

# MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc, Tapolca városrész területén  
tervezett társasház beruházáshoz kapcsolódó módosítását megalapozó

A 419/2021. (VI.15.) kormányrendelet 19.§. szerinti

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### MEGBÍZÓ:

Bau-Társ Kft.  
1191 Budapest Hamvas u. 7-9.  
Tutinkáné Katona Szilvia  
ügyvezető

### TERVEZŐK:

**Településrendezés**  
Borsodi Tervező Kft.  
3535 Miskolc, János u. 46.  
Hojdák Péter  
ügyvezető, településtervező

### Építészet

Dudás Péter  
okl. építészmérnök  
3526 Miskolc, Zsolcai kapu 17/B 2/3

Tutinkáné Katona Szilvia  
építészmérnök  
3516 Miskolc, Cukrász u. 26.

Miskolc, 2024. április hó

# **TARTALOMJEGYZÉK**

## **MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS**

Településrendezési Eszközeinek a Miskolc, Tapolca városrész területén tervezett társasház  
beruházáshoz kapcsolódó módosítását megalapozó

### **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

#### **CÍMLAP**

#### **TARTALOMJEGYZÉK**

1. Előzmények, összefoglalás
2. A tervezési terület és a környezet bemutatása
3. Beépítési terv
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása
5. A településrendezési probléma bemutatása
6. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására
7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
10. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása

Miskolc, 2024. április hó

## 1. Előzmények, összefoglalás

A BAU-TÁRS Kft (a dokumentáció további részében Beruházó) „Tapolcaliget” fantázianevét **társasház létesítését tervezi** a 46590/3 és 46591 hrsz. ingatlanokon. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, részben kaszált részben visszaerdősödésnek indult. A társasház létesítését célzó beruházói döntés a népszerű városrészben történő elhelyezkedésén és a rendelkezésre álló pályázati lehetőség igénybevételi szándékán alapul.

A beruházás tervezője Dudás Péter (É 05-0459) okl. építészmérnök és a Beruházó részéről közreműködő Tutinkáné Katona Szilvia (É3-05-0406 építészmérnök).

A beruházás során a tervezési területen **négy önállóan hasznosítható lakóegységet tartalmazó társasház** (épület), kertészetileg kialakított **zöldfelület** és a terep stabilizálását szolgáló **támfalak** (építmény) létesülnek a sajátos helyszíni adottságok (részletesen ld.: a Beépítési Terv c. fejezetben) figyelembevételével.

Az ingatlan alapterületéhez tartozó beépítési korlátozások csökkentése érdekében szükséges a Hatályos Településrendezési Eszközök korrekciója a tervezési területen.

A tervezett megoldás előzetesen egyeztetésre került Miskolc MJ Város polgármesterével és főépítészével.

## 2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

A Miskolc-Tapolca városrész Ék-i végén lévő, belterületi fekvésű 46587/2, 46589, 46590/1, 46590/2, 46590/3, 46591, 46592/1, 46592/2, 46593, 46596/6, 46597/1, 46601/4 hrsz. ingatlancsoport topográfiai adottságaiból adódóan telektömbként értelmezhetőek. A beruházási szándékkal érintett 46590/3 és 46591 hrsz. ingatlanok a **Beruházó tulajdonát képezik**, a terület többi része jellemzően beépített a korábbi HÉSZ paramétereinek alapján.

A **terület pozícióját** a Miskolc-Tapolcai úttal párhuzamosan futó szervízút mellett való fekvése határozza meg; az innen kiszolgált kertek és üdülők beépülése folyamatos, egyfajta „nyaktagot” képezve az ún. Egyetemváros és Tapolca korábban beépült részei között.

