

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

**Településrendezési Eszközeinek Miskolc 8854 és 8315/88 hrsz. ingatlanok
telekhatár rendezéséhez kapcsolódó módosítását megalapozó**

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ:

IN-ÉP Invest Ingatlan-befektető és Forgalmazó Kft.
3527 Miskolc, Zsigmondy út. 30.

TERVEZŐ:

Településrendezés
Hojdák Péter
okleveles településmérnök
T 05-0494
Borsodi Tervező Kft.

Miskolc, 2025. november hó

TARTALOMJEGYZÉK

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc 8854 és 8315/88 hrsz. ingatlanok telekhatár rendezéséhez
kapcsolódó módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, összefoglalás
2. A tervezési terület és a környezet bemutatása
3. Tervezési koncepció
4. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei – közlekedés
5. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés
6. A településrendezési probléma bemutatása
7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására
8. A javasolt változás humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
9. A javasolt változás várható környezeti hatásai
10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
11. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása
12. Fotódokumentáció

Miskolc, 2025. november hó

1. Előzmények, összefoglalás

A 8854 hrsz. ingatlant az IN-ÉP Invest Kft. (a továbbiakban: Beruházó) tulajdona.

A tulajdonos az akkor hatályos Településrendezési Eszközök alapján végrehajtotta a szükséges telekalakítást, melynek bejegyzésére 2019. június 24-én került sor.

Az telekalakítási eljárás keretében területcserére került sor a 2020 május 20-án aláírt 8315/88 hrsz. önkormányzati tulajdonú közterülettel (Móga János utca), a telekalakítással vegyes adásvételi szerződésben foglalt feltétel alapján. Az eljárás során a 8854 hrsz. ingatlan területe 6 m² -el nőtt. A különbözeti földterület vételára megfizetésre került a MMJV mint eladó felé.

A telekalakítási eljárással párhuzamosan kezdetét vette Miskolc Megyei Jogú Város jelenleg hatályos Településrendezési Eszközeinek elkészítése, amelyben a tervező – az időközben lefolytatott telekalakítást még nem tartalmazó alaptérképi állapot ismeretében – az általa eredetinek vélt állapot helyreállítására tett javaslatot.

Az egymással párhuzamosan futó eljárások következtében a jelenleg hatályos Szabályozási Terv alapján újbóli telekalakításra lenne szükség, melynek következtében a Beruházó előnytelenebb geometriájú telek kialakítására lenne kötelezve.

E tényre való tekintettel a Beruházó a **Szabályozási Terv jelenlegi, földhivatal által nyilvántartott telekállapot szerinti módosítását kezdeményezte.**

2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

Elhelyezkedés, megközelítés

A tervezési terület az Avas-hegy keleti, villanegyed jellegű és társasházas beépítésű területének határán található. Maga a 8854 hrsz. ingatlan közel sík, a terület topográfiai viszonyaiból adódóan a rétegvonalakkal párhuzamos épületszint magasságú tereplépcsők szegélyezik. Keletről a Knézich Károly utca határolja, közterületi kapcsolata elvben innen biztosított, a terepadottságok miatt azonban ennek megvalósítása nem életszerű. Északról a 8315/88 hrsz. (Móga János utca) közterülettel határos; ennek nyugati, Knézich Károly utcába bekötő részén kizárólag gyalogos használatra alkalmas lépcsősor épült, keleti – Dessewfy Arisztid utcába bekötő ága azonban gépjármű közlekedésre is alkalmas, az ingatlan tényleges kiszolgálása ebből az irányból lehetséges. Délről tömbtelkes beépítésű, négyszintes pontházakból álló lakónegyed, keletről az előző házsorba beékelődő ún. Páris kávézó határolja **A terület a város fejlesztésre kijelölt területei közé tartozik,** társasházas jellegű beépítése folyamatos.

Tulajdonviszonyok

A 8854 hrsz. ingatlan a beruházó, a 8315/88 hrsz. ingatlan az Önkormányzat tulajdona.

Művelési ágak

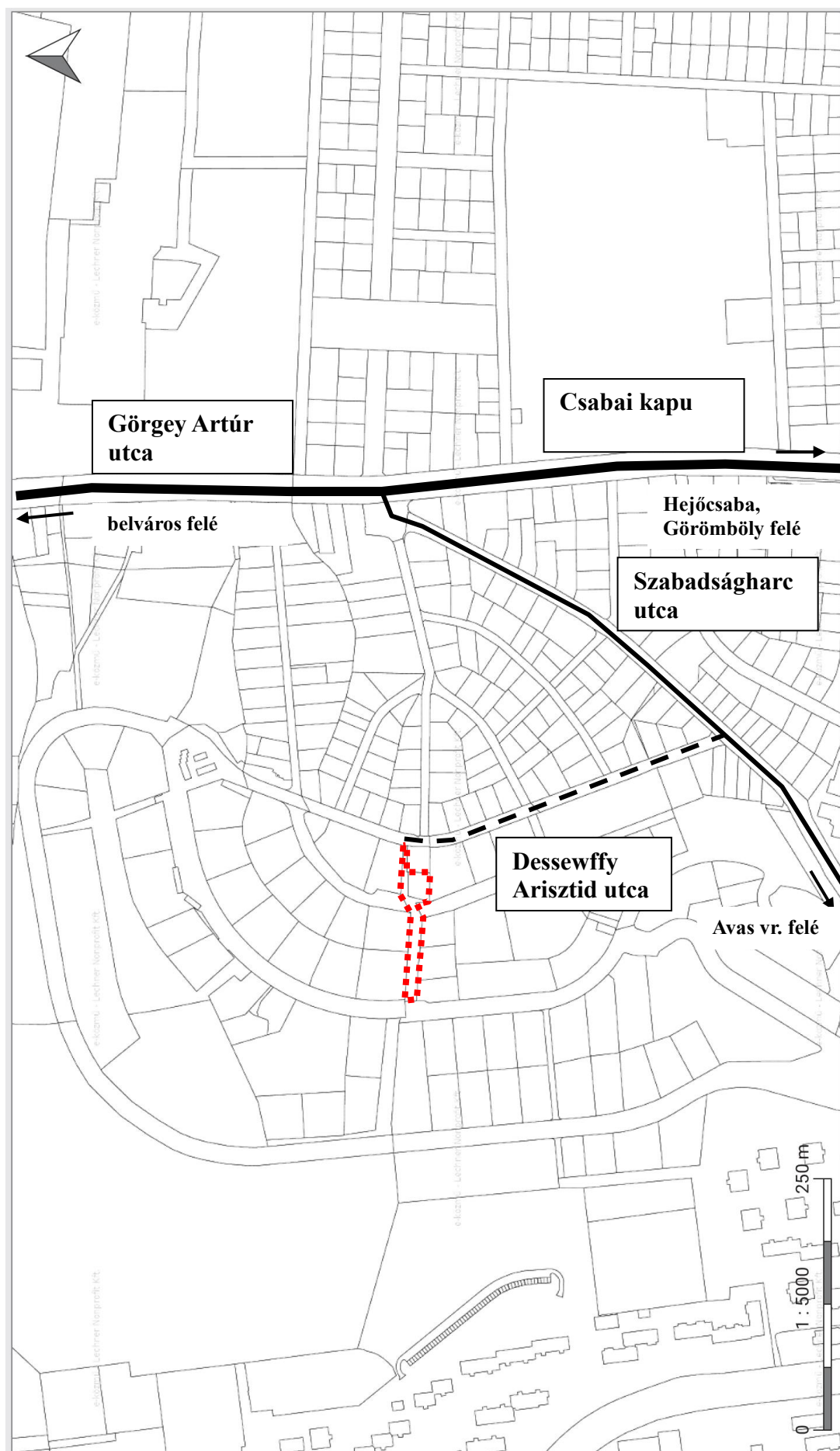
A 8854 hrsz ingatlan 567 m² területű, művelési ágát tekintve kivett beépítetlen terület. Az ingatlanra vezetékjog került bejegyzésre. A 8315/88 hrsz ingatlan 1489 m² területű, művelési ágát tekintve kivett közút (Móga János utca). Az ingatlanra vezetékjogok kerültek bejegyzésre.

