

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezéséhez

A MISKOLC SZÉCHENYI ISTVÁN UTCA 1. SZÁM ALATT TALÁLHATÓ „KORONA SZÁLLÓ” REKONSTRUKCIÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓAN



MEGRENDELŐ:

Avas Talentum Ingatlanfejlesztő Kft.
1016 Budapest, Somlói út 49-53.

TERVEZŐ:

TSPC Kft.
9022 Győr, Dunakapu tér 7.

Budapest, 2024. február 23.

Megrendelő: **Avas Talentum Ingatlanfejlesztő Kft.**

1016 Budapest, Somlói út 49-53.

képviseli: Valentiny Pál

Generál tervező: **TSPC Kft.**

9022 Győr, Dunakapu tér 7.

képviseli: Kádár Mihály ügyvezető

www.tspc.hu

Felelős tervezők:

Építészet: **Kádár Mihály | É 08-0553**

Településrendezés: **Márton Melinda | TT 01-6552**

TARTALOM

BEVEZETŐ	5
1. A TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	7
1.1. Az érintett ingatlan és környezetének rövid bemutatása	7
1.1.1. Jelenlegi épületállomány	8
1.1.2. Telekstruktúra, beépítettség.....	9
1.1.3. Beépítési magasságok bemutatása	10
1.1.4. Értékvizsgálat	10
1.1.5. Telken belüli zöldfelületek	10
1.1.6. Közművek	11
1.2. Településrendezési tervi előzmények	12
1.2.1. Településszerkezeti Terv	12
1.2.2. Helyi építési szabályzat	13
1.2.3. Településképi rendelet.....	16
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA.....	18
2.1. A tervezett fejlesztés célja	18
2.2. A tervezett fejlesztés rövid ismertetése.....	19
2.2.1. Beépítési terv.....	19
2.2.2. Épülettömegek.....	20
2.2.3. Beépítési magasságok alakulása	29
2.2.4. Rendeltetések meghatározása, belső funkcionális kialakítás	29
2.2.5. Telken belüli zöldfelületek	32
2.2.6. Közlekedés, műszaki infrastruktúra	33
2.3. Várható infrastrukturális igények.....	37
2.3.1. Közlekedés, parkolás.....	37
2.3.2. Közművek	37
2.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	37
2.4.1. Örökségi érték sérülésének lehetőségei.....	37
2.4.2. Várható környezeti hatások	38
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	39
3.1. A módosítással érintett terület lehatárolása, a MÉSZ módosítás hatálya	39
3.2. Beépítési határértékek változása	40
3.2.1. Megengedett legnagyobb beépítettség	40
3.2.2. Megengedett legkisebb zöldfelület	41
3.2.3. Javasolt beépítési paraméterek – összefoglaló.....	43

3.3.	Szükséges egyedi előírások meghatározása	43
3.3.1.	A beépítés módja.....	43
3.1.	A szabályozási tervlap módosuló elemei	44
3.1.1.	A 2527/2 hrsz. ingatlan közterületi jellegének megteremtése	44
3.1.2.	Rögzített térfalképzés	44
3.1.3.	A Szinva-Ingatlan Kft. ingatlanfejlesztéséhez kapcsolódó módosítási igény.....	45
3.2.	Javasolt szabályozási tervlap.....	46
4.	MELLÉKLETEK.....	49
1.	melléklet: 2528/2 hrsz. ingatlanra vonatkozó tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat	49
2.	melléklet: Önkormányzat nyilatkozata a Szinva-Ingatlan Kft. területét érintő módosításhoz kapcsolódóan.....	50
3.	melléklet: Beépítési Terv	51
4.	melléklet: Az ingatlan tervezett beépítettsége	52

BEVEZETŐ

Jelen telepítési tanulmányterv az Avas Talentum Ingatlanfejlesztő Kft. megbízásából az „MCC Tehetséggondozó központ tervezése (Miskolc)” projekt keretében a Miskolc Széchenyi István utca 1. szám alatti, 2527/3 hrsz.-ú ingatlant érintő egykori "Korona szálló" rekonstrukciójának megvalósulásához szükséges településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozására szolgál.

A Miskolc belvárosának műemléki jelentőségű területén elhelyezkedő épület 2005 óta egyedi műemléki védelem alatt áll (azonosítója 11711; törzsszáma 11228; nyilvántartásban szereplő megnevezése: "Korona szálló"; megj.: az egyedi védettség korábbi, mint a területi). Az országos védettségek mellett az ingatlan városkarakter szempontjából helyi területi, valamint a Széchenyi István utca menti homlokzata városképi védelem alatti is áll.

A Széchenyi István utca mentén zárt sorúan csatlakozó, körülépített udvarú, kétemeletes szállóépület, melyhez kisebb hátsó udvar is kapcsolódik, Miskolc egyik legrégebbi középülete. A Városházához közeli, kiemelt jelentőségű telken működő vendéglátó és kereskedelmi „központ” múltja egészen a 14. századig nyúlik vissza.

Az épületet – történeti és építészeti értékeit felismerve – 2005-ben műemlékké nyilvánították, azonban a 2008-ban megkezdett, majd két év múlva félbehagyott átalakítás és az azóta eltelt időszak rengeteg kárt, további pusztulást okozott.

A félbehagyott rekonstrukciót követően Miskolc Megyei Város Önkormányzata megvásárolta az ingatlant, mely tulajdonosi periódusban az ingatlanban fejlesztés nem történt.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa, a Mathias Corvinus Collegium 2021-ben vásárolta meg az Önkormányzattól az ingatlant értékmentési céllal.

Tekintettel az épület aggasztó műszaki állapotára, valamint a kiemelt műemléki értékek veszélyeztetettségére a tulajdonos célja az érdemi műemléki rekonstrukció mielőbbi elkezdése.

A beruházás előkészítő és tervezési szakasza mostanra az engedélyezési tervek készítésének fázisába lépett. A tervekészítés során nyilvánvalóvá vált, hogy az ingatlan tervezett rekonstrukciós hasznosításának terv szerinti megvalósítása kizárólag a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat módosításával lehetséges.

Jelen telepítési tanulmányterv célja tehát az ingatlan megőrzését elősegítő tervezett építészeti beruházás, valamint a beruházás és az épített és természeti környezettel való viszonyának bemutatása a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezéséhez.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés megkötése előtt – annak megalapozására – a beruházási cél megvalósítója telepítési tanulmánytervet dolgoztat ki. A telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan javaslatot tegyen, ami egyaránt összhangban van a beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

A tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények szerint készült. E keretek között rögzíti a terület adottságait, a tervi előzményeket, bemutatja a tervezett beavatkozást, valamint javaslatot tesz a

beruházás megvalósításához szükséges építésjogi keretek (szabályozási környezet) megteremtéséhez szükséges módosítandó elemekre.

A Korona Szálló gazdag múltjához illő – akár más funkcióra tervezett – felújítás elengedhetetlen ahhoz, hogy az értékek ne csak a köztudatban éljenek, hanem szemmel láthatóvá is váljanak a miskolciak és a városba látogatók számára egyaránt.

1. A TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1. Az érintett ingatlan és környezetének rövid bemutatása

A Mathias Corvinus Collegium Alapítvány tulajdonában álló ingatlan Miskolcon, a történelmi Belvárosban, annak is talán az egyik legértékesebb pontján fekszik. Déli irányból az Avas lábától az Erzsébet tér választja el, északi szomszédja pedig egy barátságos, városias beépítésű területtel körbevett, 2014-ben kialakított városi park, az ún. Patak utcai mélygarázs és a felette lévő zöld-pihenőterület határolja. Keletről a mára minden tekintetben már megújítandó Pátria tömb adja az ún. zárt sorú szomszédot, nyugatról viszont a kifejezetten impozáns műemlékként nyilvántartott Almássy kúria, s belső udvara fekszik. Az ingatlan déli frontja közvetlen a sétálóutcára nyílik, néhány perc alatt elérhetőek a helyi önkormányzat, az államigazgatás és az igazságszolgáltatás épületei, de ugyanígy a belváros üzleti, bevásárló és szórakoztató komplexumai is.

Az ingatlan megközelítése kiváló, úgy aszfaltozott úton, mint díszburkolattal fedett sétányon egyaránt könnyen elérhető. A villamos megállója mintegy 100 méterre fekszik.



1. ábra: Meglévő épületegyüttes elhelyezkedése (forrás: Google Earth Pro térkép)

1.1.1. Jelenlegi épületállomány

A telken egy, ám több részt – szárnyat magába foglaló épületegyüttes áll. Az ingatlan jelenleg teljes mértékben használaton kívül áll. A meglévő épületrészek esetében számos bontás, illetve jelentős tartószerkezeti beavatkozás történt, valamint egyes épületrészek esetében ráépítés.

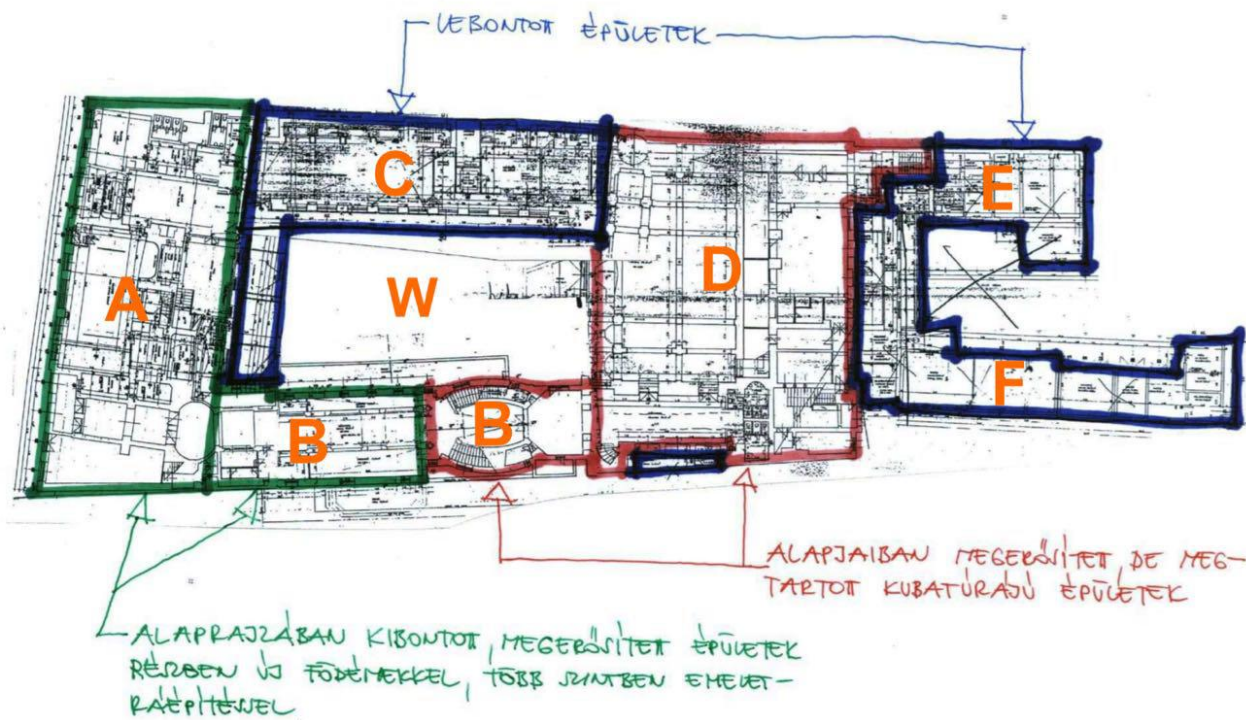
A ma fennálló épület megvalósítása három fő építési időszakra bontható:

- 1) 1893 – A volt Korona Szálló felépítése - a korábbi klasszicista alapok felhasználásával Adler Károly tervei szerint
- 2) 1922–1938 – A volt Korona Szálló hátsó szárnyainak, nagytermeinek átépítése Bloch Alfréd és Stimm Lajos tervei szerint
- 3) 2008–2010 – A volt Korona Szálló felújításának megkezdése.

A fenti építési periódusokból az első kettő az, amelynek fennmaradt alkotóelemei a műemléki védelem tárgyát képezik, a III. periódus során létrejött – döntően nyers, részben befejezetlen – szerkezetek műemléki értékkel nem bírnak.

Az épületegyüttes történetében a legutolsó 2010. évben félbemaradt építési beruházásból, illetve az azóta eltelt használaton kívüli állapotból eredően az épület-, és térelhatároló szerkezetek számos helyen **erősen leromlott állapotot** mutatnak. Az épületegyüttes további állagromlásának megakadályozása, valamint az élet- és balesetveszélyes állapotú részek elhárítása érdekében a jelenlegi tulajdonos azonnali beavatkozásokat kezdeményezett, amely munkálatok várhatóan 2023. IV. negyedévére előreláthatóan befejezőnek.

Az alábbi vázlat az egyes épületrészek ingatlanon belüli korábbi elhelyezkedését szemlélteti a 2010-ben félbemaradt beruházás előkészítéseként elbontott épületrészekkel együtt.



2. ábra: Eredeti épületegyüttes részei (forrás: Tervezési Program (THINK Projects Kft.; 2022.02.04.)

1.1.2. Telekstruktúra, beépítettség

Az ingatlan a történelem során átmenő telekké alakult, vagyis két egymással szemben lévő telekhatára is közterület mentén helyezkedik el: az északi épületszárny főhomlokzata a város fő utcájának a Széchenyi István utca térfalának része, annak egyik legjellegzetesebb épülete, míg déli irányból a Patak utca határolja. Az ingatlan keleti szomszédját (Széchenyi utca 3–5–7–9.; Pátria üzletház) az 1970-es évek második felében emelték három korábbi épület helyére (az egykori épületek eklektikus és barokk stílusúak voltak, egyikben volt a híres Roráriusz cukrászda). A mostani üzletház modern, jellegtelen, az utcaképbe nem illő. Utóbbi tömbrészt „rendezésekor” a Széchenyi utca felől ugyan megmaradt a zárt sorú csatlakozás, azonban a tömb rész belseje elsősorban parkolásra szolgáló közterületté vált. Előbbi okán a Korona Szálló szinte teljes keleti telekhatára szintén közterület mentén helyezkedik el. Az ingatlantól nyugatra a – a történeti térképek és kutatás alapján feltételezhetően – az 1970-es évek városrendezési hulláma során elbontott, ma városszöveti sebeként megjelenő terület rekonstrukciója még várat magára.



3. ábra: A telekstruktúra. (forrás: Lechner Nonprofit Kft. – Földhivatal Online rendszer (2023.09.14.))

A vizsgált telek területe – a tulajdoni lap alapján – 4003 m², meglévő tervek alapján **becsült beépítettsége jelenleg 52%**, hasznos össz-szintterülete 7336 m².

1.1.3. Beépítési magasságok bemutatása

Lásd. 2. a Tervezett fejlesztés rövid bemutatása c. fejezet 2.2.3. Beépítési magasságok c. alfejezet.

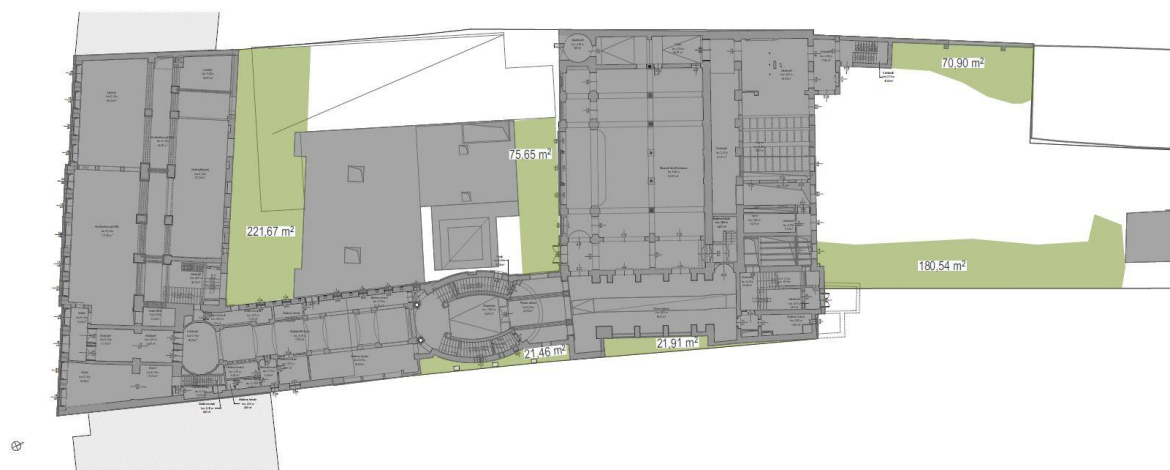
1.1.4. Értékvizsgálat

A folyamatban lévő tervezést műemléki szakemberek, restaurátorok és hatósági szakemberek segítik és felügyelik, a tervezés minden aspektusában szem előtt tartva a műemléki értékek megőrzését, melynek alapja a 2021-ben elkészített **Építéstörténeti Tudományos Dokumentáció és Értékleltár** (készítették: Gyetvainé Dr. Balogh Ágnes, Karácsony Rita, Kelecsényi Kristóf, Dr. Székely Márton).

