

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MISKOLC, 01428/23, 0124/8 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉT ÉRINTŐ
MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KEZDEMÉNYEZÉSE



MEGRENDELŐ:
MISKOLC HOLDING Zrt.
3530, Miskolc, Petőfi Sándor u. 1-3.

TERVEZŐ:
URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

MISKOLC, 2023. FEBRUÁR

Tartalomjegyzék

1. Előzmények.....	4
1.1. A telepítési tanulmányterv célja	4
1.2. A területre vonatkozó – hosszútávú – önkormányzati szándékok.....	4
1.3. A területre vonatkozó korábbi módosítási eljárás (jelen módosítás oka)	5
1.4. A területekre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések	6
1.5. Környezeti vizsgálati eljárás	6
1.6. A véleményezési eljárás típusának meghatározása	7
1.7. Partnerségi egyeztetés	7
1.8. Tervezői nyilatkozat	8
2. A tervezési területek bemutatása	9
2.1. A módosítással érintett területek ismertetése	9
2.1.1. Lokáció	9
2.1.2. Területfelhasználások	9
2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása.....	10
2.1.4. Telekmorfológia	10
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése	11
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek	11
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek.....	12
3. A tervezett módosítás bemutatása	14
3.1. Szabályozási szándékok bemutatása	14
3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat.....	17
4. Alátámasztó munkarészek.....	20
4.1. Biológiai aktivitásérték változások	20
4.2. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása	21
5. Összefoglalás	23

ALÁÍRÓLAP

GENERÁLTERVEZŐ:

URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58.
Tel: +36/70451-55-83
E-mail: gergely.peter@uruplan.com

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

URU-PLAN Bt.
Gergely Péter
okl. településmérnök



05-0489 (TT)

1. Előzmények

1.1. A telepítési tanulmányterv célja

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a miskolci Mechatronikai Ipari Park területének bővítésével kapcsolatos 01428/23 helyrajzi számú – kivett repülőtér művelési ágú – ingatlan által érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozása, amely a fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges.

A telepítési tanulmányterv a Miskolc Holding Zrt. (továbbiakban: Megrendelő) megbízása alapján készült, célja, hogy olyan javaslatot tegyen, amely egyaránt összhangban van a jövőbeni beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

A Megrendelő szándéka, hogy a területhez olyan építési jogok társuljanak, hogy azon a környezetében lévő, szomszédos ingatlanhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató beruházások tudjanak megvalósulni.

A Megrendelő szándéka a területfelhasználás, és ezzel együtt a szabályozási paraméterek módosítása, a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.

A fejlesztési szándékok megvalósulása érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal. A hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének kizárólagos hatásköre.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet megállapított Telepítési Tanulmányterv elkészítését követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval, Étv. 30/A. § (2) és (3) bekezdése szerint a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi a településrendezési szerződés tárgyát.

A telepítési tanulmányterv a Rendeletben meghatározottak szerint került kidolgozásra. E keretek között rögzíti a terület adottságait, a tervi előzményeket, valamint feltárja a területre vonatkozó településrendezési tervek előírásait.

1.2. A területre vonatkozó – hosszútávú – önkormányzati szándékok

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a hosszútávú településfejlesztési célkitűzéseinek elérése érdekében – a kormányzati szándékokkal összhangban – az aktuális pályázati és piaci lehetőségek kiaknázására törekszik. Az Önkormányzat a megfelelő beruházási környezet kialakítása érdekében a rendelkezésre álló településfejlesztési és településrendezési eszköztár folyamatos felülvizsgálatával, (adott esetben az igényekhez

történő igazításával) gyakorolja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében rögzített feladatát.

A módosítással érintett terület a korábban miskolci repülőtér részeként, légimentő bázisként működött 2022. 12. 31-ig. A repülőtér megszűnésével és területének gazdasági területként történő hasznosításával új lehetőségek nyíltak meg a gazdaságfejlesztési célt szolgáló munkahelyteremtő beruházók megvalósíthatóságára, mely szándék összhangban van a város hosszú távú fejlesztési céljaival, valamint igazodik a piaci igényekhez.

