

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc „számozott utcák” térségében
tervezett kereskedelmi létesítmény beruházáshoz kapcsolódó módosítását
megalapozó

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ:

Miskolc Holding Önkormányzati Vagyongkezelő Zrt.
3530 Miskolc, Petőfi Sándor utca 1-3.

TERVEZŐ:

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

Miskolc, 2026. február hó

TARTALOMJEGYZÉK

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc „számozott utcák” térségében tervezett kereskedelmi létesítmény beruházáshoz 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

Miskolc, 2026. február hó

1. Előzmények, összefoglalás

A tervezési terület jelenleg Miskolc megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdona, a kezelői jogokat – beleértve az értékesítést is – a Miskolc Holding Zrt. gyakorolja.

A tulajdonos az ingatlanok értékesítéséről döntött, a szerződésben rögzített funkciókkal. A beruházó rövid távon kereskedelmi létesítmény(ek), középtávon lakóingatlanok létesítésére vállalt kötelezettséget.

A beruházás előkészítéseként a tulajdonos Önkormányzat végrehajtotta az ingatlanok kiürítését és az épületek elbontását, a terület kitakarítása és az elvadult növényzet irtása folyamatban van.

Ezzel párhuzamosan a Beruházó is elkészítette a terület beépítésének vázlatát, amely jelen tanulmányterv alapját képezi. Az előzetes egyeztetések során nyilvánvalóvá vált, hogy a városszerkezeti összefüggések a koncepció korrekcióját igénylik, a tanulmánytervben a módosított elképzelés kerül bemutatásra.

A tervezett beruházások megvalósíthatósága a hatályos Településrendezési Eszközök módosítását igényli.

2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

Elhelyezkedés, megközelítés

A tervezési terület a város belső, sűrűbben beépített részén, az Andrássy Gyula utca mentén helyezkedik el. Az alközpontként jellemezhető Újgyőri főter és a DVTK stadion között fekvő térség a várostest középső részének alulhasznosított területe.

Északról az Andrássy Gyula utca, délről a Szinva-patak, keletről a Vasgyári Piac együttese és az MVK Zrt. közelmúltban kialakított járműtároló telepe határolja. Nyugatról közvetlenül egy kisebb lakóteleppel és a DVTK stadion parkolózónájával határos, azon túl a városrész legnagyobb lakótelepi együttese (Bulgárföld, Kilián-észak, Kilián-dél) található.

A terület közel sík, környezetét ugyanakkor több vízfolyás érinti. A délről határoló Szinván túl É-D irányban keresztezi a Lyukó-patak, a területtől nyugatra (a stadion mellett) a részben lefedett Pereces-patak; mindkettő itt torkollik a Szinvába. További szerkezetformáló elem a keletről határos villamosvonal, amely az egykori vasgyárat kiszolgáló szárnyvonal.

A terület a város fejlesztésre kijelölt területei közé tartozik, melynek előkészítése a leromlott épületállomány szanálásával megtörtént.

Tulajdonviszonyok

A tervezési terület az alábbi ingatlanokra terjed ki: 21702/6, 21702/8 (részterület), 21702/9, 21744, 21746-21784 hrsz.

Az érintett ingatlanok döntően Miskolc Megyei Jogú Város tulajdonát képezik (2025 decemberi állapot). A fejlesztéssel nem érintett ingatlanok közül a 21702/6 hrsz. albetétenként eltérő tulajdonosokkal rendelkező társasház, A 21702/8 hrsz. lakótelepi alapterek, a 21702/9 hrsz. magántulajdonban lévő garázs, a 21778 hrsz. pedig a Magyar Állam tulajdonában lévő udvarként nyilvántartott beépítetlen terület.

Művelési ágak

- Az ún „számozott utcák (a tervezési terület vonatkozásában: Ötödik utca, Hatodik utca, Vasgyár újtelep utca – 21744, 21751, 21758, 21766, 21744 és 21779 hrsz. művelési ága „kivett, közterület”.
- A Lyukó patak ingatlanai – 21762 és 21770 hrsz. – művelési ága” árok”
- Az egykori kolónia egyes ingatlanai – 21748, 21749, 21750, 21752, 21753, 21754, 21755, 21757, 21759, 21760, 21761, 21765, 21775, 21776, 21778, 21780, 21781, 21783 és 21784 hrsz. – művelési ága, „kivett, lakóház, udvar, egyéb épület”
- Az egykori kolónia egyes ingatlanai – 21746, 21747, 21756, 21763, 21764, 21767, 21768, 21769, 21771, 21772, 21773, 21777 és 21782 hrsz. – művelési ága, „kivett, beépítetlen terület” Utóbbiak térképlapjáról az elbontott épületek is törlésre kerültek.

Egyes ingatlanokon még bejegyzett tény a társasház jelleg, illetve különböző terhelések – vezetékjog, vízvezetési szolgálmi jog, útszolgalmi jog, pincehasználati jog – kerültek bejegyzésre. Ezek az épületállomány elbontására való tekintettel okafogyottá váltak.

A 21755 és 21761 hrsz. ingatlanokra építési tilalom került bejegyzésre az immár tulajdonosi pozícióban lévő Önkormányzat javára, ennek fenntartása szintén nem indokolt.

