

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

**Településrendezési Eszközeinek Miskolc 13084 hrsz. ingatlanon tervezett
vendéglátó terasz építéséhez kapcsolódó módosítását megalapozó**

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ:

Pizzavas Kft.
3524 Miskolc, Klapka György u. 27.

TERVEZŐ:

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

Miskolc, 2026. január hó

TARTALOMJEGYZÉK

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc 13084 hrsz. ingatlanon tervezett vendéglátó terasz
építéséhez 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, 2026. január hó

1. Előzmények, összefoglalás

A 13084 hrsz. ingatlant a Szinva Bútor Kft. és a Hacienda-Gastro Vendéglátóipari Kft. tulajdona. Az ingatlant az ezek érdekeltségi körébe tartozó Pizzavas Kft. (a továbbiakban: Beruházó) üzemelteti.

A tulajdonos az ingatlanon üzemelő vendéglátóegységet tervezi bővíteni egy állandó jellegű, téliesíthető terasszal. A beruházás azonban túllépné az ingatlan jelenlegi beépíthetőségének mértékét, ezért **a vonatkozó szabályozási paraméterek módosítása szükséges.**

Elmondható, hogy a hatályos helyi építési szabályzat nem kezeli a lakótelepek beépítésének sajátosságait, jelen tanulmányterv azonban nem generális megoldást céloz, hanem a Beruházó számára szükséges módosítás településrendezési hatásait vizsgálja.

A módosítás az Önkormányzat számára nem hátrányos, hiszen az érintett területre szezonálisan jelenleg is kitelepül a pizzeria, továbbá a magántulajdonban lévő, de közhasználatú terület jelenleg tisztázatlan kezelői és felelősségi viszonyai egyértelműen rögzítésre kerülnek.

2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

Elhelyezkedés, megközelítés

A tervezési terület az Avas-hegy déli oldalán, a lakótelep ún. III ütemében található. Maga a 13084 hrsz. ingatlan és közvetlen környezete közel sík, a lakótelep tervezett intézményhálózatának egyik eleme. A szomszédos 13085 hrsz. ingatlannal együtt egy önálló tömb, melyet minden oldalról a 13069/2 hrsz. közterület határol.

Keletről a lakótelep úthálózatának gerincét képező Klapka György utca, nyugatról a Hajós Alfréd utca zsákutcaként kiépített ága a legközelebbi közlekedés-hálózati elem, gépjárművel történő kiszolgálása az utóbbi felől biztosított. A gyalogos megközelítés gerince a Klapka György utcával párhuzamosan futó járda és az arra merőleges gyalogos útvonal, amely nyugat felé a két épület közötti átjárón keresztül a Hajós Alfréd, kelet felé a nagy forgalmú főútvonalon átvezető zebra folytatásában a Klapka György és Leszih Andor utcák lakótömbjei felé biztosít kapcsolatot. A tervezéskor alkalmazott „szomszédsági egység” és az „elválasztott forgalmi rendszer” elve tisztán érvényesül.

Dél felől egy közparkként kiépített zöldfelület, azon túl közhasználatú parkoló biztosítja a tervezéskori normáknak való megfelelést, egyben a mai területhasználat komfortját.

Tulajdonviszonyok

A 13084 hrsz. ingatlan a beruházó partnereinek tulajdona, területe azonban lekerítetlen, a be nem épített területrészt a környező önkormányzati tulajdonú közterületekkel együtt kiépített és használt.

Művelési ágak

A 13084 hrsz ingatlan 632 m² területű, művelési ágát tekintve kivett étterem udvar. Az ingatlanra vezetékjog került bejegyzésre a MIHŐ Kft. javára, amely 50 m² területet érint.