1.3. A területre vonatkozó korábbi módosítási eljárás (jelen módosítás oka)

Az egykori repülőtér területének gazdasági célú hasznosítása több éves folyamat eredménye, melynek egyik állomása a vonatkozó településrendezési eszközök 2021 II. félév - 2022. I. félévben lezajlott módosítása volt.

A korábbi eljárás fontosabb mérföldkövei:

- Miskolc MJV Közgyűlése 432/2021. (X. 7.) sz. határozatában a 01428/20, valamint a 01428/21 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és megadta a felhatalmazást a településrendezési eszközök módosítási eljárásának lefolytatására.
A döntéshez készített telepítési tanulmánytervben a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlan a 01428/20 hrsz.-ú telek részeként, és ennek megfelelően gazdasági célú területhasználatként volt szerepeltetve.
- A véleményezési anyag kidolgozását megelőzően került sor a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárásra. A dokumentáció a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlant a 01428/20 hrsz.-ú telek részeként, és ennek megfelelően gazdasági célú területhasználatként jelenítette meg. A beérkezett vélemények figyelembevételével megállapítást nyert, hogy külön környezeti vizsgálat készítése a módosításhoz kapcsolódóan nem indokolt.
- Az előzetes tájékoztatási szakaszban kapott információk alapján született meg az a döntés, hogy a 01428/20 hrsz.-ú telek területből a működő légimentő bázis cca. 1 ha-os területét önálló hrsz.-ú ingatlanként kell leválasztani (ez lett a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlan), mely addig nem kerülhet ki légi közlekedési területfelhasználásból, amíg a szomszédos a 01428/21 hrsz.-ú telken az új légimentő bázis meg nem valósul.
- A fentiek figyelembevételével került sor a véleményezési anyag kidolgozására és véleményeztetésére.
- Miskolc MJV Közgyűlése a 27/2022. (III. 3.) számú határozatával hagyta jóvá a 01428/20, 01428/21 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó településszerkezeti terv módosítását.

- Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12.§. (3) bekezdés előírásai értelmében: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. A megrendelő a Miskolc, 0124/8 hrsz alatti ingatlant határozta meg, zöldterület kijelölésére alkalmas területnek.

1.4. A területekre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A telepítési tanulmányterv összeállításának idején (2022. 11. hó) a tervezési területre vonatkozó hatályos dokumentumok:

- Településfejlesztési Konceptió
- Integrált Településfejlesztési Stratégia
- Településszerkezeti Terv (TszT) 175/2022. (XII.15.) sz. számú határozat
- Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzata 38/2022. (XII.16.) rendelet

vannak érvényben.

1.5. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben lefolytatásra fog kerülni az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás is.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. A környezet védelméért felelős szervek dönthetnek arról, hogy ágazati- és hatáskörükbe tartozóan szükségesnek tartják-e – az e terv kidolgozásához szükséges típusú – vizsgálatot.

A jelen módosítás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú telek a jövőben a 01428/22 hrsz.-ú területtel közösen kerül hasznosításra, melyen előreláthatólag a konkrét beruházás megvalósulása előtt, annak jellegéhez mérten a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján külön a környezeti hatásokat mélységében jobban feltáró vizsgálat készül.

1.6. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján:

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

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

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 műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése*

Miskolc MJV Közgyűlésének döntésére tekintettel adott esetben az egyszerűsített módosítási eljárás alkalmazható.

1.7. Partnerségi egyeztetés

Az eljárás lefolytatása esetén, a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának tervezetét az Önkormányzat, amennyiben rendelkezik ilyennel a helyi partnerségi szabályok szerint véleményezteti.

1.8. Tervezői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Gergely Péter
településtervező
TT 05-0489

2. A tervezési területek bemutatása

2.1. A módosítással érintett területek ismertetése

2.1.1. Lokáció

I. módosítás

Az első módosítással érintett terület Miskolc belterületének északi részén található, melyet a Mechatronikai Ipari Park ölel körül, nyugatról Miskolc–Bánréve–Ózd-vasútvonal egy szakasza határolja.