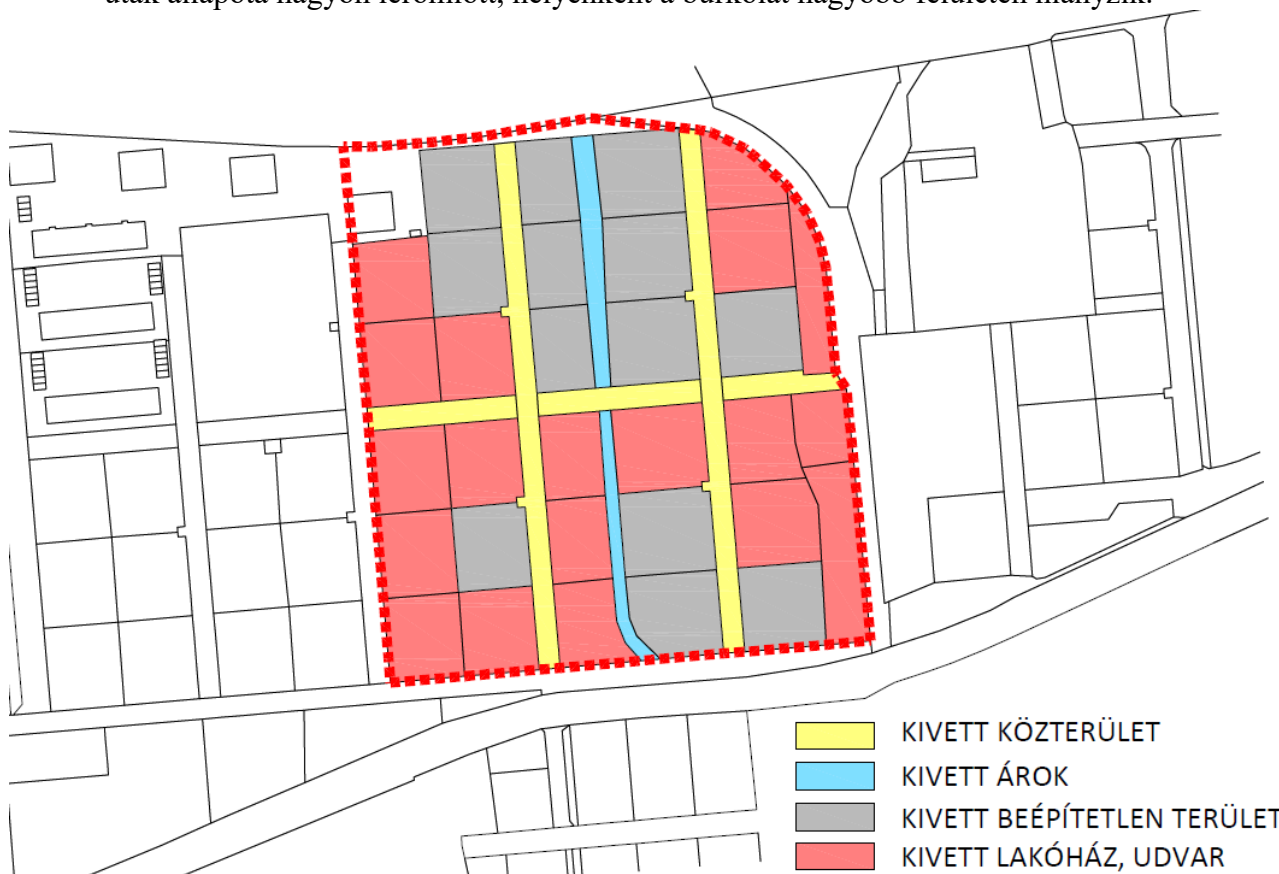
Az adatokat elemezve megállapítható, hogy az egyen ingatlanok jogi helyzetének rendezése, a tényleges állapot állami ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése folyamatos, a tulajdonszerzés sorrendjének megfelelő folyamat. Jellemzően az Andrassy Gyula utca melletti tömbök kerültek már rendezésre.

Tényleges használatát tekintve az ingatlanok döntő része építési törmeléket és illegálisan lerakott hulladékot tartalmaz, vagy a felgyomosodás ellen kaszált, részben cserjékkel borított hasznosítatlan terület. A közterületként nyilvántartott ingatlanok rendkívül leromlott állapotú útburkolattal fedettek, részben burkolatlanok. A Lyukó-patak medre felgyomosodott, a kezelő által időnként kitarakított árok, jellemzően alig csörgedező vízzel.

Beépítettség

A helyszíni bejárás időpontjában (2025 december 1.) megállapításra került, hogy:

- a 21775 hrsz. ingatlanon egy földszintes, téglarchitektúrájú egykori kolónia lakás áll, amelyben szociális intézmény működik. Az intézmény bérlőként van jelen, a bérleti szerződés 1 év időtartamra vonatkozik. A beépítettség mértéke 17,7%.
- A 21784 hrsz. ingatlanon egy jelenleg használaton kívüli óvóhely található, kb. 12 m. magas tömör falú betonépület, a beépítettség mértéke 46 %
- A 21702/6 hrsz. ingatlanon egy úszótelkes telepítésű 4 szintes iparosított technológiával épült társasház áll, mellette egy önálló garázs. Az ingatlant a fejlesztési elképzelés nem érinti.
- A többi ingatlanon épület, építmény **nem található**, beépítetlen. A területet feltáró egykori utak állapota nagyon leromlott, helyenként a burkolat nagyobb felületen hiányzik.



A művelési ágak bemutatása. Forrás: saját szerkesztés. 2025 decemberi állapot



A tervezési terület lehatárolás légifotón (2025 év első negyedét tükröző állapot)

Forrás: E-Közmű felület

3. Tervezési koncepció

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának kiemelt céljai között szerepel az ún. „számozott utcák” térségének, egy rendkívül leromlott állapotú kolónia rehabilitációja, tekintettel annak kiemelt városszerkezeti elhelyezkedésére. Ennek szakmai megalapozására érdekében tervpályázat kiírására is sor került. Az Önkormányzat nevében eljáró Miskolc Holding Zrt. beruházás-szervezési és ingatlangazdálkodási tevékenységi körén belül előkészítette a terület hasznosítását.

A Beruházó – a város céljaival összhangban - elsősorban kereskedelmi létesítmények létrehozását tervezi a rosszul ellátott nyugati városrészek kiszolgálása érdekében, azon túl minőségi lakókörnyezetet nyújtó társasházak építését tervezi a területen.

A konkrét fejlesztési elképzelések közül a kereskedelmi létesítmények és kiszolgáló területeik a 21746-21749, 21767-21769 és 21771-21777 hrsz, a lakóterületek a 21752-21757, 21763-21765, 21774, 21780-21782 hrsz, a közcélú fejlesztések köre a 21702/8, 21746, 21747, 21750, 21755-21757, 21759-21761, 21765 és 21780 hrsz. ingatlanok körét érintik.

A beruházások ütemezését tekintve rövidtávon a kereskedelmi létesítmények megépítése tervezett, a lakások közép- és hosszú távon kerülnek megvalósításra. Jelen dokumentáció a rövid- és középtávú beruházási elképzelések megalapozását szolgálja, kiemelt figyelemmel azok városszerkezeti következményeire.

A tervezett kereskedelmi létesítmények a terület északi oldalán kerülnek elhelyezésre, egyúttal városi minőségű térfalat is képezve az Andrássy Gyula utca felé. Két tömb kerül kialakításra, melynek következtében az Ötödik utca mint közterület felszámolásra kerül a szükséges méretű tömb kialakíthatósága érdekében. A kereskedelmi létesítmények parkolási igényének kiszolgálása érdekében a Lyukó-patak és Hatodik utca között fekvő, viszonylag keskeny, építési célra kevésbé alkalmas tömb is igénybevétele javasoljuk, így több és minőségibb zöldfelület kialakítására nyílik lehetőség, összhangban a jogszabályi elvárásokkal. A parkoló és a kereskedelmi létesítmény tömbje között gyalogos hidak szolgálhatják az átjárást.