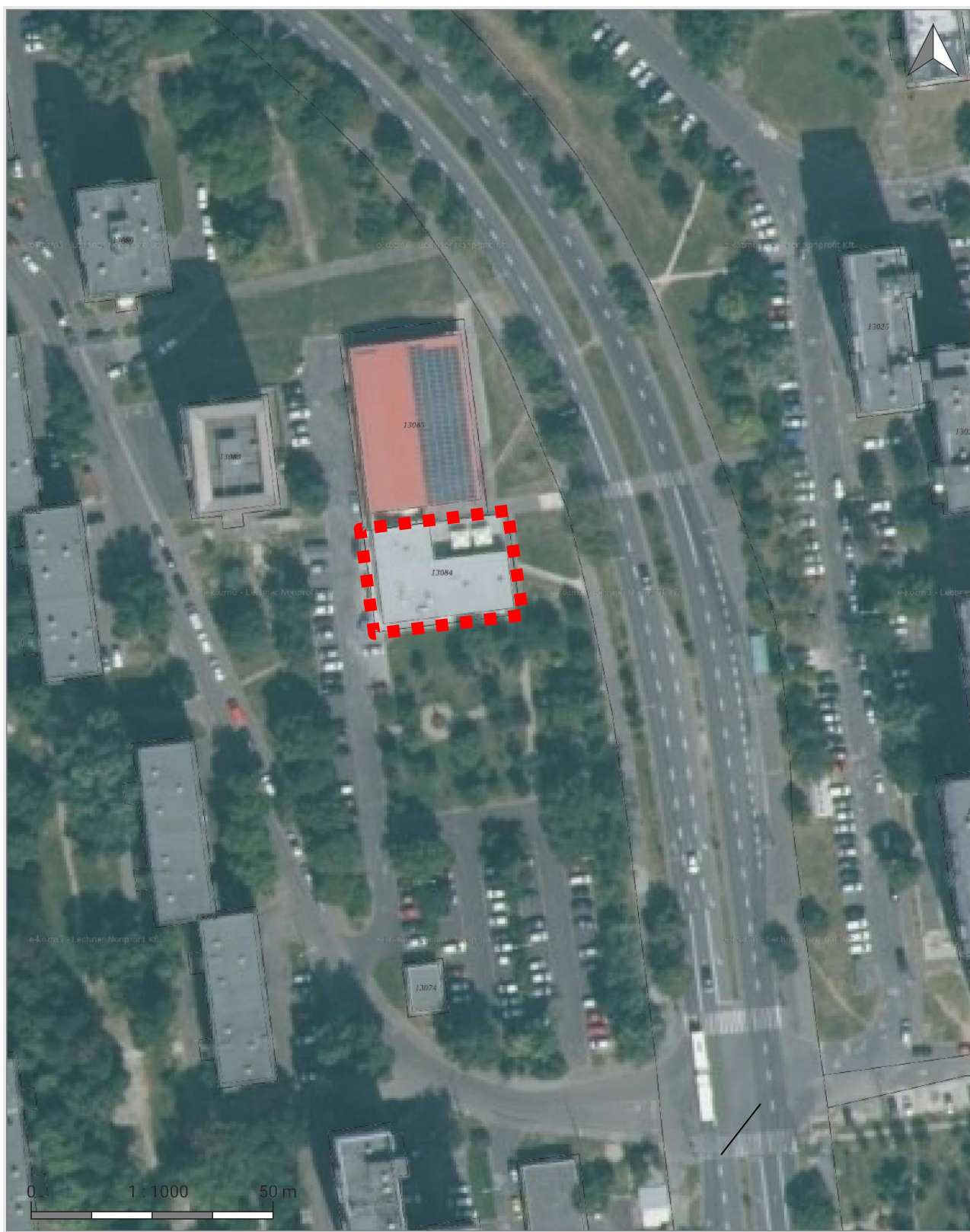
Beépítettség

A helyszíni bejárás időpontjában (2026 január 14.) megállapításra került, hogy a 13084 hrsz. egy „L” alaprajzú, földszintes, lapostetős, előregyártott technológiával készült épület található. A beépítettség mértéke jelenleg 65 %.

A szomszédos 13085 hrsz ingatlanon egy hasonló paraméterekkel bíró, egy beruházás keretében épült élelmiszerüzlet áll, melyeket egy fedett árkád kapcsol össze.

Közhasználat

A két épület közötti védett „udvar” telekkönyvi értelemben a Beruházó ingatlanához tartozik. A területrészt a környező közterületekkel együttesen burkolt és használt, a kezelői és felelősségi viszonyok nem tisztázottak. Mivel az eredeti tervezői elképzelések között szereplő „agóra” funkció nem alakult ki, ezért – önkormányzati hozzájárulással - szezonálisan jelenleg is a pizzeria terasza foglalja el a területet. A fentebb említett sétány és árkád a szomszédos ingatlanon van, közhasználatára jelenleg biztosított.