A módosítandó terület helyrajzi száma: Miskolc, külterület 01428/23 hrsz.



1. ábra: A módosítással érintett tömb ortofotón (ortofotó forrás: E-Közmű)

II. módosítás

A második módosítással érintett terület Miskolc belterületének déli részén található, a Miskolc Déli Technológiai Parkban.

A módosítandó terület helyrajzi száma: Miskolc, külterület 0124/8.

2.1.2. Területfelhasználások

I. módosítás

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítésre nem szánt, KÖI jelű légi közlekedési terület besorolású.

A terület környezetében vasúti közlekedési terület, valamint a Mechatronikai Ipari Parkban lévő egyéb gazdasági területek és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatóak, ezért a terület nagyrésze kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) terület besorolású.

II. módosítás

Az érintett terület jelenleg beépítésre szánt Gipe - egyéb ipari terület építési övezet

2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása

A 01428/23 hrsz-ú és a 0124/8 hrsz-ú terület tulajdonosa is a Miskolc Holding Zrt.

2.1.4. Telekmorfológia

I. módosítás

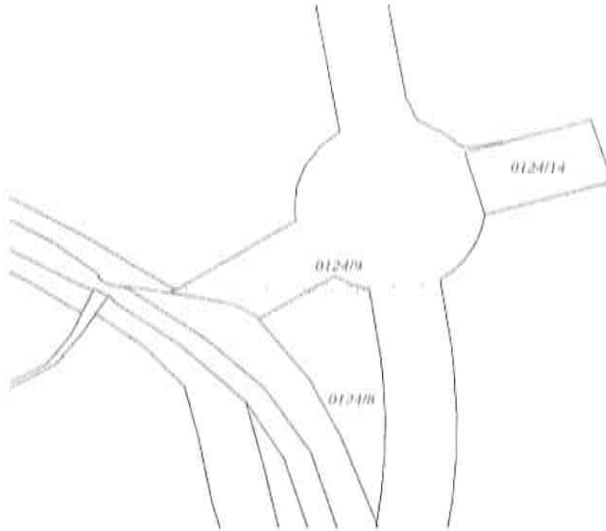
Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológia az egykori repülőtéri hasznosításához alakult ki. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint a 01428/23 hrsz-ú telek kivett repülőtér művelési ág besorolású és 1.1308 ha területű.



3. ábra: A módosítandó terület telekstruktúrája (forrás: E-Közmű)

II. módosítás

A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint a 0124/8 hrsz-ú telek kivett közterület művelési ág besorolású és 2739 m² területű.



4. ábra: A módosítandó terület telekstruktúrája forrás: E-Közmű)

2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

I. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 175/2022. (XII.15.) határozata alapján a vizsgált terület vonatkozásában légi közlekedési terület lett megállapítva.

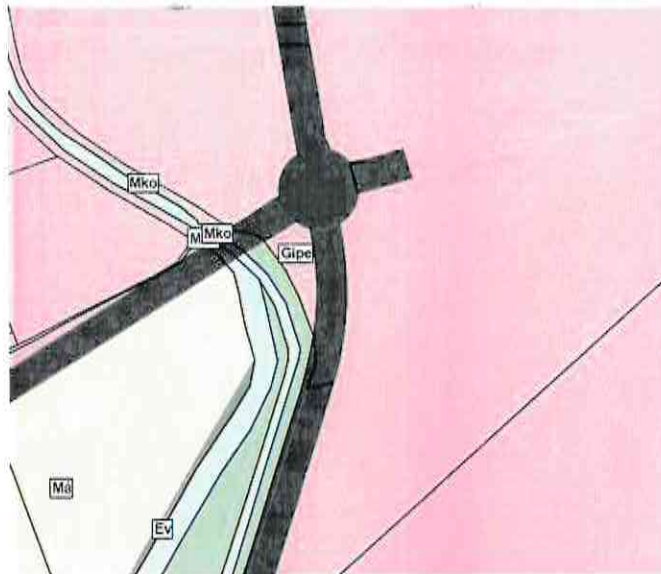
A tágabb környezetet és annak területfelhasználását vizsgálva megállapítható, hogy a domináns területhasználat kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági.