Tényleges használatát tekintve a 8854 hrsz. ingatlan a felgyomosodás ellen rendszeresen kaszált, részben cserjékkel borított hasznosítatlan terület, a 8315/88 hrsz. ingatlan ténylegesen közterületként használt: út- és járda, tereplépcső, közmű vezetékek és felépítmények találhatóak rajta.

A tervezési területet és közvetlen környezetét **nyilvántartott tagerdő nem érinti.**

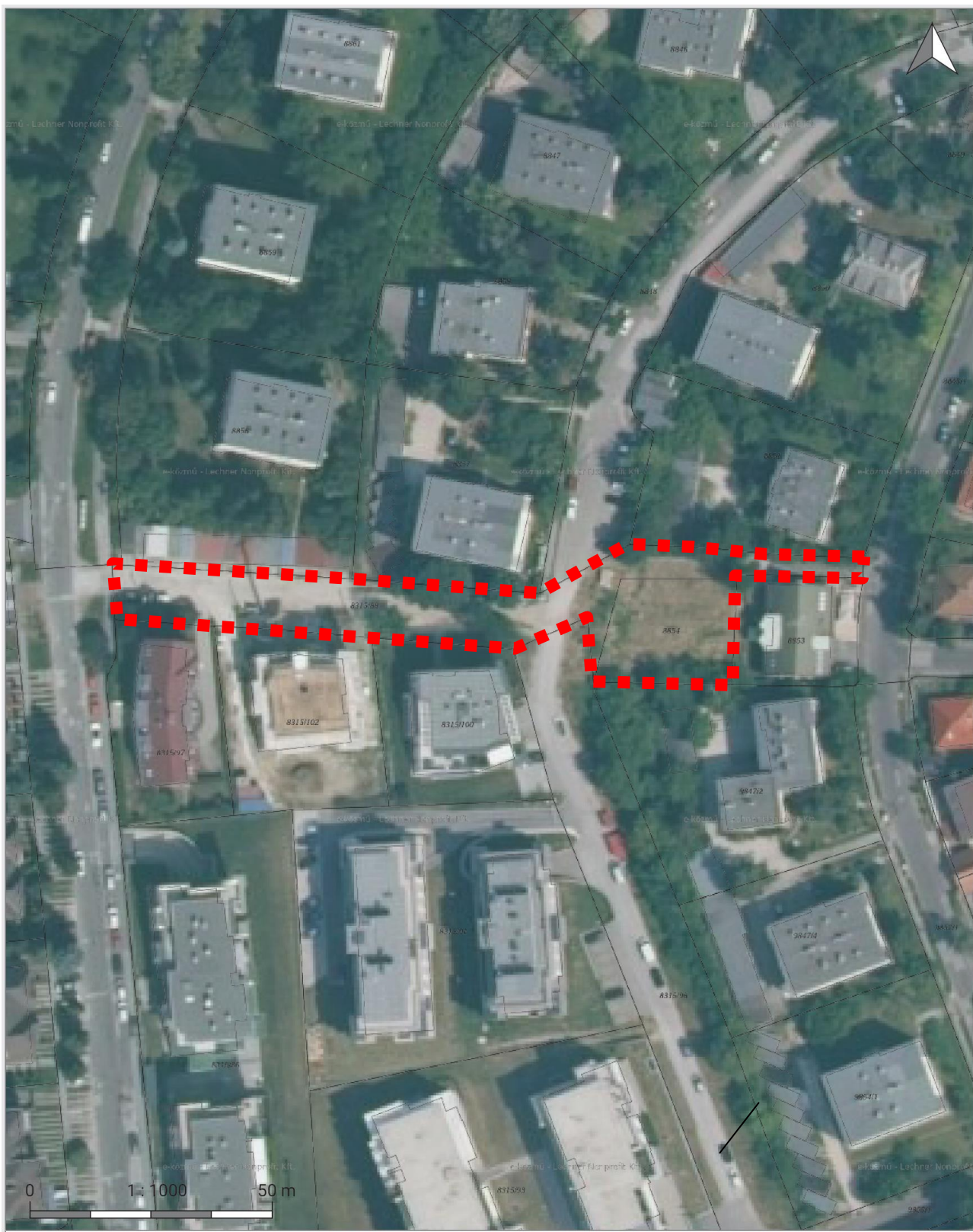
Beépítettség

A helyszíni bejárás időpontjában (2025 november 5.) megállapításra került, hogy a 8854 hrsz. **ingatlanon épület, építmény nem található,** beépítetlen. A 8315/88 hrsz. ingatlan – közterületi jellegének megfelelően – elsősorban aszfaltozott útfelülettel és járdával beépített, kelet felé futó ágán egy gyalogos használatú lépcsősor található. Közvetlenül a 8854 hrsz ingatlan sarkánál, közterületen egy elektromos transzformátor-állomás található.



A tervezési terület lehatárolása alaptérképen. Az északi irány bal felé mutat!

Forrás: saját szerkesztés



A tervezési terület lehatárolás légifotón

Forrás: saját szerkesztés

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.10.27 09:47:41

Helyrajzi szám: MISKOLC I.KERÜLET belterület 8854

Megrendelés szám: 1220446/4/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Miskolc, Belterület, 8854

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58879/2020.05.21				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	567	0

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52576/2008.05.08				
Önálló szöveges bejegyzés					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával					

II. RÉSZ

7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/194899/3 2025.09.18. 00:00:00
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 1 / 1 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel
	Utalás a törölt bejegyzésre: II / 6. Név: IN-ÉP Invest Ingatlan-befektető és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 3527 Miskolc, Zsigmondy utca 30

III. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58879/2020.05.21
	Vezetékjog
	A VMM-1006/2012. engedély számú (21228) Miskolc 0,4 kV-os 17.sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 60 m ² -t érint. (FM. 1232/2012.); A 30643/2013.01.08. számú bejegyzés ranghelyén. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58879/2020.05.21
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az ingatlan területe a Miskolc I. kerület 8315/88 helyrajzi számmal történt telekhatárrendezés során 561 m ² -ről 567 m ² -re változott. (FM szám: 805/2019.)

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

*A 8854 hrsz. ingatlan tulajdoni lapja.
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*



3501 MISKOLC, MÓGA JÁNOS UTCA . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 8315/88

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58879/2020.05.21				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közút	0	1489	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52576/2008.05.08				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43191/2024.05.02
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 37064/1991.04.05 telekalakítás, 58879/2020.05.21 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37192/2005.02.22
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kialakítva a 8315/57 és 8315/67 hrsz megosztásából.
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 75456/2017.12.15
	Vezetékjog
	A VM-442/2017. engedély számú "Miskolc Knézich Károly utca 8315/91 hrsz. villamosenergia-ellátás" az ingatlan területéből 37 m2-t érint. (FM.szám: 2637/2017) Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58879/2020.05.21
	Vezetékjog
	A VMM-232/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetérendszer az ingatlan területéből 114 m2-t érint. Az 50170/2011.07.29. számú bejegyzés ranghelyén. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58879/2020.05.21
	Vezetékjog
	A VMM-1006/2012. engedély számú (21228) Miskolc 0,4 kV-os 17.sz. vezetérendszer az ingatlan területéből 359 m2-t érint. (FM. 1232/2012.); A 30643/2013.01.08. számú bejegyzés ranghelyén. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.



