

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS 11124, 11133/6, 11133/7, 11133/8,
12762/3 ÉS 12987 HRSZ SZÁMOT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

2023

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 23577969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK: KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655



Tartalom

Bevezető.....	4
Eljárásrend, a további tervezési folyamat.....	5
Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása.....	5
A tervezési terület vizsgálata.....	8
Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására.....	17
Korlátozások vizsgálata.....	20
Természetvédelmi korlátok.....	20
Örökségvédelmi korlátok.....	20
A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása.....	21
A tervezett változtatások	24
Biológiai aktivitásérték számítás.....	24
Beépítési terv	26
Várható infrastrukturális igény.....	28
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	29
Összefoglalás	29

Bevezető

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kérelmezte a Robert Bosch Power Tool Elektromos Szerszámgyártó Korlátolt Felelősségű Társaság. (a továbbiakban: Célmegvalósító). A kérelmezett terület a város északi határában, Szirmabesenyő felé eső gazdasági területen a meglévő belterületi határ, a Szentpéteri kapu (26. sz. Miskolc-Bánréve másodrendű főút belterületi szakasza) – Repülőtéri utca – meglévő belterület határ által határolt telektömbben helyezkedik el.

A Célmegvalósító a tervezési területen telekösszevonásokat szeretne megvalósítani, melyekhez szükséges egységes építési övezetbe sorolni az érintett területeket.

A Célmegvalósító módosítási kérelme arra irányul, hogy a 11124 hrsz-ú földrészleten lévő telephelyét a vele szomszédos 12987 hrsz-ú földrészlettel összevonja. A telehely megközelítését a 306 jelű Miskolc É-i elkerülő másodrendű főút felől meglévő kapubejáró biztosítja egyrésztől. Ezen bejárat telephelyhez kapcsolása által a 11133/7 hrsz-ú földrészlet is érintetté válik, valamint a közterületre eső közlekedő folyosó földhivatali feltüntetéséhez mindenképp szükséges a 11133/6, 11133/8 és 12762/3 hrsz-ú területből kiszabályozni az érintett területeket. Ez utóbbi 3 földrészlet érintettségén új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a magasabb rendű tervek előírásainak megfelelően erdőterület kijelölése is szükséges, melyet a Célmegvalósító a tulajdonában lévő 11133/6 hrsz-ú földrészleten kíván megvalósítani.

A módosítások pontos elvégzéséhez a Célmegvalósító felméri az érintett ingatlanokon meglévő építményeket, melyek alapján az összevonásra kerülő területeken az építési hely kijelölése is szükségessé válhat.

A tervezett módosítások a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet egyaránt érintik.

Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról, továbbá meghatározza a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése alapján. A döntésnek tartalmaznia kell továbbá amennyiben indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást is.

A döntés meghozatalát követően a tervezéssel megbízott településtervezők beépítik a javasolt szabályozást, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök tervezett módosításai. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását az Korm. rendelet eljárási szabályai szerint szükséges lebonyolítani.

Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

A módosítással érintett terület a város északi részén helyezkedik el a területen a meglévő belterületi határ, a Szentpéteri kapu (26. sz. Miskolc-Bánréve másodrendű főút belterületi szakasza) – Repülőtéri utca – meglévő belterület határ által határolt telektömbben.

A Célmegvalósító a tervezési területen meglévő telephelyével (11124 hrsz) összevonásra tervezi a 12987, 11133/7 hrsz-ú földrészleteket illetve a 12762/3, 11133/8 és 11133/6 hrsz-ú földrészletek egy kisebb részét.

A hatályos településrendezési eszközök alapján a meglévő telephely Gipe jelű egyéb ipari terület területfelhasználásban Gipe-81.63.7 jelű építési övezetben szabályozott. A szomszédos 12987 és 11133/7 hrsz-ú földrészletek Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználásban Vt-71.71.5 jelű építési övezetben szabályozottak.

A további három érintett földrészlet, melyre a meglévő kapuszerkezet és közlekedő folyosó kinyúlik a 12762/3, 11133/8 és 11133/6 hrsz-ú földrészlet területét érinti, melyek közúti közlekedési területként szabályozottak.

A módosítás során az összevonásra kerülő terület építési övezeti kódja a meglévő telephelyével lesz azonos: Gipe-81.63.7, ahol a 8: épületmagasság maximuma 20,0 m; 1: szabadonálló beépítési mód; 6: beépíthetőség 50%; legkisebb zöldfelület 25%; legkisebb kialakítható telekterület: 4000m².

A közúti közlekedési terület egyéb ipari gazdasági területre módosításával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése a településen



2. ábra Tervezési terület légifelvétele

Az új beépítésre szánt terület kijelölése a már meglévő kapuszerkezetet és közlekedő folyosót magába foglaló építményrészek területének beépítésre szánt területté minősítését jelentik – mely mindösszesen 219,4 m² terület kijelölését jelenti.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (a továbbiakban: OTvT) 12.§ (3) bekezdése értelmében az új beépítésre szánt terület kijelölése során a növekmény 5%-nak megfelelő zöldterület vagy védelmi erdőterület kijelöléséről gondoskodni szükséges, melynek fele az új beépítésre szánt területtel közvetlenül határos kell, hogy legyen.

A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület előírt törvényben meghatározott védelmi erdőterület (vagy zöldterület) szükséglete cca 11 m². A tervezett módosítás során a Célmegvalósító tulajdonában lévő 11133/6 hrsz-ú telek többi része (amit nem érint a beépítésre szánt terület kijelölés) – cca 1402,8 m² – védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) területfelhasználásba, védelmi erdő övezetbe kerül módosításra.

A tervezési terület vizsgálata

A tervezési terület nem érint nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területet. A tájképvédelmi terület övezetét nem érinti. A tervezési terület ásványi nyersanyagvagyon területet nem érint, felszínmozgásos területtel nem érintett. Az Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett földrészleteken nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék nem található. A tervezési terület a településszerkezeti tervet jóváhagyó határozatának 1.3. melléklete szerint műemléki környezettel érintett, melyre a tervezett módosításnak nincs hatása (a Repülőtéri utca egy része (3095/3 hrsz) a Gömöri Pályaudvar exlege védett műemléki környezete a melléklet szerint).

