

# MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc 45580/7 hrsz. ingatlanon  
meglévő üzletház felújításához és bővítéséhez kapcsolódó módosítását  
megalapozó

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

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### MEGBÍZÓ:

ASM Informatikai Zrt.  
1096 Budapest, Lechen Ödön fasor 6. 7. em.

### TERVEZŐ:

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

Miskolc, 2026. április hó

# TARTALOMJEGYZÉK

## MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc 45580/7 hrsz. ingatlanon meglévő üzletház felújításához és bővítéséhez 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. április hó

## 1. Előzmények, összefoglalás

Az ASM Informatikai Zrt Beruházó (a dokumentáció további részében Beruházó) az ingatlanon üzemelő, jelenleg alulhasznosított üzletház fejlesztését, ennek keretében felújítását és bővítését tervezi. A beruházás a jelenleg megengedett épületmagasság értékét nem éri el, az ehhez kötött oldalkerti méret azonban ellehetetleníti a szükséges oldalirányú bővítést. E tényre való tekintettel **a vonatkozó szabályozási paraméterek módosítása szükséges**, az építménymagasság és egyúttal az oldalkerti méret csökkentésével.

A beruházás során élelmiszerüzlet, gyógyszertár és drogéria kialakítása tervezett. Az élelmiszerüzlet üzemeléséhez a meglévő épület bővítése szükséges egy ~ 500 m<sup>2</sup> alapterületű raktározási funkciót ellátó épületrésszel. A beruházás során új parkolóhelyek is létesülnek.

A módosítás az Önkormányzat számára is előnyös, hiszen helyi lakosság és a turisták kiszolgálására egyaránt alkalmas kereskedelmi funkció jelenleg hiányzik a városrészből.

## 2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

### Elhelyezkedés, megközelítés

A Miskolc-Tapolca városrész központjában fekvő belterületi ingatlan és közvetlen környezete sík, az ún. Elliptum Élmény és Strandfürdő tömbjébe ékelődik. Közvetlen szomszédja a 45580/3 hrsz. ingatlanon meglévő gázátadó állomás.

A tömböt észak-nyugatról a Hejő-patakot kísérő magas zöldfelületi értékű ligetsáv, azon túl a városrész gerincét képező Miskolctapolcai út határolja. Az út túlsó oldala szálláshelyeket és magánvillákat egyaránt tartalmazó vegyes funkciójú és építészeti képű, domboldalra felfutó terület.

Észak-keletről a Fagyöngy utca, dél-keletről a Csabai utca határolja. Mindkettő két-három szintes, döntően szállásfunkciókat tartalmazó épületekkel határolt, kivételt az egykori Juno szálloda jelenleg kihasználatlan épülete képez. A tervezéssel érintett épület e két utca sarkán fekszik.

Délnyugat felől a kizárólag gyalogos forgalom számára megnyitott Aradi sétány határolja, túloldalán a Miskolctapolcai Strandfürdővel. (Megjegyzendő, hogy a hatályos HÉSZ értelmében az Aradi sétány nem közterület, a tervezési terület lehatárolásánál azonban a telektömb egyik határának tekintjük.)

A terület a Városrész legfrekvenciáltabb része, egyúttal Miskolc turisztikai kínálatának egyik zászlóshajója.

### Tulajdonviszonyok

A 45580/7 hrsz. ingatlan társasház, **a tervezéssel konkrétan érintett épületrész a beruházó tulajdona**. Az ingatlan a hátsókerti részt leszámítva lekerítetlen, a be nem épített terület rész a környező önkormányzati tulajdonú közterületekkel együtt kiépített és használt.

### Művelési ágak

A 45580/7 hrsz ingatlan 2058 m<sup>2</sup> területű, jogi jellege társasház. A Beruházó tulajdonában lévő /A/1 és /A/3 albetét rendeltetési módját tekintve üzlet. A két albetét összesített alapterülete 986 m<sup>2</sup>, a teljes épületé 1821 m<sup>2</sup>. Az ingatlanra beépítést korlátozó terhelés (vezetékjog, átjárási szolgálat, stb.) nem került bejegyzésre.