A dokumentáció nem csak általános de részletes javaslatokat is ad a homlokzatok (utca és belső udvari homlokzatok egyaránt) valamint a belső terek műemléki helyreállítására, illetve azok követelményeire.

1.1.5. Telken belüli zöldfelületek

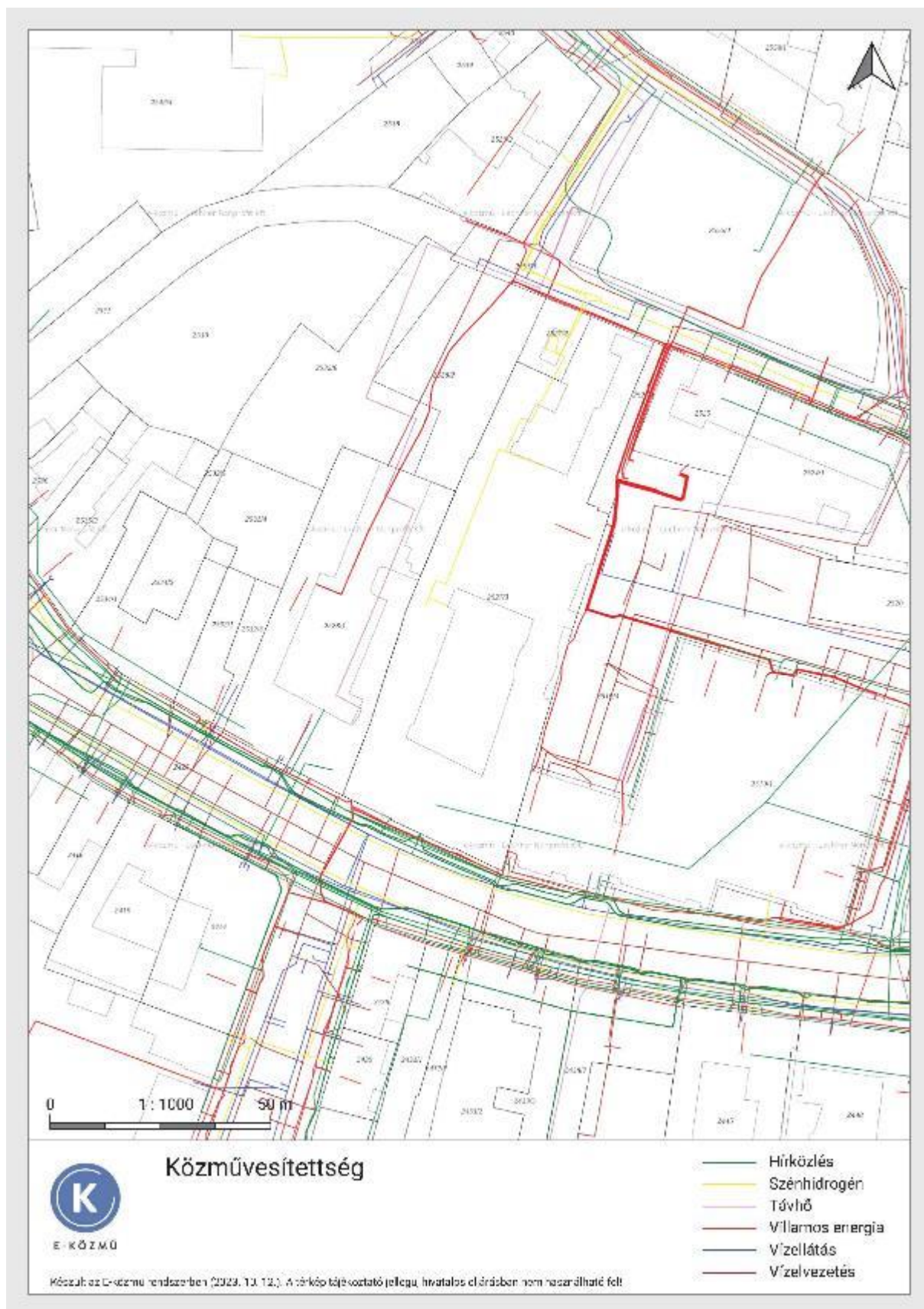
Az ingatlan jelenlegi állapotában 14,77 %-os (592,14 m²) zöldfelület határozható meg. Azonban fontos hangsúlyozni, hogy a jelenlegi romos ingatlanon található zöld felület minőségi értékkel nem bír, kondicionáló szerepet nem tölt be (jellemzően építési törmeléket benőtt gaz).



4. ábra: Telken belüli zöldfelületek - jelenlegi állapot (forrás: TSPC Kft.)

1.1.6. Közművek

A vizsgált ingatlan és környezet közművekkel teljeskörűen ellátott.



5. ábra: Az ingatlan közművesítettsége (forrás: e-kozmu.hu)

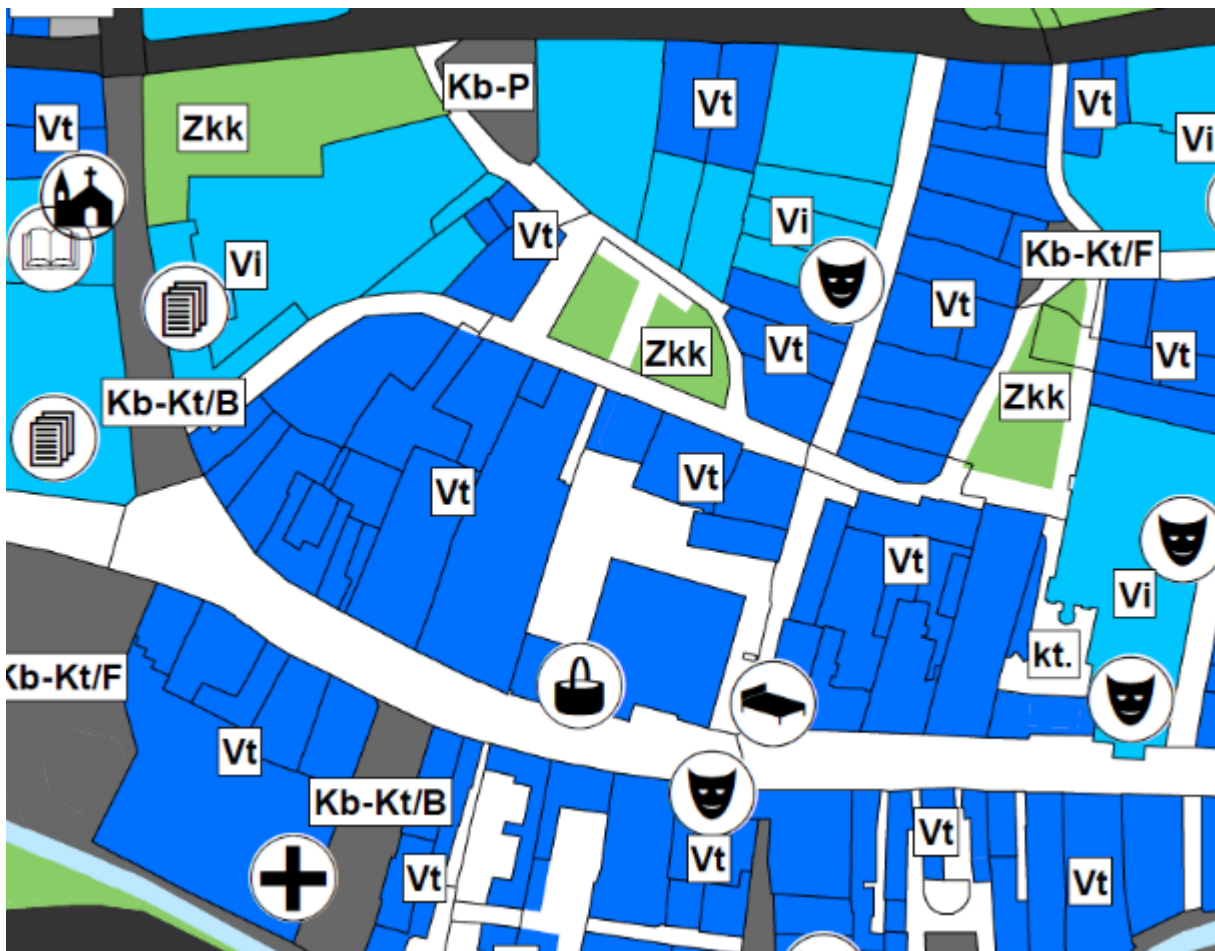
1.2. Településrendezési tervi előzmények

Miskolc jelenleg hatályos, a város teljes közigazgatási területére érvényben lévő településrendezési eszközei 2022-ben kerültek elfogadásra, illetve jóváhagyásra. A tervek még a 314/2021. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készültek, azonban az OTÉK tekintetében – tekintettel arra, hogy az 2021. június 30. után történt meg az elfogadás – a jelenleg hatályos országos előírásokat kell figyelembe venni (a MÉSZ jogszabályi felvezetése sem tér ki külön az OTÉK időállapotára, így a mindenkor hatályos OTÉK alkalmazandó).

1.2.1. Településszerkezeti Terv

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a város jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervét a 175/2022. (XII.15.) közgyűlési határozattal fogadta el (továbbiakban: TSZT).

A TSZT a beavatkozással érintett ingatlan területét Vt-Településközpont vegyes területfelhasználásba sorolja.



6. ábra: Településszerkezeti Terv kivonat (forrás: 175/2022. (XII.15.) kg. határozat 1. melléklete)

A területfelhasználási egység területére a TSZT $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ megengedett legnagyobb beépítési sűrűséget határoz meg (forrás: 175/2022. (XII.15.) kg. határozat 2. melléklete). A beépítési sűrűség a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma. Tehát a TSZT szintű

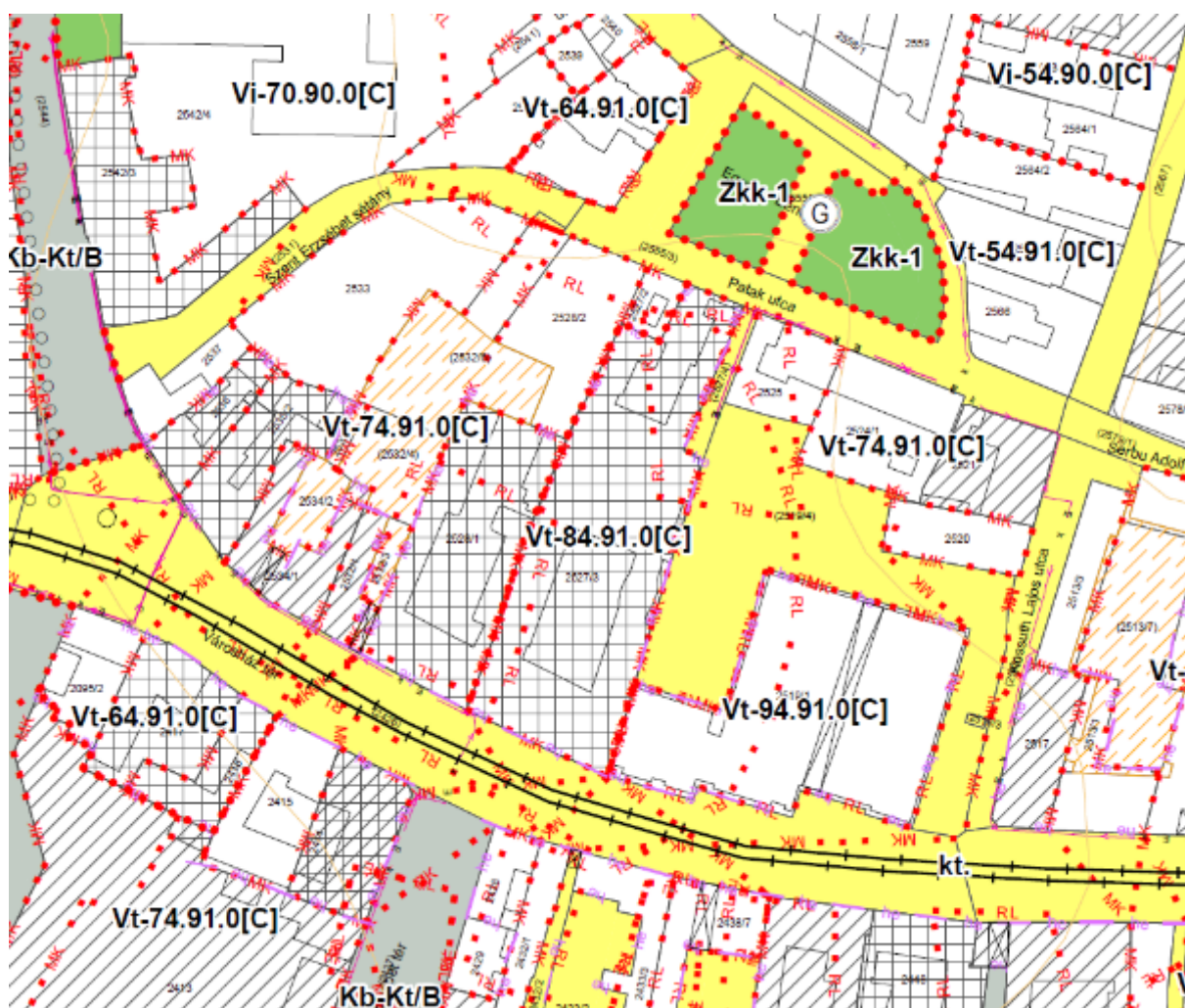
mutatószám nem a telek kihasználtságát (szintterületi mutató), hanem az adott területfelhasználási egység maximális intenzitását jelöli.

Közhiteles forrásokban nem áll rendelkezésre olyan tervi melléklet a TSZT-hez, ami kijelöli pontosan ezen területfelhasználási egységek határát/területét, azonban ennek relevanciája TSZT módosítás, vagy a szabályozás során a szintterületi mutató emelési igénye esetén válik csak érdekessé.

1.2.2. Helyi építési szabályzat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatát (továbbiakban: MÉSZ).

Az építési szabályzat 5. mellékletét képezi a város M=1:4000 méretarányú Belterületi Szabályozási Terve, a vizsgált terület a 29-2 szelvénytartományú térképszelvényen helyezkedik el.



7. ábra: Hatályos szabályozási terv kivonat (forrás: 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 5. melléklet – 29-2 szelvény)

A vizsgált ingatlan – a TSZT-vel összhangban – Településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba sorolt, a beépítési paramétereit tekintve önálló építési övezetként jelenik meg a terven.

A Vt jelű építési övezetek általános előírásait a MÉSZ 31.§-a rögzíti az alábbiak szerint:

„26. Településközpont terület [Vt]

31. § Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 16. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

OTÉK jelenleg hatályos rendelkezések

„10. § (2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a 6. § (5) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,

b) az önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését feltételhez kötheti, és az e rendeletben az adott általános használathoz rendelt rendeltetéseket korlátozhatja.”

„16. § (1) A településközponti vegyes terület – a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.”

A MÉSZ 7. melléklete tartalmazza az egyes építési övezetek paramétereit, amelyek a szabályozási tervlapon szereplő építési övezeti kódokból eredeztethetők.

A 2527/3 hrsz ingatlanra vonatkozó „**Vt-84.91.0[C]**” övezeti kód a fent hivatkozott melléklet alapján a az alábbi beépítési paramétereket takarja:

Vt-84.91.0[C]			
<i>srsz.</i>	Vt	Területfelhasználás	településközpont vegyes
1.	8	Megengedett legnagyobb épületmagasság	20,0 m
2.	4	Beépítési mód	zárt sorú
3.	9	Megengedett legnagyobb beépítettség	80%
4.	1	Megengedett legkisebb zöldfelület	10%
5.	0	Kialakítható legkisebb telekterület	adottságtól függő
6.	[C]	Sajátos területek jele/száma	Centrum

A MÉS Z XI. Fejezete rögzíti – a hatodik, szögletes zárójeles övezeti kódokhoz tartozó – sajátos területek előírásait. A Fejezeten belül a 77.§ rendelkezik a **Belváros-Városhközpont-Centrum területére vonatkozó sajátos előírásairól** az alábbiak szerint:

„72. Belváros-Városhközpont-Centrum területére vonatkozó sajátos előírások [C]

77. § (1) Az épületmagasság - ahol azt az illeszkedés megkívánja - az építési övezetben meghatározott értéktől +1,0 m-t eltérhet.

(2) Az épületmagasság - kialakult állapot és védett művi érték kivételével - az építési övezetben meghatározott kódszámnál eggyel kisebb kódszámhoz tartozó megengedett legnagyobb épületmagasságnál nem lehet kisebb.

(3) Az előkert értéke 0 m, a Szabályozási Terv ettől eltérő jelölése kivételével.

(4) A zárt sorú beépítési módú telkeken az épületeket zárt sorúan, hégagosan zárt sorúan, vagy körü lépített udvaros, illetve részlegesen körü lépített udvaros módon kell elhelyezni.”

Az előbbiek mellett fontos még kiemelni, hogy a **MÉS Z 25.§-a** értelmében az építési telekre előírt **legnagyobb szintterületi mutató meghatározása** a beépítési paraméterekből eredeztetendő: Megengedett legnagyobb beépítettség x (Megengedett legnagyobb épületmagasság / 3).