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS 11124, 11133/6, 11133/7, 11133/8, 12762/3 ÉS 12987 HRSZ SZÁMOT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Miskolc"/>	<input type="text" value="12987"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Miskolc"/>	<input type="text" value="11133/7"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

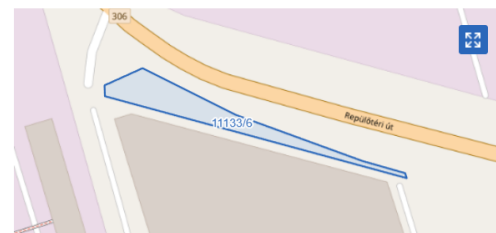
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Miskolc"/>	<input type="text" value="11133/6"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

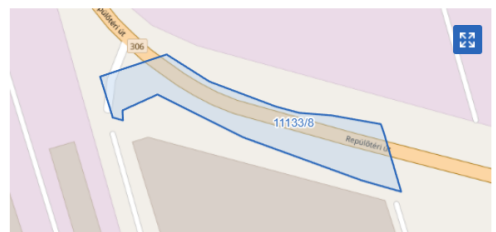
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Miskolc"/>	<input type="text" value="11133/8"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



Változatlan tartalommal marad a határozat 1.3. melléklete – Örökségvédelem I. II.-III.

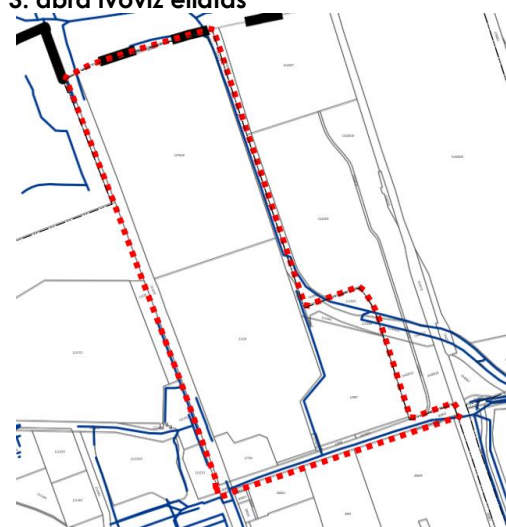
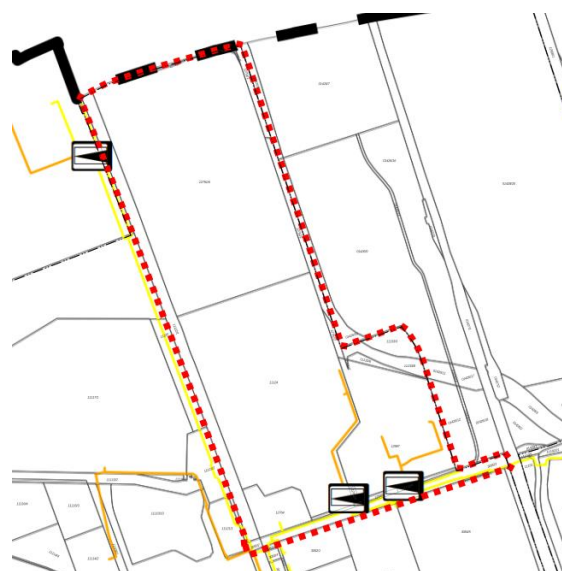


II.



A tervezett változtatások a telekrendezéshez szükségesek, így új beépítéssel nem kell számolni. A meglévő létesítmények közművesítése már megvalósult, a helyi építési szabályzatban rögzített szükséges mértékű közművesítés megtörtént.

A településszerkezeti terv 1.5 – 1.11. mellékletei jelen módosítás során tehát nem relevánsak, azok módosítása nem tervezett.

**3. ábra Ivóvíz ellátás****6. ábra Villamosenergia ellátás****4. ábra Csapadékvíz elvezetés****7. ábra Vezetékes gázellátás**
Távhő érintettség nem áll fenn.**5. ábra Szennyvízelvezetés****8. ábra Elektronikus hírközlés**

A településszerkezeti terv módosításait a szabályozási terven is szükséges átvezetni, és a meglévő telephely építési paramétereit előírni az összevonásra tervezett területre. A fentiek túlmenően a tervezett összevonás szerinti telekre építési hely kijelölését is javasoljuk, tekintettel a már meglévő épületek elhelyezkedésére a telek területén. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása nem tervezett jelen állapotban.

A város közgyűlésének a településképi védelméről szóló 44/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 8.§ (1) bekezdése szerint a település teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó területnek minősül.

A Tkr. 3. melléklete szerint a tervezési terület egésze a K03 Gazdasági, kereskedelmi terület megnevezésű településképi szempontból meghatározó karakterű terület. A Tkr.-ben megfogalmazott előírások betartása az új építmények elhelyezésekor releváns. A módosítás során megállapítást nyert, hogy a jelenlegi állapot nem ellentétes a Tkr.-ben meghatározott előírásokkal, és a tervezett módosítás sem okoz kedvezőtlenebb állapotot a meglévőnél. A településrendezési eszközök módosításával a Tkr. módosítása nem válik szükségessé.



9. ábra A Tkr. 3. melléklete szerinti eltérő karakterű településképi szempontból meghatározó területek a tervezési terület vonatkozásában

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A településszerkezeti terv változásait a szabályozási tervlapon is át kell vezetni, figyelembe véve a magasabb rendű tervek megállapításait.