### Tényleges használat

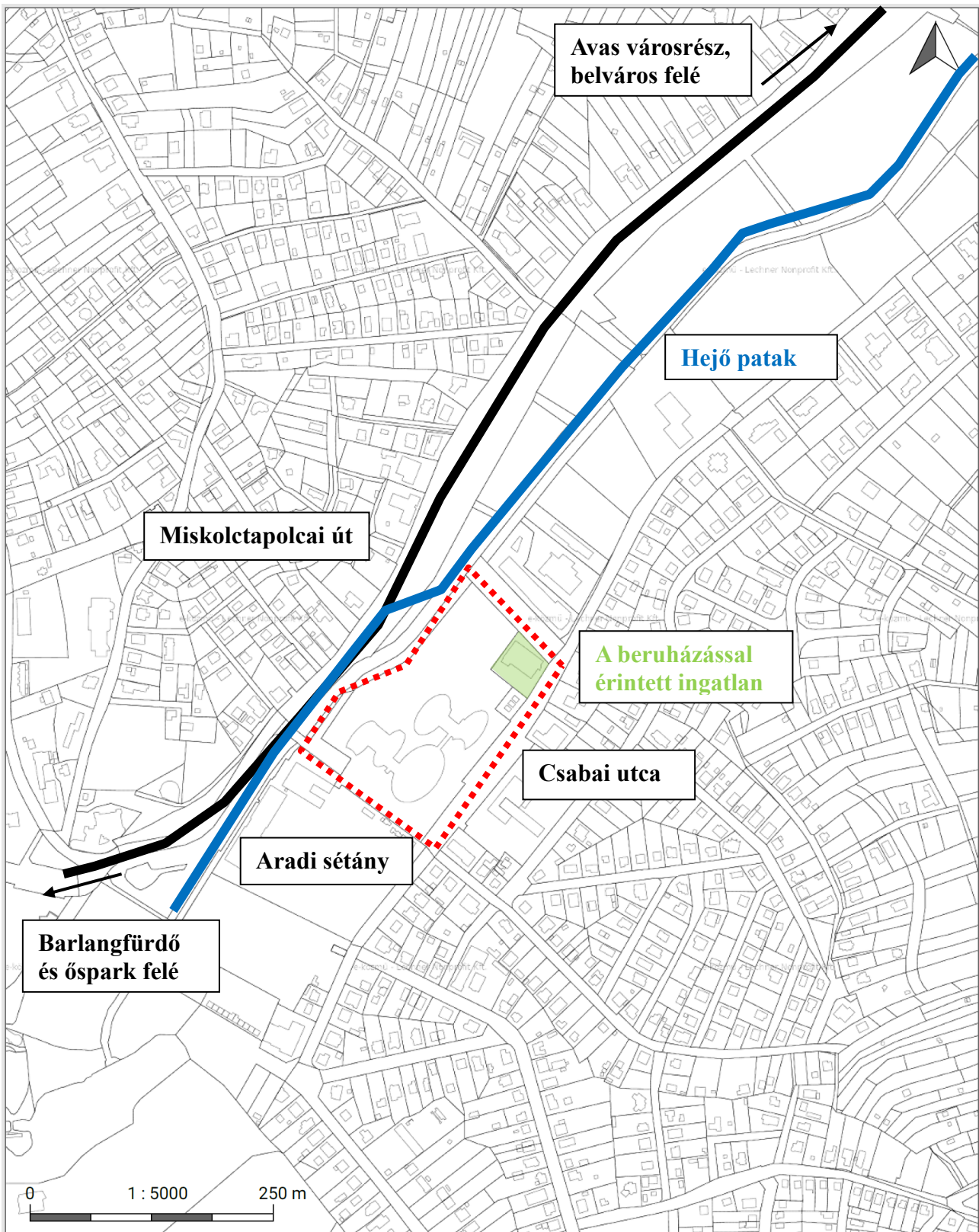
A tervezéssel érintett épületrész földszintjén jelenleg dohánybolt üzemel, többi része kihasználatlan. A másik épületrész szálláshelyként üzemel, ezt a tervezett beruházás nem érinti. A tervezéssel nem érintett épületrészt és parkolóját egy előkertbe telepített pengefal választja el az üzletháztól.

