre. Az egészségügyi ellátások azonban a minél korszerűbb és hatékonyabb eljárások megjelenésével időről időre felülvizsgálandók és ha lehetőség adódik rá, akkor fejlesztendők. Ezek a folyamatok legtöbbször a meglévő épületeken belül megoldhatóak, de kiemelt céloknál ill. a most is folyamatban levő járványidőszak történéseiből kiindulva előjöhettek olyan új megoldandó feladatok, amelyek az épületek bővítését vagy új épületek építését eredményezhetik.

Az elmúlt időszakban több nagyobb, megvalósítás előtt álló kórházi beruházás előkészítésekor is előkerült az a kérdés, hogy a Kórház területén megvalósuló beruházások – bővítések ill. új épület építése – esetében a készülő építési engedélyezési tervének jóváhagyásához a Miskolc Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának (MÉSZ) és mellékletének, a Szabályozási Tervnek a módosítása szükséges a jelenleg 12,50 m-ben meghatározott maximális építménymagasság megemelésének kényszere miatt.

A járványhelyzet során tapasztaltak utaltak arra, hogy az egyidejű nagy betegszám miatt akár az egyes pavilonos épületek szintszámának növelésére is igény jelentkezhet a következőkben.

##### **A Kardiovaszkuláris Szívsebészeti Központ telepítése a tervezési területen**

A veszélyhelyzet előtt közbeszerzési pályázat kiírására került sor a kórház területén a jelenleg használaton kívül álló Szülészeti-Nőgyógyászati épület bontásával, annak helyén megépítendő - Kardiovaszkuláris Szívsebészeti Központ tervezéséről. A jelenleg többrétűen elavult, sokszorosán szűk keresztmetszetben elhelyezett és működő kardiológiai és szívsebészeti ellátás helyrebillentése és jövőbe mutató kialakítása, elhelyezése, hosszú távon fenntartható biztosítása lenne a térségi jelentőségű beruházás célja.

A közbeszerzési pályázat eljárása lezajlott, a Kormányzati támogatás rendelkezésre állása után az új létesítmény tervezése a források rendelkezésre állásával elkezdődhet majd.

A 3086/6, 3086/7, 3086/10, 3086/13, 3086/24, 3086/25, 3087/1. hrsz. telkeket tartalmazó terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításának ez a kiemelt jelentőségű beruházás a legfontosabb indoka.

A fejlesztés az épület teljes bontásával és egy teljesen új épületegyüttes megépítésével számol a telek tereprendezésével, kertészeti rendezésével. Az új épületegyüttes a meglévő épületeket és épületegyütteseket tartalmazó kórházi intézményszövetbe illeszkedő módon kerülhet majd elhelyezésre.

A tervezési koncepció meghatározásánál követelményként fogalmazódik meg a magas színvonalú építészeti minőség, elvárásként pedig az orvostechnológiai funkcionális – építészeti – esztétikai összhang megteremtése. Mindezek mellett további követelmény a meglévő épület energiahatékonyságának javítása, korszerű komplex objektum létrehozása.

##### **A tervezési terület beépítése a Kardiovaszkuláris Szívsebészeti Központ tervezett helyével**

Az Északi porta közvetlenül a 26-os főút mellett helyezkedik el, közvetlenül a Szülészet – Nőgyógyászat épület szomszédságában, ami a megépülő új gyógyászati épület későbbi üzemelésénél kedvező lehetőséget nyújt a közvetlen és gyors megközelítésre.

#### **Műszaki fejlesztési koncepció leírása:**

Az új épületegyüttes tekintetében cél a pályázathoz kiadott tervezési program alapján:

- a terepcsatlakozás alatti (pince)szint személygépkocsi beállóhelyek és kerékpártároló, szükség szerint gépészeti helyiség elhelyezése,
- a funkciók ill. a szükséges alapterületi igényeknek megfelelő alapterületű szintek – az előzetes tervezési program alapján várhatóan földszint, I. emelet, II. emelet, III. emelet elhelyezése
- az elsősorban szakmai igényeket kiszolgáló IV. emeleti szint kialakítása konferencia teremmel és orvosi szobákkal, tetőterasszal és szükséges a gépészeti és egyéb működtetéshez szükséges kiszolgáló terek kialakításával, esetlegesen önfenntartó extenzív zöldtető létesítésével.