A meglévő állapot szerint az alábbi táblázat mutatja be a változás előtti és változás utáni állapotot. A Célmegvalósító által felmértetett

Telek hrsz-a	Telekméret (m ²)	Jelenlegi építési övezet kódja	Megengedett beépíthetősége	Jelenlegi beépítettség a felmért építményekkel	Módosításra kerülő területrész	Tervezett építési övezet / övezet kódja	Összevonás utáni telekméret	Összevonás utáni megengedett beépíthetőség 50%	Összevonás utáni beépítettség
11124	114457,31	Gipe-81.63.7	50% - 57228,655 m ²	37,8% - 43260,39 m ²	n.	Gipe-81.63.7	160261,74 m ²	80130,87 m ²	42,82% - 68625,99 m ²
12987	45529,81	Vt-71.71.5	60% - 27317,886 m ²	55,64% - 25332,07 m ²	teljes terület	Gipe-81.63.7			
11133/7	55,2	Vt-71.71.5	60% - 33,12 m ²	20% - 11,04 m ²	t.t.	Gipe-81.63.7			
12762/3	1055,07	Köu	5% - 52,75 m ²	0,69% - 7,23 m ²	88,45 m ²	Gipe-81.63.7			
11133/8	4439,37	Köu	5% - 221,97 m ²	0,34% - 15,26 m ²	58,94 m ²	Gipe-81.63.7			
					72,03 m ²	Gipe-81.63.7			
11133/6	1474,85	Köu	5% - 73,74 m ²	0,45% - 6,63 m ²	1402,82 m ²	Ev	1402,82 m ²	-	-

meglévő építmények a beépítésbe beszámításra kerültek.

A táblázat alapján a tervezett állapot szerinti beépíthetőség nem haladja meg az építési övezetben megengedett beépíthetőségi mértéket.



10. ábra A tervezési terület és az újonnan felmért meglévő építmények elhelyezkedése a módosításra tervezett területen

A módosítás során a telkek illetve telekrészek összevonása tervezett. Új beépítésről jelenleg nincs tudomásunk. A közlekedési területből történő telekalakításhoz a szabályozási vonal módosítása szükséges, mely így a közlekedési területből cca 220 m² területet vesz el. További területtel csökken a közlekedési terület, mivel a 11133/6 hrsz-ú telek további cca 1400 m²-re védelmi erdő övezetbe kerül módosításra. A főúti elkerülő területe továbbra is biztosított marad a kialakult állapot szerint.

A szabályozási tervlapon a meglévő épületek elhelyezkedése miatt, azok fennmaradási engedélyéhez az építési hely kijelölése is szükséges. Az építési hely kijelölésével egyértelműen meghatározásra kerülnek az elő- oldal- és hátsókert értékei.

Az összevonásra kerülő területek a meglévő telephely építési övezete által meghatározott építési paramétereit kapják meg tervezetten. A Gipe-81.63.7 jelű építési övezetben a helyi építési szabályzat szerinti paraméterekkel helyezhetők el építmények.

Gipe egyéb ipari terület

Épületmagasság megengedett legnagyobb értéke:

8 20,0 m

Beépítési mód:

1 szabadon álló

Megengedett legnagyobb beépítettség

6 50%

Megengedett legkisebb zöldfelület

3 25%

Kialakítható legkisebb telekterület

7 4000 m²

A telephely megközelíthetősége a Miskolc É-i elkerülő felől is biztosítottá válik a telekalakítások után. A tervezett módosítás közlekedési munkarész készítését nem teszik szükségessé. A meglévő közlekedési állapot kialakulnak tekinthető.

A tervezett telekalakítások nem teszik szükségessé a közműhálózat bővítését. A telekalakítás alapvetően nem vonja maga után az új beépítést. Amennyiben új építmény tervezése merül fel a Célmegvalósító részéről, úgy a szükséges közműbővítést előzetesen szükséges az egy szolgáltatókkal egyeztetni a kapacitásszükséglet figyelembevételével. Jelen módosítás során a meglévő építmények közműellátottsága biztosított. A hatályos

HÉSZ előírásai alapján a gazdasági területeken az előírt közművesítettség mértéke a teljes közművesítettség.

A tervezett telekalakítási eljárások szabályos lefolytatásához a tervezett építési előírások megfelelőek, így a Célmegvalósító szándékai megvalósíthatók.

A változtatások hatását tekintve a jelenlegi beépítettséghez és területhasználathoz igazodva kerül szabályozásra a terület. Az összevont telek beépítettsége a és az építmények elhelyezése a helyi építési szabályzatnak megfelelő lesz, így a további engedélyezési és egyéb eljárások során a meglévő állapot szabályossá válik.