A számítás során nem kell figyelembe venni:

- a személygépjármű tárolásra szolgáló első és második pinceszint,
- az erkély,
- a függő folyosó,
- az oldalt nyitott emeleti folyosó,
- a tornác,
- a szabad lépcső,
- a fedetlen terasz és udvar,
- a légudvar,
- a légakna,
- a belső udvari árkád,
- a közterülethez csatlakozó árkád,
- az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség, vagy helyiség rész bruttó alapterületét, valamint
- a loggia és
- a fedett terasz

bruttó alapterületének a felét.

Előbbiek értelmében az ingatlanon a jelenleg hatályos beépítési mutatókat és beszámítási szabályokat figyelembe véve kb. **21.350 m² bruttó szintterület helyezhető el** (3202,4x (20/3)=21.350).

1.2.3. Településképi rendelet

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településképi védelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat korábbi településképi követelményeit is). Az új rendszerben a továbbiakban önálló helyi településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket,
- a településképi követelményeket (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építményszíntűkre vonatkozólag).

A *területi építészeti követelmény* a kézikönyv (TAK) településszerkezet, telekstruktúra, utcavonalvezetés és utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatai alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben. A területi építészeti követelmény kiterjedhet a beépítés telepítési módjának meghatározására - amely telepítési mód figyelembevételével a helyi építési szabályzat az építési helyet egyedi módon határozhatja meg -, valamint belterületen az elvárt telekstruktúra és utcakép meghatározására. A területi építészeti követelményeket a helyi építési szabályzatban is érvényesíteni kell.

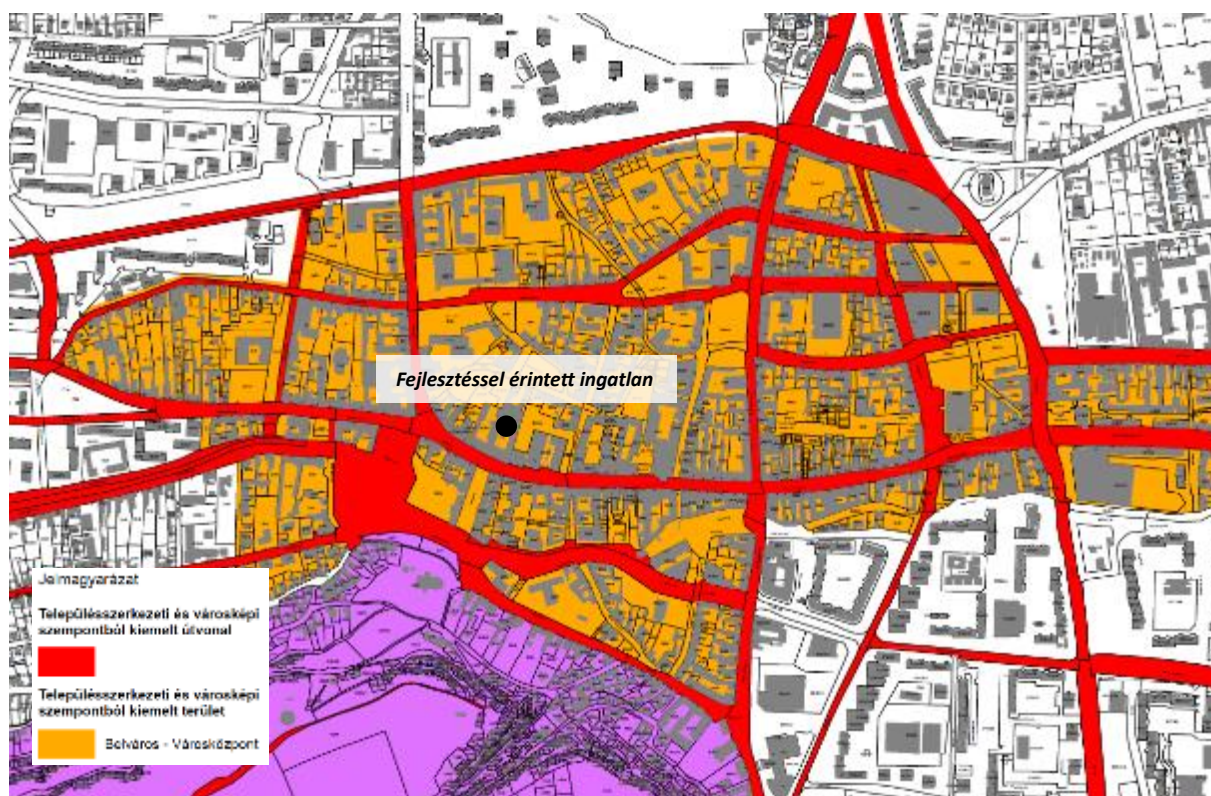
Az *egyedi építészeti követelmény* a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a törvényi kötelezettségének eleget téve megalkotta a településképi védelméről szóló helyi rendeletét, amelyet a közgyűlés a 44/2017. (XII.22.) számú önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Tkr.) hagyott jóvá és jelenleg is érvényes. A településképi rendeletet és a MÉSZ-t együtt kell alkalmazni.

Miskolc Megyei Jogú Város településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területeit a Tkr. 3. melléklete tartalmazza, a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek a település teljes közigazgatási területét lefedik.

Az érintett ingatlan Miskolc Megyei Jogú Város **Belváros I.** megnevezésű **helyileg védett városkarakterű területén** helyezkedik el. A védelem tárgya a városrész kialakult szerkezete és telekstruktúrája, továbbá az utcaképek és az azokat meghatározó tényezők (beépítés vonala és módja, nagyságrendje, homlokzatok és nyílászárók osztása, tetőforma, anyaghasználat).

A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részeit a Tkr. 4. melléklete rögzíti, mely értelmében a védett városkarakterű területen belül a **Széchenyi utca településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt útvonal**.



8. ábra: Tkr. 4. melléklet – kivonat (forrás: miskolc.hu)

Fontos, hogy az ingatlan esetében **többszintű területi védettség**ről beszélhetünk az ingatlan egyedi védettsége mellett, hiszen a Tkr-ben szabályozott helyi védelem csak a legalacsonyabb szint. Az ingatlan egyben **Miskolc belvárosa, az avasi pincesor és az egykori Mindszent település műemléki jelentőségű területén helyezkedik el**, tehát a *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. tv. értelmében **településkép védelme szempontjából kiemelt területnek minősül**.

A Tkr. *egyedi építészeti követelményeit* (anyaghasználat, burkolatok kialakítása, homlokatkialakítás, tömegformálás, műszaki berendezések stb.) és a védett területekre vonatkozó *sajátos városképi követelményeket* a részletes épülettervezés során kell érvényesíteni.

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA

2.1.A tervezett fejlesztés célja

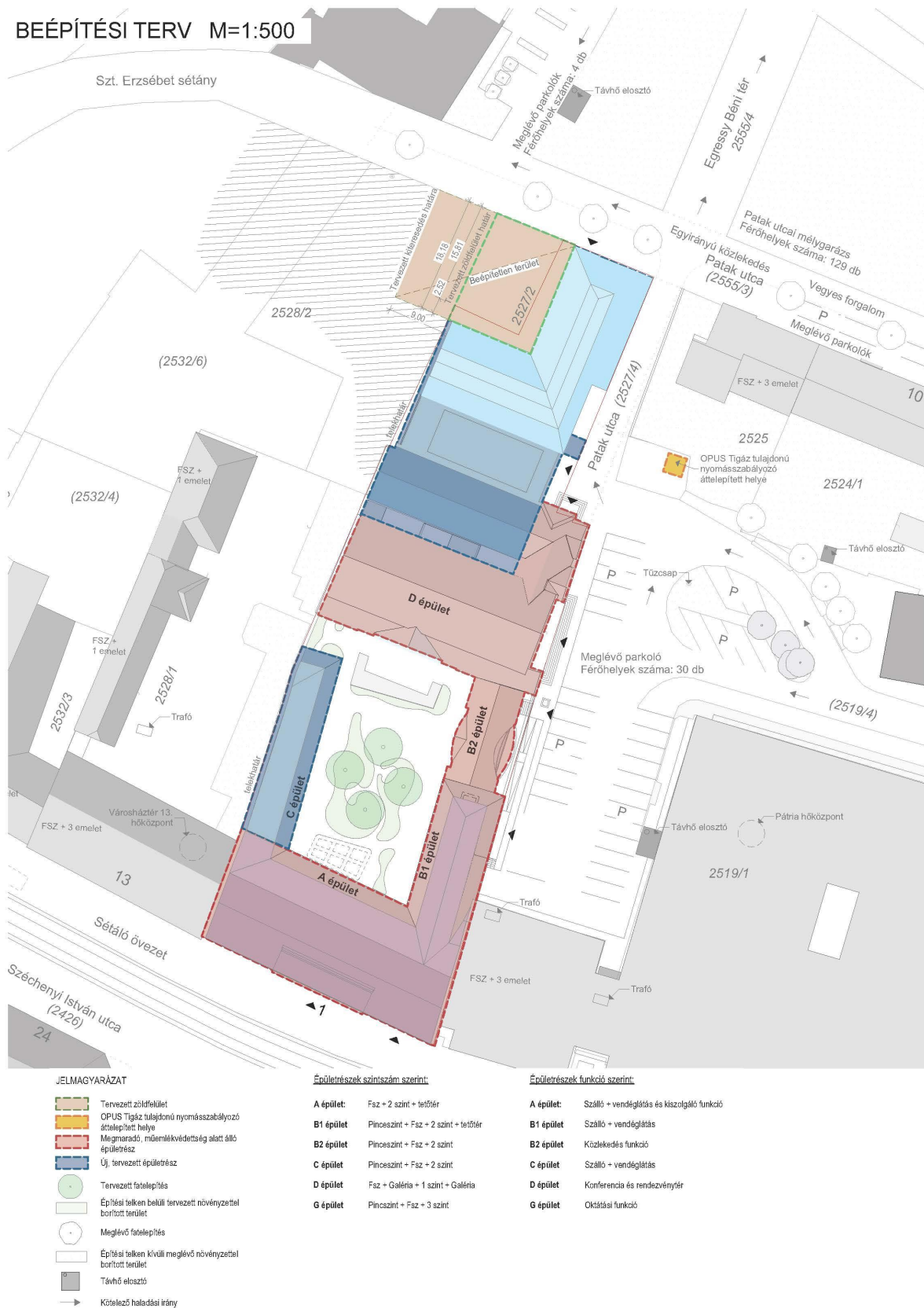
A beruházás célja a Miskolc történelmi belváros központjában elhelyezkedő több százéves múlttal rendelkező erősen elhanyagolt állapotban lévő országos jelentőségű műemléki védelmet élvező épületegyüttes hasznosításával (építészeti értékőrző megújítás, korszerűsítés, bővítés) a környezetébe egy teljes mértékben illeszkedő, a mai kor technológiai követelményeinek megfelelő (energetika, gépészet, funkciókhoz kapcsolódó korszerű technológiai berendezések) új oktatási épületegyüttes jöjjön létre, amely hozzájárul a Mathias Corvinus Collegium – így a város –regionális oktatási vonzerőjének növeléséhez.

A beruházás elsődleges célja a Mathias Corvinus Collegium magas szintű szakmai működését biztosító infrastrukturális háttér kialakítása Miskolc központjában a meglévő épületkomplexum átfogó felújításával, részleges átalakításával és további bővítésével. A meglévő műemléki épület felújításának tervezése során lényeges szempont, hogy Miskolc város és az épület történetében hangsúlyos funkciók új életre kelljenek. Ily módon a XX. században jelentős presztízzsel rendelkező szállás, vendéglátás funkciók újjá éledhessenek. Hasonlóképpen a miskolci kulturális élet meghatározó helyszíneként szolgáló Széchenyi István úttól távolabb eső szárnyban a meglévő, de romos állapotban lévő földszinti díszes nagyterem (Fehér terem) valamint a filmszínházként szolgáló, nagy területű bálteremként használt (Vörös terem) emeleti helyiségek műemléki felújításával a kor igényeinek megfelelő nagy létszámú rendezvény befogadás helyszínéül szolgáljanak. A meglévő épület bővítésével új épületszárnyak jönnek létre, ahol helyet kapnak a kollégiumi működést biztosító oktatási célú helyiségek, továbbá azt kiszolgáló diákszálló.

2.2. A tervezett fejlesztés rövid ismertetése

2.2.1. Beépítési terv

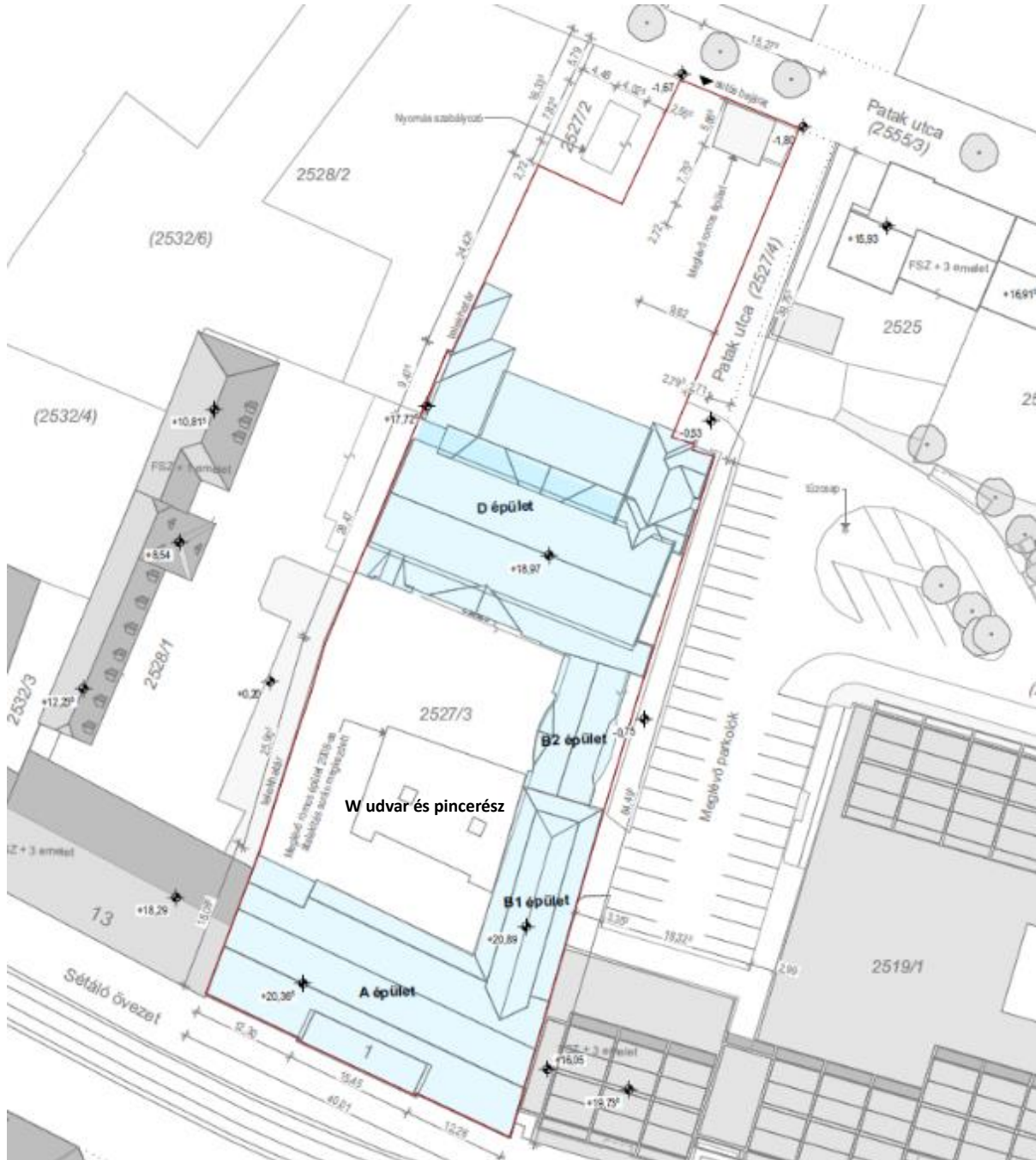
BEÉPÍTÉSI TERV M=1:500



9. ábra: Beépítési terv (készítette: TSPC Kft. 2023.11.21.) – lásd még: 3. melléklet

2.2.2. Épülettömegek

Az ingatlanon jelenleg meglévő épületrészek az A, B, D és W jelű egységek. A felsorolt épületrészek zártorú beépítési módon határolják körbe az építési telket, meghatározva hol marad felhasználható terület további új épületrészek megvalósítására, épületbővítésre.



10. ábra: Meglévő állapotot bemutató helyszínrajz (forrás: TSPC Kft.)

Az A, B1, B2 és D épületrészek meglévő, magastetős épületek. Az A és B1 részeket földszint, két szint emelet és tetőtér alkotja, magasságuk meghaladja a 20 m-es gerincmagasságot. Ezen épületek esetében kiemelt műemléki értékkel bíró épületegyüttesről beszélünk. Az A épület Széchenyi utcai homlokzata sajnos sokat károsodott az elmúlt években, azonban régi korok emlékére eredeti állapotában, korhű rekonstrukcióval tervezett a helyreállítása.