#### **Az épülettömeg szintenkénti megoszlása az orvosszakmai igények alapján:**

##### **Pinceszint:**

- teremgarázs személygépkocsi beállóhelyekkel és kerékpártároló, különböző funkciójú raktár területek ill. szükség szerint gépészeti helyiség elhelyezése,
- 2 nemű öltözők,
- központi ágymosó helyiségcsoport, szennyes és tiszta raktárak, kiszolgáló helyiségek

##### **Földszint:**

- előcsarnok ügyfélfívóval és váróhelyiségekkel, műszaki kiszolgáló helyiségek
- sürgősségi betegellátó terület, triage helyiség és kiszolgáló területük
- központi képalkotó diagnosztikai központ (UH, CT, MRI, röntgen),
- járóbeteg szakrendelők
- büfé és vizesblokk(ok)

##### **I.emelet:**

- kardiológia általános osztály,
- kardiológia intervenciók osztály,
- orvosi szobák
- szakmai vezetői szobák
- szakmai konzultációk, egyeztetések számára szolgáló tanácskozó

##### **II.emelet:**

- szívsebészeti – érsebészeti kis műtők és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló területek kialakítása:
  - 2 db katéter műtő,
  - pacemaker műtő,
  - invazív radiológiai laboratórium (DSA),
  - elektrofiziológia laboratórium
- angiológia osztály,

- kardiológiai intenzív osztály + infarktus fogadóhely
- orvosi szobák

### III.emelet:

- szívsebészeti és érsebészeti műtőblokk kialakítása - 2 db szívsebészeti, 2 db érsebészeti és 1 db hybrid műtő kialakítása
- szívsebészeti általános osztály
- általános osztály
- szívsebészeti intenzív osztály

### IV.emelet:

- konferenciaterem és kiszolgáló területei
- orvosi szobák kiszolgáló helyiségekkel
- gépészeti kiszolgáló helyiségek és területek, üzemeltetéshez szükséges helyiségek
- tetőterasz és extenzív zöldtető területek kialakítása

A beruházás megkezdéséhez azonban a beruházás szabályozási paramétereinek alkalmas rendezésére, módosítására van szükség.

A jelenleg hatályos Szabályozási Tervben a Kórház területére az alábbi szabályozási előírások érvényesek:

**Ki – 601856 - kórház - 9-4, 19-2, 20-1. szelvény**

Ki – különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével - kórház

(a) a terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál;

(b) a területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

6 – vegyes építészeti karakter

0 – kialakult építési övezet

1 – szabadonálló telepszerű beépítési mód

8 – min. 2500 m<sup>2</sup> telekterület – új telek alakítása esetén

5 – max. 30 % +10 % = 40 % beépíthetőség (átmenő telek), 55 %-10 % = 45 % zöldfelületi fedettség

6 – max. 12,5 m építménymagasság

Kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák előírásai szerint az építési zónákon belül kijelölt, már kialakult és átalakításra nem szánt kialakult szabályozási kategóriába sorolt – továbbiakban kialakult – területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit sajátos előírások hiányában a szomszédos telkeken kialakult adottságok és az egyéb országos érvényű előírások alapján és az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az építési hatóság határozza meg szükség esetén a városi főépítész, városi tervtanács vagy területi főépítész által vezetett tervtanács állásfoglalásának ismeretében.



A jelenleg érvényes Szabályozási Terv kivonata

A 2020. év elején a 3086/16, 17, 21, 22, 23, 25. hrsz. telkek összevonásával létrejött egy nagy méretű (telkek területe: 23,5923 ha, rajta található épületek területe: 4,4345 ha) átmenő 3086/25. hrsz. telek, aminek jelenlegi beépítettsége a telekösszevonások földhivatali munkarészei szerint 18,80%. A beépíttség a jelenleg belátható fejlesztések megvalósulása után sem éri majd el a maximális 40 %-os beépíthetőséget.

Egy ilyen hatalmas, több önálló rendeltetési egységet tartalmazó telken egy konkrét bővítési igény - új épületegyüttes építése - esetében az első lépés a telken belül történő építési hely kijelölése. Egy konkrét helyen történő építésnél a szükséges előkert ill. az egyes épületek egymástól történő megfelelő távolságának betartása esetén meghatározható egy konkrét építési hely, ahová az épületegyüttes kerülhet, ennek túllépése nem lehetséges. Ez határozza meg az új épületegyüttes szintterületét. Az orvosszakmai programban szereplő helyigényekből pedig kiszámítható, hogy az adott tervezési program reálisan hány szinten helyezhető el.

A cél az, hogy azok a lehetőségek, amik megfelelő támogatással egy-egy új gyógyászati funkciójú épület megépítését jelenthetik, ne vesszenek el a jelenlegi szabályozások kötöttségei miatt. Ennek érdekében azonban a jelenlegi meghatározott maximális építménymagasságnak - a megépíthető szintek számának - növelésére van szükség.

Olyan szabályozási paraméterek megalkotására van szükség, amely megfelelő tartalékokat tartalmaz a fejlesztéshez ill. a további fejlődéshez mint beépítési, mind építménymagassági szempontból.