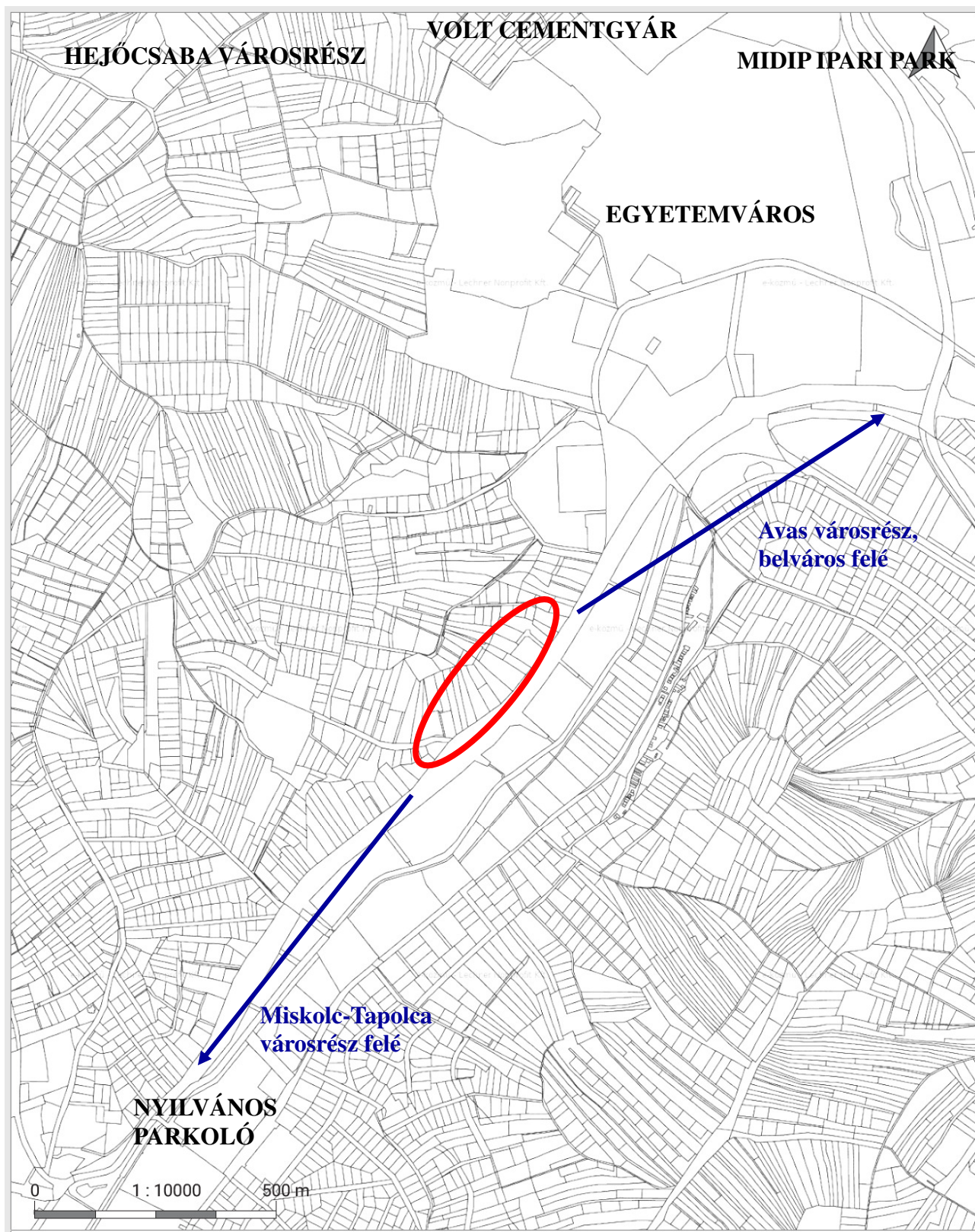
Ék és Dny felől a folyamatosan kiépülő elegáns, társasházakat és magánvillákat egyaránt tartalmazó lakóövezet, Dk felől a Miskolc-Tapolcai út túloldalán fekvő ún. Hejő liget gondozott, magas zöldfelületi értékű de kevésbé kihasznált sávja határolja. Az Ény felől határos, hasonlóan lakó és kert funkciókörrel bíró teleksor a párhuzamosan futó Rézműves utcára szerveződik, a szintkülönbség és a lejtésviszonyok miatt azonban nem tekinthető egységes telektömbnek. A domboldal egyes belső fekvésű telkeit magánutak tájrák fel, ezek azonban a tervezési területet közvetlenül nem érintik.

A terület erős Dk-i lejtésű, **tényleges használatát tekintve** a nagyjából **lakóterület** a beruházással érintett 46590/3 és 46591, továbbá a jelenleg nem megközelíthető 46587/2 hrsz. ingatlanok vonatkozásában **használaton kívüli**, kaszált, cserjésedésnek indult. Az egykori kertművelés nyomát az egységesen használt 46591-2 hrsz. ingatlanok őrzik.

A lejtés a hátsókertek vonalában a legerősebb, ez a rész gazdaságosan nem beépíthető, az egykori gyümölcsösök helyén természetközeli állapotúra „vadult” cserjefoltok és fenyőcsoportok találhatóak. A beruházással érintett ingatlanokon észlelhető „vápa” egy egykori csúszás nyomait őrizheti. Az ingatlanok között melletti 30-50 m. széles sávja enyhe lejtésű, építési célra leginkább ez a rész vehető igénybe. A megépült lakóépületek mögött jellemzően támfalak stabilizálják a talajt.

Az újabb lakóépületek jellemzően szabadon álló telepítéssel, 10 m. körüli előkert mérettel, a lejtésviszonyok miatt a közterület felől 2 szint (esetenként tetőtérrel kiegészített) magasságban valósultak meg. Kertként használható környezetük rendezett, azonban az aktuális divatok szerint kialakított, az összkép szervesen.

Az ingatlanok déli sávját szennyvízvezeték és védőövezete terheli, a növelt méretű előkertet ez is indokolhatja.



*A tervezési terület pozíciója a város déli részén*



*A tervezési terület légifotón*



*A Miskolctapolcai út (balra) szelvénye a szervízúttal*



*A Hejő liget zöldfelülete*



*A beruházással érintett ingatlanok dél felől. A második kép közepén érzékelhető a vápa*



*A tömbbelsőbe vezető magánút*



*A közvetlenül szomszédos épület*



*Építészeti és környezeti minőség a vizsgált tömbben*

### 3. Beépítési Terv

A megbízói tervezési program szerint négylakásos társasház létesítése tervezett, a terepadottságok miatti szinteltolási lehetőséget felhasználva valamennyi lakás esetén saját, nagyméretű terasz biztosításával. Az egyes lakások 120-220 m<sup>2</sup> közötti alapterületűek, az összesített lapterület a közös használatú helyiségekkel együtt 1800 m<sup>2</sup>. Az egyes lakások alaprajzi elrendezés letisztult, logikus, méretüknél fogva nagyobb család számára is komfortos életteret képesek biztosítani. Az előírt parkolószám az alagsori mélygarázsban kerül kialakításra.

Valamennyi lakás önálló szerkezeti egységet is képez, üzemeltetésük viszonylagos függetlenséggel valósítható meg. A tervező kifejezetten ügyelt arra, hogy valamennyi lakás önálló mérő- és elzáró szerelvénnel rendelkezzen.

A telepítést elsősorban a terep lejtése és az előkertben futó közmű-vezetékek határozzák meg, másodsorban a szomszédos épületek által kijelölt – helyenként bizonytalan – építési vonal. A beépítés szabadon álló, 6,5 m. előkerti méret alkalmazásával.

Az épület szigorú kubusát a teraszok és a penthouse szint széles konzolai, az észak felől határoló széltörő pengefal, valamint a garázsbehajtót és a lépcsőzött lakókertet kísérő támfalrendszer oldja. Utóbbi egyben össze is kapcsolja az épület tömegét a kerttel, finom átmenetet képezve az épített és a zöld környezet között. A hátsókert felé közvetlen kertkapcsolat biztosított az 1. emeleti lépcsőpihenő felől.