### Beépítettség

A helyszíni bejárás időpontjában (2026 április 16.) megállapításra került, hogy a 45580/7 hrsz. ingatlanon egy közel téglalap alaprajzú, kétszintes, hagyományos technológiával készült épület található. Az épület alacsony hajlásszögű, ÉK felé lejtő félnyereg jellegű tetővel fedett, melyet DNy felől épületszint magasságú ormfal határol. A tervezéssel nem érintett épületrész korábban egy ezzel megegyező magasságú harmadik szintet is kapott, amely a Fagyöngy utca felől hátraléptetett.

A beépítettség mértéke jelenleg ~ 50 %.

Megemlítendő, hogy a fürdőkomplexum épületei az Aradi sétány felőli oldalon állnak, köztük és a tervezéssel érintett épület között zöldfelület található.



**A tervezési terület lehatárolása alaptérképen.**

*Forrás: saját szerkesztés*



**A tervezési terület lehatárolás légifotón a tervezéssel érintett ingatlan kiemelésével**

*Forrás: saját szerkesztés*

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.02.20 10:21:30

Helyrajzi szám: MISKOLC II.KERÜLET belterület 45580/7

Megrendelés szám: 18148/6/2026

Méretarány: 1 : 1000



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

*A 45580/7 hrsz. ingatlanterképmásolata.  
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*



3519 MISKOLC, FAGYÖNGY UTCA 3. FSZ./1  
Miskolc, Belterület, 45580/7/A/1

társasház különlap

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32679/4/2025.01.23				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	üzlet	479	0	0	479/1821
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33691/2000.02.01				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

### II. RÉSZ

16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32679/4/2025.01.23			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 66/505 Jogcím: adásvétel, 30136/2/2023.01.09 társasház alapító okirat módosítása, 32679/4/2025.01.23 Név: ASM INFORMATIKAI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 1095 BUDAPEST, Lechner Ödön fasor 6. 7. em.				
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32679/4/2025.01.23			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 439/505 Jogcím: adásvétel, 30149/2023.01.09 társasház alapító okirat módosítása, 32679/4/2025.01.23 Név: ASM INFORMATIKAI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 1095 BUDAPEST, Lechner Ödön fasor 6. 7. em.				

### III. RÉSZ

15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 67676/2007.09.05			
Önálló szöveges bejegyzés				
Az ingatlan területe 454 m <sup>2</sup> -ről - 505 m <sup>2</sup> -re , valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei hányada 2860/10000-ról - 28/100-ra változott a Miskolcon, 2007.szeptember 5-én kelt Társasház alapító okirat módosításában foglalt tartalommal.				
33.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63128/2024.10.31			
Jelzálogjog				
3 200 000 EUR, azaz hárommillió-kettőszázezer euro összeg és járulékai erejéig A Miskolcon, 2024. október 30-án kelt jelzálogszerződésben foglaltak szerint, Eljáró fiók:OTP Bank Nyrt. (3530 Miskolc, Uitz Béla u. 6.) Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.				



Folytatás az előző oldalról

34.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63128/2024.10.31
	<b>Elidegenítési és terhelési tilalom</b> bejegyzett jelzálog biztosítására Utalás: III/33 Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.
35.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32679/4/2025.01.23
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b> Társasház alapító okirat módosítása során az ingatlan területe 505 m2-ről - 479 m2-re, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei hányada: 28/100-ról - 479/1821-re változott. A Miskolcon, 2025. január 21. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasháztulajdont alapító okiratban foglaltak szerint. (Földmérési szám: 601796/2024.)