11. ábra: Az épület Széchenyi István út menti homlokzatának tervezett állapota (készítette: TSPC Kft.)

A B1 elnevezésű épület a 2008-as beavatkozások idején emeletráépítéssel bővült. Mivel sajnos a 2008-as beruházás félbe maradt, a félbehagyott kivitelezési munkálatok miatt az A valamint a B1 elnevezésű épületek ki lettek téve az elemeknek. A sok éves nyitott állapotnak köszönhetően az időjárás jelentős mértékben megrongálta az épületeket, ezáltal a műemléki értékeket.



12. ábra: Jelenlegi állapot, balra B1, jobbra A épület (forrás: TSPC Kft.)

A C épületrészt 2008-ban elbontották. A visszaépítés helye az örökségvédelem által meghatározásra került, a korábban elbontott épületrész alaprajzi geometria helyére, annál nem nagyobb kiterjedésű alapterülettel lehet visszaépíteni a belső udvar nyugati oldalára. A beépítés helye, módja és épületmagassága a meglévő műemléki épületrészekhez illeszkedő, egységes megjelenéssel kerülhet kialakításra.



13. ábra: Belső udvari látványterv (készítette: TSPC Kft.)

A D épületrész szélesebb traktusú épület a korábban felsorolt meglévő épületrészeknél, tömegében is jól tükrözi a nagy létszámot befogadó funkcióját. Az épületrész szintén magastetős kialakítású, ám 1-1,5 m-el alacsonyabb tömeg jellemzi. A D épületrészben található a két rendezvényterem (Földszinten Fehér terem, emeleten Vörös terem), melyek legdíszesebb elemei a műemléki épületeknek. A felújítás során eredeti állapotukban kerülnek restaurálásra és rekonstruálásra.

A B1 épületrész integrálja magába az épületrészeket összekötő közlekedési funkciót. Épülettömegén szintén jól látható, hogy az ovális lépcsőházat tartalmazza, hiszen ez a tömegén, kis homlokzati hasasodással is felfedezhető. Magasságát tekintve a legalacsonyabb meglévő épület, nagy belső légterű lépcsőház alkotja a terepszint feletti megjelenését, mely szintén magastetős fedést kapott.



14. ábra: Vörös terem (forrás: TSPC Kft.)



15. ábra: Ovális lépcsőház (forrás: TSPC Kft.)

Az A, B1, B2 és D épületrészek tömege a meglévő állapotukban kerül tovább tervezésre. Látványukban a korszerűsítés és restaurálás fog látványos változást okozni. A B épületrész keleti, tehát Pátia utca felőli nézete meglévő és a nyílásosztáshoz igazított földszinti nyílásosztásával, a B2 épületrésszel megegyező színű színezett vakolat burkolattal kerül kialakításra, a korábban ráépített erkély lemezt eltávolításával. A konferencia előtér, kávézó az épület ezen oldalán is megközelíthető. A B1 ovális lépcsőházat magába foglaló épületrész keleti homlokzata továbbra is az örökségvédelmi arcát mutatja. Továbbá a D épületrész konferencia termeinek másod bejárata ezen az oldalon helyezkednek el, melyre filigrán előtető került összekötve a tűzfalak.



16. ábra: Látványterv, keleti homlokzat (B1, B2, D, végül a G elnevezésű új oktatási épület)
(készítette: TSPC Kft.)

A D épületrész északi része baleset és életveszélyes állapotú, ezért tervezőként a lebontását és újraépítését javasoljuk. Az újjáépített rész lesz a kapcsolat a D, konferencia zóna és a G, oktatási funkció között.



17. ábra: D épület északi része jelenlegi állapotában
(forrás: TSPC Kft.)



18. ábra: D műemléki épület összekapcsolódása az új oktatási épületrésze (készítette: TSPC Kft.)

Az új oktatási épületrész (G épület), tehát a tehetséggondozó központ a telek északi részében, a Patak utcára tekintve helyezhető el. Az Egressy Béni tér térfalának bővítésével. Az épületrészek meglétével és az új épületrészek lehelyezésével minden égtáj felől térfalat emelünk a telekhatárok mentén. A Patak utcai telekhatártól a közlekedéshez szükséges eltartással, L alakú formában épül be az új építésű G épületszárny, tehát maga az oktatási épületrész, kihasználva tulajdonképpen a rendelkezésre álló maximális tervezési területet.



19. ábra: Felülnézeti látványterv (készítette: TSPC Kft.)

A 2527/2 HRSZ-on található gáz nyomás szabályzó jelenlegi helyzetével és megjelenésével jelentősen csorbítja a szomszédos telkek (2527/3 és 2528/2) kihasználhatóságát védőtávolságaival, ezáltal a Mathias Corvinus Collegium által meghatározott program teljesítését, valamint közműszolgáltatói minimalista megjelenésével a tervezett beruházások impozáns építészeti megjelenését akadályozza.



20. ábra: Gáznyomásszabályozó műtárgy (forrás: TSPC Kft.)

Miskolc Városának támogatásával, továbbá a szomszédos terület (Hrsz:2528) beruházójának egyetértésében – a beruházást érintően MCC az eredeti építési területen, építési telken kíván építkezni (Hrsz:2527/3), akként, hogy a szomszédos (Hrsz: 2527/2) ingatlan közhasználatra megnyitottan kvázi közterületi kiteresedésként működjön. Az MCC felvállalja a 2527/2 hrsz-ú ingatlanon álló gáznyomásszabályozó áttelepítését (mind tervezési, mind kivitelezési költségét), ami jelen beruházás előrehaladásán túl jelenleg jelentősen akadályozza a szomszédos 2528/2 hrsz-ú ingatlan fejlesztését is. Az áttelepítéssel a Tehetséggondozó oktatási épület kialakítását, valamint a 2528/2,2532/6, 2533 hrsz-ú tervezett beruházást nem korlátozzák tovább tűzterjedési és robbanásveszélyességi védőtávolságok.

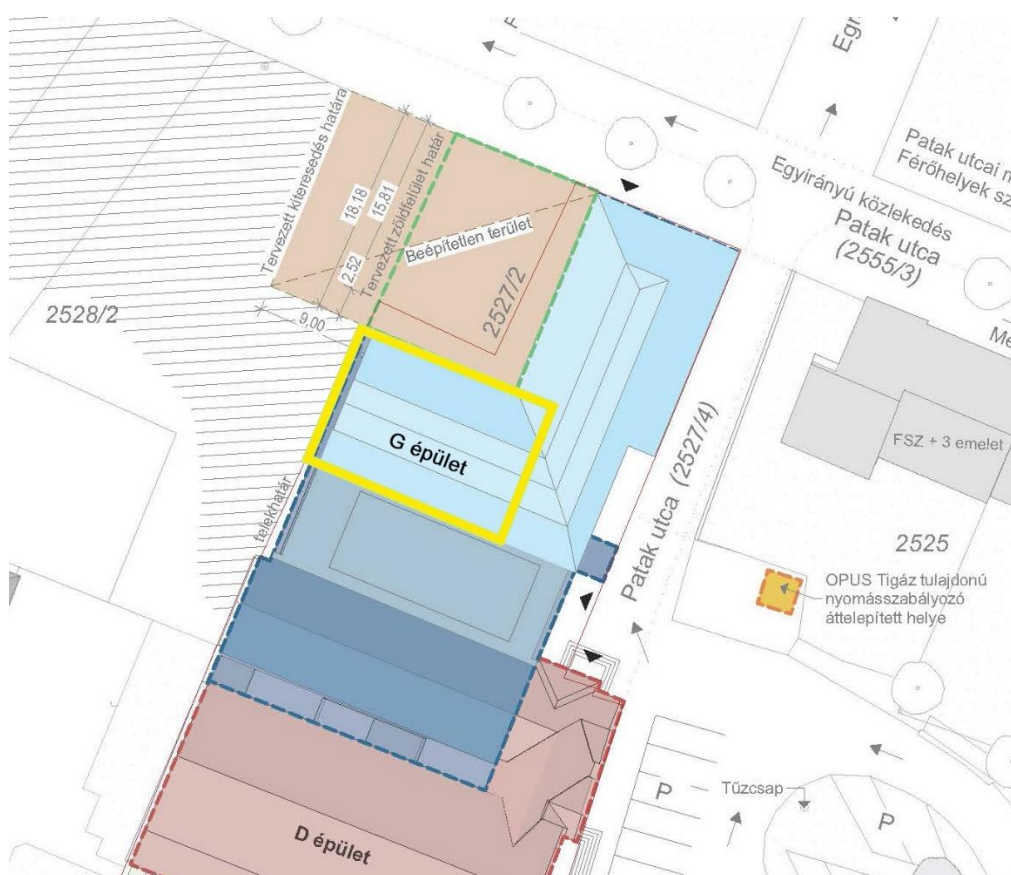
Az MCC és az Önkormányzat számára fontos, hogy a 2527/2 hrsz-ú ingatlan a közterület természetes kiteresedéseként, kvázi kapuként jelenjen meg a Patak utcában, ami kapu megnyitja és összeköti az MCC, illetve a 2528/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházást is.



21. ábra: Patak utca nézet, Oktatási épület – tervezett tér bővítés – szellem épületként a szomszédos beruházás (készítette: TSPC Kft.)

Az oktatási épület Egressy Béni tér felé való nyitása építészeti és funkcionalitás szempontjából is ideális, hiszen egy a nyomásszabályzó telkét is beépítő zárt sorú beépítés esetén az oktatási épület udvarát kizárólag belső udvarként lehetne kialakítani. Egy ilyen belső udvar a jelenlegi és tervezett beépítéssel és benapozással élehetetlen, négy oldalról 16-17 méter magas épületrészek vennék körbe melyek elzárják a napfényt, továbbá a négy határoló belső udvari homlokzatról a szomszédos épület homlokzata kizárólag tűzfalként alakítható ki (alábbi képen sárga színnel keretezett részen).

Hangsúlyozni szükséges, hogy a tervezett épület oktatási intézmény, ezért a tantermek megfelelő benapozásának biztosítása kiemelt kérdés (a természetes megvilágítás rendkívül fontos, melyről az OTÉK is külön rendelkezik (OTÉK 88. § (3) bekezdés c)). A lentebbi ábrán sárgával keretezett belső udvar kialakításának elvárása esetén a tantermek kizárólag északi és keleti, valamint belső zárt udvari tájolással lennének elrendezhetők, amely megoldás egyetlen oktatási épület esetében sem ideális.



22. ábra: 2527/2 telek beépítése esetén kialakítható belső udvar (forrás: TSPC Kft.)

A beruházás szempontjából tehát mindenképp az Egressy Béni tér felé történő nyitás, nyitott udvar, teresedés kialakítása a legoptimálisabb megoldás, hiszen a közterületi kapcsolattal kialakítható teljes értékű homlokzatok nagyban elősegítik a tantermek és multifunkciós előadóterek megfelelő benapozásának biztosítását. Egy ilyen kialakuló tér lehet találkozó pont, tanórák közötti szünetekben diákoknak, tanároknak, ill. sétáló személyek számára megpihenési lehetőséget biztosít. Kellőképp védett a forgalomtól, de nem is túl intim, így nem csak kizárólag az oktatási épület látogatói számára használható.

A kialakuló teresedést közterületté szükséges nyilvánítani ahhoz, hogy a rácsatlakozó két beruházás teljes értékű homlokzattal, nyílásokkal díszítve tekinthessen rá. Amennyiben a 2527/2 hrsz-ú telek közterületté való nyilvánítása nem történik meg, abban az esetben a szomszédos épületek kizárólag

tűzfalas kialakítással csatlakozhatnak rá a telekhatárra. Az így kialakuló beépítetlen teresedés három oldalról 16-17 méter magas tűzfallal határolt, nyomasztó érzetű terület alakul ki, mely városképileg sem értelmezhető. Így fokozottan fontos az előbbihez szükséges megfelelő építésjogi környezet megteremtése, rendezése.



23. ábra: tervezett G épületszárny látványterve a tervezett közterületi kapcsolattal (forrás: TSPC Kft.)

A szomszédos 2528/2 hrsz-ú ingatlan fejlesztés beruházójával egyetértésben - az élhető léptékű közterületi bővítés érdekében - a merőlegesen a beruházásoknak futó Patak utcai szakasz teljes szélességében (9 méter) vállalja (lásd. 1. melléklet szerinti tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat), hogy saját telkét nem építi be telekhatáron tűzfalas kialakítással és a be nem épített területrészt közhasználat céljára átadja. Azaz az Egressy Béni közterület nem csupán a 2527/2 hrsz telekkel bővül, hanem a 2528/2 hrsz számú tulajdonos is hozzájárul a kiszélesítéshez beépítetlen területcsatlakozással.

A felsorolt funkciók kerek egészet adnak ki a Széchenyi utcától egészen a Patak utcáig, egyenként és együtt is élettel töltik meg a jelenleg élettelen pusztuló műemléki épületet.

Zöldfelület telepítése a belső udvarban, valamint a Patak utcai térbővülésnél lehetséges csak, hiszen a műemléki egységes megjelenés, az elvárható tetőforma érdekében műszakilag lapostető, és így zöldtető kialakítása nem releváns. A tervezett telekrendezési és közterület bővítési célokkal azonban egyértelmű az MCC szándéka, miszerint a lehetőségekhez mérten a 100%-os beépítéssel telken belül nem biztosítható zöldfelület a beruházáshoz kapcsolódóan mégis kialakításra kerüljön. A zöldfelület kialakítása – az Önkormányzattal kötendő külön megállapodás keretében – a beruházással egyidejűleg, annak költségére valósulna meg.

2.2.3. Beépítési magasságok alakulása

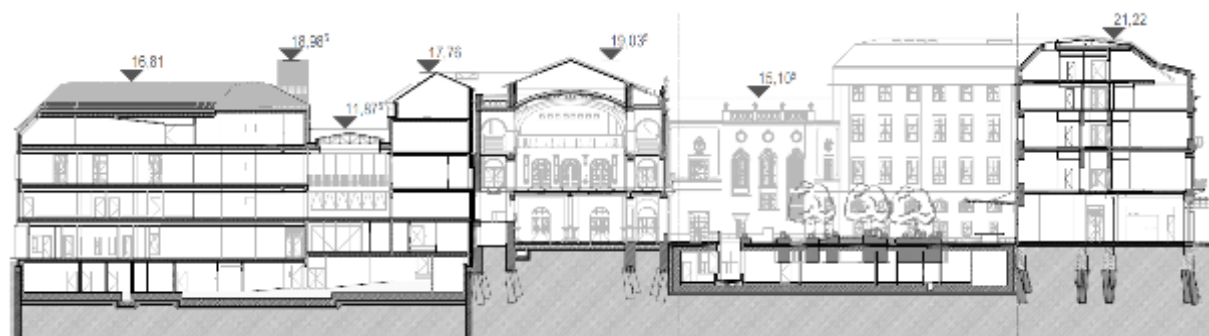
A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályával egyeztetve a tervezett új építésű épületek (C és G) épületmagassága a meglévő műemléki épületek épületmagasságához kíván illeszkedni. A meglévő, megmaradó műemléki épületek épületmagasságához a belső udvarban elhelyezett C jelű új épületszárny teljes mértékben illeszkedik. A Patak utcai oktatási épület (G) a mellette elhelyezkedő D épület magasságához illeszkedően kerül kialakításra, attól minimális visszahúzással (1 m), így az Egressy Béni térfalához is illeszkedő.



24. ábra: Tervezett utcakép és jellemző beépítési magasságok – Széchenyi István út (forrás: TSPC Kft.)



25. ábra: Tervezett utcakép és jellemző beépítési magasságok - Patak utca (forrás: TSPC Kft.)



26. ábra: Jellemző beépítési magasságok – észak déli tömbmetszet (forrás: TSPC Kft.)

2.2.4. Rendeltetések meghatározása, belső funkcionális kialakítás

Általános érvényű, hogy az épületegyüttes földszintjén helyezkednek el az impozáns, közösségi területek: megérkezési területek, előterek, étterem, különterem, díszes közlekedési útvonalak, konferencia terem, belső udvar, oktatási épület büfé és közösségi terei, mint pl. az aula.

Épületrészekre bontva a következőképpen alakul:

► Az **A, B és C épületrészekbe** a diákszálló, vendég professzori szobák, étterem, bár, kávézó funkció kerül elhelyezésére.

Az A és B épület, mint egykori Korona Szálló közlekedési rendszereiben, nyílászáró kiosztásával továbbra is képes befogadni egy korszerű szálló funkciót. Megrendelői cél, hogy a diákszállás, min. 50 szobás kapacitással rendelkezzen, így a C épületrész – mint az A-ból könnyű átjárhatóságot biztosító egység – bővüljön fel szálló szolgáltatást nyújtó funkciókkal. Ennek megfelelően, mint a diákszállás fő épületeként (A épület) ide helyeztük el a főbejáratot, a konferencia recepciót, az éttermet, a látvány konyhát, a bárt és kávézót, MCC-s üzlethelyiséget, valamint a diákszálló szobákat.