Az épület karakterét a homlokzati síkok megmozgatásán túl a teraszokat és a lépcsőház tömegét árnyékoló zöldhomlokzat egészíti ki. A közterület felé néző déli és a nyugati homlokzat nyitott, a modernista elvek alapján nagyméretű üvegfelületek tervezettek, melyek árnyékolásáról a konzolok és a zöldfal gondoskodik.

A keleti és az északi homlokzat teljesen más karakterű, zártabb, csak a hálósobák kisebb méretű ablakai és a lépcsőház bevilágító felületei tagolják. Utóbbi szinte teljesen zárt, egyhangúságát az eltérő színhasználat és felületi minőség oldja fel.

A lapostető jelenleg nem járható szerkezeti egység, ötödik homlokzatként nem értelmezhető. Szerkezete azonban elbírja az extenzív zöldesítést, tájolásánál fogva alkalmas napelemes rendszer telepítésére is. A beltérből történő megközelítés lehetősége nem került kialakításra.

Önálló kertterv nem készült, a nagyméretű, dél felé lejtő, idős faegyedeket is tartalmazó telek azonban alkalmas egy több funkciót (főzőhely, pihenőkert, játszótér, stb.) akár elkülönülten tartalmazó közös használatú lakókert kialakítására.

A beépítettség, a zöldfelületi mutató és az építménymagasság számítás , továbbá a parkolómérleg számítás eredménye az alábbi

|                                |                        |         |
|--------------------------------|------------------------|---------|
| • a telek területe:            | 2438,00 m <sup>2</sup> | 100.00% |
| • a beépítettség mértéke:      | 363,38 m <sup>2</sup>  | 14,90 % |
| • a zöldfelület mértéke:       | 2031,34 m <sup>2</sup> | 83,32 % |
| • burkolt felületek:           | 43,28 m <sup>2</sup>   | 1,78 %  |
| • az építménymagasság mértéke: |                        | 5,81 m  |
| • parkoló száma:               |                        | 8 db.   |

**A telepítési tanulmányterv alapjául szolgáló teljes építészeti dokumentáció külön kerül csatolásra.**

### 4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A módosítás elsődleges célja, hogy a 46591 hrsz. ingatlanra tervezett társasház jogszerűen kerülhessen engedélyezésre, továbbá a telekméret szabályozása közelítsen a valós állapothoz. A módosítás során a hatályos Szabályozási Tervben rögzített építési paraméter módosítása szükséges.

*Kivonat a tervdokumentációból. Forrás: beruházói adatszolgáltatás*



*Tervezett helyszínrajz.*



*Látványtervek dél, kelet...*



... észak és nyugat felől

## 5. A településrendezési probléma bemutatása

Miskolc Megyei Jogú Város rendelkezik a teljes közigazgatási területére vonatkozó, OTÉK szerint készült hatályos Településszerkezeti Tervvel, Helyi Építési Szabályzattal és Szabályozási Tervvel. A jóváhagyás óta több alkalommal kerültek a tervek módosításra a felmerült igények szerint.

A városban jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Településszerkezeti Terv: **175/2022. (XII.15.) határozat**
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: **38/2022. (XII.16.) rendelet**

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 46587/2, 46589, 46590/1, 46590/2, 46590/3, 46591, 46592/1, 46592/2, 46593, 46596/6, 46597/1 és 46601/4 hrsz. ingatlanokat beépítésre szánt területként tartalmazza, kertvárosias lakóterület funkcióval. Szabályozási előírásai az alábbiak:

### Lke-32-26-3

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- oldalhatáron álló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 20%
- a legkisebb zöldfelület: 60%
- a legkisebb beépíthető telekterület 600 m<sup>2</sup>

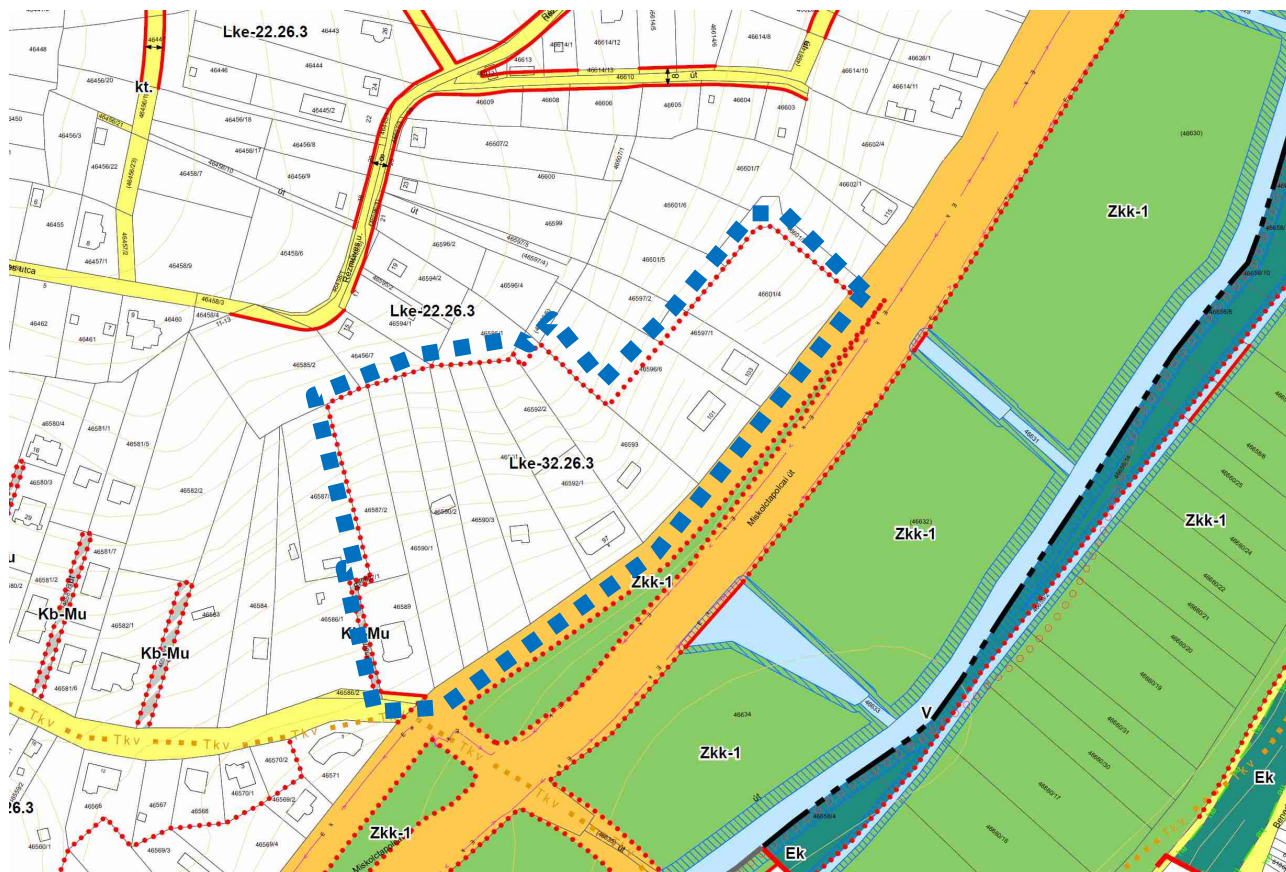
A HÉSZ 29. §. (6) pont alapján:

*„Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.”*

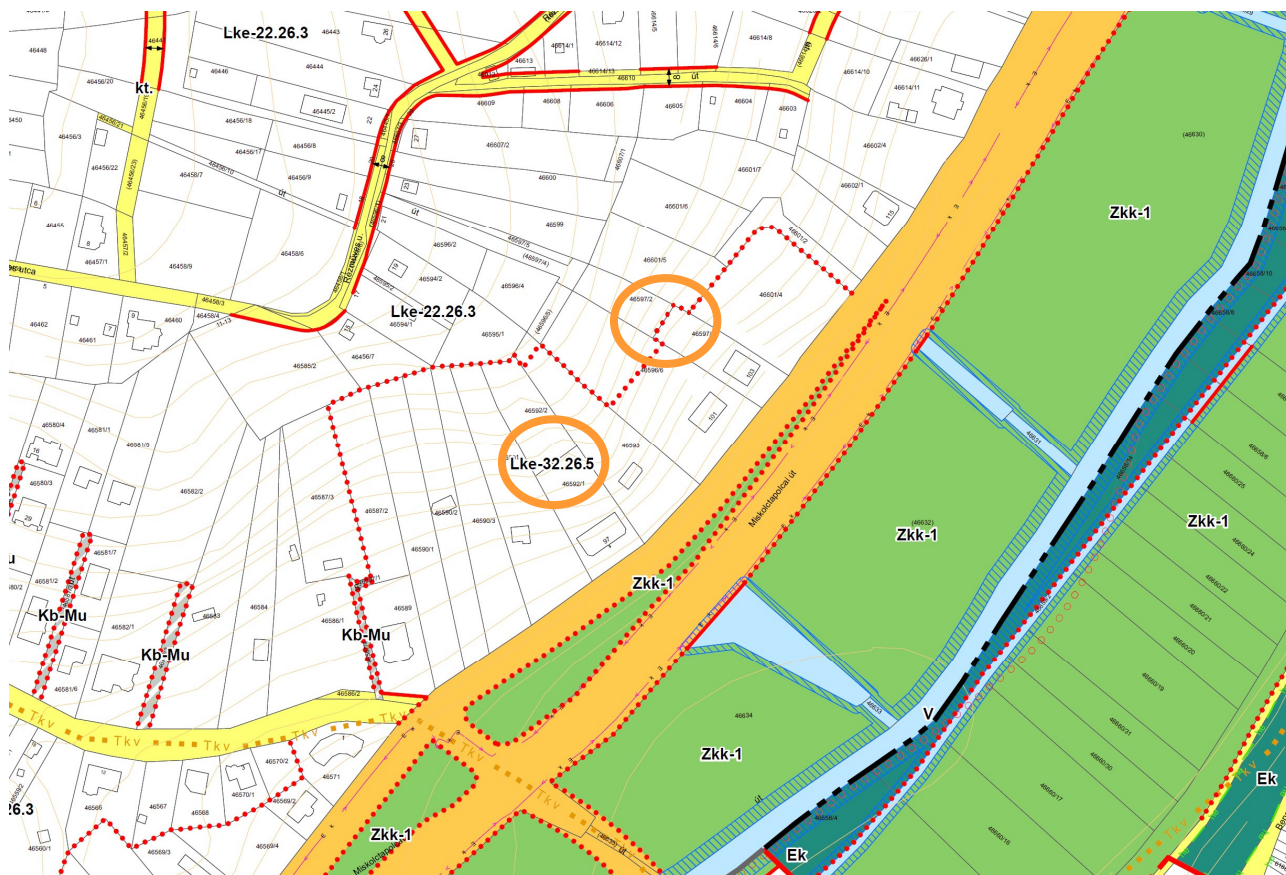
A fenti előírásból levezethetően a beépíthetőség lehetséges maximuma 240 m<sup>2</sup>, a területen meglévő 1000-3500 m<sup>2</sup> közötti területű telkeken a beépíthetőség számított mértéke ténylegesen 6,8-20 % között szóródik, a beruházással érintett ingatlanon 9,6 %.