Korlátozások vizsgálata

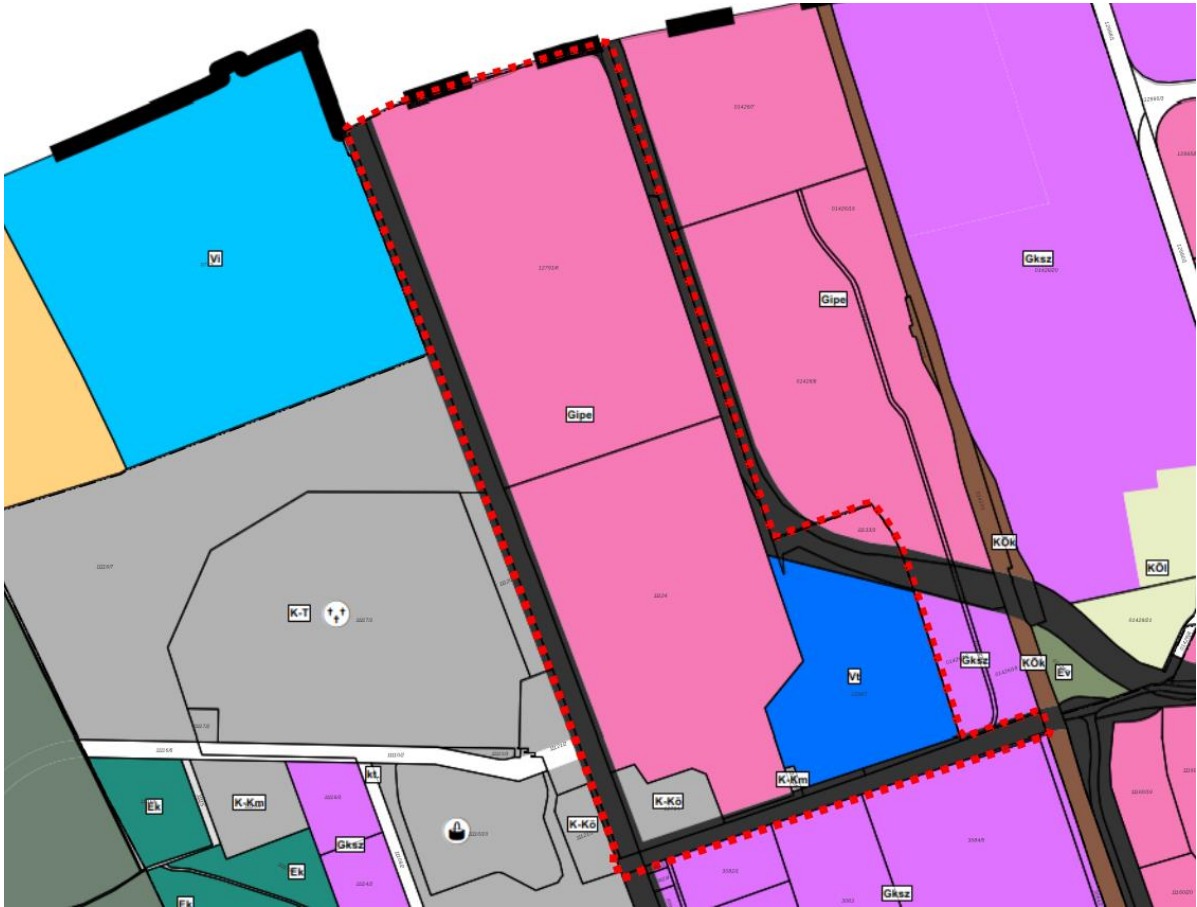
Természetvédelmi korlátok

A tervezési területet nemzetközi, országos, illetve helyi természetvédelmi érték nem érinti. A tervezési terület tájképvédelmi terület övezetével nem érintett. A tervezési terület jelenleg is beépített, a vármegyei területrendezési terv térségi területfelhasználásai szerint is települési térségben helyezkedik el.

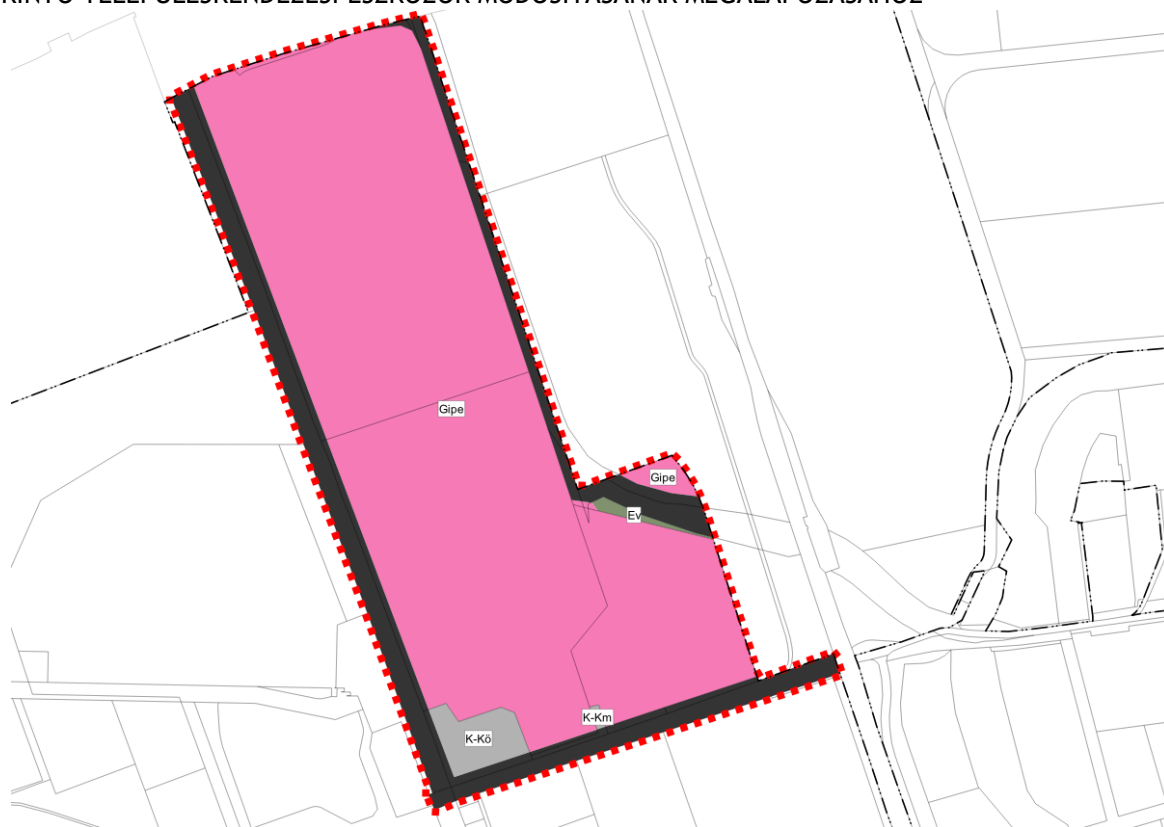
Örökségvédelmi korlátok

A módosítással érintett területek örökségvédelmi értékkel nem érintettek. Országos vagy helyi művi érték nem található a tervezési területen. Nyilvántartott régészeti lelőhelyről nincs tudomásunk. A tervezett módosítás során telekalakítási eljárások tervezettek, földmunkával érintett terület a tervezési területen nem ismert. Az örökségvédelmi külön jogszabályi előírások betartásával az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