5. ábra: Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

II. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 175/2022. (XII.15.) határozata alapján a vizsgált terület vonatkozásában egyéb ipari terület lett megállapítva.

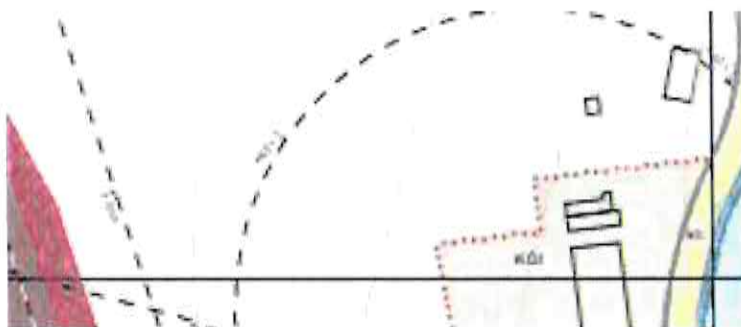


6. ábra: Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

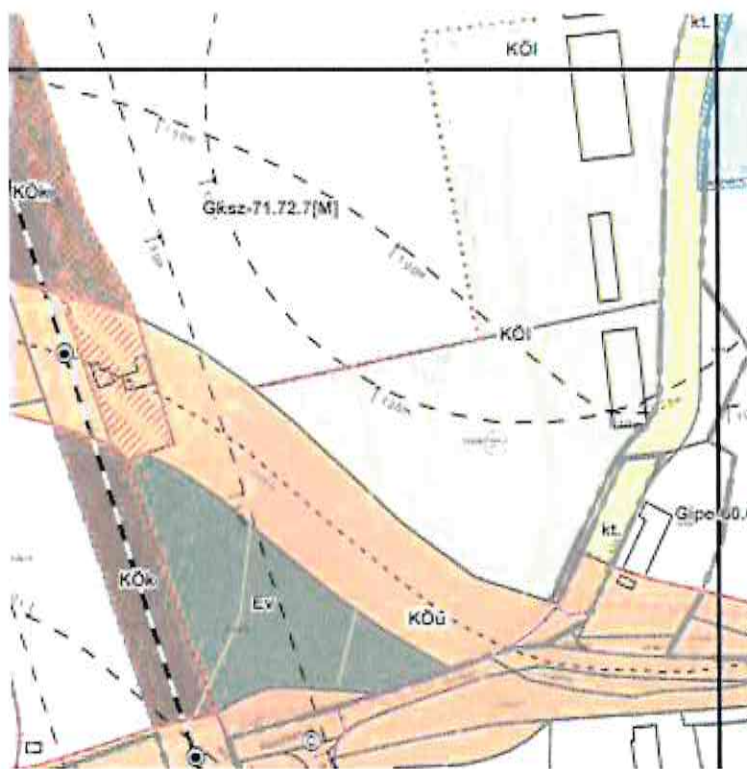
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

I. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a 01428/23 hrsz-ú terület KÖI jelű légi közlekedési terület besorolású.



7. ábra: kivágat a hatályos új szabályozási tervből (9-2. számú szelvény)



8. ábra: kivágat a hatályos új szabályozási tervből (9-4. számú szelvény)

A KÖI jelű légi közlekedési terület előírásai alapján a tervezési területen (MÉSZ 7. melléklet 2.2. táblázat alapján):

- az épültre meghatározott legnagyobb épületmagasság: 4,0 * (*Technológiai indokoltság mértékéig túlléphető.
- megengedett legnagyobb beépítés 10%
- a telekre meghatározott beépítés módja: SZ- szabadonálló
- a telekre meghatározott legkisebb beépíthető telekterület 1000 m²
- a telekre meghatározott zöldfelület : -
- (MÉSZ 7. melléklet 2.2. táblázat alapján)