A korábbi 2004 évben elfogadott HÉSZ a tömbbelső feltáró közterületet tervezett, a telekméret paraméter az ez alapján telekosztással kialakítható ingatlanok térmértéke alapján került meghatározásra. A feltáróút kialakítására a domborzati viszonyok és a közművesítés ebből következő felmérhetetlen költségei miatt nem mutatkozott valós szándék, a hatályos tervből ez az elem törlésre került. A kialakítható telkek mérete és a beépíthetőség ehhez mért korlátozása azonban átemelésre került.

Az övezeti határ kettévágja a 46596/6 és 46597/1 hrsz. ingatlanokat. E szabályozási elem szükségességének felülvizsgálata szintén indokolt.



*A hatályos Szabályozási Terv kivonata*



*A Szabályozási Terv javasolt módosítása*

## 6. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására.

A tervezett beruházás megvalósításához a Településszerkezeti Terv módosítása nem **szükséges**.

A megismert beruházási szándékra való tekintettel a beépíthető legkisebb telekméret növelése szükséges:

### Lke-32-26-5

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- oldalhatáron álló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 20%
- a legkisebb zöldfelület: 60%
- **a legkisebb beépíthető telekterület 1200 m<sup>2</sup>**

Az építési hely kijelölésének előírásai változatlanok, egyéb kiegészítő szabályok bevezetése nem szükséges.

A módosítást követően a szomszédos ingatlanokon már meglévő, korábbi szabályok alapján megvalósult épületekhez illeszkedő léptékű társasház megvalósítása válik lehetővé.

A 46596/6 hrsz, ingatlan mérete és az északi részét érintő magánút a módosítást követően is lehetővé teszi annak megosztását, a 46597/1 hrsz. esetében esetében azonban indokolt a telekhatárra történő illesztés.

Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet (a továbbiakban R.) 68. §. szerinti **egyszerűsített eljárás szerint kerülhet lefolytatásra**, mivel a tervezett módosítás megfelel az alábbi feltétel-rendszernek:

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

(...)

b) módosítása esetén, ha

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

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

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

(A R. 78.§. (4) a pont értelmében településterv alatt a korábbi terminus szerinti településrendezési eszközöket kell érteni.)

Jelen dokumentáció alapjául szolgál annak, hogy a tervezett beruházási szándékot Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megismerje és támogatási szándéka esetén **döntést hozzon annak kiemelté nyilvánításáról.**

## 7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezési terület megközelítése a 2. fejezetben bemutatott szervízúton keresztül történhet. Az út meglévő paraméterei a beruházás számára megfelelőek, szabályozási szintű beavatkozás nem szükséges. A parkolás a tervezett előírások alapján a telken belül biztosítandó, közterületi parkoló kialakítása nem szükséges, de igény esetén az út szelvénye lehetővé teszi.

A tervezési területre előírt **közműellátás mértéke** és módja a HÉSZ 26.§. (1) alapján **teljes**

**A szükséges infrastruktúra teljes körűen rendelkezésre áll.**

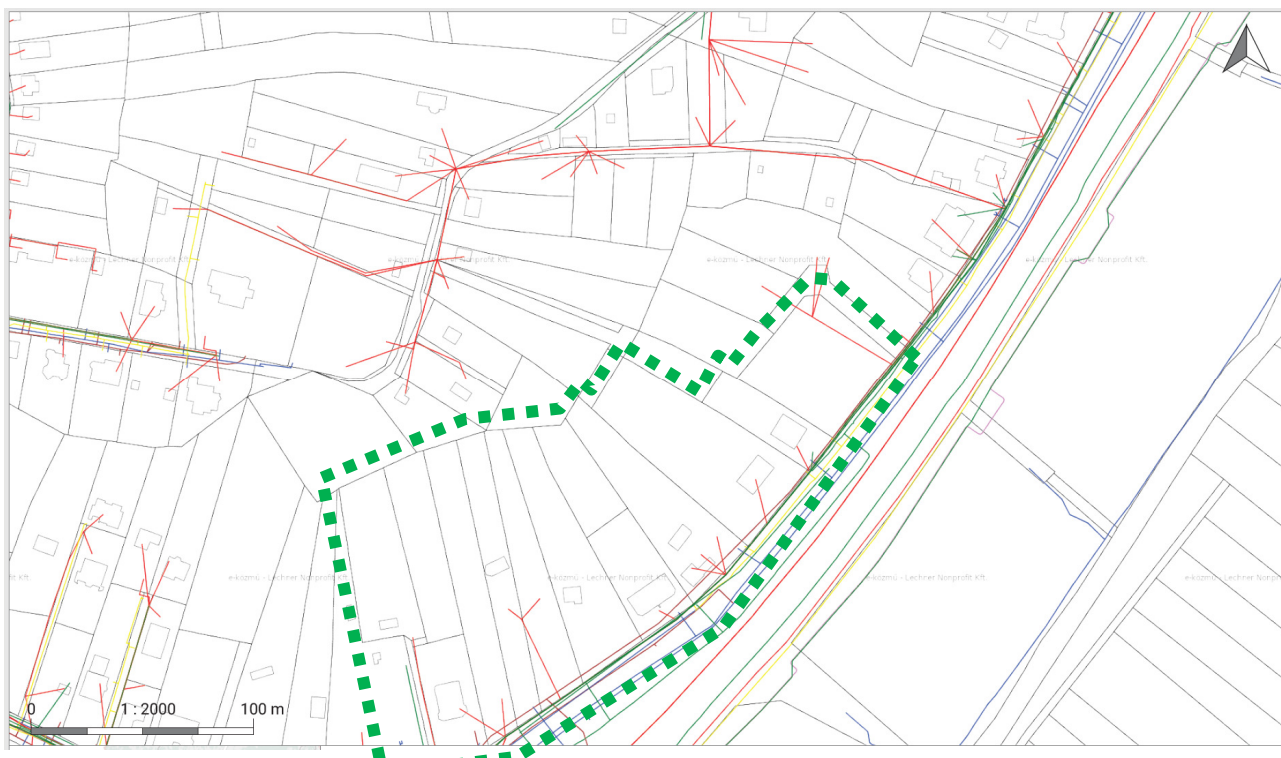
Az ingatlanok déli sávját szennyvízvezeték és védőövezete terheli, amelyet az építési hely kijelölésénél is figyelembe vételre került. Az ingatlanok bekötése és a mérőórák elhelyezése jellemzően nem történt meg, a beruházás során a közművek rendelkezésre állását is biztosítani szükséges.