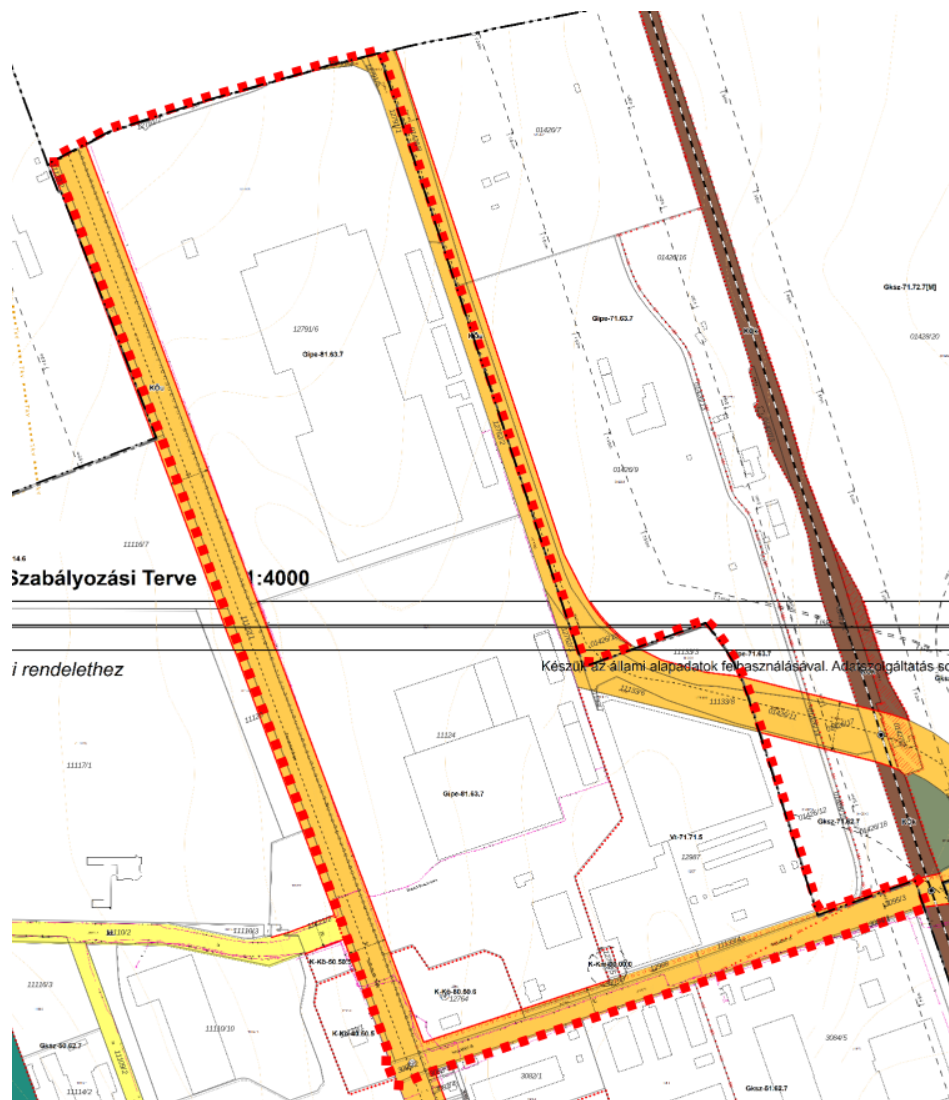
A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása



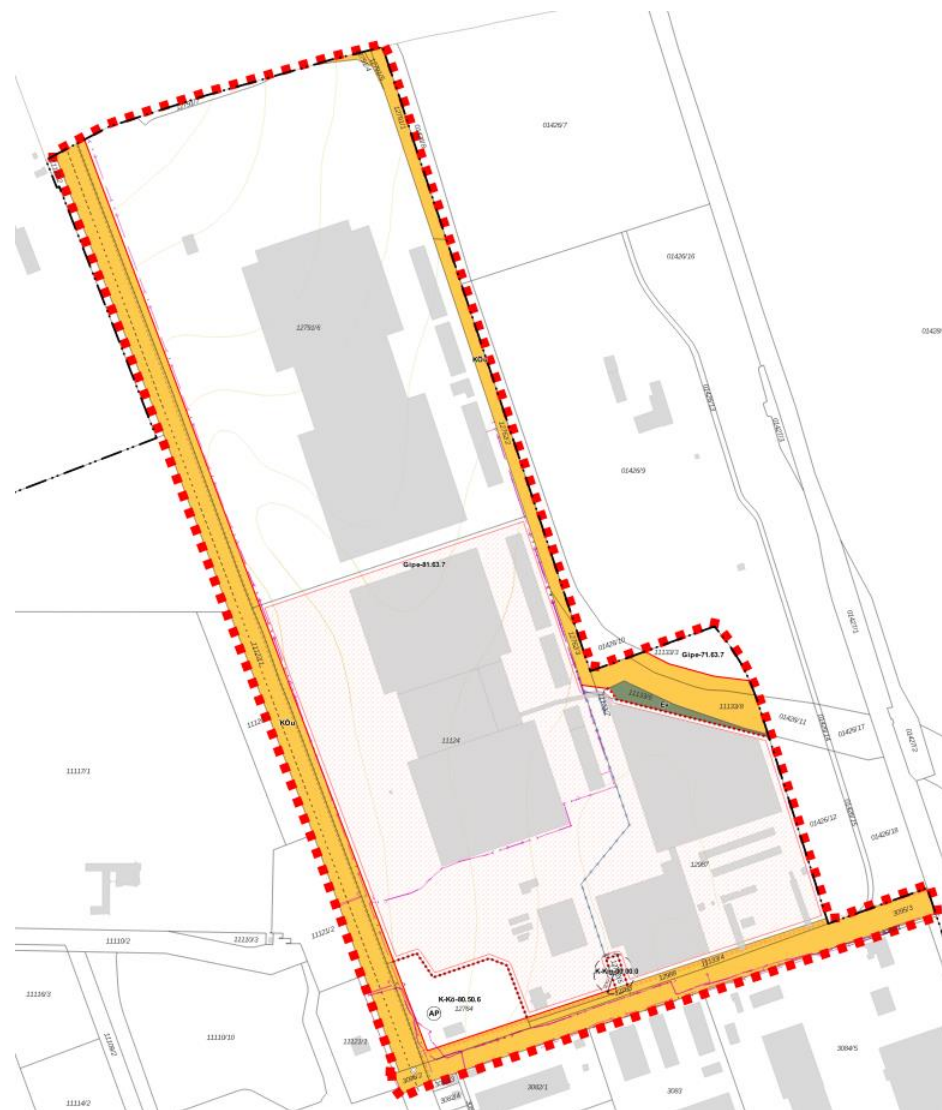
11. ábra Hatályos településrendezési terv területfelhasználás tervlapja - részlet



12. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

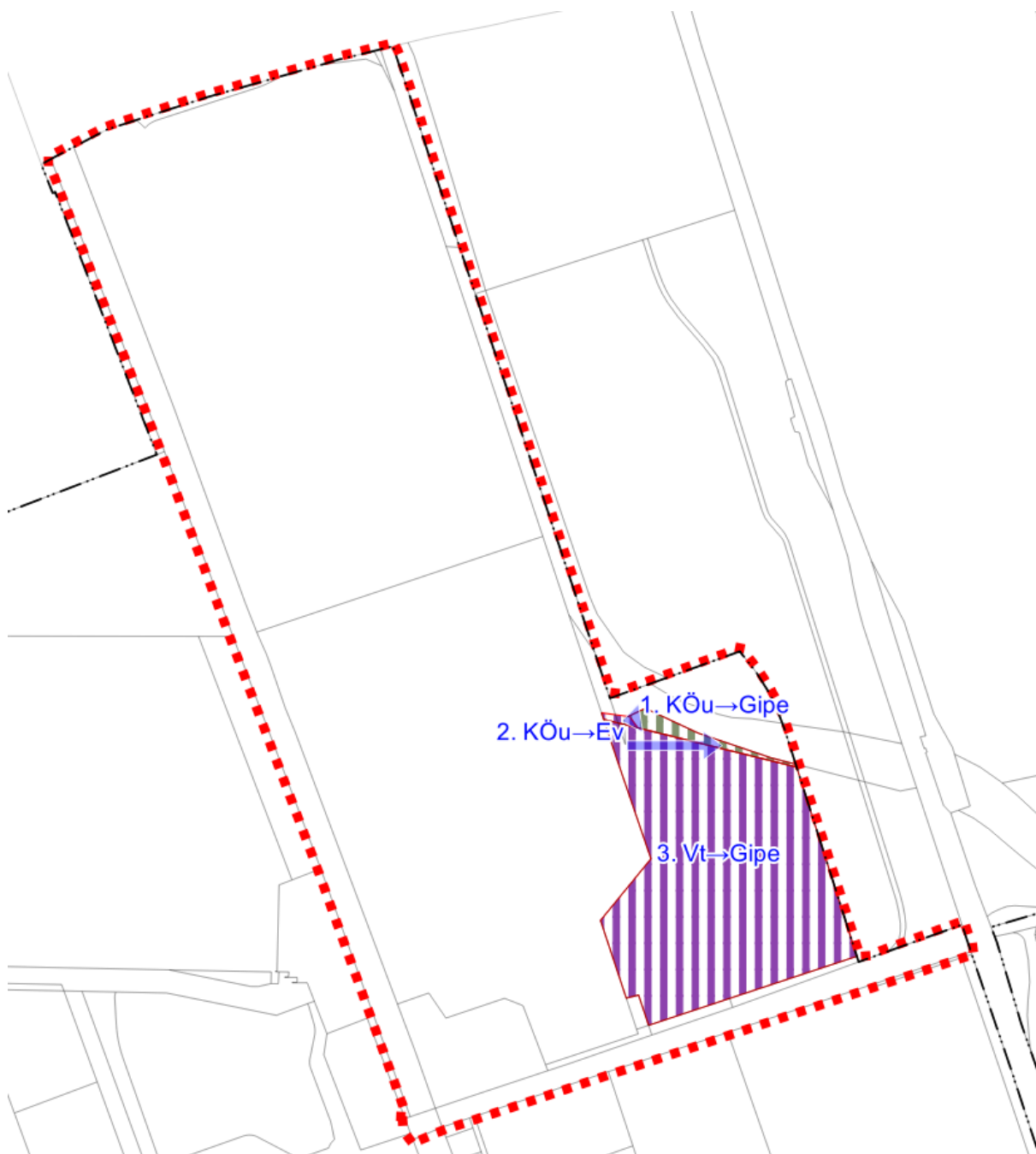


13. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet



14. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet – (a tervdokumentáció végén nagyobb felbontásban)