Az E-hiteles tulajdonlap-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 45580/7/A/1 hrsz. ingatlan tulajdoni lapja.  
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*



3519 MISKOLC, FAGYÖNGY UTCA 3. 1 EM./1  
Miskolc, Belterület, 45580/7/A/3

társasház különlap

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32679/4/2025.01.23				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	üzlet	507	0	0	507/1821
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33691/2000.02.01				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32679/4/2025.01.23				
Önálló szöveges bejegyzés					
Továbbá hozzá tartozik: 768 m2 udvar.					

#### II. RÉSZ

14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42799/2025.04.16			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 1/1				
Jogcím: adásvétel				
Név: ASM INFORMATIKAI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG				
Jogosult címe: 1095 BUDAPEST, Lechner Ödön fasor 6. 7. em.				

#### III. RÉSZ

15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 67676/2007.09.05			
Önálló szöveges bejegyzés				
Az ingatlan területe 94 m2-ről 368 m2-re, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei hányada 600/10000-ről - 20/100-ra változott a Miskolcon, 2007.szeptember 5-én kelt Társasház alapító okirat módosításában foglalt tartalommal.				
32.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32679/4/2025.01.23			
Önálló szöveges bejegyzés				
Társasház alapító okirat módosítása, helyiségmegosztás és rendeltetésmódosítás során az ingatlan megnevezése: lakás megnevezésről - üzlet megnevezésre, területe: 368 m2-ről - 507 m2-re, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei hányada: 20/100-ról - 507/1821-re változott. A Miskolcon, 2025. január 21. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasháztulajdont alapító okiratban foglaltak szerint. (Földmérési szám: 601796/2024.)				
38.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/39168/3 2025.08.14. 00:00:00			
Jelzálogjog				
Jelzálog típusa: Jelzálogjog				
Biztosított követelés alapjául szolgáló jogviszony: A Miskolcon 2025. augusztus 05. napján kelt jelzálogszerződésben foglaltak szerint.				
Biztosított követelés összege: 3.200.000 Euró és járuléka erejéig				
Név: OTP Bank Nyrt.				
Jogosult címe: Magyarország 1051 Budapest, Nádor utca 16.				



Folytatás az előző oldalról

39.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/39168/3 2025.08.14. 00:00:00
	<b>Elidegenítési és terhelési tilalom</b>
	Biztosított jog: Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog
	Utalás a bejegyzett jogra: III / 38. Név: OTP Bank Nyrt. Jogosult címe: Magyarország 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 45580/7/A/3 hrsz. ingatlan tulajdoni lapja.  
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

### 3. Tervezési koncepció

A beruházás tervezője a RITTER Architects, Ritter Dániel DLA (É 05-0501) okl. építészmérnök.

A városrész frekventált pontján álló épület jelenleg kihasználatlan, megjelenése kedvezőtlen. A beruházó a meglévő épület felújításával és átépítésével olyan üzletközpontot kíván létrehozni, amely elsősorban a helyi lakosságot szolgálja, ugyanakkor az ide érkező turisták számára is egy régóta hiányzó szolgáltatást nyújt. A már működő dohánybolt mellett az átalakítást követően a földszinten élelmiszerüzlet, az emeleten pedig gyógyszertár és drogéria kap helyet.

A Csabai út és a Fagyöngy utca sarkán álló meglévő épület homlokzata vakolt felületképzéssel újul meg. Az alkalmazott megoldás tudatosan költséghatékony és visszafogott, az építészeti megjelenést nem anyagváltás, hanem finom színjáték határozza meg. A világos és sötétebb szürke tónusok alkalmazása tagolja a homlokzatot, miközben megőrzi az épület egyszerű, semleges karakterét. A meglévő tömeg egyetlen hangsúlyosabb eleme a nyitott lépcsőház homlokzataként szolgáló expandált lemez. Az áttört felület egyszerre biztosítja a lépcsőház frisslevegő utánpótlását, miközben hordozófelületként szolgál az épület funkciójához kapcsolódó infografika megjelenítésére.