A tervezési terület lehatárolás légifotón

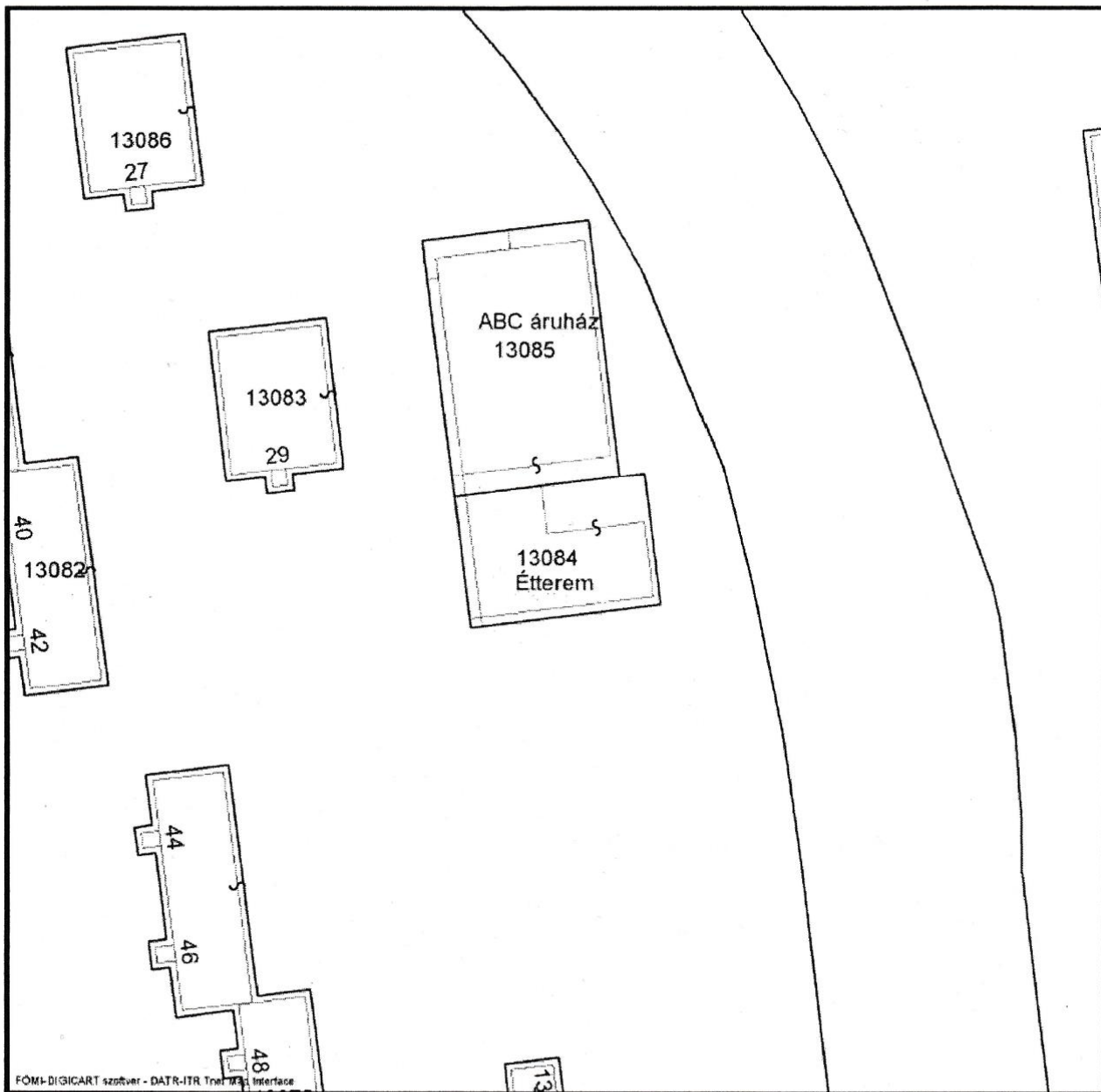
Forrás: saját szerkesztés

Térképmásolat

Helyrajzi szám: MISKOLC I. KERÜLET belterület 13084

Megrendelés száma: 7/673/2013

Méretarány: 1 : 1000



2013.04.03 15:20:55

A 13084 hrsz. ingatlanterképmásolata.

Forrás: beruházói adatszolgáltatás

2013 évi állapot, szemrevételezés alapján változatlan



3524 MISKOLC, KLAPKA GYÖRGY UTCA . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 13084

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52576/2008.05.08				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / étterem, udvar	0	632	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52576/2008.05.08				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27	⊗ Törölő határozat 36399/3/2022.02.22
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 39931/1991.05.27 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36399/3/2022.02.22	⊗ Törölő határozat 55016/2022.08.03
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: SZINVA BÚTOR KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 3524 MISKOLC, Klapka György utca 27.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55016/2022.08.03	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel, 36399/3/2022.02.22 Név: SZINVA BÚTOR KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 3524 MISKOLC, Klapka György utca 27.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55016/2022.08.03	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel Név: HACIENDA-GASTRO VENDÉGLÁTÓIPARI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 3715 GESZTELY, Ady Endre utca 1.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 45488/1991.09.25
	Önálló szöveges bejegyzés
	kialakítva a 11600/181 hrsz-u ingatlan megosztásából 11600/183 hrsz alatt, majd az AVAS III.ütem megvalósulási munkarészei alapján 13084 hrsz-el fel- véve.



Folytatás az előző oldalról

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31941/2011.01.20	
	Vezetékjog A TMM-335/2010. engedély számú 6_1_1_BTAvas20090917 szakasz, az ingatlan területéből 50 m ² -t érint. Név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 3534 MISKOLC, Gagarin utca 52.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31276/2/2023.01.12	⊗ Törölő határozat 48094/2025.06.03
	Jelzálogjog 22 000 000 FT, azaz huszonkettőmillió forint és járulékai erejéig Járulék mértéke: a Miskolcon, 2023. január 11. napján kelt 1-1-22-3400-0955-2 számú jelzálogszerződésben foglalt tartalom szerint. Képviseli: OTP Bank Nyrt. Északkelet-magyarországi Régió Miskolci Igazgatóság (3530 Miskolc, Uitz Béla utca 6.) Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31276/2/2023.01.12	⊗ Törölő határozat 48094/2025.06.03
	Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására Utalás: III/3 Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.	