A helyi építési szabályzat az alábbiak szerint szabályozza az érintett KÖI területfelhasználást:

„X. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

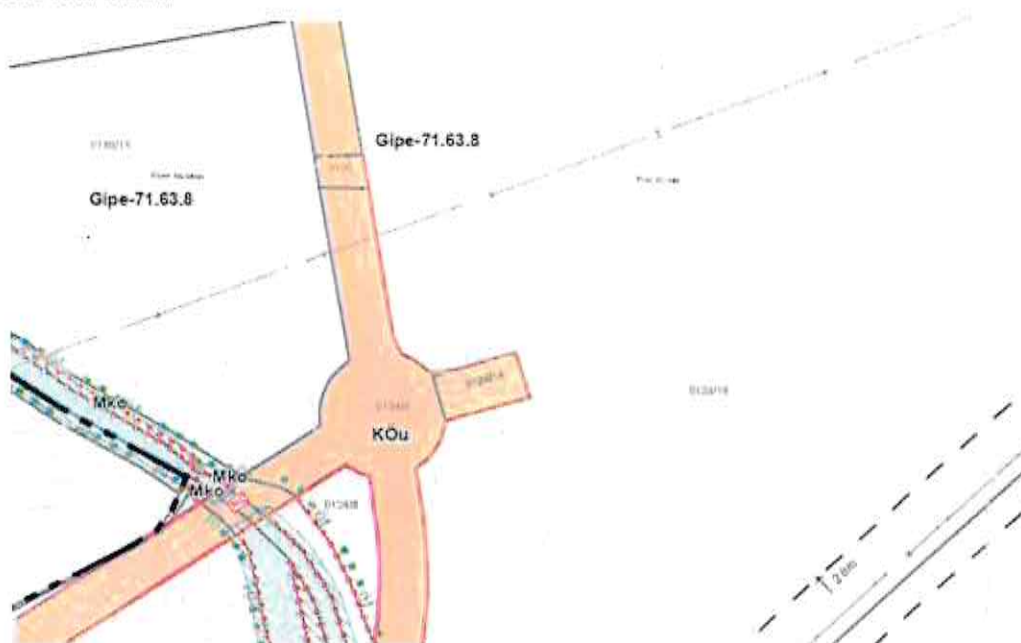
47. Közlekedési terület [KÖu, kt., kü., KÖk, KÖI]

52. §(1) A KÖu jelű közúti közlekedési terület, a kt. jelű nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület és a KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 26. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) A KÖu jelű közúti közlekedési terület és a kt. jelű nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület övezetében kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.”

II. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) nem tartalmazza 0124/8 hrsz-ú terület besorolását, azt vélelmezzük, hogy a szerkezeti terv és a környezetében található övezetek alapján, Gipe jelű egyéb ipari terület besorolású.



9. ábra: kivágat a hatályos új szabályozási tervből (53. számú szelvény)

A helyi építési szabályzat az alábbiak szerint szabályozza az érintett Gipe területfelhasználást:

„31. Egyéb ipari terület [Gipe]

36. § Egyéb ipari terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, a 20. § (1), (4) és (5) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozások figyelembevételével – elhelyezhető.”

3. A tervezett módosítás bemutatása

3.1. Szabályozási szándékok bemutatása

I. módosítás

A Miskolc, 01428/23 helyrajzi számú, jelenlegi repülőtér művelési ágú ingatlan. Az 1.2. pontban kifejtettek szerint a 01428/21 hrsz.-ú telken megvalósuló új légimentő bázis

megvalósulásáig és használatbavételéig „régí” légimentő bázis működtetését volt szükséges biztosítani.