A tervezett épületek szerkezeti rendszere, megjelenése még nem tisztázott. A kiszolgáló és a vásárlói zóna elkülönítése és a városképi megjelenés egyensúlyának megteremtése a szabályozáson túlmutató feladat, településkép-érvényesítési eszközökkel érvényesíthető a közösségi elvárás.

A lakóépületek kétszintesek, épületenként négy lakás kialakítása tervezett. Méretük, telepítésük visszaidézi az egykori kolónia lakások ritmusát. Szerkezeti rendszerük, telepítésképi megjelenésük még nem tisztázott.

A keleti oldali tömböt szintén érinti az Ötödik utca megszüntetése, az így kialakult nagyméretű tömb lehetőséget ad egy belső, kizárólag a lakók által használható zöldterület kialakítására. A tömb Ék-i sarkában lévő óvóhely látványának érvényesítése érdekében a Vasgyár-újtelep utcával párhuzamosan futó további zöldterület létesítése tervezett.

A Lyukó-patak mentén szintén zöldsáv kialakítása tervezett, részben közkertként, részben telken belüli fásításként. Utóbbi esetben a Beruházó vállalja az érintett terület közhasználat céljára történő megnyitását.

4. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közlekedés

A tervezési terület tágabb környezetének gerince az Andrássy Gyula utca. Kategóriáját tekintve városi főút, habár jelentős átmenő forgalmat is lebonyolít. A 2x2 sávós, osztott pályás útvonal kapacitása elvben elegendő a forgalom kiszolgálására. A tervezési terület északi oldalán csatlakozik bele a Varbó és Parasznya, végpontját tekintve Sajószentpéter felé vezető 2517 sz. kiszolgálóút. Az útvonal belterületi szakasza (Testvériség út) 2x1 sávós, a meglévő közterületi szélesség elégtelen, az útpályán túl mindkét oldalon keskeny járda és zöldsáv található, az épületek az utcavonalra épültek. A tervezési területen belüli utak – az ún. számozott utcák szabályos raszterben épültek, kiszolgálásuk kizárólag az Andrássy utca felől lehetséges. Az épületállomány bontását követően releváns forgalmi adatokról nem beszélhetünk.

A közeli Újgyőri főter közosségi közlekedési csomópontját körbevevő körforgalmi csomópontja nehezen átjárható, csúcsidőben valamennyi irányba jelentős visszaduzzasztó hatással bír. Ugyanez mondható el a Testvériség út becsatlakozásáról is, ahol önálló kanyarodósávok és lámpás forgalomirányítás hiányában különösen a balra kanyarodás kritikus. A tervezési területet közvetlenül nem érinti, de a városrész forgalmában neuralgikus pont a Kiss Ernő utca (ún. déli tehermentesítő út) Vasgyár utcába történő betorkollása.

Az Újgyőri főter a város közosségi közlekedésének egyik kiemelt csomópontja, két villamos és tucatnyi autóbuszvonal csatlakozási pontja. A tervezési terület vonatkozásában az Andrássy úton autóbusz és – külön pályán kiépített – villamosforgalom is halad. Az 1. és a csúcsidőben betétjáratként beillesztett 1A. viszonylatok forgalma kiemelkedő. A területet keletről határoló villamosvonal a 2. sz. viszonylat hurokvágánya, jelentős forgalmat nem bonyolít le.

A tervezési terület nyugati oldalán jelentős közhasználatú parkolózóna épült a közeli stadionban szervezett események kiszolgálására. Egyéb időszakokban kihasználatlan, elvben (időkorlátosan) mind a szomszédos lakótelepek, mind a tervezett fejlesztések kiszolgálására alkalmas.

Önálló kerékpárút az Andrássy Gyula utca déli, tervezési terület felé eső oldalán épült, kihasználtsága egyenlőre alacsony.

A tervezett beruházás a Hatodik utca közterületi szélességének növelését és további hálózati kapcsolatok létesítését igényli. Különösen a tervezett kereskedelmi létesítmények kiszolgáló forgalmát szükséges másfelől biztosítani az egyébként is túlterhelt csomópontok helyett.

A déli tehermentesítő továbbépítése jelentősen lecsökkenthetné az Andrássy Gyula út és az Újgyőri főter terheltségét, ennek azonban jelenleg a Szinva-patakot meglehetősen magasan keresztező villamosvonal a nehezen leküzdhető fizikai akadálya. A hatályos terveken szereplő, Szinva-patak északi oldalán vezetett nyomvonal a terület kiszolgálása szempontjából előnyös, az eltolt geometriájú csomópont azonban felülvizsgálatra szorul. A jelenlegi Hatodik utca nyomvonalának módosításával megoldható a Testvériség utcával szemközti bekötés, amely teljes értékű csomóponttá fejleszthető. Javasolt a forgalomirányító lámpákkal történő szabályozás, továbbá az önálló balra kanyarodó sávok kiépítése.

A tervezési terület feltárására szolgáló Vasgyári út közterületi szélessége megfelelő, a becsatlakozás lesarkítása azonban a beláthatóság és a teherszállító járművek befordulása érdekében szükséges.