A tervezett bővítésben (földszint + emelet) mindkét szinten raktárfunkció létesül az üzletek kiszolgálására, a szintek közötti árumozgatást teherlift segíti. A raktártechnológiai elrendezés – egyéb működési szempontok mellett – a leendő üzemeltetővel egyeztetve készült.

A tervezett bővítés kialakításánál fontos szempont volt, hogy mind formájában, mind anyaghasználatában elkülönüljön a meglévő épülettől. Az észak-nyugati és dél-nyugati homlokzaton szendvicspanel burkolat található, azonban az utcaképet meghatározó homlokzati részekben polikarbonát anyag alkalmazására tett javaslatot a tervező.

A 32 mm vastagságú, többkamrás, UV-védelemmel ellátott polikarbonát kiváló hőtechnikai tulajdonságokkal rendelkezik, miközben magas ütésállóság mellett, maximális természetes fényt biztosít az érintett helyiségeknek. Az anyag vastagsága okán zavaró belátás nem jön létre, csak elmosódott kontúrok látszódnak. A bővítés nappali megjelenése visszafogott, homogén és elegáns, a fényt szűrten áttersztő felület finoman oldja a tömeg zártságát. Éjszakai megvilágítás mellett a polikarbonát burkolat sejtelmesen átvilágított, lebegő hatású homlokzati képet eredményez, amely az épületet a környezetében markáns, ugyanakkor nem tolakodó módon jelöli ki az új épületrészt a meglévő mellett.

A tervezett bővítésben az előtető nem idegen rátét elemként jelenik meg, hanem a homlokzatburkolat és a ház szerves része. A homlokzati polikarbonát lemezek adott rádiusz mentén történő meghajlításával létrejövő előtető íves kialakítása lágyítja az épület alapvetően szögletes karakterét az utcafronton.

Az emeleti üzletek akadálymentes megközelítését a Fagyöngy utca felől kialakított személylift biztosítja. Az épület átalakításával összefüggésben új parkolóhelyek létesülnek, amelyek a funkcióváltásból adódóan megnövekedő gépjárműforgalmi igényt elégítik ki. A beruházói szándék szerinti maximális parkolószám kialakítása figyelembe veszi a telek adottságait, a közlekedési kapcsolatokat és az érvényes előírásokat, beleértve a bejáratok, gyalogos útvonalak, akadálymentes férőhelyek és zöldfelületi elemek elrendezését.