A Miskolc, 01428/21 hrsz.-ú telken kialakításra került az új légimentő bázis.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály LRHF/1805-1/2022-ÉKM sz. 2022. december 21.-én kelt határozatában a Miskolci Repülőtér (ICAO kód: LHMC), 3530 Miskolc 01428/23 hrsz., IV. osztályú, nem nyilvános repülőtér megszüntetése engedélyezési eljárásában a Hatóság az Ügyfél kérelmére a megszüntetést engedélyezte és gondoskodott a repülőtér adatainak nyilvántartásból való törléséről.



10. ábra: „Régí” légimentő bázis (forrás: saját helyszíni fotó)



11. ábra: „Új” légimentő bázis (forrás: saját helyszíni fotó)



12. ábra: Légifelvétel az „új” és „rég” légimentő bázis ábrázolásával (ortofotó forrás: E-Közmű)

Az új bázis működésének megkezdését követően okafogyottá vált a korábbi terület légi közlekedési területként történő hasznosítása.

Igény van a terület mellett lévő 01428/22 helyrajzi számú telekhez kapcsolódó hasznosításra, ezzel lehetőséget teremtve a szomszédos telekkel azonos kereskedelmi, szolgáltató terület kialakítására.

A 01428/23 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi övezeti előírásai nem teszik lehetővé a két terület egységként való kezelését, melyek technológiai problémákat vetnek fel, ezért szükséges a hatályos tervekben rögzített előírások módosítása.

A jelenlegi KőI jelű légi közlekedési terület besorolás helyett az ingatlant kereskedelmi, szolgáltató területbe szükséges sorolni.

II. módosítás

Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12.§. (3) bekezdés előírásai

értelmében: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni.

Jelen tanulmányterv I. számú módosítása kapcsán új zöld, vagy erdő terület kijelölése szükséges a település más területén.

3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat

I. módosítás

A repülőtér helyén a meglévő gazdasági területhez kapcsolódó és a tervek szerint abba beolvadó terület kijelölése, amely lehetővé teszi a nem jelentős zavaró hatású, főként kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezését a területen.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul a 01428/23 helyrajzi számú ingatlan tekintetében:

Területfelhasználás változások:

	Hatályos		Tervezett		Indoklás
1.	Köl	légi közlekedési terület	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezhetőségének biztosítása

01428/21 helyrajzi számú ingatlan, területfelhasználása nem változik, megmarad légi közlekedési területként.



13. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet

A településszerkezeti terv változásaival összhangban módosul a szabályozási terv is.

