

Alátámasztó leírás és számítás
az MaTrt előírásainak megfelelően a beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló határozathoz

Tárgy: Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának módosításához kapcsolódóan - új beépítésre szánt területek kijelölése az egykori DAM 23365/43. hrsz. déli részén.

A jelenleg hatályos MÉSZ a Vasgyár területének déli részén a valóságban is meglévő iparvágányt, mely a DIGÉP felé vezet, esetleges telekhatárral ábrázolja. Ez a telek a valóságban nem létezik, így az ábrázolt telekhatárok előirányzatok. A jelenleg készülő rendezéstervezés módosítás távlatban egy sínpart javasol a jelenleg is használatban lévővel megegyező módon. A két ábrázolás között így módon kötöttpályás közlekedési terület (Kök) különbözet adódik, melyet a szabályozási terv beépítésre szánt területnek jelöl.

Fentiekből adódik az új beépítésre szánt terület kijelölése.

Változások leírása – jelle V511

Változó terület nagysága [m ²]		Hatályos területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás
17 907	Gipe	Gazdasági ipari zóna	Kb-Mú	Magánút
24 741	Gipe	Gazdasági ipari zóna	Gksz	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató
1 279	Kök	Kötöttpályás közlekedési terület	Kb-Mú	Magánút
7 035	Kök	Kötöttpályás közlekedési terület	Gipe	Gazdasági ipari zóna
3 628	Kök	Kötöttpályás közlekedési terület	Gksz	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató
3 360	Kök	Kötöttpályás közlekedési terület	Ev	Védelmi erdő
1 089	Ev	Védelmi erdő	Kök	Kötöttpályás közlekedési terület
59 039	Szumma			

- A DAM (Miskolc, 23365/43 hrsz-ú telek) délkeleti területén belül a területfelhasználást az új közlekedési területek kijelölése módosítja (Kb-Mú). Ez az új közlekedési elem a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 2022. évi módosítása szerinti magánút, melynek kialakítása a VI. kapu megnyitásával biztosítja a közúti kapcsolatot.
- A területfelhasználás a magánút és a ráfűződően kialakítandó új építési telkek esetében módosul. Az új telkek területfelhasználása gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató (Gksz).
- A volt Kök területet felülvizsgálva megmarad egy nyomtávnak megfelelő Kök terület, valamint Gipe, Gksz, Kb-Mú, és Ev területek jönnek létre.
- Többlet beépítésre szánt terület nem jön létre.
- A tervezési területen belül a módosítás által nem érintett telkek továbbra is Gipe kategóriában maradnak.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrt) előírásai teljesülésének vizsgálata:

A módosítással érintett területet az MaTrT tv. **települési térség** kategóriába sorolja.

11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

„A törvényi előírás teljesül.”

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

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

„A törvényi előírás teljesül.”

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25% - ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

„Megszűnő védelmi erdő területfelhasználás nagysága: 1.089 m²

A módosítás során létrejövő védelmi erdőterület: 3.360 m², mely nagyobb, mint a megszűnő erdőterület.

Többlet beépítésre szánt terület nem jön létre. Egy telken belüli területfelhasználás-rendezésről van szó. A telken belül megszűnő beépítésre szánt funkció: 17.907 m²; a létrejövő új beépítésre szánt terület nagysága: 7.035+3.628=10.663 m²; ennek mérelege: 7.244m² - miszerint több beépítésre szánt terület jön létre a telken belül, mint amennyi beépítésre szánt terület létrejön.

Településtervezői álláspont szerint a fenti számítás alapján új beépítésre szánt terület növekmény nincs, a beépítésre szánt terület mértéke csökken, így új erdőterület kijelölése nem releváns, ugyanakkor ezen az egy telken belül, barnamezős területen létrejövő 10.663 m² új beépítésre szánt terület 25%-a = 2.665 m² erdőterületet meghaladó 3.360 m² erdőterület jön létre.”

„A törvényi előírás teljesül.”

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

„Az érintett terület egy osztatlan közös barnamezős gazdasági ipari terület – jellemzően nem mezőgazdasági terület - így a (3) bekezdés nem releváns.”

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

„Fentiek okán nem releváns.”

Összegzés:

A módosítás a valamikori Diósgyőri Acél Művek területén belüli (telken belüli) területek rendezése céljával valósul meg. A fő cél közlekedési terület kijelölése a tömbtelken belül, ahol jellemzően beépítésre szánt területből közlekedési terület jön létre, hogy a tömbtelek előbb-utóbb bekerülhessen a város „véráramába”. A telek végre felosztható, használható, piacképes telkekké válhat. Ugyanekkor, ugyanezen az ingatlanon belül a használaton kívüli közlekedési területből beépítésre szánt terület válik, mely átrendeződés arányában a közlekedési terület lesz nagyobb terjedelmű, többlet beépítésre szánt terület nem jön létre.

Helyszínrajz