Folytatás az előző oldalról

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58879/2020.05.21
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az ingatlan területe a Miskolc I. kerület 8854 helyrajzi számmal történt telekhatárrendezés során 1495 m ² -ről 1489 m ² -re változott. (FM szám: 805/2019.)

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

*A 8315/88 hrsz. ingatlan tulajdoni lapja.
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

3. Tervezési koncepció

Jelen eljárás szempontjából konkrét beruházási szándék nem fogalmazódott meg, a jelenlegi telekállapot és a hatályos szabályozás összhangjának megteremtése a cél.

A szabályozási vonalak szerinti telekalakítás a 8854 hrsz. ingatlan szempontjából előnytelenebb geometriát, a 8315/88 hrsz. ingatlan szempontjából a meglévő transzformátorállomás áthelyezésének szükségességét eredményezné.

A módosítás az Önkormányzat számára nem hátrányos, mivel a meglévő lépcsősor a meglévő közterületi szélességben is elfér, a terepadottságok miatt gépjármű közlekedésre alkalmas útfelület megvalósítása nem életszerű.

4. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közlekedés

A meglévő és tervezett megközelítési lehetőségek, valamint ezek összefüggései az előző fejezetben részletesen bemutatásra kerültek.

A javasolt módosítás a meglévő közlekedési hálózatok kiépítése, használati rendje tekintetében nem jelent változást.

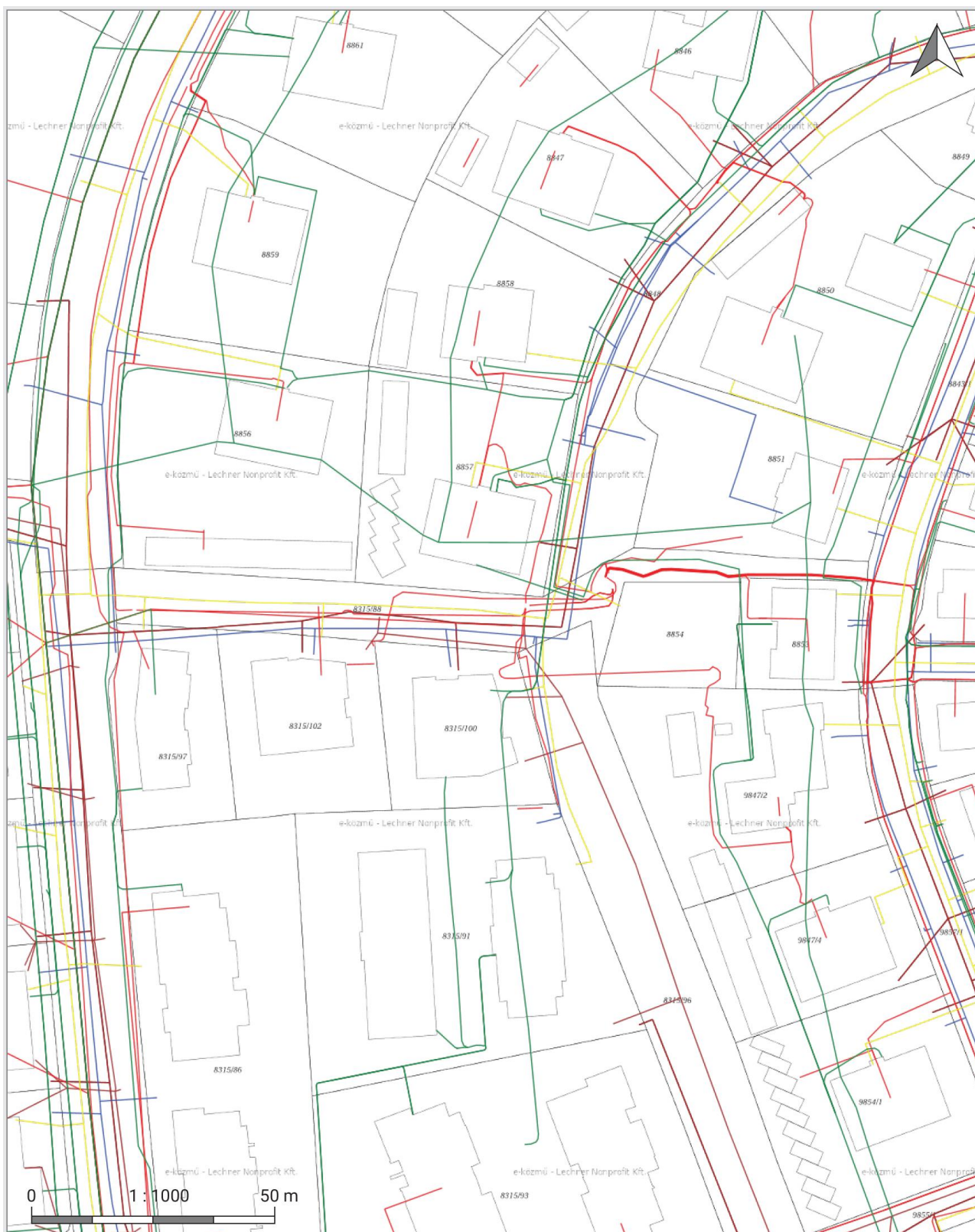
5. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés

A tervezési terület közműellátása teljes.

A tervezett módosítás a beépítés lehetséges funkcióját és léptékét nem érinti, az ellátási lehetőségek szempontjából nem eredményez változást.

A közmű- és alaptérkép összevetésével megállapítható, hogy a módosítás következtében a meglévő és tervezett közmű-vezetékek továbbra is közterületi pozícióban maradnak

Megállapítható továbbá, hogy a 8854 hrsz. ingatlanon kisfeszültségű elektromos földkábel került átvezetésre. Az ingatlan esetleges beépítése során ennek kiváltásáról vagy védelembe helyezéséről gondoskodni szükséges.



Térkép

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 11. 01.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

6. A településrendezési probléma bemutatása

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

A városban **korábban** – az adásvétel és az azt követő telekalakítás időpontjában - az alábbi településrendezési eszközök voltak hatályban:

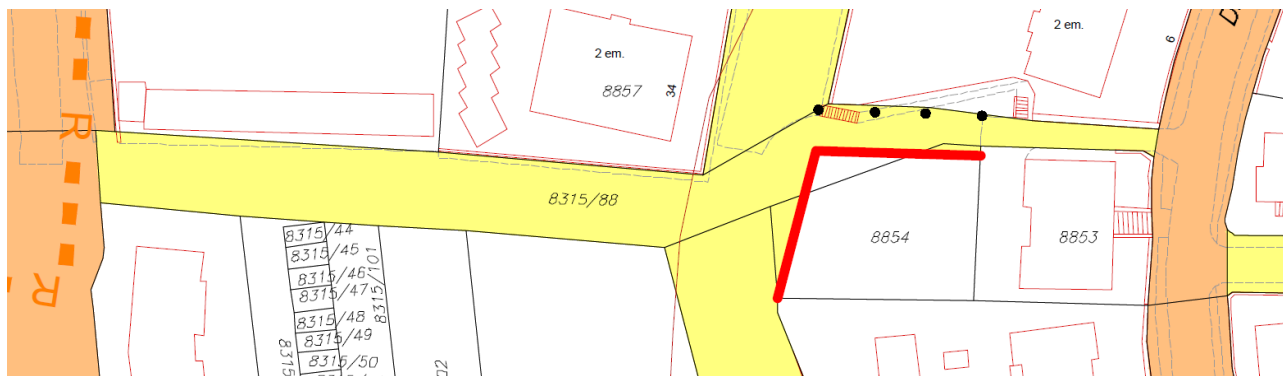
- Településszerkezeti Terv: IV-68/23.261/2003 határozat
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: 21/2004. (VII.6.) rendelet