A módosítás során kialakuló új építési övezet jele: Gksz- 71..72.7 (M), ahol a

Gksz – kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználás

7 – megengedett legnagyobb épületmagasság: 16,0 méter

1 – szabadonálló beépítési mód

7 – megengedett legnagyobb beépítettség 60%

2 – megengedett legkisebb zöldfelület 20%

7 – kialakítható legkisebb telekterület 4000 m²

M – Mechatronikai Ipari Park sajátos terület

II. módosítás

I. számú módosítása kapcsán új zöld, vagy erdő terület kijelölése szükséges a település más területén.

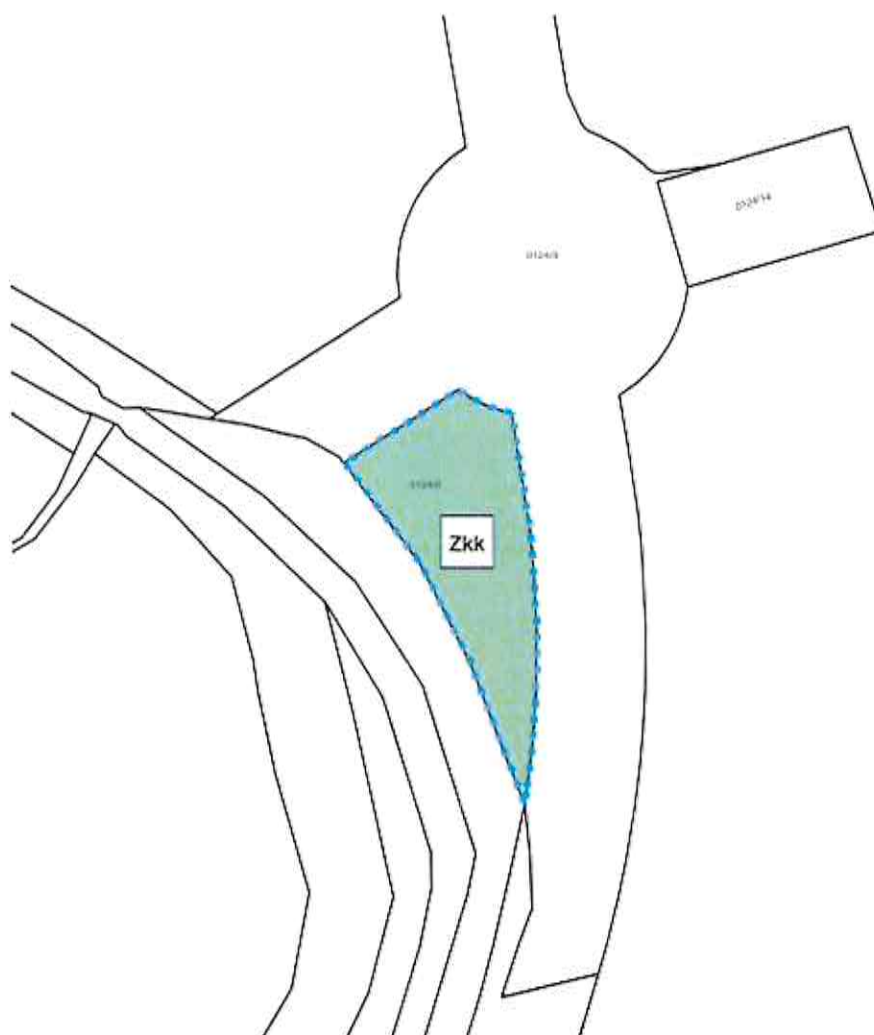
A megrendelő a Miskolc, 0124/8 hrsz alatti ingatlan jelölte meg, zöldterület kijelölésére alkalmas területnek.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul a Miskolc, 0124/8 helyrajzi számú ingatlan tekintetében:

Területfelhasználás változások:

Hatályos			Tervezett		Indoklás
1.	Gipe	egyéb ipari terület	Zkk	zöldterület, közkert	MaTrt. 12.§. (3) bekezdése alapján a zöldterület biztosítása

A területen jelenleg nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik találhatóak, melyek a tervezett Zkk – zöldterület, közkert övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet alapján elhelyezhetők.



14. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet

A településszerkezeti terv váltoásaival összhangban módosul a szabályozási terv is.

A módosítás során kialakuló új építési övezet jele Zkk-2, ahol a

Zkk-2- zöldterület, közkert

-az épületre meghatározott legnagyobb épületmagasság: NR

- a telekre meghatározott beépítés módja: NR
 - a telekre meghatározott legnagyobb beépítettség: 0
 - a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület: 60%
 - a telekre meghatározott legkisebb beépíthető telekterület NR,
- ahol az NR: Az adott övezetek számára nem értelmezhető paraméter.

4. Alátámasztó munkarészek

I. módosítás

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 27/2022. (III.3.) számú határozatával elfogadta a Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének módosítását, a Miskolc, 01428/20, 01428/21 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan.

A módosítással érintett tervezési terület tartalmazta a kialakult Miskolc, 01428/23 hrsz.-ú – jelenlegi tervezési terület – ingatlanát is.

Tekintettel arra, hogy a módosítás dokumentációjának alátámasztó munkarészei tartalmazták és vonatkoztak a jelenlegi ingatlan területére is, ezért nem tartom szükségesnek annak ismétlését, másolását.

II. módosítás

Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12.§. (3) bekezdés előírásainak való megfelelés érdekében szükséges a Miskolc, 0124/8 hrsz. alatti ingatlan területére vonatkozó Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének módosítására. A terület, a tervek szerint, zöldterület-közkert besorolását kap, így a helyi építési szabályzat előírásai alapján, az övezetben épület elhelyezésre nincs mód. Az ingatlan jelenleg művelési ág közterület, jelenleg zöldterületként funkcionál, a módosítás a környezetére nincs hatással, változás a természetben nem történik.