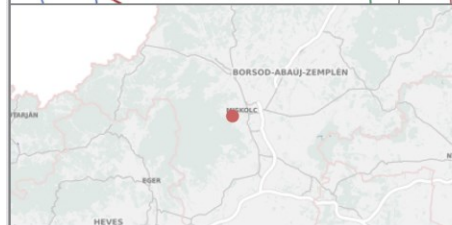
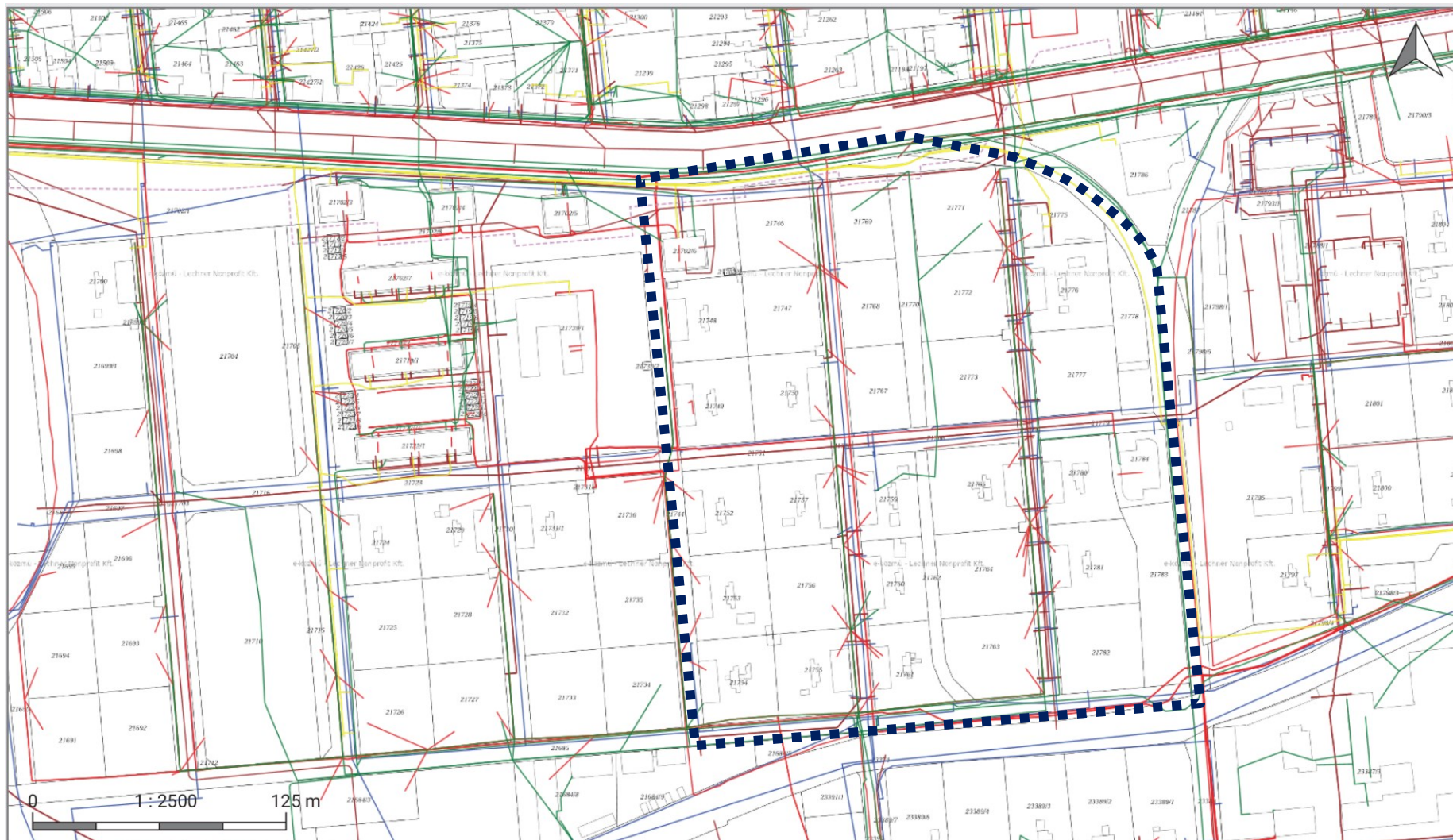
A parkolási igények kiszolgálása döntően a saját telken belül tervezett, a kereskedelmi létesítmények esetében azonban a Lyukó-patak és a Hatodik utca közötti viszonylag keskeny, építési célra kevésbé alkalmas tömb is igénybevétele javasolt. A megoldás előnye, hogy az a parkolófelület a tervezett csomópontból lekanyarodva közvetlenül megközelíthető.

5. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés

A tervezési terület közműellátása teljes, azonban az ingatlanok egy részének kiszolgálása nem megoldott. A hálózatok hiányosak, a kapacitások nem elegendőek, a közmű-ellátás helyzetének teljes újragondolása szükséges. Az Ötödik utca megszüntetése és a Hatodik utca nyomvonalának korrekciója miatt meglévő közművek bontása is szükséges. A feladat szakági terveket igényel, jelen munkában a közterületi helyigény biztosítására kerül sor.

A HÉSZ alapján mind a lakó, mind a településközpont vegyes területek esetén elvárt a teljes közművesítés.

A vízvezeték-hálózat és a szennyvízcsatorna rendszer üzemeltetője a Mivíz Kft. a villamosenergia ellátása az MVM-ÉMÁSZ Miskolci Régió Központjához tartozik, a gázellátás szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. A távhőellátást a MIHŐ Kft. és társult cégei biztosítják, a tervezési területek azonban nem érintettek. A vezetékes távközlési szolgáltatást jellemzően a Magyar Telekom Nyrt., a Vodafone és a Digi Kft. biztosítja, a kisebb városrészi szolgáltatók listája azonban bővebb.



E-KÖZMŰ

Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 12. 02.). 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 területet több célra szabályozza. A beépítésre szánt területek közül nagyvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, intézményterület és különleges garázs terület, beépítésre nem szánt területek közül közúti közlekedési terület, közlekedési célú közterület, zöldterület-közkert, vízgazdálkodási terület, valamint különleges beépítésre nem szánt fásított köztér jelenik meg.

Az egyes építési övezetek, övezetek szabályozási előírásai az alábbiak:

Ln-80.00.0[L] (21702/6 hrsz, 424 m²)

- a megengedett építménymagasság 20,0 m
- adottságoktól függő beépítési mód
- kialakult/100 % beépítettség
- kialakult/0 % zöldfelület
- adottságoktól függő telekterület
- lakótelepekre vonatkozó sajátos előírások hatálya

Meglévő, a tervezett fejlesztéssel nem érintett beépítés

Lk-21.53.5 (21746-21750, 21752-21757, 21759-21761, 21763-21765, 21767-21769, 21771-21773, 21775-21777, 21780-21782 hrsz, összesen 43.073 m²)

- a megengedett építménymagasság 4,5 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület 25 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 1200 m²

Az előírások a korábbi, mára felszámolt beépítés funkcióját és struktúráját szabályozzák újra, módosításuk a tervezett fejlesztések szempontjából feltétlenül szükséges.

Vi-61.50.4 (21784 hrsz, 1.005 m²)

- a megengedett építménymagasság 12,5 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- kialakult/0 % zöldfelület
- a legkisebb kialakítható telekterület 900 m²

Meglévő, a tervezett fejlesztéssel nem érintett beépítés

K-G-10.00.0 (21702/9 hrsz, 17 m²)

- a megengedett építménymagasság 3,5 m
- adottságoktól függő beépítési mód
- kialakult/100 % beépítettség
- kialakult/0 % zöldfelület
- adottságoktól függő telekterület

Meglévő, a tervezett fejlesztéssel nem érintett beépítés

Kőú (21754, 21755, 21758, 21761, 21762, 21763, 21774, 21782, 21783 hrsz. részterületei, összesen 2.635 m²)

- 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

kt. (21751, 21758, 21766, 21774, 21779 hrsz., összesen 7.903 m²)

- 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

Zkk-1 (21702/8 hrsz. részterülete, 21778 és 21783 hrsz., összesen 3.075 m²)

- a megengedett építménymagasság 4,0 m
- beépítési mód nem került meghatározásra
- a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %
- a legkisebb zöldfelület 60 %
- a legkisebb beépíthető telekterület 1000 m²