Az egyes hálózatokra való csatlakozás módja az előzetes egyeztetések során tisztázásra került, a vezetékes közüzemi hálózatok jellemzően a szervízúztól felől elérhetőek. **A hálózatok kapacitásának bővítése nem szükséges.** A 46590/3 hrsz. ingatlan kifestőszűrtű elektromos bekötését át kell építeni, amely a közös oszlopról ellátott 46590/2 hrsz. ingatlant is érinti.

A **keletkező csapadékvíz** a tervezési területen belül elszikkasztható, tűzivízként eltárolható, egyéb igény esetén a közcsatorna hálózatba vezethető.

A **hírközlési szolgáltatók** közül a Magyar Telekom Nyrt., a Vodafone Magyarország Zrt. és a Digi Kft. rendelkezik a térségben vezetékes hálózattal. Szerződés esetén valamennyi mobilszolgáltató **megfelelő térerőt és sávszélességet tud biztosítani.**

A beruházás tervezését és kivitelezést a Költségviselő végzi, az Önkormányzat feladata az egyeztetési és jóváhagyási eljárás lefolytatása. A Főépítész Kabinet munkatársai kellő felkészültséggel rendelkeznek, további humán erőforrás igénybevétele nem szükséges.



A tervezési terület közművei. Forrás: e-közmű rendszer

## 8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

### *A jelenlegi környezeti állapot áttekintése*

A tervezési terület a Miskolci Bükkalja kistáj része. Felszínalaktanilag a Bükk hegységet délről keretező, ÉÉNy-DDK-i fő völgyekkel és erre merőleges mellékvölgyekkel közepesen, illetve enyhén tagolt hegylábfelszínként, ill. hegységelőtéri dombságként értelmezhetjük, melynek átlagos tengerszint feletti magassági 300 m. (a tervezési terület környezetében 150m átlagos magasság jellemző). A jellemző nyugati széljárást az azt leárnýékoló dombok változókonnyá teszik. A napsütéses órák száma évente 1850 óra alatti, az évi középhőmérséklet pedig 10,5 °C. Az éves csapadékmennyiség 540-580 mm.

A talajok a fekete nyirok talajok, az agyagbemosódásos barna erdőt talajok és a barnaföldek mozaikját képezik, melyekhez az erodált területek földes kopárja és humuszkarbonát talaja kapcsolódik. Miskolc körzetében a K-i kitettségű lejtők közepesen, vagy nagymértékben erózióveszélyesek. A tervezési terület közelében duzzadásra hajlamos agyag is regisztrált. A területnek állandó természetes vízfolyása a több forrásból táplált Hejő patak, a bükki karszt vízjárás-kiegyenlítő hatásából adódón kiszámítható vízjárással. A völgytalpon azonban átmenetileg megemelkedhet az erősen kemény talajvíz szintje

A terület potenciális vegetációja a tatárjuharos lösztölgyes. A természetes vegetáció helyét ma már nagyobb részt beépített földterületek és lakó,- illetve üdülőkertek foglalják el. Az egykori növénytakaró maradványai csak az árkok, vízfolyások keskeny sávján és az állékonyság okán a meredekebb részsűkőn maradtak meg. Az állatfajokban való szűkölködése elsősorban a sűrű beépítés következtében bekövetkezett természetes élettér-csökkenés eredménye; tágabb környezetében azonban a kertek és gyümölcsösök felhagyása és bozótosodása következtében az erdőszegevényekre jellemző fajok visszatelepülés tapasztalható

### *Természetvédelem*

A tervezési terület és tágabb környezete nem áll természetvédelmi oltalom alatt, és Natura 2000 védelem alatt álló területet sem érint. Értékes élőhely nem található a területen. A tájképvédelmi terület övezetével nem érintett, egyedi tájérték nem került kataszterezésre. Az Országos Ökológiai Hálózat övezete a tervezési területet nem érinti.

Megemlítendő azonban a városrészt környező erdőszegek többszintű védelme, illetve az ún. őspark helyi védelemmel is támogatott botanikai értékei.

### *Felszín alatti ivóvíz bázisok*

Az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség Miskolc város ivóvízellátásába bekapcsolt hidegvizes karszt források védőterületeire és védőidomainak kijelöléséről szűlő határozatának előírásai a vizsgált területre nem vonatkoznak.

A társasház építése az elvárható technológiai fegyelem mellett nem jelent veszélyt a vizsgált területek talajvíz-minőségére. Az üzemelés során a felszínre hulló csapadékvíz a létesítmény belső hálózati rendszerébe kerül ahonnan a terepre kivezelve elsősorban szikkasztásra kerül, igény esetén a teljes körűen kiépűlt közcélú zárt csapadékvíz elvezető rendszer vezeti el.

### *Felszíni vízbázis*

A tervezési terület környezetében figyelembe vehető felszíni ivóvízbázis a **Hejő-patak**, amelyet azonban befogadóként nem szükséges igénybe venni, **vízminőségét a tervezett beruházás nem veszélyezteti.**

### *Ár- és belvíz-veszélyeztetettség*

A telepűlések ár- és belvíz veszélyeztetettségű alapon történő besorolásáról szűlő 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM egyűttes rendelet mellékletében Miskolc város „B” közepesen veszélyeztett besorolást kapott. A vizsgált terület domborzati adottságainál fogva alig veszélyeztett, elsősorban a villámárvizek hordalékmozgató tevékenysége jelenthet veszélyt. Havária-eseményről nincs tudomásunk. A beruházás során a csapadékvíz-elvezetés megoldása kiemelten fontos szempont.