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 13084 hrsz. ingatlan tulajdoni lapja.
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

3. Tervezési koncepció

Az építészeti dokumentációt Kiss Csaba tervező (É 05-0484) készítette.

A beruházó a Klapka György út 27. alatt található étterme melletti szabad területen egy telepített zárható- nyitható pergola kialakítását tervezi, mely műszaki engedélyekkel, teljesítmény nyilatkozatokkal rendelkező kész szerkezetként kerülne elhelyezésre méretre gyártást követően. A függőleges térelhatárolást függőnyfallal tervezik megvalósítani, mely egységes képet alkot a meglévő étteremmel és a szomszédságában található élelmiszerbolttal.

Szerkezeti elemek ismertetése:

- Pergola: Nyitható – zárható pergola kerül elhelyezése, mely méretre készített kész termékként kerül elhelyezésre a területen. Ezen pergola alatt talpgerenda és sávalap kialakítása indokolt. Sávalap kialakításánál a területen keresztül menő felszín alatti közművek üzemeltetőjével és tulajdonosával egyeztetni, szükség esetében szakági tervezővel a közművek kikerülését, közműcsatlakozást terveztetni szükséges.
- Függőleges térelhatárolás: Szerelt függöny falhoz hasonló módon kerül kialakításra. A függőnyfalat a pergola tartószerkezeti elemeihez lehet rögzíteni.
- Csapadékvíz elvezetés: Pergolán összegyűlő csapadékvizet pergola alatt PVC csövekkel összegyűjtik, majd a keleti részen PVC csövekkel levezetni és közterületi csapadékvíz gyűjtő csatornába kell vezetni. A térszín alatti csapadékvíz gyűjtő rendszerre való csatlakozást a közmű szolgáltatóval egyeztetni és szükség esetében szakági tervezővel terveztetni szükséges.

A kialakuló fedhető nyitható tér a belső fogyasztó tér alternatívájaként kerül kialakításra, egyúttal a férőhelyszám is növekszik.

A módosítás az Önkormányzat számára nem hátrányos, mivel a terület korábban is a vendéglátó létesítmény időszakos teraszaként szolgált, a közhasználat lehetőségének biztosítása nem szükséges.

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. A szükségessé váló további parkolási igényt a Beruházó a közeli közterületi parkoló saját költségviselés melletti bővítésével tervezi biztosítani.

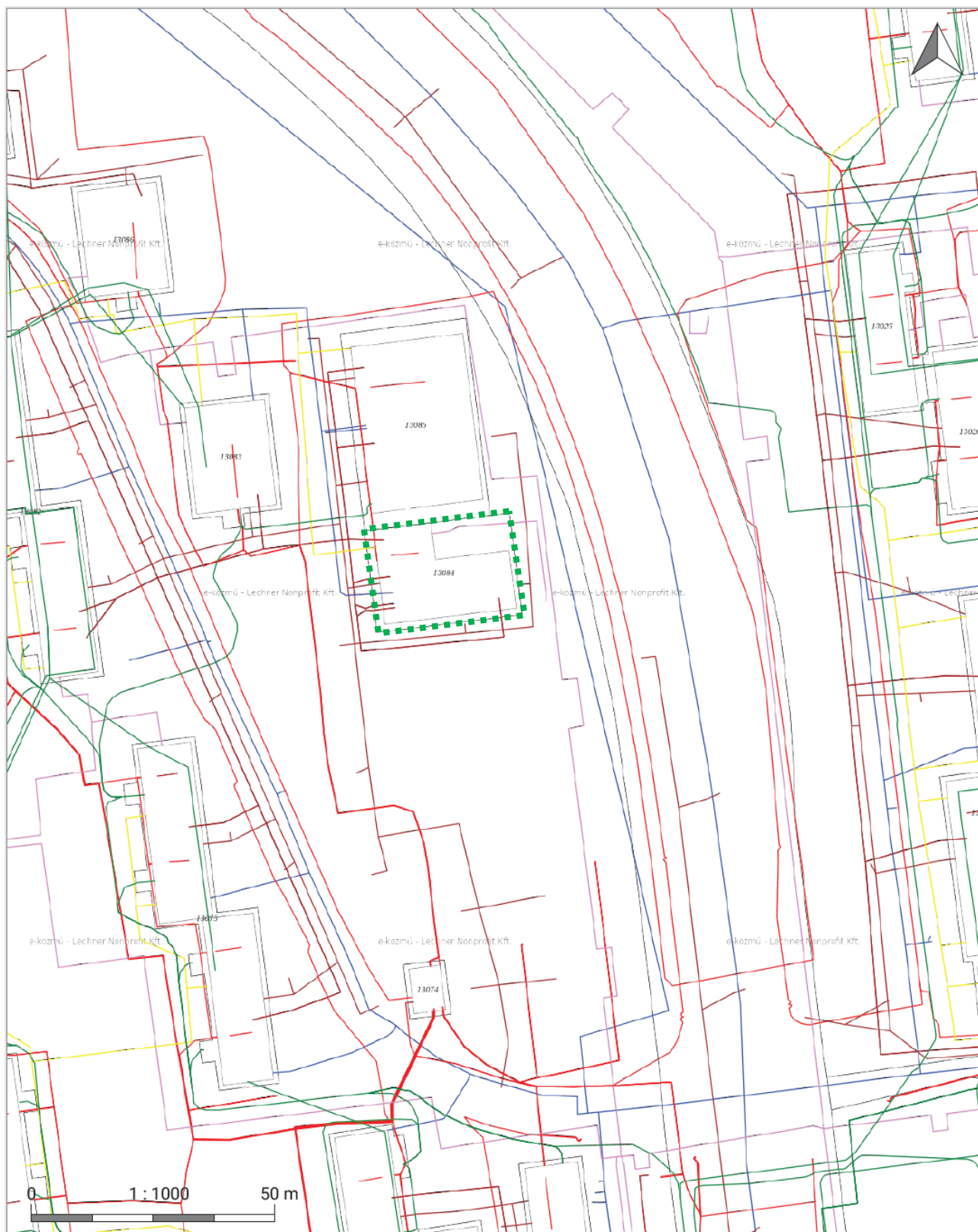
5. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés

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 13084 hrsz. ingatlanon meglévő – üzemeltetők által nyilvántartott – vezetékek kizárólag a pizzeria ellátását szolgálják. A közüzemi szolgáltatókkal lefolytatott, az építési engedélyezési eljárás részét képező egyeztetés következtében szükségessé válhat a mérőórák áthelyezése. Ezt követően közmű-vezetékek továbbra is közterületi pozícióban maradnak

A nyilvántartás szerint a MIHŐ Kft. üzemeltetésében lévő 15 m. hosszú távhővezeték is érintett, amely épp a tervezett terasz alatt halad át. A Beruházó azonban már korábban levált a szolgáltatásról, a vezetékszakaszhelyettesítésre került.



Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2026. 01. 13.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

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

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 jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

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

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 11084 hrsz. ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazza, településközpont terület funkcióval.

Szabályozási előírásai az alábbiak:

Vt-31.51.3

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület 10 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 450 m²

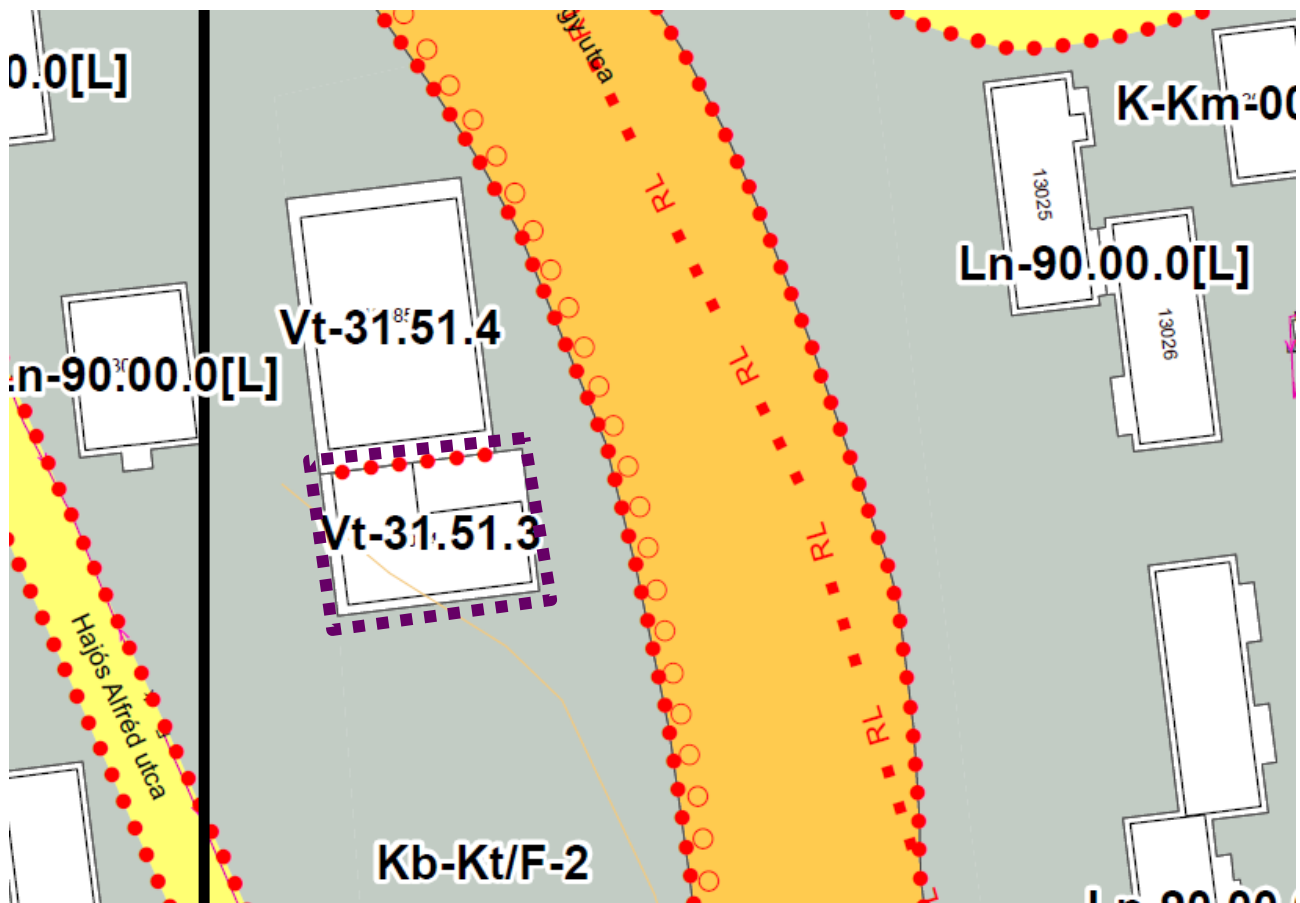
Az azt körülvevő 13069/2 hrsz. ún. „alaptelek” Kb-Kt/F-2 és a lakóépületekre vonatkozó lakótelepek sajátos előírásai a tárgyi ingatlanra nem vonatkoztathatóak. Általánosságban megállapítható, hogy a HÉSZ nem kezeli a lakótelepek telekszerkezetéből és beépítettségéből adódó sajátos problémákat.