A városban **jelenleg** az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

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

A korábbi Településszerkezeti Terv (TSZT) a 0 8854 hrsz. ingatlan jelenlegi területét beépítésre szánt területként tartalmazza, kisvárosias lakóterület funkcióval. A 8315/88 hrsz. ingatlan jelenlegi területét beépítésre nem szánt területként tartalmazza, II. rendű közlekedési célú közterület funkcióval.

Az alább bemutatott szabályozási terv kivonaton látható a korábbi telekállapot, valamint az a szabályozás amely alapján a jelenlegi kialakításra került.



A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 8854 hrsz. ingatlan 518 m² részterületét és a 8315/88 hrsz. ingatlan 47 m² részterületét (összesen 565 m²) beépítésre szánt területként tartalmazza, kisvárosias lakóterület funkcióval.

Szabályozási előírásai az alábbiak:

Lk-61.54.5

- a megengedett építménymagasság 12,5 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület 40 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 1200 m²

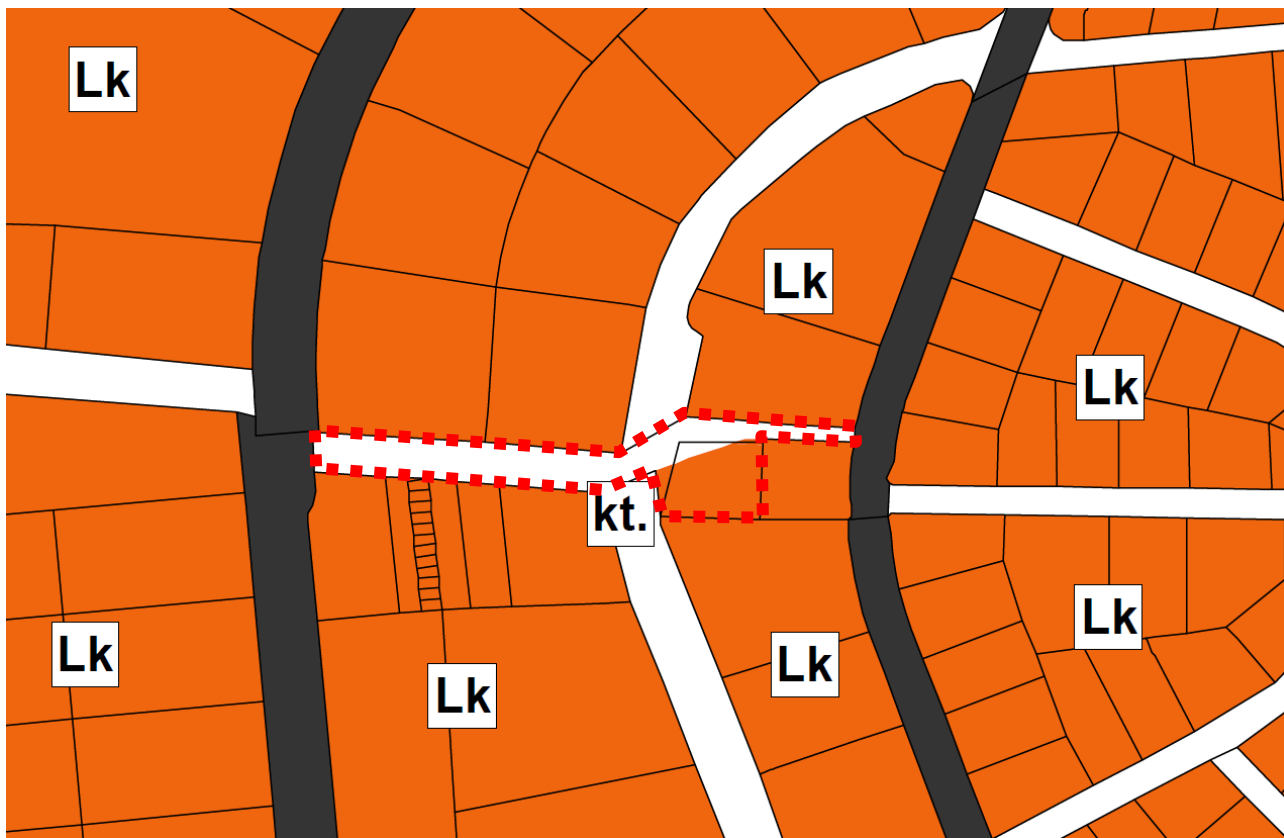
A 8854 hrsz. ingatlan 45 m² részterületét és a 8315/88 hrsz. ingatlan 1434 m² részterületét (összesen 1479 m²) beépítésre nem szánt területként tartalmazza, nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület – helyi lakóút, kerékpárút funkcióval.

Szabályozási előírásai az alábbiak:

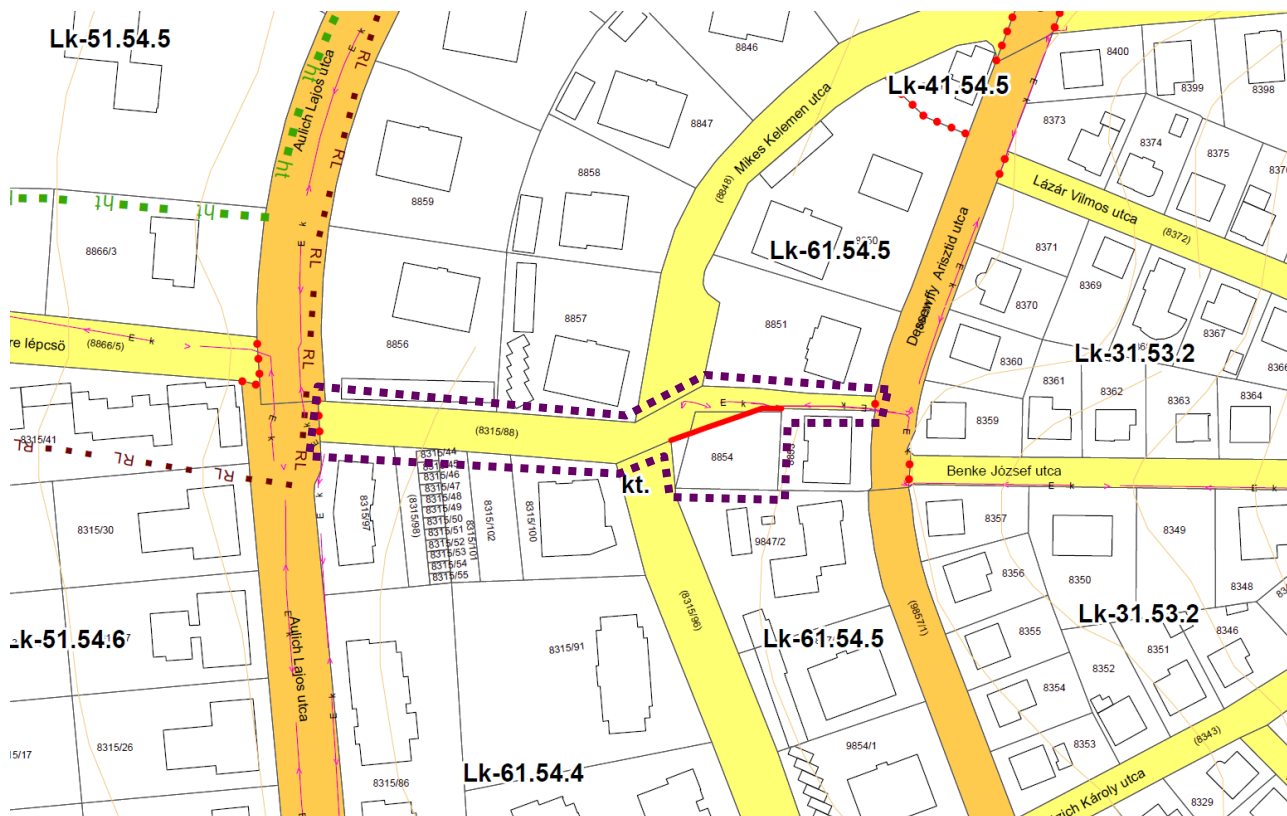
kt.