A **B1 első emeletén**, bejáratok és lépcsőházak által könnyen megközelíthető területen helyezkedik el a diákszállás multifunkcionális tere, azaz a diákszálló recepciója, valamint a közösségi tér közösségi konyhával. A Diákszálláshoz kisebb méretű edzőterem is társul, mely végül a B1 *tetőterében* került elhelyezésre.

A **B2 épületrész** rendelkezik a közlekedő, összekötő egység tulajdonságaival. Kiemelt értéként jelenik meg ezen épületrészben a díszes két karú íves lépcső, mely összeköti a B és a D épületrészt vertikálisan és horizontálisan egyaránt.

► **D épületrészben** helyezkedik el a *Fehér terem*, valamint a *Vörös terem*. Mindkét terem jelentős műemléki értéket képvisel mind belső tereiben, mind homlokzati megjelenésében, eredeti állapotuknak megfelelően restaurálandók. A Két terem pozíciója és mérete szintén jól alkalmazkodik a megrendelői igényekhez, így ezen épületrészbe, ezen két díszterembe pozícionáltuk a 300-500 főt befogadó képességű konferencia és rendezvény funkciókat és a hozzájuk tartozó kiszolgáló egységeket.

A D épületrész északi része jelentős károsodás érte, jelenlegi állapotában is élet-és balesetveszélyes. Tervezői koncepciónk és javaslatunk része ennek az egységnek a bontása a dísztermek sérülését elkerülve. Az elbontott, de későbbiekben visszaépítendő D épület északi része már az új tehetséggondozó központi épület (G) része lesz. Azonban G megnevezése ellenére, ez a kiszolgáló visszaépítendő traktus feladata a rendezvények kiszolgáló zónáinak biztosítása, összeköttetés a G épülettel, valamint tanterem ú.n. szekciótermek biztosítása a két fő funkció között, melyek funkcionális igény szerint használhatóak a D vagy a G épület számára.

► **W belső udvar és pincerész.** A belső udvarban jelenleg megtalálható egy csupasz vasbeton torzó, mely a 2000-es évek beruházásának maradványa. Állapota további felhasználásra alkalmatlan, geometriája, elrendezése a koncepciókba nem beépíthető, így bontásra javasolt. A meglévő, de elbontásra kerülő belső udvari pince vasbeton szerkezetet hívjuk W-nek.

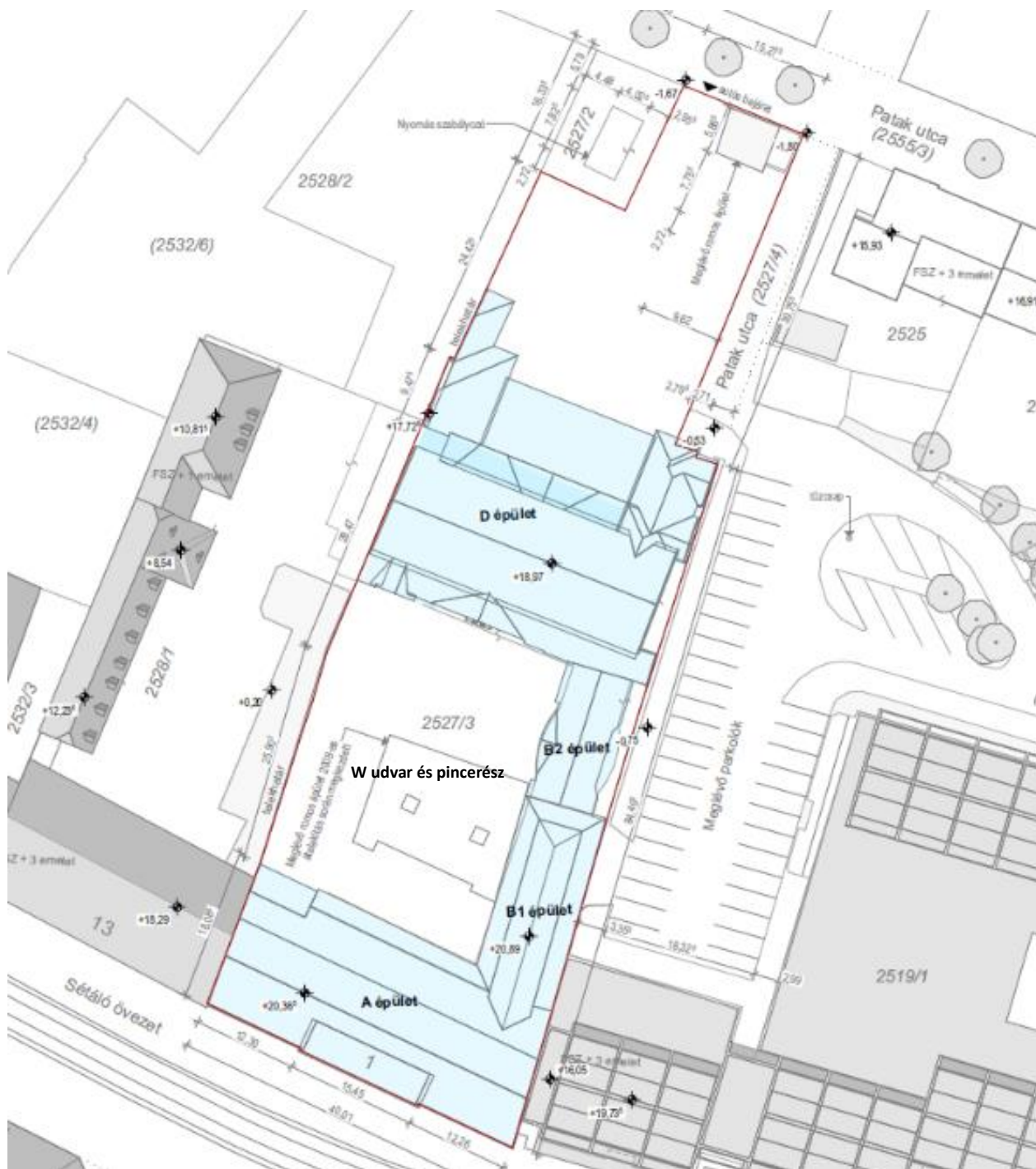
A belső udvar részbe új pincszintet építünk, melynek szerkezete a C-vel egy dilatációs egység, így a belső udvar és az alatta lévő -1 szintes pincszint a C elnevezést kapta. A C belső udvari pincszinten a ~390 nm-es főzőkonyha kap helyet, illetve további üzemeltetési egységek pl. öltözők és személyzeti zónák, esővíz hasznosítási technológia, hulladék gyűjtés, gépészeti területek.

► **G épületrészben** kap otthont a Tehetséggondozó központ, ahogy a tömegeket elemző fejezetben is kitértünk rá. Az épületrész egy pincszinttel rendelkezik. -1 pincszinten találhatóak az üzemeltetési területek: trafó központ (2 trafóval), sprinkler központ, hőközpont, gazdasági beszállítási útvonalak, catering tárolók.

A G épület *földszintjén* multifunkcionális tér biztosítja a sokféle program számára a rugalmas berendezhetőséget. Továbbá szintén a G épület földszintjén helyezkedik el az oktatási intézmény Aula tere, mely akár előadások megtartására is alkalmas kb. 50 főig. A két, megrendelői igények alapján rugalmasan berendezhető földszinti nagy tér, minden az oktatási intézményekben felmerülő iskolai rendezvénynek, börszéknek, szakmai előadásoknak helyet tud biztosítani. Ezen földszinti terek mögött található az a gazdasági zóna, mely kiszolgálja a teljes épületegyüttest, továbbá a konferencia háttérkiszolgáló területei.

A G épület 1. emeletén irodák, illetve további közösségi tér az Agora található 2 szint belmagassággal. Az Agorából szekciótérnek nyílnak, melyek mind az oktatási épület számára és a konferencia számára is egyaránt elérhetőek. Agorából a Fehér terem felé az átjárás ezen a szinten is biztosított.

A G épület 2. emeletén a tantermek helyezkednek el, valamint itt is lehetőség van a konferencia termekhez való átközeledésre. Legfelső szinten egy loggia fut körbe az épületen, mely nem csupán funkcionálisan kedvező, de az épület tömegében is meghatározó elem.



27. ábra: Meglévő beépítés helyszínrajza (forrás: TSPC Kft.)

A C épületrész elhelyezésének javaslata az MCC-s Tervezés program, valamint az Építéstörténeti Tudományos Dokumentáció által került meghatározásra a korábban elbontott épületrész alaprajzi geometria helyére, annál nem nagyobb kiterjedésű alapterülettel lehet az épületrészt visszaépíteni.

Az új oktatási épületrész, tehát a tehetséggondozó központ a telek északi részében, a Patak utcára tekintve helyezhető el. Az épületrészek meglétével és az új épületrészek lehelyezésével minden égtáj felől térfalat emelünk a telekhatárok mentén.

Annak érdekében, hogy a beruházások ne tűzfalal tekintsenek a 2527/2 hrsz. OPUS Tigáz Kft. tulajdonában álló területre, a telket közterületté szükséges nyilvánítani, így a tervezett beruházások teljes értékű, nyílásokkal díszített homlokzati képpel tekinthetnek az Egressy Béni tér felé. Az OPUS TIGÁZ Zrt. a tervezett hasznosításhoz hozzájárult.

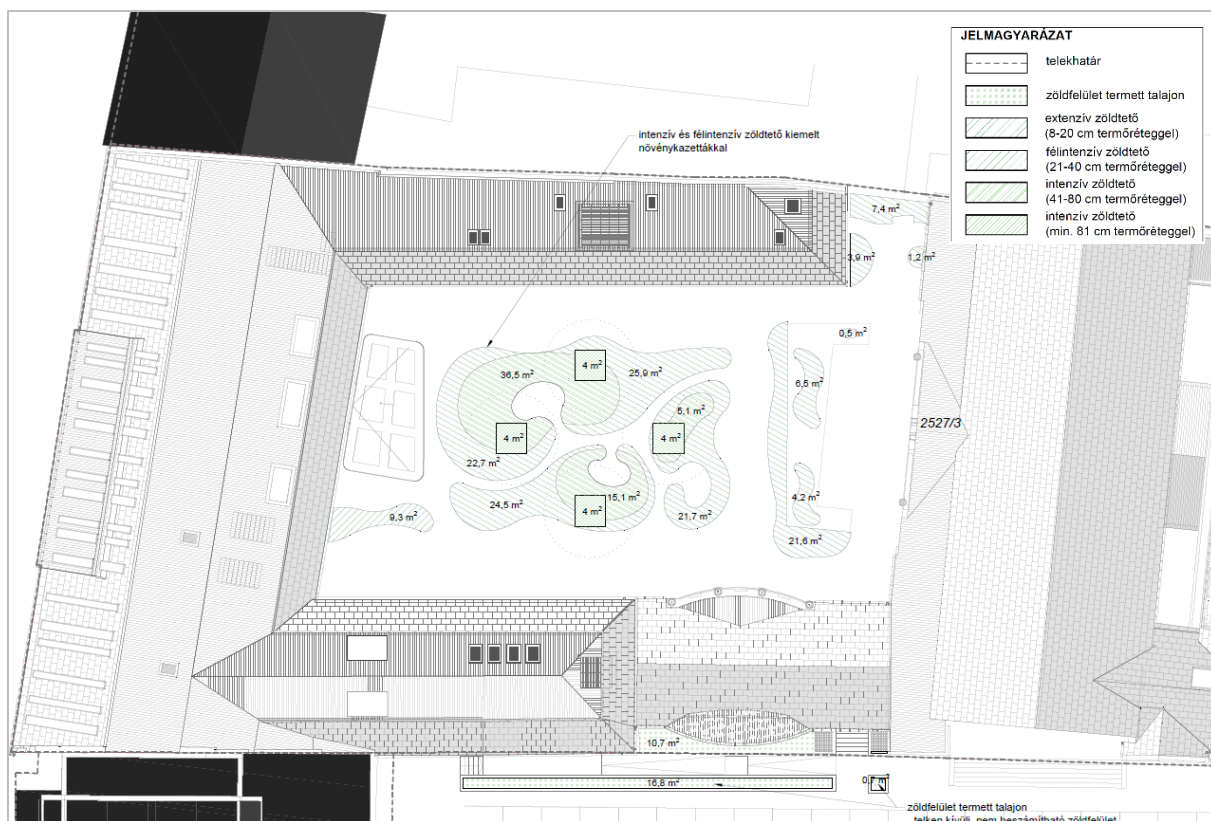


28. ábra: G épületszárny látványterve (készítette: TSPC Kft.)

2.2.5. Telken belüli zöldfelületek

A beruházás megvalósulásával a beépítettség és az alápincézettség okán a telken belül biztosítható teljes értékű zöldfelületek aránya közel 0%:

Az OTÉK beszámítási szabályait figyelembe véve ugyan 74,48 m² nagyságú zöldfelület kialakításra kerül, azonban ezek – tekintettel arra, hogy jellemzően terasztetők zöldítéséből keletkeznek – nem minősülnek teljes értékű zöldfelületnek, területük csak kis arányban (15%) számítható be a zöldfelületi mutatóba, aminek eredményeképpen csupán 1,86%-os telken belüli zöldfelületről beszélhetünk.



ZÖLDFELÜLETSZÁMÍTÁS					
Tétel megnevezése	Zöldfelületek (m2)	Ebből beszámítható terület OTÉK melléklet szerint* (m2)	Mennyiség összesen (m2)	A zöldfelületbe való beszámíthatóság aránya OTÉK melléklet (%)	A zöldfelületbe ténylegesen beszámítható felület nagysága a jogszabályok szerint (m2)
Zöldfelület termett talajon	10,7	10,7	10,7	100	10,70
Zöldtető 8-20 cm termőréteggel	6,5+4,2+0,5	0	11,2	15	0,00
Zöldtető 21-40 cm termőréteggel	9,3+22,7+25,9+24,5+21,7+21,6+3,9+7,4+1,2+5,2+4	22,7+25,9+24,5+21,7+21,6	116,4	25	29,10
Zöldtető 41-80 cm termőréteggel	36,5+15+5,1	36,5+5,1+14,5	56,7	40	22,68
Zöldtető 81 cm feletti termőréteggel	4+4+4+4	4+4+4+4	16	75	12,00
Összesen:					74,48 m2

29. ábra: Tervezett zöldfelületek – területkimutatás (forrás: TSPC Kft.)

2.2.6. Közlekedés, műszaki infrastruktúra

2.2.6.1. Közúti közlekedés, az ingatlan kiszolgálása

Az ingatlan gépjárművel a Pátia udvar és a Patak utca felől közelíthető meg.

Gépjárművel a Pátia udvaron közelíthető meg a G épületrész dél-keleti oldala, ahol a gazdasági bejárat található. Itt történik a gazdasági feltöltés, a karbantartási megközelítés, valamint a hulladék elszállítás is.

A fentebb felsorolt funkciókhoz köthető megközelítés jelentősebb gépjármű forgalmat eredményez a Pátia belső udvarban a mostaninál. Rehabilitálása mindenképp szükségszerű, hiszen a jelenlegi belső udvari parkoló kialakítása és útburkolata elhanyagolt, lejtése és vízelvezetése nem megfelelő. A gazdasági járművek terhét és forgalmi terhelését nehezen elégíti ki jelenlegi állapotában. A 2527/4 hrsz. közterületi ingatlanon további közműfejlesztés, közműnyomvonalak rendezése, burkolat csere is szükséges a nyomásszabályzó áthelyezése, valamint a beruházáshoz csatlakozó tereprendezés érdekében.

2.2.6.2. Gyalogos közlekedés

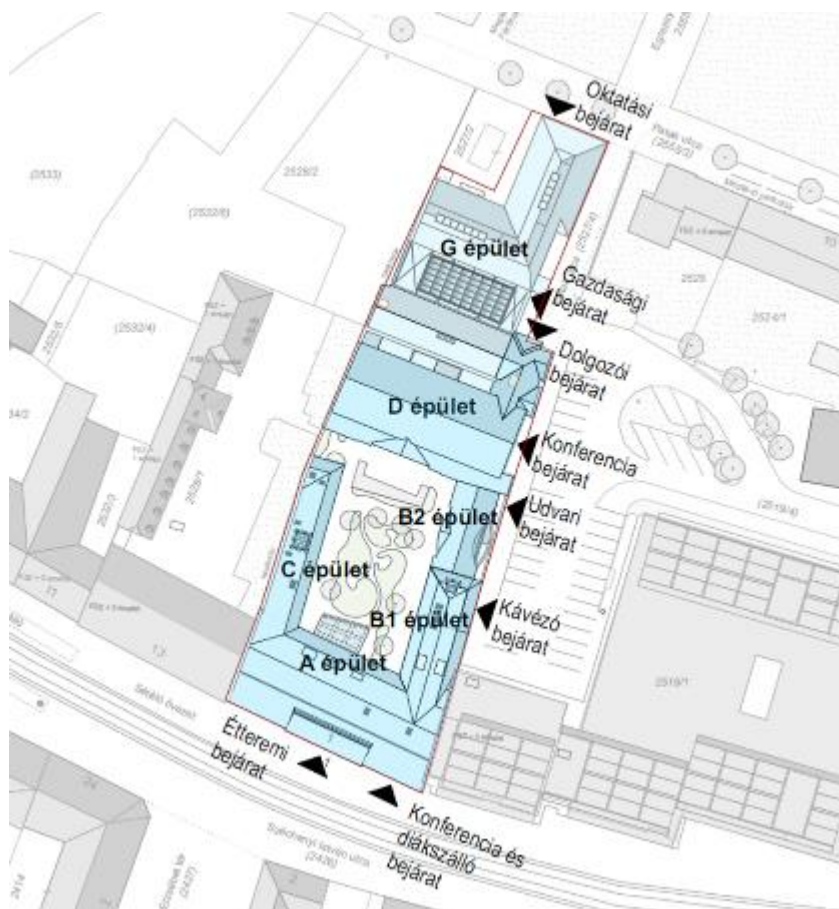
A tervezett beruházás gyalogosan megközelíthetők a Városház tér (Széchenyi István út), a Pátria udvar, valamint a Patak utca felől, három irányból. A Széchenyi István út teljes szélességében sétáló utca kialakítású, a Patak utca csatlakozó szakasza – a szomszédos mélygarázs megépítésével – szintén teljes szélességében gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas kialakítást kapott, a Pátria udvarban a közlekedésre alkalmas járdafelületek hiányosan, csak a meglévő épületek mentén kiépítettek, a gyalogos közlekedés a gépjárművekkel egy szinten történik. (A tervekészítés során születtek az udvar rendezésére koncepcionális javaslatok, mindenképpen szükséges lenne rehabilitálni a területet, ami azonban nem képezi a beruházás tárgyát, az az Önkormányzat feladat és hatáskörébe tartozik.)