A vizsgált ingatlan jelenlegi tényleges, jogszerűen megvalósult beépítettsége 65%, jelentősen meghaladja a HÉSZ szerinti 40% értéket. A be nem épített terület teljes felületén leburkolt és közterületként használt, a zöldfelületi előírások szintén nem teljesíthetőek. A jelenlegi szabályozás életszerűtlen.

Az avasi lakótelepen több, analóg szituációban lévő területen is megjelenik a 100% beépíthetőség és 0% zöldterületi fedettség párosa, a tervezési terület számára ezen paraméterek alkalmazása javasolt.

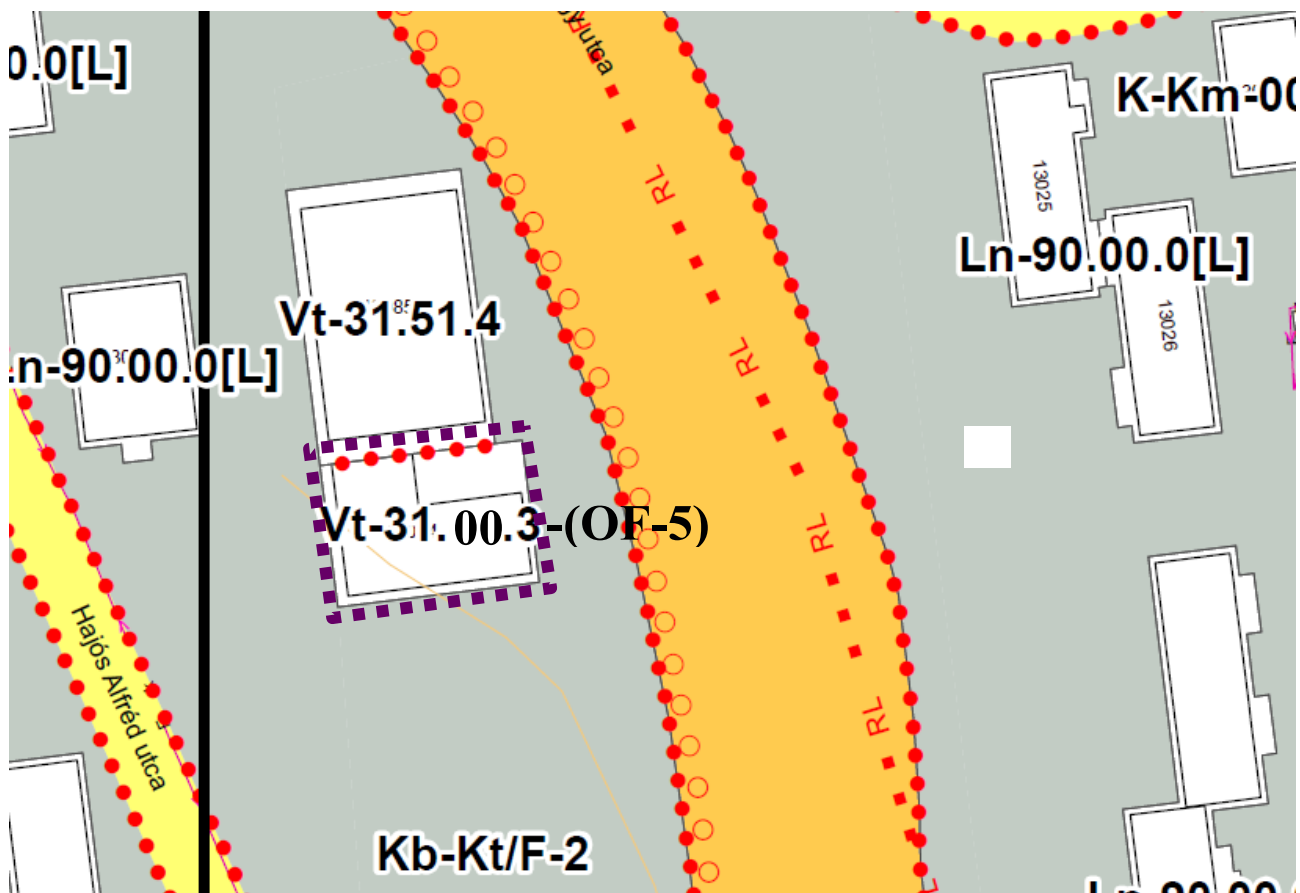


A hatályos Településszerkezeti Terv kivonata – területfelhasználás



A hatályos Szabályozási Terv kivonata

7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására



A Szabályozási Terv javasolt módosítása

A tervezett besorolás a 13084 hrsz. ingatlan esetében változatlan, ezért **a Településszerkezeti Terv módosítása nem szükséges.**

A tervezett szabályozási előírások az alábbiak:

(piros színnel a módosult elemek kerülnek kiemelésre)

Vt-31.00.3-(OF-5)

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- **a megengedett legnagyobb beépítettség: kialakult/100 %**
- **a legkisebb zöldfelület: kialakult/0 %**
- a legkisebb kialakítható telekterület 450 m²
- **OTÉK alóli felmentés jele**

Az **építési hely kijelölése** a kialakult állapot alapján történik, mivel a meglévő épület által meghatározott építési helyen belül történik a bővítés.

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 **beépíthetőség mértékének növelése szükséges** a kialakult állapothoz való illesztés érdekében.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§. (2) értelmében „A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást **az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete** figyelembevételével készíti el.”

Mivel az OTÉK 2. sz. melléklete alapján a településközpont vegyes övezetben a legnagyobb beépíthetőség mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot, illetve a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet 10%-nál kisebb, ezért a jogszabály 111.§. (2) pontban biztosított lehetőséggel élve **szükséges a megengedőbb követelmények alkalmazásának kérelmezése az Állami Főépítésznél.**

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

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

(...)

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár;

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