Az alátámasztó munkarészek kidolgozása a fenti indokok miatt nem releváns.

4.1. Biológiai aktivitásérték változások

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

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

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

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

4.2. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása

A módosítás következtében településszerkezeti változás következik be. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT)
- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Megyei területrendezési terv

Térszerkezeti terv (2018)

Az MaTrT, Miskolc MJV település közigazgatási területét négy kategóriába sorolja.

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

A módosítással érintett területeket az MaTrT , települési térség kategóriába sorolja.



15. ábra: MaTrT térségi szerkezeti terv részlet

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

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

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

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,

és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

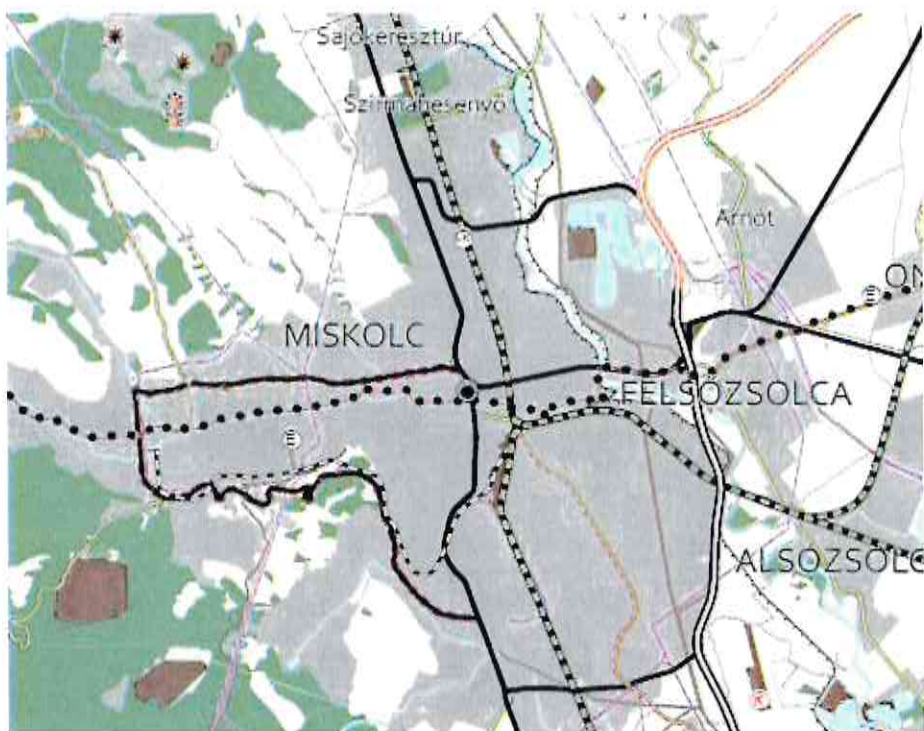
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat közgyűlésének hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) számú rendeletével jóváhagyott Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési terv (továbbiakban: BAZMTTrT).

BAZMTrT szerkezeti terv:



16. ábra: BAZMTrT térségi szerkezeti terv részlet

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

Az BAZMTrT a módosítási szándékkal érintett területet települési térség kategóriába sorolja.

Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

5. Összefoglalás

Tekintettel arra, hogy a telepítési tanulmányterv célja a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése, a dokumentáció kidolgozása követi a településtervezési dokumentáció szempontrendszerét, ezáltal megvizsgálva, hogy a módosítási igények miként viszonyulnak vonatkozó jogszabályi és szakmai előírásokhoz.

Jelen esetben megállapítható, hogy a módosítási igény (a különleges légi közlekedési terület kereskedelmi gazdasági területre történő módosítása) a külön jogszabályi előírások betartása mellett előreláthatólag gazdasági, társadalmi környezeti hatásokat, ideértve a településképi szempontokat is, nem eredményez.