A tervezett változtatások

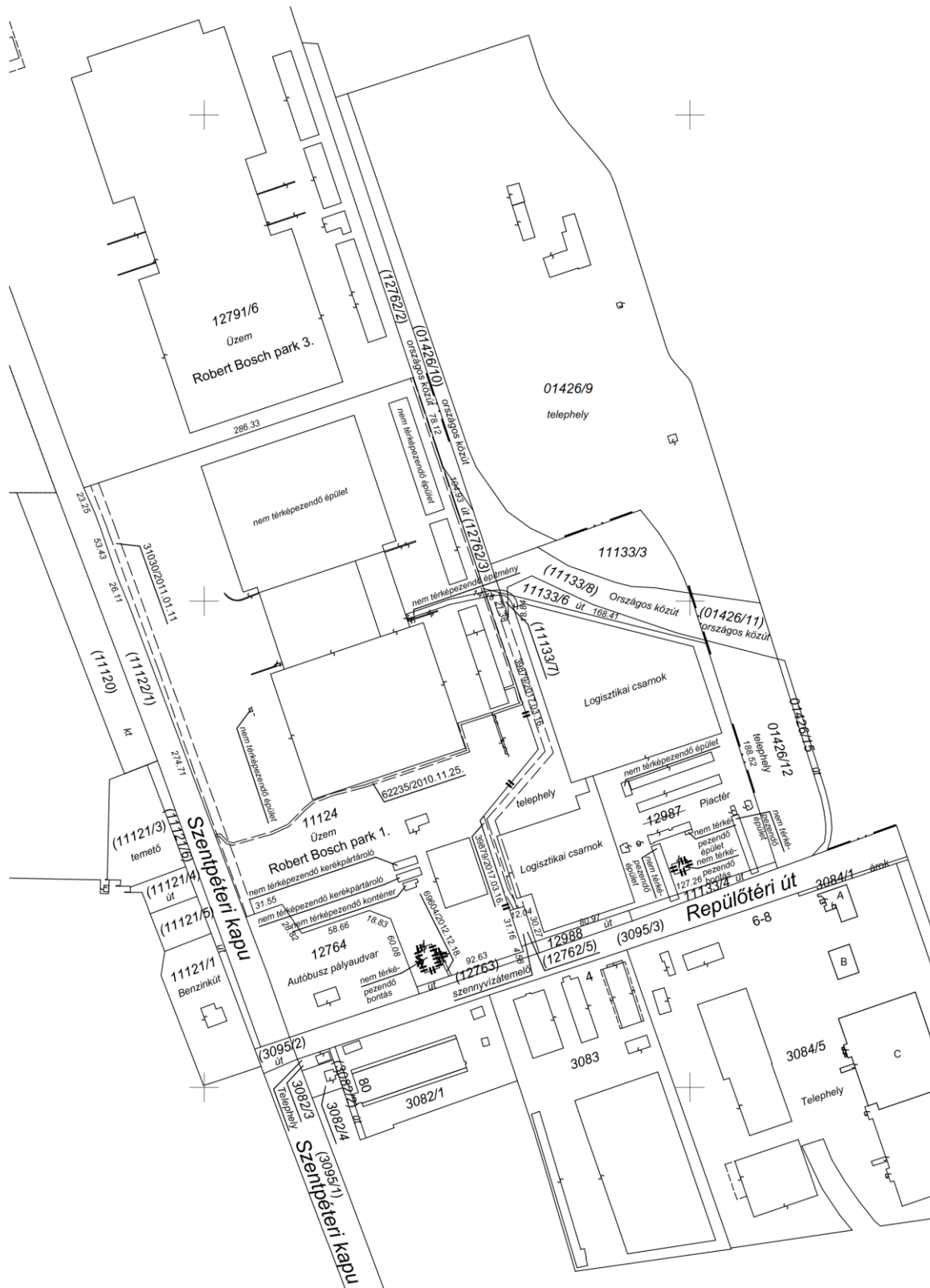


15. ábra Településszerkezeti terv változásai

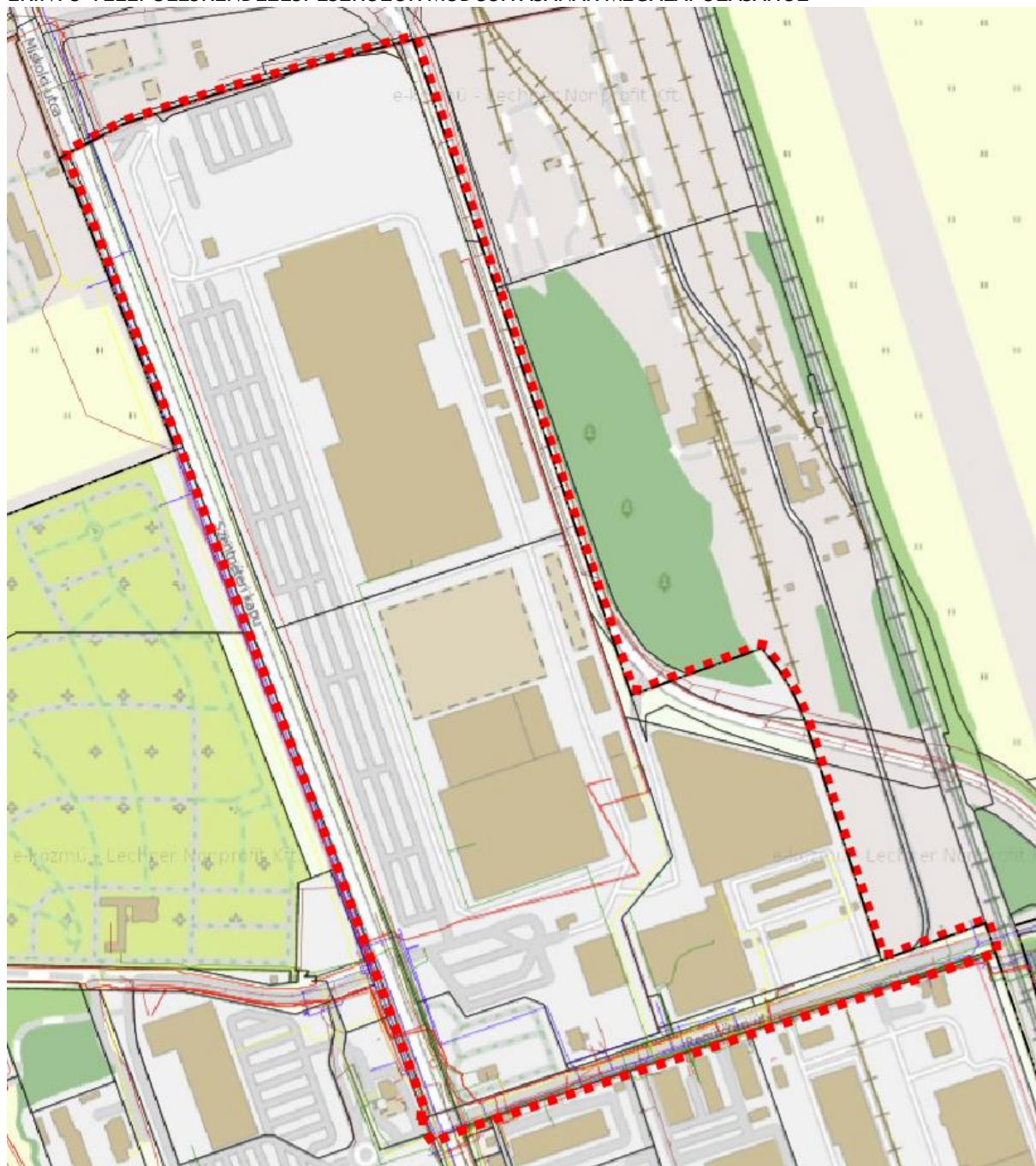
Biológiai aktivitásérték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének

Beépítési terv



16. ábra Telekalakítási helyszínrajz



17. ábra Beépítési terv (NTA)

Várható infrastrukturális igény

A területen meglévő telephely és építmények kiépült közműhálózattal rendelkeznek. A tervezett telekalakítások során új közműigény nem jelentkezik.