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

(...)

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.



A tervezett pergola kialakításával kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük:

- A pontos méretek a helyszíni felmérés során kerülnek meghatározásra.
- A pergola kizárólag tanúsítvánnyal rendelkező szerkezetből valósítható meg.
- A szerkezet nyitható-zárható kivitelben készül.
- Az így létrejövő tér közösségi funkciót lát el, azonban nem eredményezi a meglévő étterem épület kapacitásának bővítését.

A pergolán összegyűlő csapadékvizet a szerkezet alatt elhelyezett függesztett PVC-csövek segítségével a keleti homlokzat irányába vezetjük el. Az összegyűjtött csapadékvíz épülő folyókákon keresztül a közterületi gyűjtővezetékbe kerül bevezetésre.

A kivitelezés során különös figyelmet kell fordítani a felszín alatti közműhálózat védelmére. A csapadékvíz-hálózatra történő csatlakozást az illetékes szolgáltatóval egyeztetni, valamint arra jogosultsággal rendelkező szaktervezővel megtervezetni szükséges.

Pergola kialakítása Településképi szakmai konzultáció Építési tervek

Tervező:	Kiss Csaba okl. tervező építészmérnök Egyéni vállalkozó 3553 Kiskatolaj, Szabó Lőrinc u. 71.	E-05-004
ÉPÍTÉSZ:	Kiss Csaba okl. tervező építészmérnök	3553 Kiskatolaj, Szabó Lőrinc u. 71.
Szerkesztő:	Körpás Enikő Erzsébet okl. építészmérnök	

Alkalmazó:	PizzaAvas Kft (3524 Miskolc, Klapka György út 27.)
Címzett:	3524 Miskolc, Klapka György út 27. Hrsz: 13094

Látványtervek

Skála:	M=1:100	E04
Dátum:	2025. 09. 16.	

A terv szerzője kizárólag a terv készítését vállalja. A vonatkozó jogszabályok értelmében azonos jogviszonyban állnak az építésztervekkel és a terv alapján történő kivitelezés a szerzői jogi jogviszonyban állókkal.

Látványtervek. 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 leárnnyékoló dombok változékonnyá 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 rágcsálókkal 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 katasztrozálásra. Az Országos Ökológiai Hálózat övezete a tervezési területet nem érinti.

A tervezési területtel tágabb környezetében található egyetlen értékes természeti elem a mintegy 500 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 tervezett beruházás **nem jelent veszélyt a vizsgált terület talajvíz-minőségére**, mivel egyébként is sűrűn beépített és leburkolt területet érint.