A diákszállás, étterem, bár, kávézó, konferencia előtér, belső udvar és konferencia funkciók megközelíthetők gyalogosan a Városház tér felől. A Főbejáraton át az étterem vendégei és a diákok közlekednek, az A épület keleti sarkához közelebbi bejárat pedig a konferencia főbejárata, de a diákszállás lakói számára is szolgál további bejáratok lehetőségként.

A kávézó/konferencia előtér és a konferencia elérhető a Pátria parkoló udvar felől is, második bejáratként. A dísztermeknek menekülési útvonala szintén a Pátria tömb belső burkolt felületére biztosítja a kijutást ezen bejáraton keresztül.

A G épület, Tehetséggondozó központ főbejárata a Patak utca felől érhető el gyalogosan. Oldalsó megnyitása elsősorban menekülési útvonal.

Személyzeti gyalogos bejárat Pátria udvar felőli D épület oldalán keresztül történik, ovális lépcsőház pinceszintjén keresztül érhető el a B1 pincszinti és a C pincszinti öltöző zóna.



30. ábra: Az egyes rendeltetési egységek, épületszárnyak megközelítése (forrás: TSPC Kft.)

2.2.6.3. Közösségi közlekedés

Miskolc villamosvonal-hálózata jelenleg három villamos viszonylatból áll, az 1-es (Tiszai pályaudvar–Felső-Majláth), az 1A (Tiszai pályaudvar–Diósgyőri Gimnázium) és a 2-es villamosból (Tiszai pályaudvar–Vasgyár–Újgyőri főtér), melyek kelet-nyugati irányban szelik át a várost. A villamasközlekedésről az önkormányzati tulajdonú Miskolc Városi Közlekedési Zrt. gondoskodik.

Mindhárom, a Belvárost a Széchenyi István gyalogos prioritású úton átszelő villamosjárat közös „Városház tér” megállója közvetlenül a „Korona szálló” előtt található. A kb. 3-5 percenkénti váltakozó indulások mellett a vonalhosszokat és a teljes menetidőt figyelembe véve a létesítmény Miskolc egyik legfőbb közösségi közlekedési csomópontjától a Tiszai pályaudvartól kb. 10-11 perc alatt elérhető.

A helyszíntől a centrum 7-10 perc gyalogtávolságra helyezkedik el, ahonnan a 15-30 perc gyakorisággal közlekedő buszjáratokkal a Miskolci Egyetem kb. 30 perces menetidővel elérhető.

2.2.6.4. Parkolás

A telek kialakult, illetve tervezett beépítettsége, funkcionális kialakítása műszakilag nem teszi lehetővé a telken belüli felszíni parkoló kialakítását, terepszint alatt a talajadottságok miatt (magas talajvíznyomás) műszakilag mélygarázs építése a meglévő értékek sérülésének kockázatával járhat.

Előbbiek okán a gépjárműtárolás elsődlegesen a környező utcákban közterületen, valamint a környező, rövid gyalogtávolságra található felszíni parkolóknak (Pátria üzletház mögötti felszíni parkoló), parkolóházakban/mélygarázsokban (elsődlegesen az Patak utcai mélygarázs, vagy az Európa téri mélygarázs) javasolt – a parkolási létesítmény üzemeltetőjével kötött külön megállapodás alapján – megoldani. A biztosítandó személygépjármű parkolóhelyek számának meghatározásakor – a közösségi közlekedés ellátottságát is szem előtt tartva – a ténylegesen személygépkocsival érkezők számát, valamint a közös parkolóhasználatot eredményező külön idejűséget is javasolt figyelembe venni.

Javasolható továbbá – függetlenül a tárgyi beruházástól – az ingatlantól nyugatra található, jelenleg felszíni parkolóként használt üres fejlesztési területen a jövőben az ott megvalósuló beruházás keretében térszín alatt többlet-parkolóhelyek kialakítását kezdeményezni az Önkormányzat részéről.

A parkolási igények pontos kimutatása – tekintettel arra, hogy a MÉSZ nem tartalmaz eltérő rendelkezéseket – az OTÉK járművek elhelyezésére vonatkozó szabályai (42.§) és kiegészítő szabályai (111.§ (2a) bekezdés), valamint a gépjármű-várakozóhelyek biztosításának, elhelyezésének, valamint megváltásának szabályairól szóló 29/2005. (VII. 7.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Pr.) alapján történhet.

A Pr. 3.§ (2) bekezdése értelmében – az OTÉK előírásaival összhangban – amennyiben a telken belül az előírt számú többlet-parkoló nem biztosítható, úgy az legfeljebb 500 m-en belüli parkolóházban, vagy a közterületek közlekedési területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával az út kezelőjének hozzájárulásával is biztosítható. Amennyiben az építeni kívánt építményhez/rendeltetéshez a biztosítandó számú gépjármű-várakozóhely az építményhez tartozó építési telken nem, vagy csak részben valósítható meg, és a (2) bekezdésben meghatározott körülmények sem biztosítottak, úgy az építendő a hiányzó gépjármű-várakozóhelyek számának megfelelő, a Pr. 4. § (3) bekezdésében foglaltak szerint számított mértékű parkolóhely-építési térítést köteles fizetni az önkormányzat e célra elkülönített számlájára.

2.2.6.5. Kerékpártárolás

Az ingatlan tervezett beépítettsége és funkcionális kialakítása okán – a parkoláshoz hasonlóan – a kerékpártárolás nagy létszámban telken belül nem biztosítható, kerékpártárolók elsődlegesen közterületen helyezhetők el.

Az OTÉK 42.§ (13) bekezdése kimondja, hogy a települési önkormányzatnak – különösen a városközpontok és egyéb történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében – biztosítania kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok elhelyezési lehetőségét a **helyi sajátosságoknak megfelelően, egyedi méretezés szerint**.

A terv jelenlegi állása szerint OTÉK szerint kb. 30 db kerékpár elhelyezését kellene biztosítani, ezzel szemben a javaslat összesen 50 db közterületi kerékpártároló kialakításával számol tekintettel a tervezett funkciókra.

A lenti ábra mutatja be, hogy ideális esetben közterületen pontosan hol és milyen kapacitással helyezhető el kerékpártároló. A kerékpártárolók mindegyike az ingatlan közvetlen környezetében, 10-40 m távolságon belül lennének elhelyezhetők. (A Pátria udvarba áttelepített földalatti nyomásszabályzó területén sajnos nem telepíthető kerékpártároló a védőtávolságok, valamint a vezetékek nyomvonala okán.)



31. ábra: Közterületi kerékpártárolók elhelyezésének lehetséges helyszínei és kapacitásadatai a helyszínen közvetlen környezetében (forrás: TSPC Kft.)

A beruházás keretében a többlet-kerékpártárolók megvalósítására tett javaslat az OTÉK fentebb hivatkozott rendelkezése szempontjából az Önkormányzat számára is kedvező. A szükséges kerékpártárolók közterületen történő elhelyezése az Önkormányzattal való külön megállapodás szükséges.

2.3. Várható infrastrukturális igények

2.3.1. Közlekedés, parkolás

Az oktatási épület telepítésével a gyalogos, a kerékpáros, valamint gépjármű forgalom is jelentősen növekedni fog, a környező parkolók és mélygarázsok telítettebbé válnak.

Ugyanakkor szükséges megemlíteni, hogy a terület tömegközlekedéssel kiválóan megközelíthető: a Széchenyi utcán közlekedő villamos járatok mindegyike (a város mindhárom járata (1AV, 1V, 2V)) a Korona szálló épülete előtt (Városház tér) rendelkeznek megállóval). Az MCC beruházása elsődlegesen a tehetséges diákok támogatására szolgáló funkciókkal bővül, melynek keretében a diákszálló funkció az egyetemista korú diákok számára az épületen belül lesz biztosított. A fő funkció pontosan az a korosztályi réteg fogja igénybe venni, amely még jellemzően kerékpárral és tömegközlekedéssel közlekedik az egyetem épülete és a diákszállás között.

A Patak utca felőli oktatási épület ellenben 10 éves kortól egészen az egyetemista korú diákokig biztosít kiegészítő oktatást diákjai számára. Az egyes korosztályok közlekedési eszközhasználata – tapasztalat alapján – igen vegyes, hiszen a fiatalok diákokat elsősorban a szüleik gépjárművel szállítják, az idősebbek pedig várhatóan a diákszállásról gyalogosan, közelebbi városrészekből pedig kerékpárral, vagy tömegközlekedéssel érkeznek.

A rendezvényterem funkció a felsoroltakhoz képest azonban nagyon széles spektrumú közönséget vonz, hiszen az MCC szándékai szerint nem csupán a saját rendezvényeinek helyszínéül szolgál, hanem igény szerint városi programok helyszínét is biztosítja.

A megfogalmazottak alapján a környezet infrastrukturális fejlesztése igényként fog jelentkezni a tervezett beruházás megvalósulásával. A tervezett beruházásokkal, valamint az infrastrukturális fejlesztésekkel a terület egyidejű fejlődése prognosztizálható. A beruházás megvalósulásával a Patak utcai szakasz, valamint az Egressy Béni tér a jövőben be tud kapcsolódni a belváros vérkeringésébe, lehetővé téve ezzel további üzletek, irodák, szolgáltatások megjelenését a városrészben (az Egressy Béni tér felújításával és mélygarázs biztosításával a terület rehabilitálása ugyan megtörtént, azonban a sétálóutcai belvárosi forgalom jelenleg még nem terjedt ki erre az övezetre).

2.3.2. Közművek

A tervezési terület és környezete közművekkel jól ellátott. A fejlesztés megvalósításához teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak. A becsülhető tervezett igények biztosítása nem igényli a meglévő közműhálózat bővítését.

2.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

2.4.1. Örökségi érték sérülésének lehetőségei

Az épületre *Értékvédelmi (műemléki) dokumentáció készült* (lásd még: Értékvizsgálat c. fejezet). Az engedélyezési tervek a műemléki dokumentációban foglalt, az épület eredeti értékeinek és lehetséges megőrzésükre vonatkozó szakvélemény és ajánlások figyelembevételével készülnek.

A beruházás kezdetével *Előzetes Régészeti Tervdokumentáció (ERD)* készült (Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézet - Salamon Áron, Lukács József; 2022.11.30.). A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem kerültek azonosításra olyan helyben megtartandó örökségi elemek, amelyeket a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

A régészeti feltárás, a kutatómunka eredményének feldolgozása (ERD véglegesítése) jelenleg folyamatban van.

A beavatkozás összességében **a védett településképben jelentős pozitív változást hoz.**

2.4.2. Várható környezeti hatások

A tervezett beruházás területére *Környezetvédelmi felmérési tanulmány* készült (ZÖLDSZEM Környezetvédelmi Szolgáltató Bt. és TETRAÉDER Környezetvédelmi Mérnökiroda; 2023.06.13.), amelynek összefoglaló értékelése értelmében „A „Mathias Corvinus Collegium Miskolc, Tehetséggondozó központ” elnevezésű beruházás megvalósítása és működtetése a környezet minőségének romlása nélkül lehetséges.”

A tervezési terület nem érint védett természeti területet, Natura 2000 területet, barlang védőövezetét. A tervezett fejlesztés nemzeti, országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket/területet nem érint, a tájképben jelentős változást nem eredményez.

Az ingatlan tervezett funkciójából adódóan kommunális jellegű hulladék keletkezik, melyet közszolgáltató szállít el. Az üzemeltetés során keletkező hulladékok elszállításával jelentős többlet környezeti terhelés nem keletkezik.

A beruházás megvalósításához kapcsolódó járulékos munkák a földtani közeget érintik, azt károsan nem befolyásolják, megfelelő munkavégzési szabályokkal a közeg szennyezését meg lehet előzni.

Az építési-bontási tevékenység során keletkező környezeti zajjal és porral az építkezés ideje alatt számolni kell, azonban az üzemeltetésből származó számottevő zaj, vagy rezgésterhelésre nem kell számítani, az épületgépészeti berendezések pinceszinti és tetőtéri telepítésével a zajkibocsátás a legközelebbi védendő épületek előtt az előírt határértékek alatt tartható.

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A vizsgálatok és a tervezés során megállapítást nyert, hogy a meglévő, védett épület hasznosításával és bővítésével tervezett fejlesztés a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatban rögzített beépítési keretek között nem tud megvalósulni, ezért a MÉSZ módosítása válik szükségessé. Annak érdekében, hogy a meglévő épület hasznosítása során a legfőbb városrendezési célok (műemléki rekonstrukció, értékmentés-értékkerentés, egységes utcakép) meg tudjanak valósulni szükséges a telkekre vonatkozó egyes beépítési határértékek (paraméterek), valamint a szabályozási terv módosítása. Az alábbiakban az egyes beépítési paramétereket, szabályozási elemeket érintő szükséges módosításokat és javaslatokat ismertetjük:

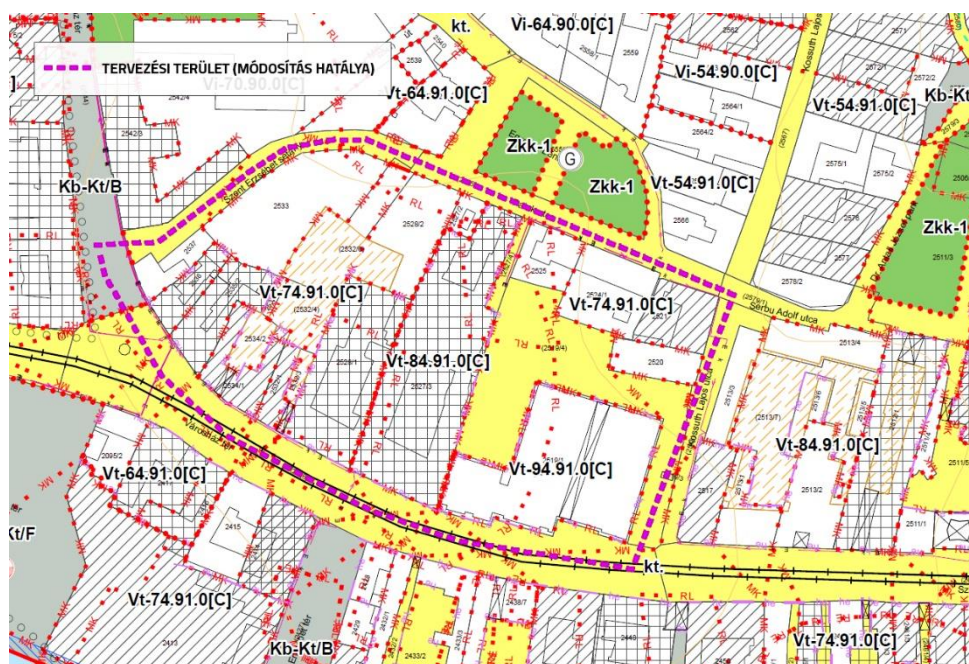
3.1. A módosítással érintett terület lehatárolása, a MÉSZ módosítás hatálya

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet. 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosítása csak legalább telektömbre készülhet, amely az Étv. 2.§ 26. pontjának veszélyhelyzet ideje alatt az 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelettel elrendelt eltérő alkalmazásában a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,

- legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,
- legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy
- több mint nyolc telekből álló telekcsoport

lehet.

Előbbiektől okán a MÉSZ módosításának hatálya az alábbi ábrán jelölt, Városház tér – Szent Erzsébet stny. – Patak utca – Kossuth Lajos utca által határolt tömb teljes területére terjed ki, azonban a módosítás kizárólag a jelen tanulmánytervben rögzített módosításokra terjed ki, egyéb változtatás nem tervezett (az alátámasztó javaslati munkarész kizárólag a 2527/3 hrsz ingatlanra vonatkozó Vt-84.91.0[C] övezeti kódú építési övezet változtatásához szükséges szabályozási koncepciót tartalmazza).