#### 4.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A szabályozás javasolt módosítása a Helyi Építési Szabályzatban eddig nem szereplő, de hiánypótló határérték megállapításával került meghatározásra.

A tervezett Kardiovaszkuláris Szívsebészeti Központ megvalósulása esetén hosszú ideig biztosan a legjelentősebb beruházás lesz a Csillagpont Kórház tömbje mellett a tervezési területen.

Az eredeti tervezési programot a járványhelyzet felülírta, a fertőzésen átesettek számára fontos lenne egy kb. 60 fős kardio-rehabilitációs egység létrehozása, mert a gyógyult betegek közül sokaknak marad vissza ilyen jellegű szövődménye. Ennek legjobb helye a kardiológiailag kiemelt kezeléseket is végző új épületben lenne. Ez azonban az eddigi tervezési programból adódó épület eddigi méretének – alaprajzi, de nagyobb valószínűséggel magassági - növekedését vonja magával.

A funkciók előzetes alaprajzi elrendezése alapján valószínűleg a Csillagpont Kórháznál magasabb épület létrehozására lesz szükség. A térségi jelentőségű, többszörösen is kiemelt funkciójú épület esetében ez a megkülönböztetett helyzet indokolt, hiszen a magas színvonalú szívgyógyászati ellátás és a veszélyhelyzet miatt létesítendő új rehabilitációs egységek létrehozása kiemelt jelentőségű térségi feladat.

A hatályos Helyi Építési Szabályzatban szereplő megengedett építménymagasság értékek és az újonnan bevezetett megengedett építménymagasság érték bemutatása:

	A	B
1	Kód	Max. épületmagasság
2	1	3,5
3	2	4,5
4	3	6,0
5	4	7,5
6	5	9,0
7	6	12,5
8	7	16,0
9	8	35,0
10	9	Szomszédos építmények utcai homlokzatmagasságának átlaga $\pm 1,5$ m
11	0	Legfeljebb a telken épült legnagyobb építmény magasság
12	A	20,0
13	B	25,0

A javasolt szabályozási módosítás:

**Ki – 60185B - kórház** - 9-4, 19-2, 20-1. szelvény

Ki – különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével - kórház

6 – egyes építészeti karakter

0 – kialakult építési övezet

1 – szabadonálló telepszerű beépítési mód

8 – min. 2500 m<sup>2</sup> telekterület – új telek alakítása esetén

5 – max. 30 % +10 % = 40 % beépíthetőség (átmenő telek), 55 %-10 % = 45 % zöldfelületi fedettség

**B – 25,0 m** – a HÉSZ-be beépítendő, javasolt új megengedett építménymagasság érték



#### **4.6. A várható változások infrastruktúrális igényei: közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztés igénye**

A terület tömegközlekedéssel könnyen elérhető, de a későbbiekben megépülő bővítések, új építésű egységek többlet dolgozói létszámot generálnak, így az itt dolgozók ill. ide látogatók személygépkocsi forgalmával számolni kell.

A várhatóan elsőként megvalósuló Kardiovaszkuláris Szívsebészeti Központ létesítményben az eddig ismert tervezési program szerint 70-80 fő orvos és 200-250 fő ápoló, szakápoló dolgozik majd, azaz a beruházásból 270-330 fő új dolgozó mindennapi jelenlétére kell számolni.

A létesítmény területének közmű hálózati elemeit ábrázoló térképén látható, hogy a terület jelenlegi nagy funkcionális egységeinek ellátása teljes.

Új épület vagy kibővített épület esetében az esetlegesen ott húzódó gerincvezeték kiváltása megvizsgálandó, a kapacitások bővítése megoldható.

#### **4.7. A várható változások környezeti hatásai**

A tervezett új gyógyító létesítmények nagyobb forgalmat generálnak majd a 26. sz. főközlekedési úti ill. a Blaskovics utcai bejáratoknál is, aminek új forgalomszervezését meg kell oldani.

Az új funkciókkal a területen megnő a forgalom, de ez a növekedés nem okoz lényegesen nagyobb környezeti terhelést. A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges többlet szállítások is többlet forgalomként jelentkeznek.

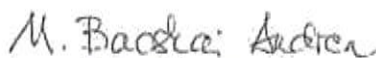
#### **4.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

A tervezési területen nem található védett épített vagy természeti érték. A létesítmény eredeti katonai funkciójából adódó hagyományos beépítési jellegzetességekhez a bővítéseknek ill. új létesítményeknek alkalmazkodniuk kell.

Miskolc, 2021. április



Településtervezés:  
Puskás Péter  
Ybl és Pro Architectura-díjas építész  
É1-05-0103  
TT1- 05-0103



Településtervezés:  
M. Bacskai Andrea  
okleveles építészmérnök  
É-05-0081  
TT1-05-0081