### Levegőminőség

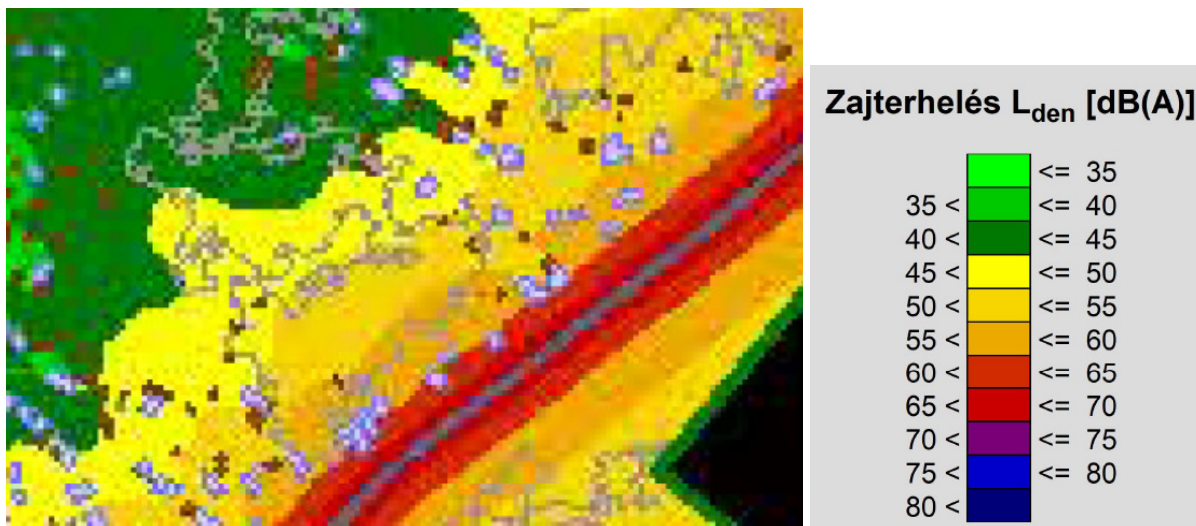
A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet 1. sz. melléklete szerint Miskolc a Sajó-völgye légszennyezési agglomerációba tartozik. Az előírt levegőminőségi határértékeket elsősorban a téli hónapokban lépik túl a mért értékek, melynek oka a lakossági tüzelésen és a gépjármű-forgalmon túl a levegő tisztulását megnehezítő meteorológiai jelenség.

A város önálló programot indított a levegőminőség javítására, amely elsősorban a szemléletformáláson alapszik. A tervezett társasház a város zajterhelésére nincsen negatív hatással, **a levegőminőség romlásával nem számolunk.**

### Zajterhelés

A közúti közlekedés zajterhelése tekintetében Miskolc Megyei Jogú Város Stratégiai zajtérképe alapján a tervezési területet döntően az 55-60 dB zajterhelésű sáv érinti, amely 24 órás érték. A tervezési területen zajtól védendő létesítmény nincs. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet a lakóterületek esetében ezzel zajterhelési határértékeket határoz meg (50 dB éjjeli és 60 dB nappali). A terület nem esik a térkép szerinti konfliktuszónába.

**A főút zajterhelése a beruházási szándék szempontjából nem releváns.**



Forrás: <https://www.miskolc.hu>

### Talajvédelem, földtani közeg

A tervezési terület jellemző talajtani képződménye az agyagbemosódásos barna erdőtalaj. Termőképessége közepes, kisebb mértékben törmelékkel szennyezett. A beruházás során a terület egy részének beépítése és leburkolása történik, ezt megelőzően a humuszréteg leszedése és deponálása feltétlenül szükséges. A meglévő talajállapot további romlása nem valószínűsíthető.

A tervezési terület fektetett bányatelekkel, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal vagy nyilvántartott földtani veszélyforrással nem érintett. Ugyanakkor a domboldal jelentős részét veszélyezteteti a felületi erózió, a domborzati és talajtani adottságok ismeretében a tervezési területen sem kizárt instabil talajszerkezet előfordulása.

### Hulladékgyűjtés

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A beruházások jelentős mennyiségű kommunális hulladék keletkezését eredményezheti, azonban ártalmatlanításuk megoldható. Hangsúlyt kell fektetni a szelektív hulladékgyűjtésre, ezzel csökkentve a kommunális lerakóhelyre jutó hulladék mennyiségét.

Az esetlegesen keletkező veszélyes, illetve inert hulladék szakszerű gyűjtésére, tárolására, hasznosítására, illetve elszállítására **a jogszabályi előírások az irányadóak.**

### *Iparbiztonság*

A tervezéssel érintett területeket jelenleg nem érinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezetet. **A társasház beruházás nem jelent ipari kockázatot.**

### *Emberi tevékenység*

A jelenlegi használat emberi tevékenységgel összefüggő környezetbiztonsági vizsgálatot nem igényel. A társasház beruházás kapcsán a személygépjármű forgalomból származó terhelések növekedésével lehet számolni, amely azonban a jelenlegi forgalmi adatokhoz képest elhanyagolható mértékű.

Összefoglalóan megállapítható, hogy körültekintő tervezés és kivitelezés mellett a beruházás **a kritikus környezeti elemekre előreláthatóan nem gyakorol negatív hatást.**

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

A vizsgált területek nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek. Nyilvántartott műemléki érték, helyi építészeti vagy településképi védelem alatt álló objektum szintén nem érintett.