- a megengedett építménymagasság 4,0 m
- beépítési mód nem került meghatározásra
- a megengedett legnagyobb beépítettség 5 %
- a legkisebb zöldfelület nem került meghatározásra
- a legkisebb beépíthető telekterület nem került meghatározásra

A két területrész közötti differencia elhanyagolható, 2 m².

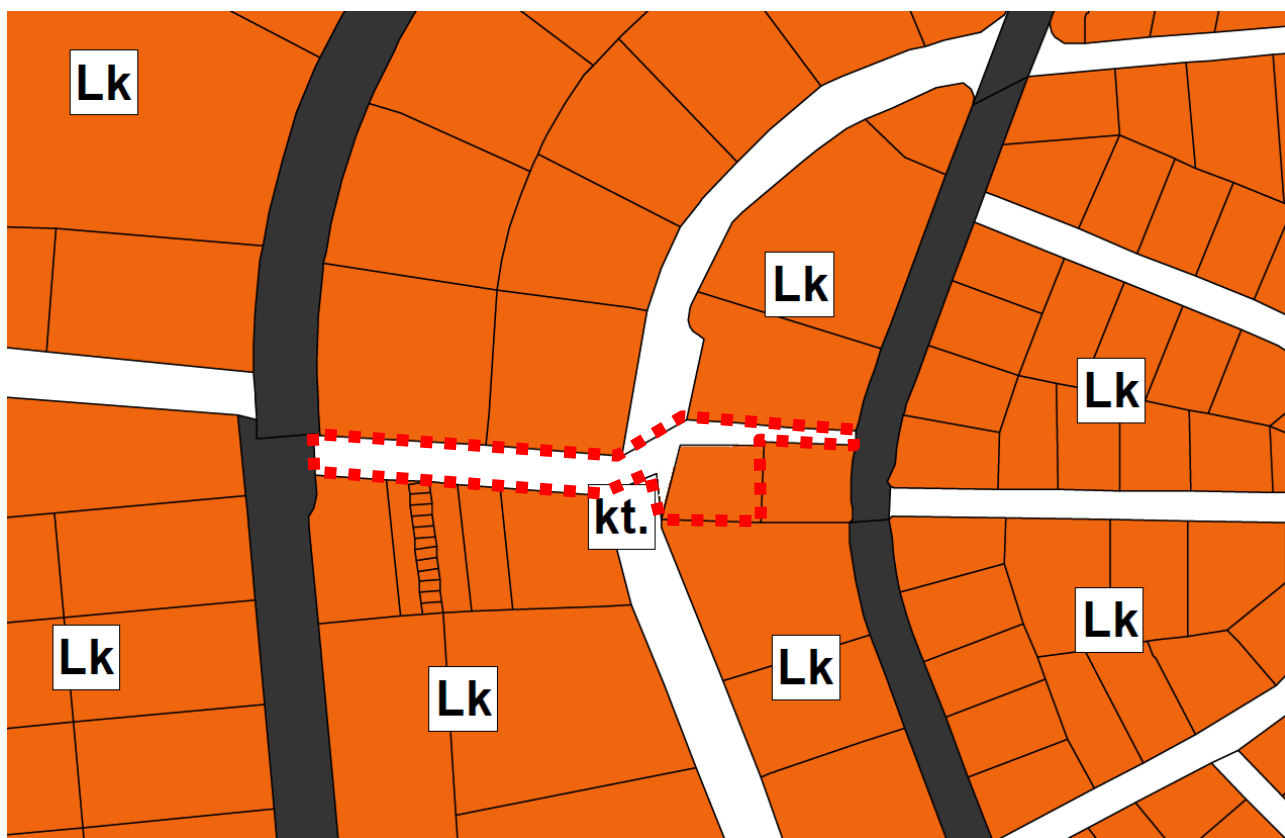


A hatályos Településszerkezeti Terv kivonata – területfelhasználás

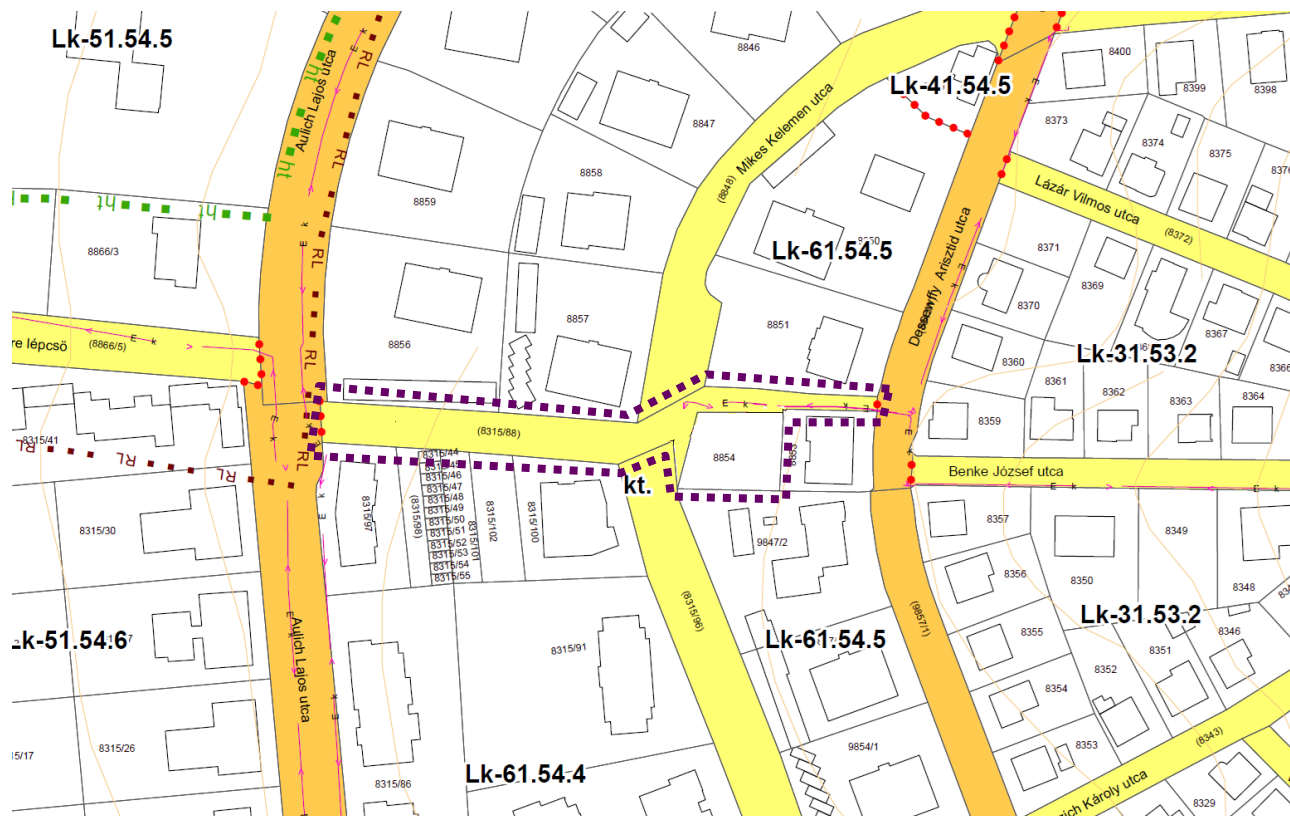


A hatályos Szabályozási Terv kivonata

7. **Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására.**



A Településszerkezeti Terv javasolt módosítása - területfelhasználás



A Szabályozási Terv javasolt módosítása

A tervezett besorolás a 8854 hrsz. ingatlan esetében beépítésre szánt terület – **kisvárosias lakóterület (Lk-61.54.5)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza. A paraméterek a tervezési terület számára is megfelelőek, ezért **új építési övezet bevezetése nem szükséges**.

Az **építési hely kijelölése** Miskolc Megyei Jogú Város főépítésének a Beruházó számára kiadott nyilatkozata alapján észak felé 0 m., a Knézich Károly utca felé a kialakult állapotnak megfelelő 3,5 m. előkert méret, a másik két telekhatár felől az OTÉK keretparamétereinek megfelelő 6,25 m. oldalkerti méret figyelembevételével történik.