V (21762, 21770 hrsz. és 21712/8 hrsz. részterület, összesen 2.060 m²)

- a megengedett építménymagasság 4,5 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 5 %
- a legkisebb zöldfelület 70 %
- a legkisebb beépíthető telekterület 1000 m²

Kb-Kt/F-2 (21702/8 hrsz. részterület, összesen 1.519 m²)

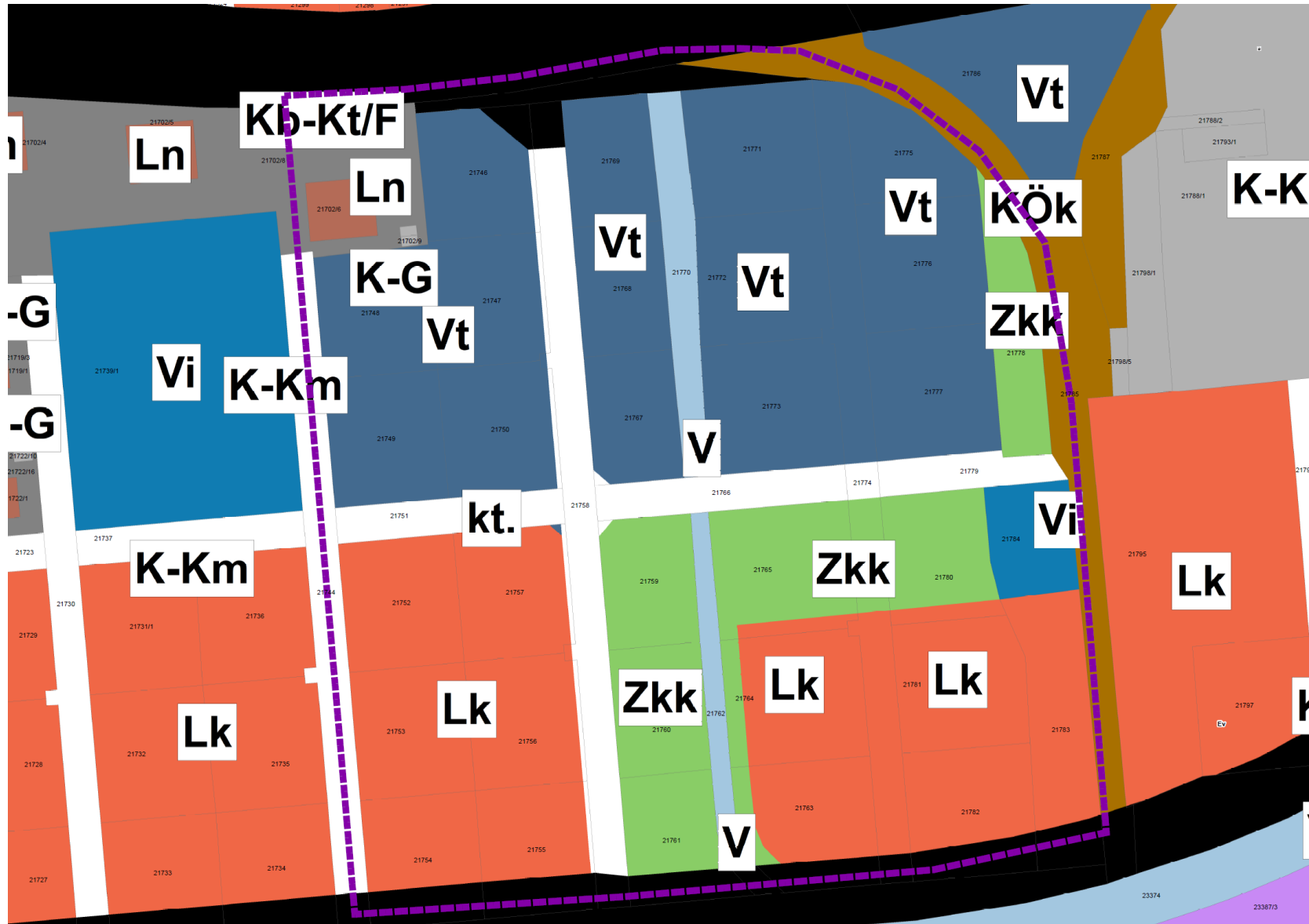
- a megengedett építménymagasság 4,0 m
- beépítési mód nem került meghatározásra
- a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %
- a legkisebb zöldfelület 3%
- a legkisebb beépíthető telekterület 1000 m²

A tágabb térség **szerkezeti összefüggéseit** vizsgálva az alábbiak állapíthatóak meg:

- A Kilencedik utca és tizenegyedik utca vonalára tervezett gyűjtőút szerkezeti jelentőségű elem, az Újgyőri főter tehermentesítését és a nyugati városrészek forgalmi kapcsolatának javítását hivatott megoldani, egyben a tervezési terület és környezet feltárását is megoldja. Nyomvonala és hatásterülete a tervezési területen túlmutat.
- A tervezési terület és a Szinva közötti területsáv funkciója definiálatlan.
- A tervezési területtel keletről határos lakóterületként szabályozott terület kiürülőben van, tervezett funkciója nem kifarrott.
- A tervezési területtel nyugatról határos ún. Sportliget és kapcsolódó létesítményei telepítése ötletszerű, a tervezett közlekedési kapcsolatokra felfűzve érdemes véglegesíteni.

Szabályozás szempontjából a tervezett közterületi szélességek biztosítása, az új beépítésre szánt területek kompenzálására szolgáló zöldterületek kijelölése, valamint az építési paraméterek tervezett beruházásokhoz történő igazítása szükséges.

7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására



A Településszerkezeti Terv javasolt módosítása - területfelhasználás

A tervezett besorolás a 21771, 21772, 21773, 21774, 21775 és 21776 hrsz ingatlanok teljes, továbbá a 21777 hrsz. ingatlan részterülete esetében (összesen 11.294 m²) esetében beépítésre szánt terület – **településközpont vegyes terület (Vt-61.53.7)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza A szabályozási paraméterek tekintetében az alábbiak rögzítése javasolt:

Vt-61.53.7

- a megengedett építménymagasság 12,5 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület 25 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 4000 m²

Az **építési hely kijelölése** – kialakult állapot hiányában – 5,0 m. előkerti méret, az építménymagasság mértékéből számított 6,25 m. oldalkerti méret és a tényleges építménymagasságnak megfelelő, de minimum 6,0 m. hátsókerti méret figyelembevételével történik. A 21771-21773 hrsz. ingatlanok nyugati szélén 6 m. széles beültetési kötelezettség került kijelölésre a Lyukó-patak mellett futó zöldsáv megvalósítása érdekében. Az adásvételi szerződésben javasolt kikötni a közhasználat elől történő elzárás tilalmát.