Ugyanakkor a Miskolctapolcai út településképi szempontból kiemelt, a vele közvetlenül szomszédos ingatlanokon lefolytatott építési engedélyezési eljárások során a településképi véleményezési eljárás lefolytatása kötelező. Az építész dokumentáció alapján legalább a konzultáció megtörtént, a főépítész a terveket településképi szempontból támogathatónak ítélte.

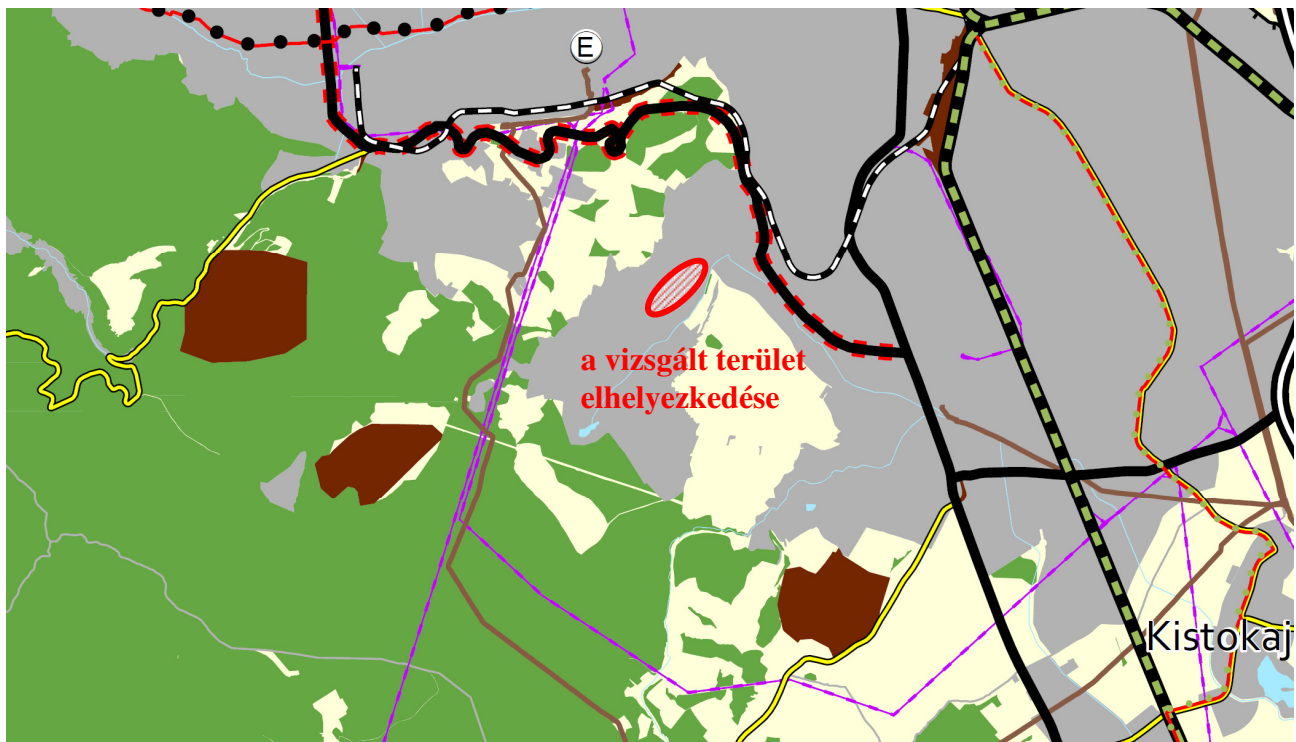
Bár a tervezési terület elsősorban települési tájként értelmezhető, magas zöldterületi fedettsége, domborzati adottságaiból fakadó látványkapcsolatai és az extenzíven gondozott liget közelsége tájképi szempontból is értékesé teszi..

## **10. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása**

A 314/2012. (XI.9.) Kormányrendelet 4.§. (2) bekezdése szerint a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készítendőek.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény (a továbbiakban OTvT.) 2019. március 15.-én lépett hatályba. A jó adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét, továbbá az övezetekhez tartozó előírásokat a Miniszterelnökséget vezető miniszter a tv. 19. § (4) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) rendeletében (a továbbiakban R.) állapította meg. Az OTvT övezeti rendszerét a megyei Területrendezési Tervekben kell részletesen kidolgozni.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési terv (továbbiakban BAZMTvT) Miskolcot érintő elhatározásait a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 24/2020 (V. 29.) számú határozata a Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó területrendezési ajánlásokról, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 25/2020 (V. 29.) számú határozata a Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó intézkedési javaslatokról, valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) számú rendelete alapján vizsgáljuk.



## 2. sz. Melléklet – Térségi Szerkezeti Terv (kivonat)

Kivonat a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Térségi szerkezeti tervből. Forrás: a BAZ Megyei Önkormányzat honlapja

A vizsgált terület teljes mértékben a **települési térségen belül** helyezkednek el. Az OTRT 11. §. d) pont értelmében „A települési térség bármely **települési területfelhasználási egység** kijelölhető”.

Az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális elemek, egyedi objektumok tekintetében a bemutatott úthálózati elemek közvetlenül szomszédosak a tervezési területtel, egyéb érintettség nem merül fel.

Az OTRT által definiált övezetek közül az alábbiak érintik a vizsgált területet és környezetét.

- *honnvédelmi és katonai célú terület övezete* (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)
- *ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)
- *földtani veszélyforrás területe által érintett település* (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)

Az OTRT 19.§. (3) pontjában meghatározott megyei övezetek közül az alábbiak érintik a város közigazgatási területét:

- kiemelt jelentőségű gazdasági övezet
- kiemelt jelentőségű turisztikai övezet
- zártkerti övezettel érintett település
- lakótelepi övezettel érintett település

Jelen beruházások szempontjából egyik övezet előírásai sem vehetőek figyelembe.

Miskolc 2024. április hó

*Hojdák Péter*

**Hojdák Péter**  
településtervező  
TT-05 0494