Felszíni vízbázis

A tervezési terület környezetében figyelembe vehető felszíni ivóvízbázis a térség csapadékvizeit befogadó **Szinva patak, vízminőségét a tervezett beruházás 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 tervezett beruházás 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 tervezett beruházás **nem eredményezi a zajszint növekedését.**

Hulladékgazdálkodás

A városban a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A tervezett beruházás 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 tervezett beruházás a talajállapot szempontjából nem jelent változást, a terület egyébként is leburkolt, 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 tervezett beruházás nem jelent ipari kockázatot.**

Emberi tevékenység

A jelenlegi használat emberi tevékenységgel összefüggő környezetbiztonsági vizsgálatot nem igényel.

Éghajlatváltozás

A tervezett beruházás szempontjából **nem releváns.**

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett beruházás **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.

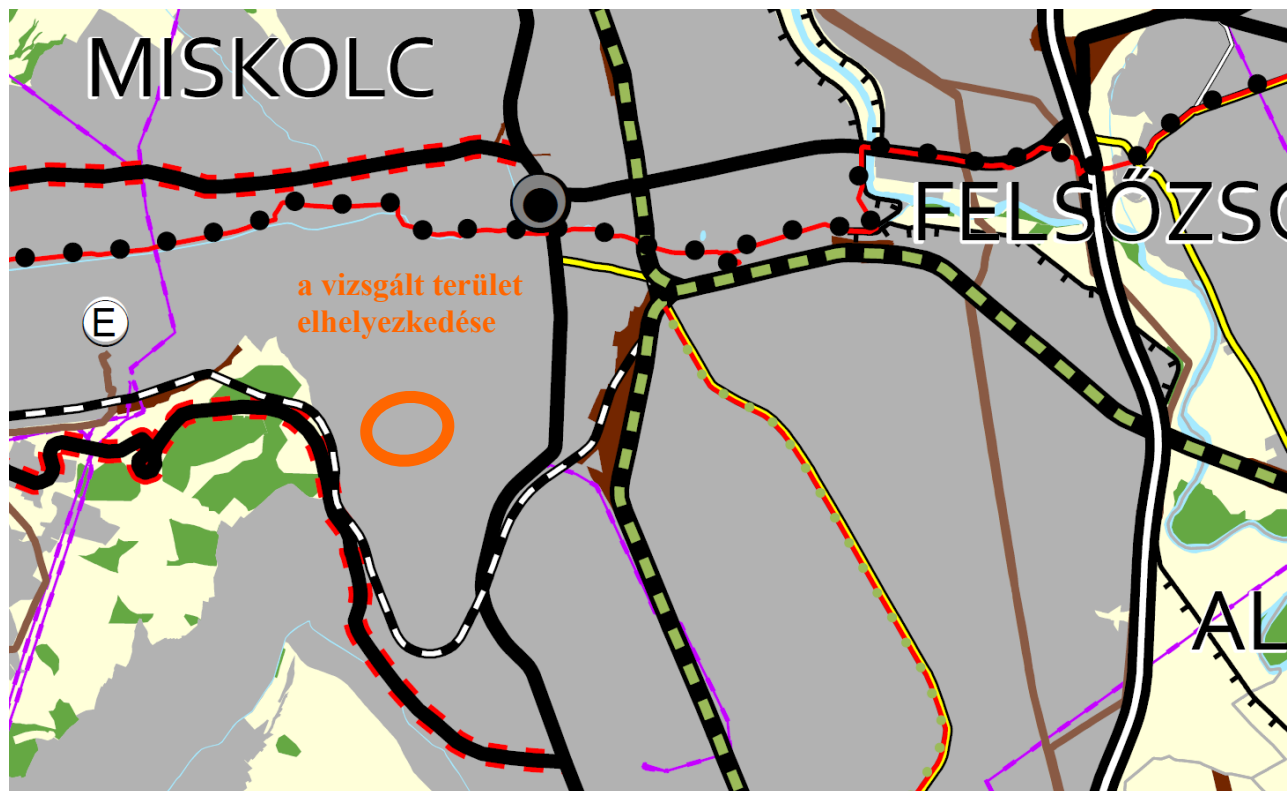
A tervezett módosítás a településkép feltárulására nincs jelentős hatással, önálló vizsgálata nem szükséges.

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 készíthetők.

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

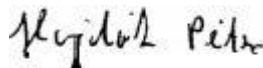
- *honvédelmi és katonai célú terület övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *földtani veszélyforrás területe által érintett település* (a vizsgált terület nem érintett)

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

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

Jelen beruházás és környezete esetében a lakótelepi övezettel való érintettség sivehető figyelembe.

Miskolc 2026. január hó



Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494

12. Fotódokumentáció

a helyszíni bejárás időpontjában (2026. január 14.) a területet hó borította, ezért a Beruházó által 2025 szeptember hóban készített fotók kerülnek bemutatásra.