32. ábra: A MÉSZ módosítás hatálya

3.2. Beépítési határértékek változása

Ahogy azt az előzményfeltárás során már ismertettük, a 2527/3 hrsz ingatlan a MÉSZ 7. melléklete alapján az alábbi beépítési paraméterekkel bír:

Vt-84.91.0[C]			
srsz.	Vt	Területfelhasználás	településközpont vegyes
1.	8	Megengedett legnagyobb épületmagasság	20,0 m
2.	4	Beépítési mód	zárt sorú
3.	9	Megengedett legnagyobb beépítettség	80%
4.	1	Megengedett legkisebb zöldfelület	10%
5.	0	Kialakítható legkisebb telekterület	adottságtól függő
6.	[C]	Sajátos területek jele/száma	Centrum

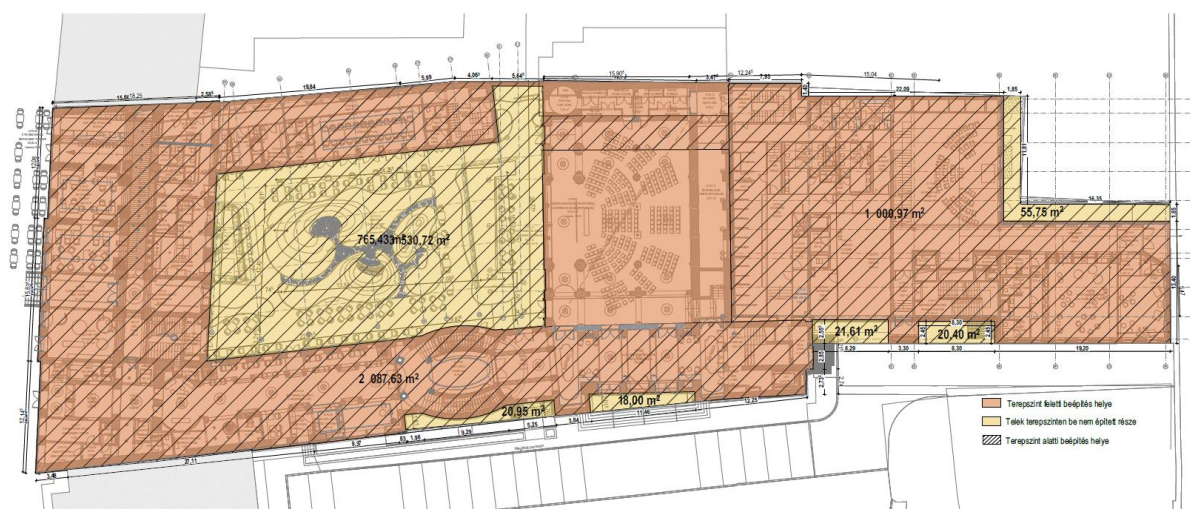
3.2.1. Megengedett legnagyobb beépítettség

A vonatkozó építési övezetben jelenleg az **általános (terepszint feletti) beépítési mérték 80%**.

Tekintettel arra, hogy az OTÉK értelmében a telek beépített területe a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege (OTÉK 1. melléklet – 114. pont), ez által a telek terepszint alatti beépítettsége eltérhet az övezetre az OTÉK által terepszinten előírt legnagyobb beépítettség mértékétől, amennyiben arra vonatkozóan a helyi építési szabályzat tartalmaz rendelkezéseket. A MÉSZ 24.§ (4) bekezdése értelmében terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül helyezhető el. Tekintettel arra, hogy zárt sorú beépítési móddal szabályozott telkek esetén **a telek teljes területe építési helynek** minősül (az elő- oldal és hátsókert értéke 0 m), így a MÉSZ előbbieken hivatkozott rendelkezése értelmében **a terepszint alatt a beépítettség 100%-os** is lehet.

A tervezett beruházás – a jelenlegi tervállapot szerint – **terepszinten 77,16 %** beépítettséget, **terepszint alatt azonban 88,23 %-ot** eredményez (az ingatlan jelenleg is már jelentős mértékben alapincézett, a terepszint alatti beépítés jelenleg sem követi le a terepszinti beépítés kontúrját, lásd. ábra lent).

Tehát a terv **megfelel a MÉSZ-ben meghatározott beépítettségi határértékeknek mind terepszint felett, mind terepszint alatt**, a paraméterek módosítása nem szükséges.



33. ábra: Az ingatlan tervezett beépítettsége (forrás: TSPC Kft.) – lásd még: 4. melléklet

3.2.2. Megengedett legkisebb zöldfelület

A vonatkozó építési övezetben a telken belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10% alapesetben, ami azonban a kialakuló beépítettséget, az alápincézettséget, valamint a védett épületegyüttest érintő fejlesztés során településképileg és értékvédelmi szempontból is elvárható tetőkialakítást figyelembe véve (lapostetős kialakítás nem engedélyezhető, így zöldtető létesítése sem lehetséges) a telken belül az elvárt mértékben nem biztosítható.

Az ingatlanon a tervezett beruházási program megvalósítása mellett esztétikai értékkel bíró egybefüggő zöldfelület kialakítására a jelenleg is javarészt alápincézett A-B1-B2-C-D épületszárnyak által közre zárt belső udvaron van lehetőség.



34. ábra: A belső udvart határoló épületrészek: balra D, fent B2 és B1, jobbra A, lent C (készítette: TSPC Kft.)

Az ingatlanon összesen kb. 210 m² zöldfelület kerülne kialakításra, jellemzően 21-40 cm termőréteg vastagságú félintenzív zöldtetőként (lásd. táblázat lentebb). Az OTÉK beszámítási szabályainak alkalmazása esetén ez a területnagyság a 2%-os zöldfelületi arány biztosításához sem elégséges (lásd. 2.2.5. Telken belüli zöldfelületek c. fejezet: 29. ábra: Tervezett zöldfelületek – területkimutatás), azonban az ingatlan be nem épített területének több mint 20%-át teszi ki és sem esztétikai szempontból, sem pedig mikroklimatikus hatása tekintetében nem elhanyagolható.

Az alábbi táblázat a ténylegesen kialakuló zöldfelületek területi mérlegét mutatja be:

	m ²	%
Telek területe	4003	
BEÉPÍTETTSÉG		
Terepszint feletti beépítettség	3088,59	77,16%
Telek terepszinten be nem épített része	914,41	22,84%
ZÖLDFELÜLETEK		
Teljes értékű zöldfelület nagysága	10,7	
8-20 cm termőréteg vastagságú egyszintes növényállományú, extenzív zöldtető	11,2	
21-40 cm termőréteg vastagságú, egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető	116,4	
41-80 cm termőréteg vastagságú, kétszintes növényállományú intenzív zöldtető	56,7	
81 cm termőréteg feletti intenzív zöldtető	16	
Összes zöldfelület nagysága	211	23%
Be nem épített területhez viszonyított aránya >4 m²	205,4	22%
Be nem épített területhez viszonyított arány teljes értékű zöld és 8-20 cm nélkül >4 m²	183,5	20%

Előbbiek okán az ingatlan jelenlegi és tervezett aláépítettségét is figyelembe véve a telken **biztosítandó legkisebb zöldfelület mértékének 0%-ra való csökkenthetőségét** javasolt lehetővé tenni, amely kizárólag az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt legkisebb zöldfelületi mutató vonatkozásában **OTÉK-tól való eltérési engedéllyel** lehetséges.

Előbbi felmentés mellett azonban **javasolható a be nem épített terület nagyságához viszonyítottan a legalább biztosítandó zöldfelületek arányát és azok minimálisan elvárt kialakítását a MÉSZ-ben szabályozni, ezzel garantálva azok megvalósulását.** Ez utóbbi esetben a vizsgálat tárgyát nem a telken biztosítandó legkisebb zöldfelület paraméterének teljesítése fogja képezni, hanem a 0%-os zöldfelületi mutató mellett ténylegesen kialakítható zöldfelületek biztosítottsága.

A fenti táblázatban rögzített adatokat figyelembe véve az alábbi egyedi előírás alkalmazása javasolt az ingatlanra:

„A telek terepszinten be nem épített területének 20%-át legalább 21-40 cm termőréteg vastagságú zöldtetőként kell kialakítani. Az előírás teljesítése során minden egybefüggő teljes értékű zöldfelület területe és a legalább 4 m²-t elérő tetőként kialakított zöldfelület területe figyelembe vehető.”

3.2.3. Javasolt beépítési paraméterek – összefoglaló

Az alábbi táblázat a javaslat szerinti beépítési paramétereknek megfelelő építési övezeti jelet mutatja be (a pirossal szedett paraméterek tekintetében történne változás). A megengedett legkisebb zöldfelület javasolt beépítési határértéke kizárólag OTÉK-tól való eltérési engedéllyel alkalmazható, mely engedély számát az övezeti jel utolsó tagjaként beiktatandó OTÉK alóli felmentés jele rögzít (folytonosan a MÉSZ 4. felmentése lenne).

Vt-84.90.0[C]-(OF-4)			
srsz.	Vt	Területfelhasználás	településközpont vegyes
1.	8	Megengedett legnagyobb épületmagasság	20,0 m
2.	4	Beépítési mód	zárt sorú (MÉSZ 77.§ (4) értelmében: zárt sorú, hézagosan zárt sorú, körülépített udvaros, részlegesen körülépített udvaros)
3.	9	Megengedett legnagyobb beépítettség	80%
4.	0	Megengedett legkisebb zöldfelület	0%
5.	0	Kialakítható legkisebb telekterület	adottságtól függő
6.	[C]	Sajátos területek jele/száma	Centrum
7.	(OF-4)	OTÉK alóli felmentés jele	Állami főépítési hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 0%-os megengedett legkisebb zöldfelületet jelenti.

A tervezett fejlesztés az ingatlanra az **építési övezeti jel által meghatározott** egyéb beépítési paraméter változtatását nem igényli.

3.3. Szükséges egyedi előírások meghatározása

3.3.1. A beépítés módja

Az ingatlan jelenleg zárt sorú beépítési móddal szabályozott.

A MÉSZ **Centrum területére** vonatkozó egyedi előírásokat tartalmazó **77.§ (4)** bekezdése értelmében az épületeket **zárt sorúan, hézagosan zárt sorúan, vagy körülépített udvaros, illetve részlegesen körülépített udvaros módon kell elhelyezni.**

Előbbieket illetően azonban a **rendelet alkalmazásában nem került meghatározásra, hogy a jogalkotó mit tekint hézagosan zárt sorú beépítésnek** (a körülépített udvaros mód ellenben meghatározásra került), így a joghely alkalmazása építéshatósági ügyekben bizonytalanságot is eredményezhet.

Jelen fejlesztés keretében tekintettel a környezeti adottságokra és a gáznyomás szabályozó áthelyezésének időbeliségére (ütemes megvalósulás), továbbá a tervezett építészeti koncepcióra (a gáznyomás szabályozó telkének közterületi, közösségi zöldfelületté alakítása) a rendezett településképp és illeszkedés biztosítása érdekében az ingatlan vonatkozásában **javasolható a hézagos csatlakozás, valamint az épület hátraléptetésének** (közterület irányában nyitott udvar és épületköz kialakítása) lehetőségéről legalább szövegesen egyértelműen rendelkezni (szükség esetén célszerű lehet akár a teljes értékű homlokzat kialakíthatóságának feltételeiről is rendelkezni).

Előbbi mellett továbbá **vizsgálható a szabályozási elem szabályozási tervlapon történő megerősítése is, pl. építési vonallal** (lásd. még később a *Rögzített térfalképzés* c. fejezetben).

3.1.A szabályozási tervlap módosuló elemei

3.1.1. A 2527/2 hrsz. ingatlan közterületi jellegének megteremtése

A tervezés jelenlegi fázisában a 2527/2 hrsz.-ú ingatlanon álló közüzemi **gáznyomásszabályzó állomás más helyszínre történő telepítésével számol** egyrészt funkcionális szempontból (közösségi zöldfelület, fogadótér), másrészt a rendezett településkép kialakíthatósága érdekében. Az építészeti koncepció értelmében a műtárgy telke az áthelyezést követően egy kertépítészeti eszközökkel kialakított közösségi zöldterületként funkcionálna.

Az áthelyezés telekjogi rendezéssel és közterületi gázvezetékek kiváltásával jár, így a folyamat időigényességét is számításba kell venni.

A tervezett beavatkozás megvalósítása érdekében a 2527/2 hrsz. ingatlant valamilyen **különleges beépítésre nem szánt, közterületi jellegű övezetbe** szükséges átsorolni, mely esetben az ingatlan magántulajdonban maradhat, azonban azt a **közhasználatra időbeli korlátozás nélkül át kell adni**.

Alapvetően a legkézenfekvőbb ilyen övezet a **magánút övezete**. A *közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 11.§ (1) bekezdése* értelmében az utakat úgy kell fejleszteni, hogy a közutak (országos közutak, helyi közutak) és a közforgalom elől el nem zárt magánutak összefüggő rendszert alkossanak. A közforgalom számára megnyitott magánút funkciója szerint lehet például egy közút menti parkolóterület is. A Patak utca „kiteresedéseként” megjelenő földrészlet megfeleltethető a törvényi előírásoknak. A földrészlet státusz-rendezéséhez a MÉSZ 10.§-a szerinti, a magánutak méretére vonatkozó előírások alóli mentesség (a MÉSZ-en belül az általános résztől való egyedi eltérés) nem szükséges, tekintettel arra, hogy telekalakítás nem történik, csupán a meglévő telek övezeti besorolása változik meg.

3.1.2. Rögzített térfalképzés

A 2527/2 hrsz. ingatlanon tervezett közösségi tér kedvező légtérarányának megvalósítása, valamint az MCC ezen épületszárnyán a teljes értékű homlokzat, ezáltal az itt tervezett rendeltetésekhez szükséges megfelelő bevilágítás biztosíthatósága érdekében is javasolt/szükséges a szomszédos – Szinva-Ingatlan Kft. tulajdonában lévő – 2528/2 hrsz. ingatlan beépítése esetén egyrészt a megfelelő telepítési távolságok megtartása, másrészt a városépítészeti elvárt térfal kialakítása (csatlakozás, folytonosság).

Az irányított térfalképzés alapvető szabályozási eszköze az „építési vonal”, amely az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a *helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint* kötelezően helyezni kell (Étv. 1. számú melléklet, 31. pont). Miskolc helyi építési szabályzatának meghatározása értelmében az építési vonalra az épület legalább 75%-ának kell illeszkednie (MÉSZ 9.§ (11) bekezdés).

Jelen esetben a kialakuló új közösségi tér körül mind a 2528/2 hrsz, mind a beruházás telkén (2527/3 hrsz.) javasolt az építési vonallal történő szabályozás.

Tekintettel arra, hogy jelenleg a MÉSZ ugyan meghatározza a szabályozási elemet, azonban rajzosan nem alkalmazza a szabályozási tervben, így a **jelmagyarázat kiegészítése** is szükségessé válik az „építési vonal” elemmel.

3.1.3. A Szinva-Ingatlan Kft. ingatlanfejlesztéséhez kapcsolódó módosítási igény

Az MCC, a Szinva-Ingatlan Kft. és az Önkormányzat előzetesen megállapodtak a telepítési tanulmánytervben előírt szabályozás módosítás szükségességéről és tartalmáról, melynek keretében módosításra kerül a két érintett beruházó ingatlanai közötti Opus Tigáz tulajdonában lévő 2527/2 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználása, illetve a két ingatlan beépítésének csatlakozásának szabályozása (lásd. 3.1.1. és 3.1.2. alfejezetek).

A Szinva-Ingatlan Kft. a gáznyomás-szabályozó telkén tervezett térhez igazította a beépítési tervét, és – a tervezett építési vonalnak megfelelően – több mint 9,0 m-el visszaléptette a csatlakozó épület homlokzatát (a mélygarázs megközelítését szolgáló rámpa megmarad az eredeti tervek szerint ezen a helyen, azonban terepszinten beépítés nem történik a továbbiakban).



35. ábra: A Szinva-Ingatlan Kft. által tervezett ingatlanfejlesztés beépítési koncepciója (forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Változása még a tervnek – az MCC projektől függetlenül – a Városház tér felőli tömbbelső feltárásához kapcsolódó terület biztosításában jelentkezett (a fejlesztés során 9,0 m szélességű gépjármű közlekedéstől mentes díszburkolatos zóna valósulna meg, továbbá a Városház tér 91-11. számú – egymáshoz tapadó lakóépület tűzfaltakará folytatásaként épülne fel a 15 évvel ezelőtt már elfogadott javaslat szerint egy lakóépület). A MÉSZ-ben a tömb feltárására kijelölt terület kismértékű módosítása válik szükségessé beépítési koncepció tervek szerinti megvalósítása érdekében.