A tervezett besorolás a 8315/88 hrsz. ingatlan esetében beépítésre nem szánt terület - **nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület** – helyi lakóút, kerékpárút (**kt.**). A kategóriát a HÉSZ tartalmazza. A paraméterek a tervezési terület számára is megfelelőek, ezért **új övezet bevezetése nem szükséges**.

A módosítási szándék **a településszerkezet tervezett alakulását nem befolyásolja**. A vonalas elemek rendszere, hierarchiája nem változik. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A Szabályozási Tervben rögzített **szabályozási szélességek korrekciója szükséges** a kialakult állapothoz való illesztés érdekében.

Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet (a továbbiakban R.) 69. §. szerinti **rövid eljárás szerint kerülhet lefolytatásra**, mivel a tervezett módosítás megfelel az alábbi feltétel-rendszernek:

„69. §. (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

(...)

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

(...)

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

(...)

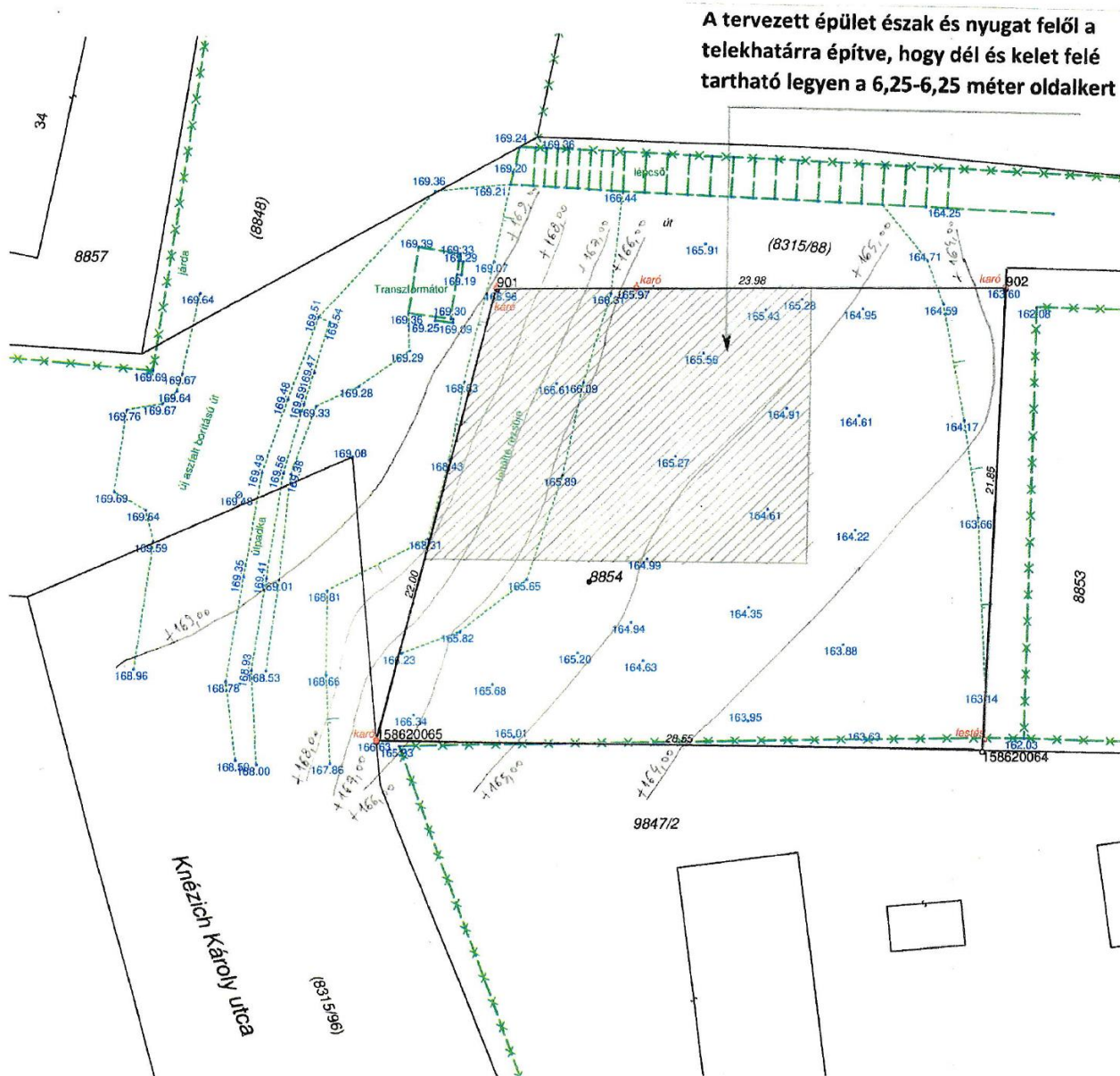
8. A javasolt változás humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A módosítás költségeit a Beruházó viseli, az Önkormányzat feladata az egyeztetési és jóváhagyási eljárás lefolytatása. A Főépítési Kabinet munkatársai kellő felkészültséggel rendelkeznek, további humán erőforrás igénybevétele nem szükséges.