A közlekedési kapcsolatot a tervezett telekalakítás után három irányból is biztosított. Új közlekedési terület kialakítása nem szükséges, a meglévők kialakult állapot szerint megtartandók. A szükséges parkolóigény telken belül biztosított. A módosítás során új parkolóterület nem kerül kijelölésre.

A tervezett változtatás amennyiben újabb infrastrukturális igényt támaszt, a meglévő hálózat bővítésével megoldható. A jelenlegi hálózatot az alábbi ábra szemlélteti.



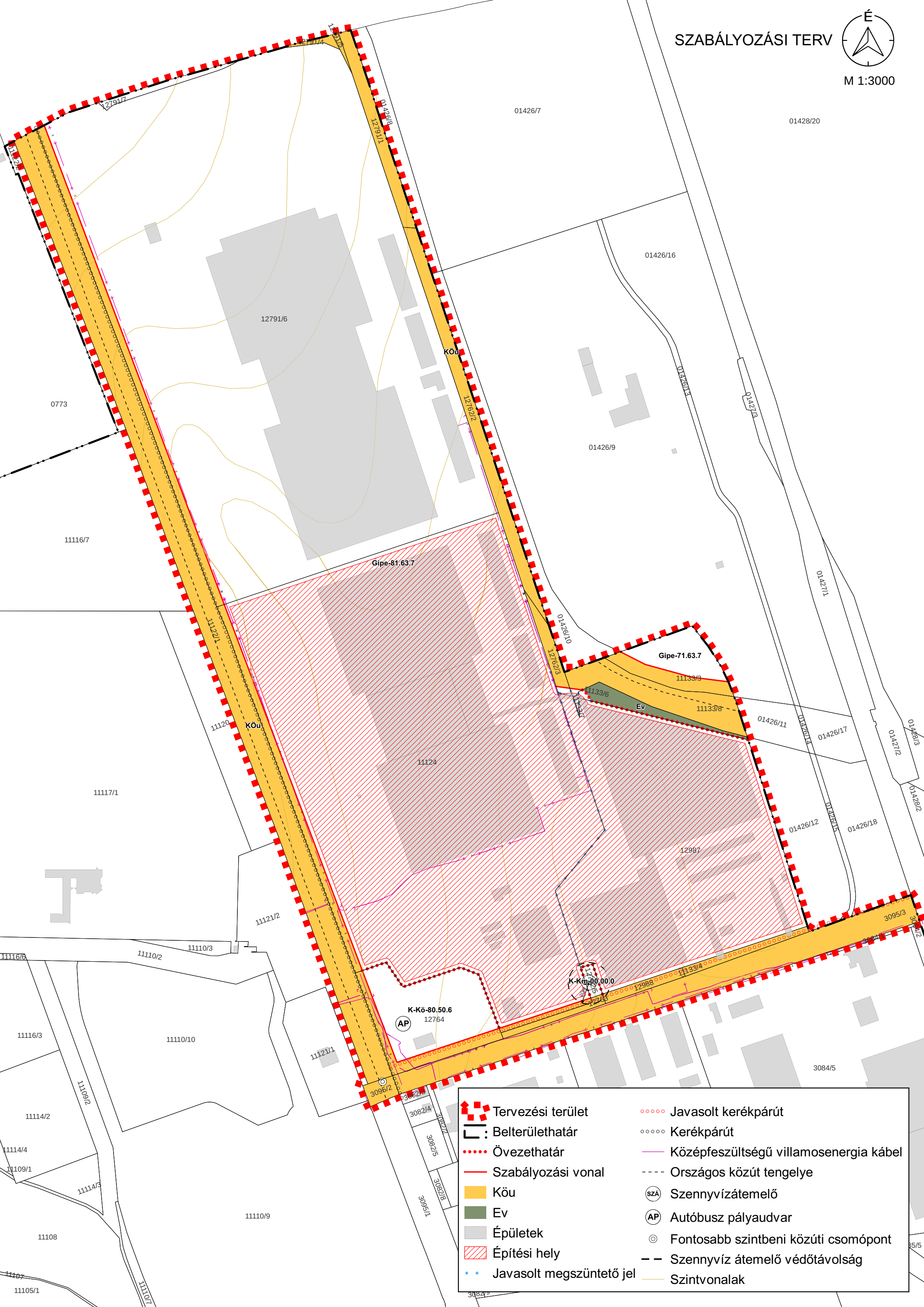
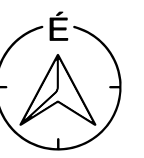
18. ábra A tervezési terület jelenlegi közmű ellátottsága

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Nemzetközi, sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi terület, természeti érték nem található a módosítással érintett telkeken. A tervezési területen belül országos vagy helyi védelem alatt álló építmény sem található, nyilvántartott régészeti lelőhely a tervezési területet nem érinti, annak környezetében nem helyezkedik el. A tájképvédelmi terület a tervezési területet nem érinti. A tervezési terület ásványi nyersanyagvagyon területét nem érinti. A terület felszínmozgásos területet nem érint. A tervezett telekalakítási szándékok a természetre, környezetre, épített örökségre nincsenek kedvezőtlen hatással.

Összefoglalás

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a telekalakítási szándékokhoz megfelelő szabályozás tervezett a természetre, környezetre gyakorolt semleges hatás mellett. A módosítás során Célmegvalósító szándékának megfelelően összevonhatóvá válnak a hasonló funkciójú területek, melyek együttes kezelése így egyszerűbbé válik. A tervezett építési hely kijelölés egyértelműen meghatározza a jövőbeni fejlesztésekhez az építési korlátokat. A tervezett változtatások a hatályos településrendezési eszközökbe beilleszthetők.



	Tervezési terület		Javasolt kerékpárút
	Belterülethatár		Kerékpárút
	Övezethatár		Középfeszültségű villamosenergia kábel
	Szabályozási vonal		Országos közút tengelye
	Kőu		Szennyvízáttemelő
	Ev		Autóbusz pályaudvar
	Épületek		Fontosabb szintbeni közúti csomópont
	Építési hely		Szennyvíz átemelő védőtávolság
	Javasolt megszüntető jel		Szintvonalak