A tervezett besorolás a 21748, 21749, 21767, 21768 és 21769 hrsz ingatlanok teljes, továbbá a 21746, 21747 és 21750 hrsz. ingatlanok részterülete esetében (összesen 11.114 m²) esetében beépítésre szánt terület – **településközpont vegyes terület (Vt-61.91.7)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza. A szabályozási paraméterek tekintetében az alábbiak rögzítése javasolt:

Vt-61.91.7

- a megengedett építménymagasság 12,5 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 80 %
- a legkisebb zöldfelület 10 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 4000 m²

Az **építési hely kijelölése** – kialakult állapot hiányában – 5,0 m. előkerti méret, az építménymagasság mértékéből számított 6,25 m. oldalkerti méret és a tényleges építménymagasságnak megfelelő, de minimum 6,0 m. hátsókerti méret figyelembevételével történik. A 21767-21769 hrsz. ingatlanok keleti szélén 6 m. széles beültetési kötelezettség került kijelölésre a Lyukó-patak mellett futó zöldsáv megvalósítása érdekében. Az adásvételi szerződésben javasolt kikötni a közhasználat elől történő elzárás tilalmát.

A tervezett besorolás a 21752, 21753, 21780 és 21781 hrsz ingatlanok teljes, továbbá a 21754, 21755, 21756, 21757, 21763, 21764, 21765, 21774, 21780, 21782 és 21783 hrsz. ingatlan részterülete esetében (összesen 17.098 m²) esetében beépítésre szánt terület – **kisvárosias lakóterület (Lk-31.53.5)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza A szabályozási paraméterek tekintetében az alábbiak rögzítése javasolt:

Lk-31.53.5

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület 25 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 1200 m²

Az **építési hely kijelölése** – kialakult állapot hiányában – 5,0 m. előkerti méret, az építménymagasság mértékéből számított 3,0 m. oldalkerti méret és 6,0 m. hátsókerti méret figyelembevételével történik. A 21752 és 21757 hrsz. ingatlanok északi oldalán ~ 10 m. széles (a Vasgyári újtelep út északi határától mért 22 m. szélességből adódó érték) beültetési kötelezettség került kijelölésre az útvonal későbbi, esetlegesen szükségessé váló szélesítésének megvalósíthatósága érdekében.

Fentieken túl a 21702/8 hrsz. ingatlan 18 m² részterülete hozzácsatolásra kerül a 21702/9 hrsz. ingatlanra kijelölt **K-G-10.00.0** övezethez, egy további garázs elhelyezési lehetőségének biztosítása érdekében Itt az építési hely az övezet teljes területe.

A tervezett besorolás a 21746 és 21758, hrsz. ingatlanok részterülete esetében (összesen 293 m²) beépítésre nem szánt terület – **közüti közlekedési terület (Köü)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza. A paraméterek a tervezési terület számára is megfelelőek, ezért **új övezet bevezetése nem szükséges**. Az átsorolás a tervezett csomópont megvalósíthatósága érdekében szükséges.

A tervezett besorolás a 21759, 21760 és 21778 hrsz. ingatlanok teljes, továbbá a 21761, 21763, 21764, 21765, 21774 és 21780 ,hrsz. ingatlanok részterülete (összesen 8.605 m²) esetében beépítésre nem szánt terület – **zöldterület-közkert (Zkk-1)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza. A paraméterek a tervezési terület számára is megfelelőek, ezért **új övezet bevezetése nem szükséges**.

A tervezett besorolás a 21746, 21747, 21750, 21755, 21756, 21759, 21767 és 21774 hrsz. ingatlanok részterülete esetében, valamint a 21751, 21766, 21779 hrsz. ingatlanok teljes és 21758 hrsz. ingatlanok részterületén (összesen 8.227 m²) változatlanul beépítésre nem szánt terület – **nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület – helyi lakóút (Kt)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza. A paraméterek a tervezési terület számára is megfelelőek, ezért **új övezet bevezetése nem szükséges**. A szabályozási szélesség a Hatodik utca esetébe a kiszolgáló úti kategóriának megfelelően 12 m-ben került kiszabályozásra, a többi elem szabályozási szélessége változatlan.

A további érintett ingatlanok szabályozása változatlan; a 21770 hrsz. ingatlan teljes, a 21762 hrsz. ingatlan részterületének (összesen: 1969 m²) besorolása **V**.

A módosítási szándék **a településszerkezet tervezett alakulását befolyásolja**. A vonalas elemek rendszere, a gyűjtőút-hálózat tekintetében változik. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül. Részben a területfelhasználás jellege is megváltozik. A beépíthetőség Szabályozási Tervben rögzített mértéke növekszik.

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**.

A R. A településtervezési egyeztetésének speciális szabályaira vonatkozó 68. § (1) bekezdése b) pont bb) alpont alapján a településrendezési eszköz egyeztetése történhet egyszerűsített eljárás szerint, ha:

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

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

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

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, 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.

(A R. 78.§. (4) a pont értelmében településtervezési eszköz alatt a korábbi terminus szerinti településrendezési eszközöket kell érteni.)

A R. 78/D. §. (4) bekezdés c) pont alapján:

„(4) *Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek*

- a) *az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,*
- b) *ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt*
 - c) *növekszik a beépíthető terület nagysága,*
- c) **a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrájának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”**

A területet érintő nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület (21774 hrsz., Ötödik utca) megszüntetése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, a 21783 hrsz. ingatlanon kijelölt közkert kisvárosias lakóterületbe történő átsorolása azonban igen.

A módosítás során a magyar építészetéről szóló 2023 évi C. tv. 7.§. (2) alapján a megszüntetett zöldterülettel (1603 m²) azonos mértékű zöldterület kijelölése szükséges.

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12.§. (2) előírásainak figyelembevétele is szükséges, melyek lényegében megegyeznek az Méptv-ben foglaltakkal.