FELMÉRÉSI VÁZLAT

a 8854 helyrajzi számú földrészlet építési beruházás előtti állapotáról

Méretarány= 1:250



A felmérésnél használt geodéziai műszerek típusa:



TOPCON *HIPER SR-GNSS*

Felmérte: Miskolc, 2020. november 25. napján,

Készítette: Miskolcon, 2020. december 4. napján

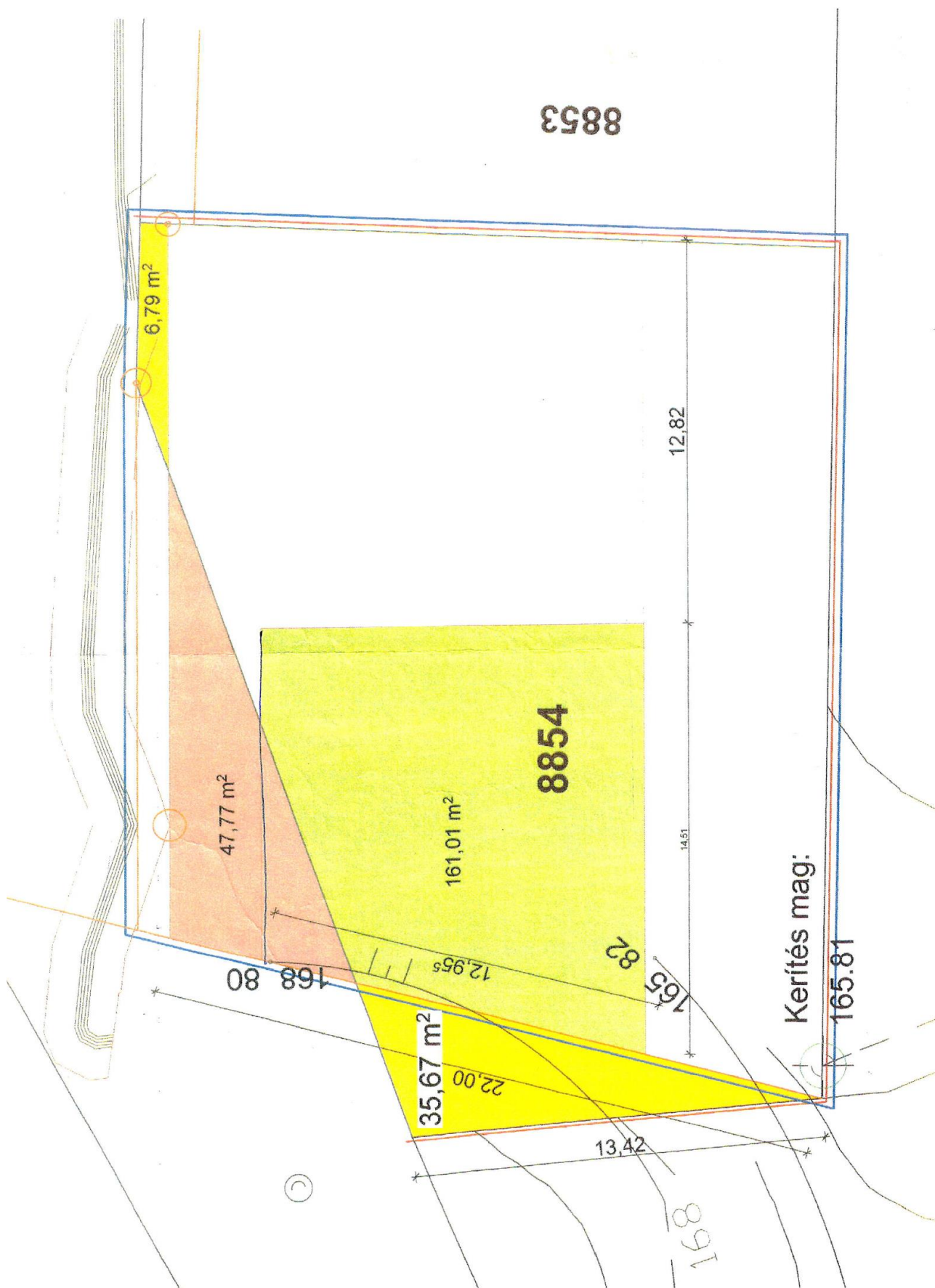


--- Térképi állapot, méret

--- Tereptárgyak, megnevezésük
100.00 "Balti" magassági adatok

Geodéziai felmérés az építési hely feltűntetésével.

Forrás: beruházói adatszolgáltatás



A korábban végrehajtott területcsere bemutatása

Forrás: beruházói adatszolgáltatás

9. A javasolt változás várható környezeti hatásai

A jelenlegi környezeti állapot áttekintése

A terület természet-földrajzilag a környezetéből kiemelkedő domb, a Bükk keleti lábának utolsó eleme. Az avas fő tömegét riolit és andezit anyagú vulkáni képződmények alkotják. A negyedidőszakban keletkezett az Avas záró rétege, amelynek a vastagsága a 0,1–10 méter között van. Homokos kavicsot, közettörmelékes, agyagos, iszapos képződményeket tartalmaz, a tetején pedig humuszos agyagot.

A jellemző nyugati széljárást az azt leárnýékoló dombok változékonyra teszik. A napsütéses órák száma évente 1850 óra alatti, az évi középhőmérséklet pedig 10,5 °C. Az éves csapadékmennyiség 540-580 mm.

A talajok az agyagbemosódásos barna erdőtalajok és a barnaföldek mozaikját képezik, A lejtős területeken kis mértékben jellemző az erózió, az egyre sűrűbb beépítés azonban stabilizálja a mozgásra hajlamos felszíni rétegeket.

A terület potenciális vegetációja a tatárjuharos löszölgyes. A természetes vegetáció helyét korábban szőlő- és gyümölcsöskertek, ma már nagyobb részt beépített földterületek és lakóterületek foglalják el. A természetes növényzet elenyésző mértékben található meg, viszont a várostűrő invazív fajok terjedésnek indultak. A vizsgált terület állatvilága értelemszerűen szegényes, a közeli cserjefoltokból betévedő kistestű rágcsálókka esetleg őzekkel találkozhatunk.

Természetvédelem

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

A tervezési területtel tágabb környezetében található egyetlen értékes természeti elem a mintegy 300 m. távolságra lévő ún. Avasi Arborétum. **A beruházás során természetvédelmi érintettség nem merül fel.**

Felszín alatti ivóvíz bázisok

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

A meglévő állapot rögzítése **nem jelent veszélyt a vizsgált terület talajvíz-minőségére**, mivel többlet építési lehetőséget vagy más jellegű beruházást nem keletkeztet.

Felszíni vízbázis

A tervezési terület környezetében figyelembe vehető felszíni ivóvízbázis a térség csapadékvizeit befogadó **Szinva patak, vízminőségét a meglévő állapot nem veszélyezteti.**

Ár- és belvíz-veszélyeztetettség

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet mellékletében Miskolc város „B”közepesen veszélyeztetett besorolást kapott.

A tervezési területet **nem érinti nagyvízi meder**, és nem árvízjárta terület, így a mértékadó árvízszint nem releváns. Belvízi öblözet nem érinti.

A vizsgált területet közvetlenül **sem árvízi, sem belvízi veszélyeztetettséggel nem érintett.**

A csapadékvíz elvezetése megoldott, haváriahelyzetről nagyobb esőzéseket követően sincs tudomásunk.

Levegőminőség

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

A meglévő állapot rögzítése nem eredményez többlet légszennyezést, **a levegőminőség romlásával nem számolunk.**

Zajterhelés

A környezeti zaj értékelésről és kezelésről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet 14.§. (1) a) pont alapján kiadott 8002/2005. (V. 24.) GKM tájékoztató – a nagy forgalmú közutak és vasútvonalak, valamint a fő repülőterek listájáról, továbbá a stratégiai zajtérkép és intézkedési terv készítésére kötelezett szervezetről – tartalmazza azokat a fő közlekedési létesítményeket, melyek esetében stratégiai zajtérképek készítése szükséges. A tervezési területet a fenti listában szereplő közutak és vasútvonalak nem érintik.