Előbbieknél okán szükségessé vált tehát a Szinva-Ingatlan Kft. többi ingatlanát (2533, 2532/4 hrsz) érintő „közforgalom számára megnyitott udvar” jelölés határainak módosítása. A Szinva-Ingatlan Kft. előbbi módosítást az Önkormányzatnál kérelmezte, amely kérelmet az Önkormányzat befogadta a lentebbi 36. ábra szerinti vázlatnak megfelelően.



36. ábra: „Közforgalom számára megnyitott udvar” szabályozási elem korrekciója (forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

A MÉSZ módosítás hatályára tekintettel – lásd. 3.1. fejezet – az Önkormányzat ezen igény tanulmánytervben történő szerepeltetését kérte hozzájárulva ezzel ahhoz, hogy a határok pontosítása a MÉSZ módosítása során megvalósuljon (lásd. 2. melléklet).

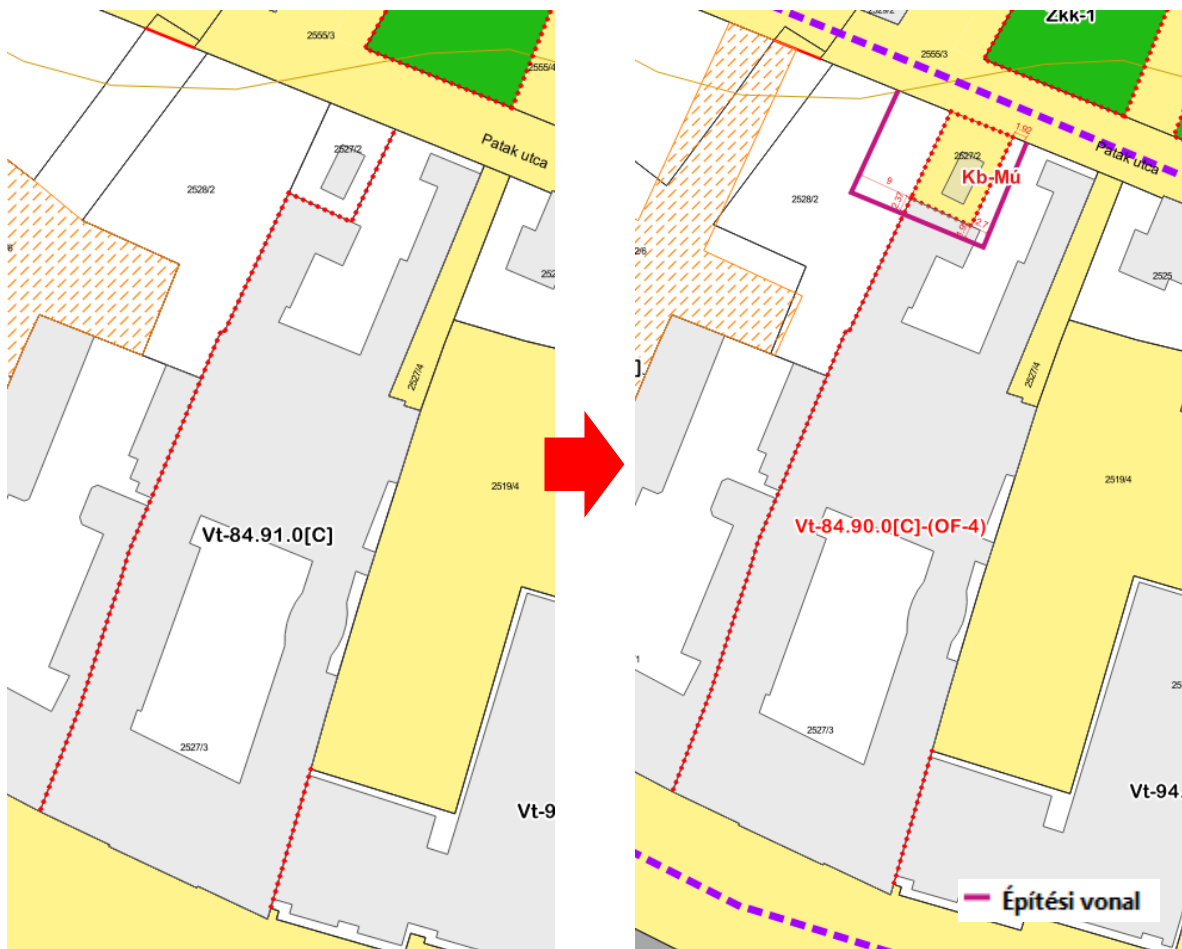
3.2. Javasolt szabályozási tervlap

A szabályozási koncepcióban foglaltaknak megfelelően a MÉSZ 5. mellékletét képező szabályozási tervlap beruházás vonatkozásában módosuló elemei:

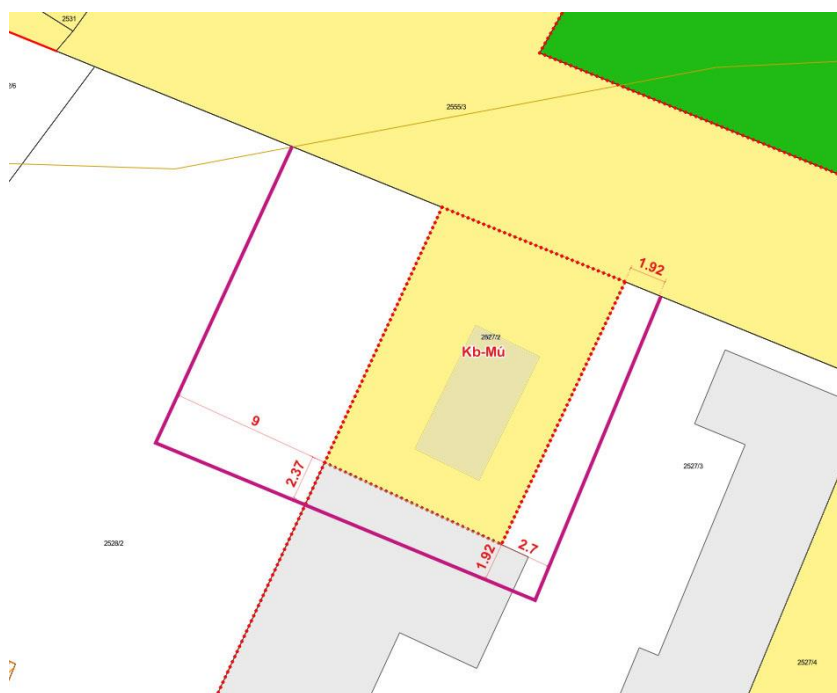
- övezethatár a 2527/2 hrsz. ingatlan átsorolása érdekében, Kb-Mú övezet alkalmazása (övezeti jel és sraffozás)
- övezeti kód – a javaslatban meghatározott paraméterek szerint (3.1. fejezet)
- építési vonal alkalmazása a 2528/2 hrsz. és a 2527/3 hrsz. ingatlanokra (+jelmagyarázat kiegészítése). ► Az építési vonal pozíciója az építészeti tervek szerint (telepítés) került meghatározásra, a szabályozás kidolgozásánál pontosítható

A Szinva-Ingatlan Kft. kérelme vonatkozásában a MÉSZ 5. mellékletét képező szabályozási tervlap módosuló elemei:

- „közforgalom számára megnyitott udvar” elemmel jelölt terület korrekciója a 36. ábra szerinti vázrajznak megfelelően (a szabályozás a MÉSZ módosító eljárása során az Önkormányzattal közösen kerül pontosításra, véglegesítésre)



37. ábra: Szabályozási terv **beruházáshoz kapcsolódó módosítási** javaslata (forrás: Önkormányzati adatszolgáltatáson alapuló saját készítésű ábra)



38. ábra: a 2527/2 hrsz ingatlant és közvetlen környezetét érintő szabályozási javaslat (forrás: saját készítésű ábra)

4. MELLÉKLETEK

1. melléklet: 2528/2 hrsz. ingatlanra vonatkozó tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Előzetes tulajdonosi hozzájárulás

Alulírott **Tengeri Demkó László** (Születési ideje: 1961.02.22. Lakcím: 3711 Szirmabesenyő, Mátyás király utca 2.), a **Szinva Ingatlan Kft.** (3533 Miskolc, Felsőszinva u. 73. cégjegyzékszám: 05-09-030039 adószám: 26089829-2-05) **ügyvezetője** kijelentem, hogy a Miskolc 2528/2, (2532/4), 2532/5, (2532/6), 2533 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaként az „MCC Tehetséggondozó központ tervezése (Miskolc)” projekt kapcsán elkészült, a jelen nyilatkozat 1. számú mellékletét képező koncepciótervet és jelen nyilatkozat 2. számú mellékletét képező szabályozási javaslatot megismertem, azzal szemben kifogásom nincs.

Támogatom a Miskolc 2527/2 hrsz-ú ingatlanon közösségi tér/zöldfelület kialakítását, melyhez kapcsolódóan vállalom, hogy az általam képviselt cég tulajdonában álló telken (helyrajzi szám: 2528/2) a Miskolc 2527/2 hrsz-ú telek észak-nyugati telekhatárától 9,0 m-en belüli területsávot épülettel nem építem be, továbbá hozzájárulok, hogy a projekt terv szerinti megvalósíthatósága érdekében Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: MÉSZ) módosítása esetén a szabályozási terv, vagy annak előírásai az ingatlanom vonatkozásában az előbbi be nem épülő terület biztosítása tekintetében módosuljanak.

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás az ingatlan rendeltetésében, használati módjában nem eredményez változást, így kártalanítás iránti igényem nem merül fel.

A MÉSZ módosító eljárásában Partnerként részt kívánok venni.

Kelt: Miskolc, 2023. november 17.

SZINVA-INGATLAN KFT.
3533 Miskolc, Felsőszinva u. 73.


Tengeri Demkó László
ügyvezető
Szinva Ingatlan Kft.

Mellékletek:

1. számú: „MCC Tehetséggondozó központ tervezése (Miskolc)” projekt szabályozási javaslat

2. melléklet: Önkormányzat nyilatkozata a Szinva-Ingatlan Kft. területét érintő módosításhoz kapcsolódóan

2024. 02. 23. 14:58

Márton Melinda Posta nézete — Outlook

Miskolc MCC telepítési tanulmányter

Hetey Tibor <hetey.tibor@miskolc.hu>

2024. febr. 20., K, 16:47

Címzett: Márton Melinda <marton.melinda@aczelvaros.hu>

Másolatot kap: Főépítész <foepitesz@miskolc.hu>

4 melléklet (1 014 KB)

Kossuth tömb új szabályozási vonalak.pdf; Beépítési koncepció.pdf; Kossuth tömb új szabályozási vonalak.dwg;
FW_2023.11.09._Pirity Attila_Kossuth tömb.pdf;

Kérem a 109235/2024 ügyirathoz iktatni

Tisztelt Márton Melinda!

Szunyogh László Főépítész Úrral mai napon történt telefonbeszélgetésre hivatkozva a nevében az alábbiakat kérem.

Az MCC a Szinva-Ingatlan Kft. és az Önkormányzat előzetesen megállapodtak a telepítési tanulmánytervben előírt szabályozás módosítás szükségességéről és tartalmáról.

Ennek keretében módosításra kerül a két érintett beruházó ingatlanai közötti Opus Tigáz tulajdonában lévő 2527/2 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználása, illetve a két beépítés csatlakozásának szabályozása.

Az MCC által kért módosítás érinti a Szinva-Ingatlan Kft 2528/2 hrsz.-ú telkét. Ennek során szükségessé vált a Szinva-Ingatlan Kft többi ingatlanát (2533, 2532/4 hrsz) érintő „közforgalom számára megnyitott udvar” jelölés határainak módosítása, a mellékletként megküldött vázlat szerint. A határok pontosítására a terv módosítása során kerül sor.

Kérjük ennek szerepeltetését a telepítési tanulmánytervben.

Mellékletten megküldöm a Szinva-Ingatlan Kft. tervezőjétől Pirity Attilától kapott levelet és vázlatokat.

Tisztelettel:



Hetey Tibor

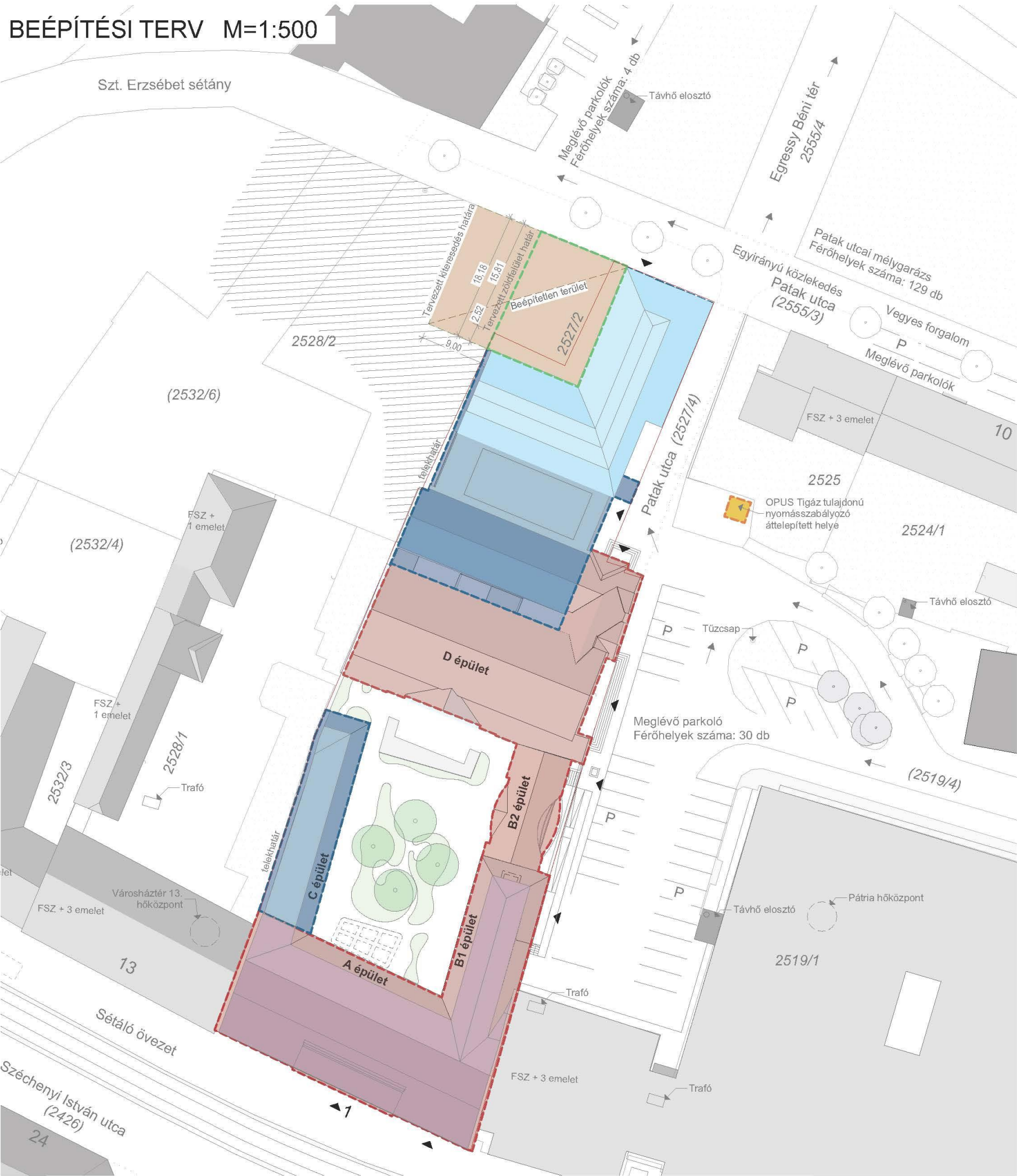
városrendezési ügyintéző

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS – POLGÁRMESTERI HIVATALA

Főépítési Kabinet 3646 512 700/4916, e-mail: hetey.tibor@miskolc.hu

3. melléklet: Beépítési Terv

BEÉPÍTÉSI TERV M=1:500



JELMAGYARÁZAT

- Tervezett zöldfelület
- OPUS Tigáz tulajdonú nyomásszabályozó áttelepített helye
- Megmaradó, műemlékvédetség alatt álló épületrész
- Új, tervezett épületrész
- Tervezett fátelepítés
- Építési telken belüli tervezett növényzettel borított terület
- Meglévő fátelepítés
- Építési telken kívüli meglévő növényzettel borított terület
- Távhő elosztó
- Kötelező haladási irány

Épületrészek szintszám szerint:

- A épület: Fsz + 2 szint + tetőtér
- B1 épület: Pincésint + Fsz + 2 szint + tetőtér
- B2 épület: Pincésint + Fsz + 2 szint
- C épület: Pincésint + Fsz + 2 szint
- D épület: Fsz + Galéria + 1 szint + Galéria
- G épület: Pincésint + Fsz + 3 szint

Épületrészek funkció szerint:

- A épület: Szálló + vendéglátás és kiszolgáló funkció
- B1 épület: Szálló + vendéglátás
- B2 épület: Közlekedés funkció
- C épület: Szálló + vendéglátás
- D épület: Konferencia és rendezvénytér
- G épület: Oktatási funkció

4. melléklet: Az ingatlan tervezett beépítettsége