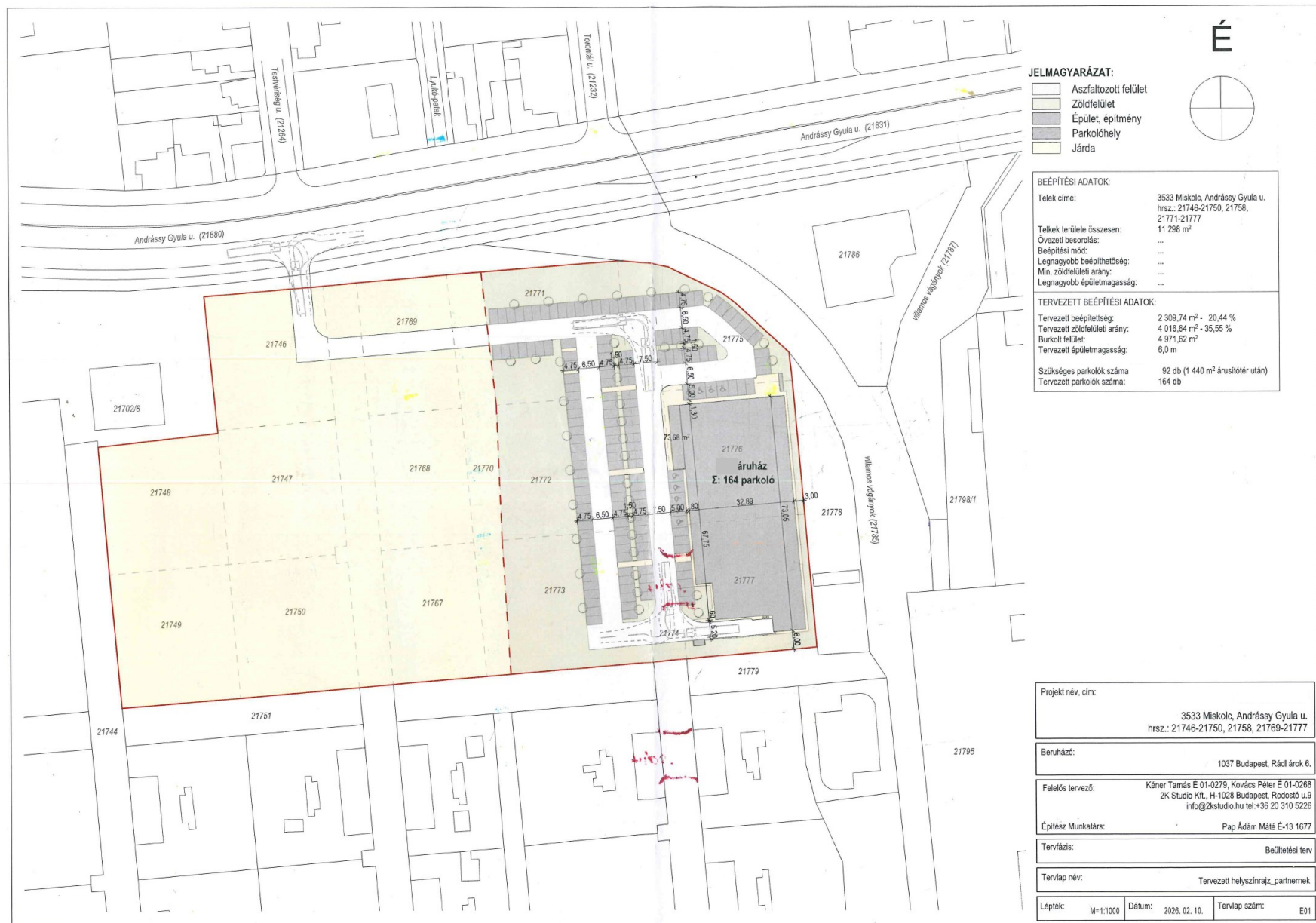
„(2) *Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnővekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

A kijelölt terület meghaladja a szükséges mértéket (7.340 m²), ugyanakkor az eljárási szabályok szerint a többlet mértéke rögzíthető és később felhasználható. Mivel a volt kolónia további területeinek fejlesztése során újabb közterületek megszüntetése történhet, a megoldás megkönnyítheti a későbbi, erre vonatkozó módosítási szándék végrehajtását.

Fontos, hogy a további előírások értelmében a zöldterületnek **kötelezően önkormányzati tulajdonban kell lennie**, hiszen csak így biztosítható a valódi közhasználat. A közpark céljára kijelölt ingatlanrészek tehát nem értékesíthetőek.

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.



Az egyeztetések során módosított elképzelés területi vázlata

9. A javasolt változás várható környezeti hatásai

A jelenlegi környezeti állapot áttekintése

A terület természet-földrajzilag A Bükk-vidék keleti peremén, a Szinva-patak kelet-nyugati irányú kiszélesedő völgyében völgyében helyezkedik el. A térség geológiai felépítésében harmadkori tengeri üledék – homok, homokkő, márga, agyag, közbeépült szénrétegek – és miocén-kori vulkáni anyagok, főleg tufák vesznek részt. Felszínét patakok, vízfolyások tagolták fel.

A jellemző nyugati széljárást a völgyi fekvés felerősíti és változékonnyá teszik. A napsütéses órák száma évente 1850 óra alatti, az évi középhőmérséklet pedig 10,5 °C. Az éves csapadékmennyiség 540-580 mm.

A tervezési terület belterületen, a város korábban beépített területén fekszik. Környezeti állapotát elsősorban a nagy forgalmú közlekedési hálózatok és létesítmények (Andrássy utca, MVK telephely, DVTK stadion) határozzák meg, a Szinva kondicionáló és „zöldfolyosó” funkciója alig érvényesül.

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 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 korábbi, rendezett szennyvízkezeléssel nem rendelkező kolónia elbontását követően az illegális szikkasztások is megszűntek. A talajvíz minőségének védelme érdekében az **építkezés során** gépjármű csak olajfogóval ellátott zárt térben, tárolás burkolt felületen történhet. Veszélyes anyagok esetleges átmeneti tárolása önálló környezetvédelmi engedély alapján történhet. Az **üzemelés során** a felszíni parkolókat olajfogóval ellátott csapadékvízgyűjtő műtárgyakkal szükséges megépíteni.

A terület újbóli beépítése során – az elvárható technológiai fegyelem mellett - **nem jelent veszélyt a vizsgált terület talajvíz-minőségére.**

Felszíni vízbázis

Az üzemelés során az útra hulló csapadékvíz részben zárt csőhálózatba, folyik, ahonnan bevezetésre kerül a területet érintő vízfolyásokba. A tervezett műtárgyak rendszeres tisztításával a szennyezések környezetbe jutása megelőzhető.

A tervezési terület környezetében figyelembe vehető felszíni ivóvízbázis a térség csapadékvizeit befogadó **Szinva patak, vízminőségét** az elvárható technológiai fegyelem mellett **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 területi vízügyi nyilvántartások alapján a vizsgált területet közvetlenül **sem árvízi, sem belvízi veszélyeztetettséggel nem érintett.**

A Szinva és mellékvizei vízjárására azonban jellemző a szélsőségesesség, nagyobb esőzéseket követően villámárvizek lefolyására lehet számítani. Mivel a tervezési terület részben a Pereces-patak és Lyukó-patak betorkollási helye, részben a völgy kevés (jelenleg) beépítetlen területeinek egyike, az esetleges árvizek kezelésére és tárolására fel kell készülni. A lakótömbbe tervezett zöldterületet javasolt vízfelülettel is kiegészíteni, amely az éghajlati kondicionáló hatásán túl a jelzett probléma megoldásában is szerepet játszhat.