A tervezési területen és környezetében gépjárműforgalomból vagy ipari tevékenységből eredő zajszint túllépésről nincs tudomásunk, a meglévő állapot rögzítése **nem eredményezi a zajszint növekedését.**

Hulladékgazdálkodás

A városban a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A meglévő állapot rögzítése nem eredményezi többlet mennyiségű kommunális hulladék keletkezését. Hangsúlyt kell fektetni a szelektív hulladékgyűjtésre, ezzel csökkentve a kommunális lerakóhelyre jutó hulladék mennyiségét.

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

Talajvédelem, földtani közeg

A tervezési terület jellemző földtani képződménye a vulkáni rétegekre rakódott, a felszínmozgások során azonban részben átrakódott tengeri üledék, illetve az azon képződött agyagbemosódásos barna erdőtalaj. A tervezési terület talajminősége nem megítélhető, a terület évtizedek óta bolygatott, a környező területek építési anyagával rétegzett.

A meglévő állapot rögzítése a talajállapot szempontjából nem jelent változást, az esetleges beépítés során a humuszréteg leszedése és deponálása jogszabályban rögzített elvárás. A terület eredeti állapotra történő visszaállítása nem lehetséges. Földtani veszélyforrás jelenléte nem ismert.

Iparbiztonság

A tervezéssel érintett területeket jelenleg nem érinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezetet. **A meglévő állapot rögzítése nem jelent ipari kockázatot.**

Emberi tevékenység

A jelenlegi használat emberi tevékenységgel összefüggő környezetbiztonsági vizsgálatot nem igényel.

Éghajlatváltozás

A meglévő állapot rögzítése mint módosítási szándék szempontjából **nem releváns.**

Összefoglalóan megállapítható, hogy a meglévő állapot rögzítése **a kritikus környezeti elemekre gyakorolt kockázata nem releváns.**

10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

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

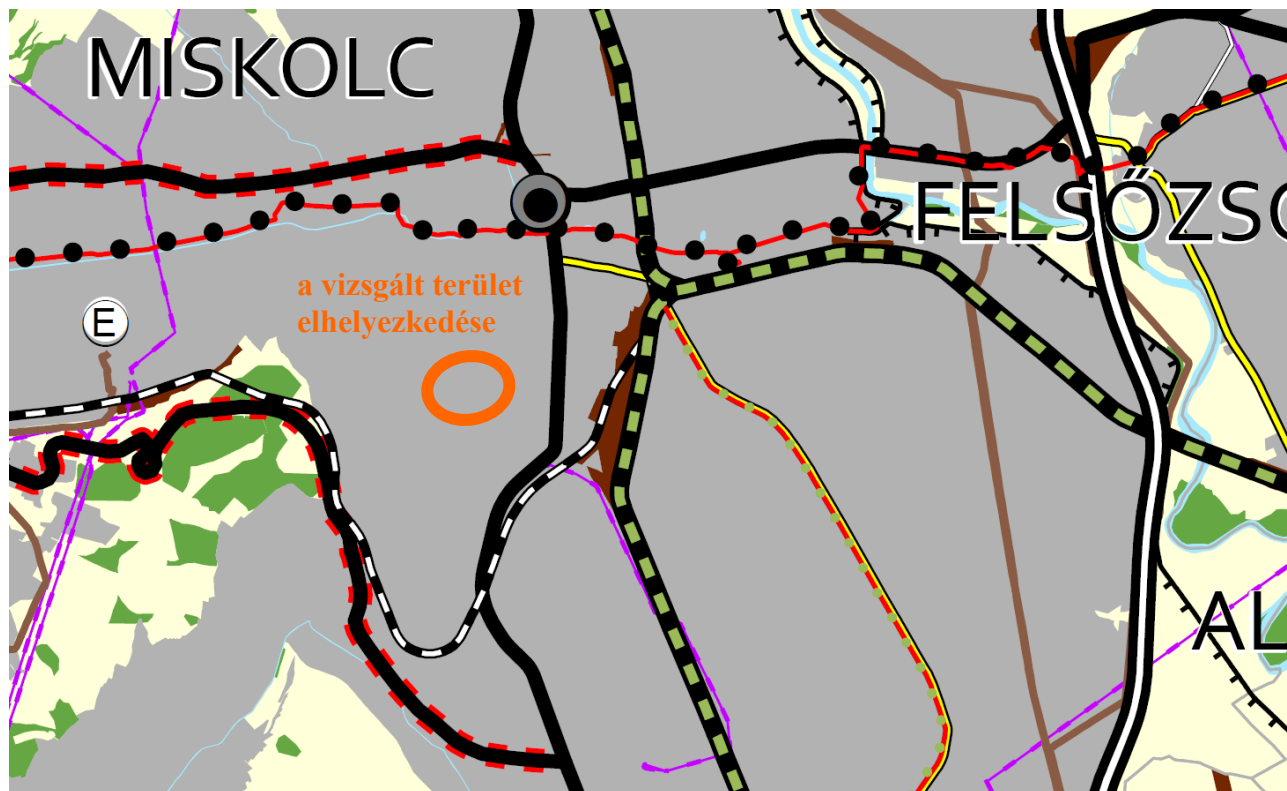
A tervezett módosítás a településkép feltárulására nincs jelentős hatással, önálló vizsgálata nem szükséges.

11. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása

Az Méptv 75.§. (1) a) pont szerint a településtervek (itt településrendezési eszközök) a területrendezési tervekkel összhangban készítendőek.

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

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



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

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

A vizsgált terület teljes terjedelmében **települési térségen belül** helyezkedik el.

Az OTTrT 11. §. d) pont értelmében „*a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető*”.

Az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális elemek, egyedi objektumok közvetlenül nem érintik tágabb környezetében a várostesten átvezető közlekedési infrastrukturális elemek találhatóak.

Az OTTrT által definiált övezetek közül az alábbiak érintik a vizsgált területet és környezetét.
(a *dőlt betűvel szedett övezetek* a teljes közigazgatási területre vonatkozóan kerültek kijelölésre)

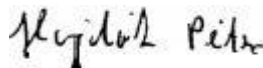
- *honvédelmi és katonai célú terület övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *földtani veszélyforrás területe által érintett település* (a vizsgált terület nem érintett)

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

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

Jelen beruházás és környezete esetében egyik övezettel való érintettség sem vehető figyelembe.

Miskolc 2025. november hó



Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494

12. Fotódokumentáció



A tervezési területet keletről határoló Dessewfy Arisztid ...



... és a nyugatról határoló Knézich Károly utca



A kelet felől közvetlenül szomszédos Paris kávézó



A 8315/88 hrsz. közterület nyugati, jelen módosítás szempontjából nem érintett szakasza



A 8315/88 hrsz. közterület becsatlakozása a Dessewfy utcába és folytatása a 8854 hrsz. mellett. A lehetséges becsatlakozás a kép közepén lévő fa helyén. A képen jól érzékelhetőek a terepszintek.



A transzformátorállomás a lépcsősor tetején



A 8854 hrsz. ingatlan sík része a két rézsű között



A szabályozási terv szerinti közterület szélesítés sávja – az utépítés életszerűtlen



A 8854 hrsz. ingatlan a Knézich Károly utca felől, háttérben a Paris kávéház