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 város önálló programot indított a levegőminőség javítására, amely elsősorban a szemléletformáláson alapszik. A tervezett kereskedelmi létesítmények és társasházak nem eredményeznek számottevő porszennyezést vagy egyéb légszennyező hatást. A beruházás következtében **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 vonatkozásában elsősorban az Andrássy Gyula utca és a villamosvonal zajhatása válhat terhelővé, ezt a funkciók térbeli elhelyezésével, fasorokkal, illetve egyéb aktív és passzív zajvédelmi eszközökkel lehet kezelni.

A tervezett kereskedelmi létesítmények és társasházak nem bocsátanak ki határértéken túli zajt a környezete számára, a tervezett beruházás **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 eredeti talaja barna erdei talaj és öntéstalaj mozaikja lehetett. A talajminőség nem megítélhető, a terület évtizedek óta bolygatott, humuszrétegük tömörödött vagy törmelékkel került fedésre.

A tervezett beruházás a talajállapot szempontjából nem jelent változást, a beépítés során a még meglévő 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 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 kereskedelmi létesítmény és társasház beruházás **a kritikus környezeti elemekre gyakorolt kockázata nem jelentős**. Körültekintő tervezés és kivitelezés esetén környezeti károkozással nem számolunk.

10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 44/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete (Tkr.) alapján az Andrássy Gyula utca településképi szempontból kiemelt útvonal, a rendelet előírásai alapján a mellette fekvő ingatlanokon tervezett építési munkákat megelőzően a településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárások lefolytatása kötelező.

A területen korábban meglévő kolónia lakások a város épített örökségének jellegzetes elemei voltak, azonban leromlott állapotuk és a terület városszerkezeti zárvány pozíciója okán elbontásra kerültek. A tervezett beruházások jellemzően megőrzik a korábban kialakult utca és tömbrendszert, a társasházak elhelyezése és alapterületi mérete visszaidézi az egykori lakásokat. A megoldás összességében pozitív, a megfogalmazott beruházói igények mellett érzékenyen kezeli a terület történetiségét is.

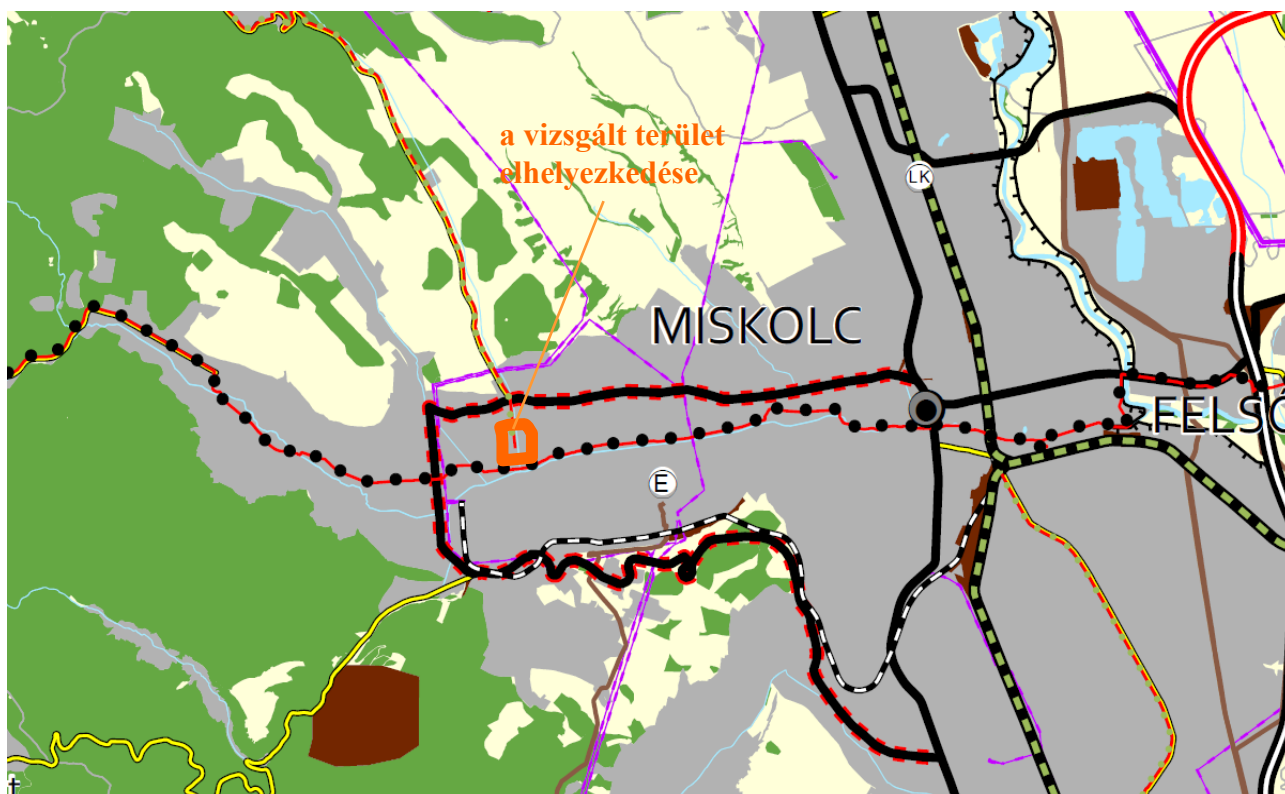
Nem képezi a védett ingatlanok körét, de hely- és kultúrtörténetileg unikális objektum a 21784 hrsz. ingatlanon meglévő, a helyi szóhasználatban „kocka” néven ismert óvóhely. Az épület meglévő funkciója mellett vagy helyett különleges sport vagy szabadidős lehetőségeket hordoz magában.

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 OTrT 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 közül tervezett országos kerékpárút törzshálózati vonal (a Szinva-patak mentén) és tervezett térségi kerékpárútvonal (a Lyukó-patak mentén) 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)

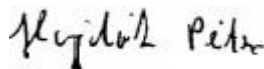
- vízminőség-védelmi terület övezete (részben érintett)
- *honvédelmi és katonai célú terület övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *földtani veszélyforrás területe által érintett település* (a vizsgált terület nem érintett)

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 egyik övezettel való érintettség sem vehető figyelembe.

Miskolc 2026.február hó



Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494