### 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 saját telkén belül tervezi biztosítani.

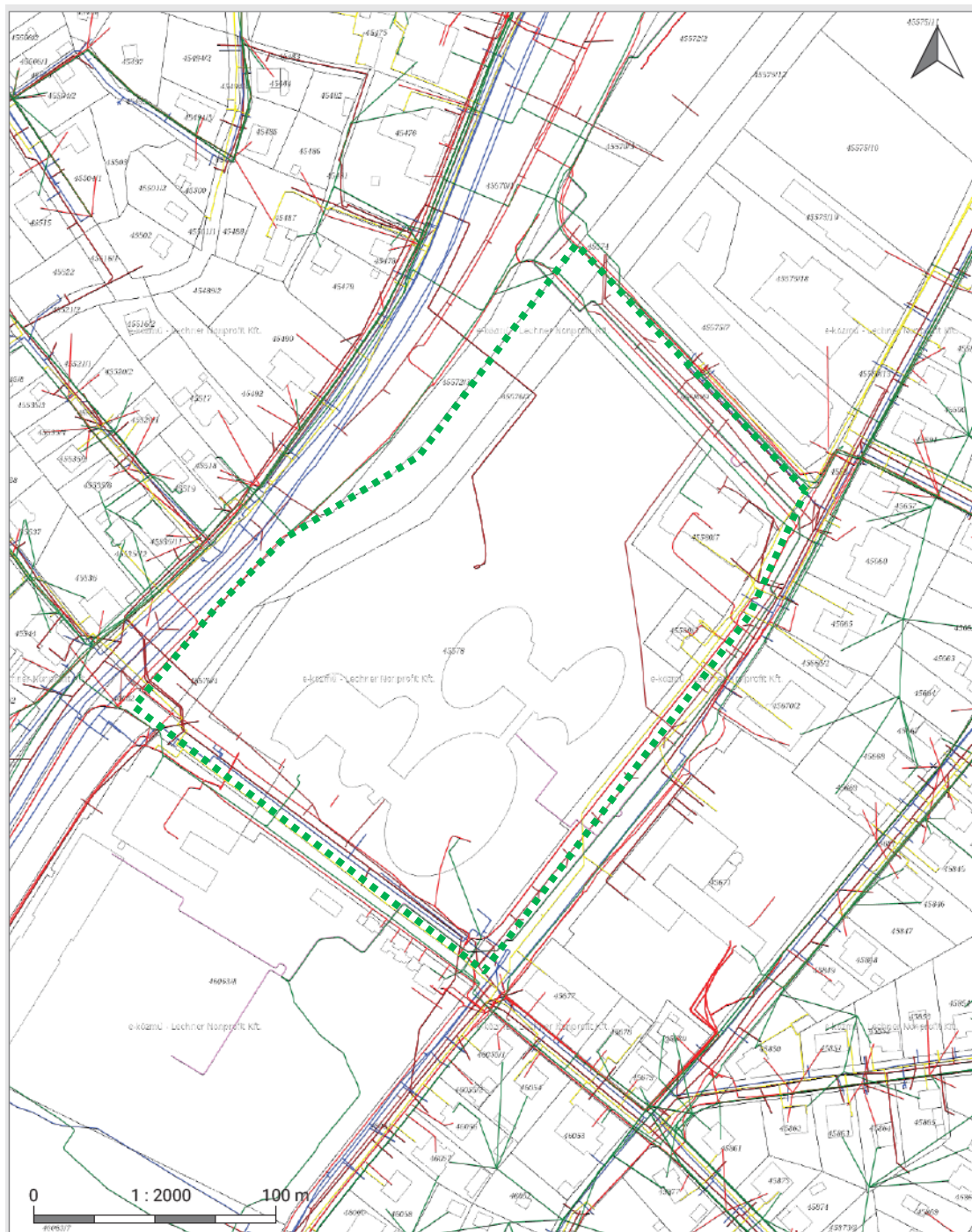
## 5. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés

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 45580/7 hrsz. ingatlanon meglévő – üzemeltetők által nyilvántartott – vezetékek kizárólag az épület 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 bővítéssel az ÉMÁSZ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő 80 m. hosszú kisfeszültségű elektromos földkábel érintett, amely épp a tervezett raktár alatt halad át. A tervezés és kivitelezés során a vezetékszakaszművelé tekintettel kell lenni.



## 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 tervezéssel érintett 45580/7 hrsz. ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazza, intézményterület funkcióval.

Szabályozási előírásai az alábbiak:

### Vt-71.70.5

- a megengedett építménymagasság 16,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %
- a legkisebb zöldfelület kialakult/0 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 1200 m<sup>2</sup>

A DNy felől szomszédos 45580/3 hrsz. ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazza, különleges közműterület funkcióval.

Szabályozási előírásai az alábbiak:

### K-Km-00.00.0

- a megengedett építménymagasság adottságoktól függő
- adottságoktól függő beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség kialakult/100 %
- a legkisebb zöldfelület kialakult/0 %
- a legkisebb kialakítható telekterület adottságoktól függő

Az ÉNy és DNy felől szomszédos 45578 hrsz. ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazza, intézményterület funkcióval.

Szabályozási előírásai az alábbiak:

### Vt-71.50.8

- a megengedett építménymagasság 16,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület kialakult/0 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 10.000 m<sup>2</sup>

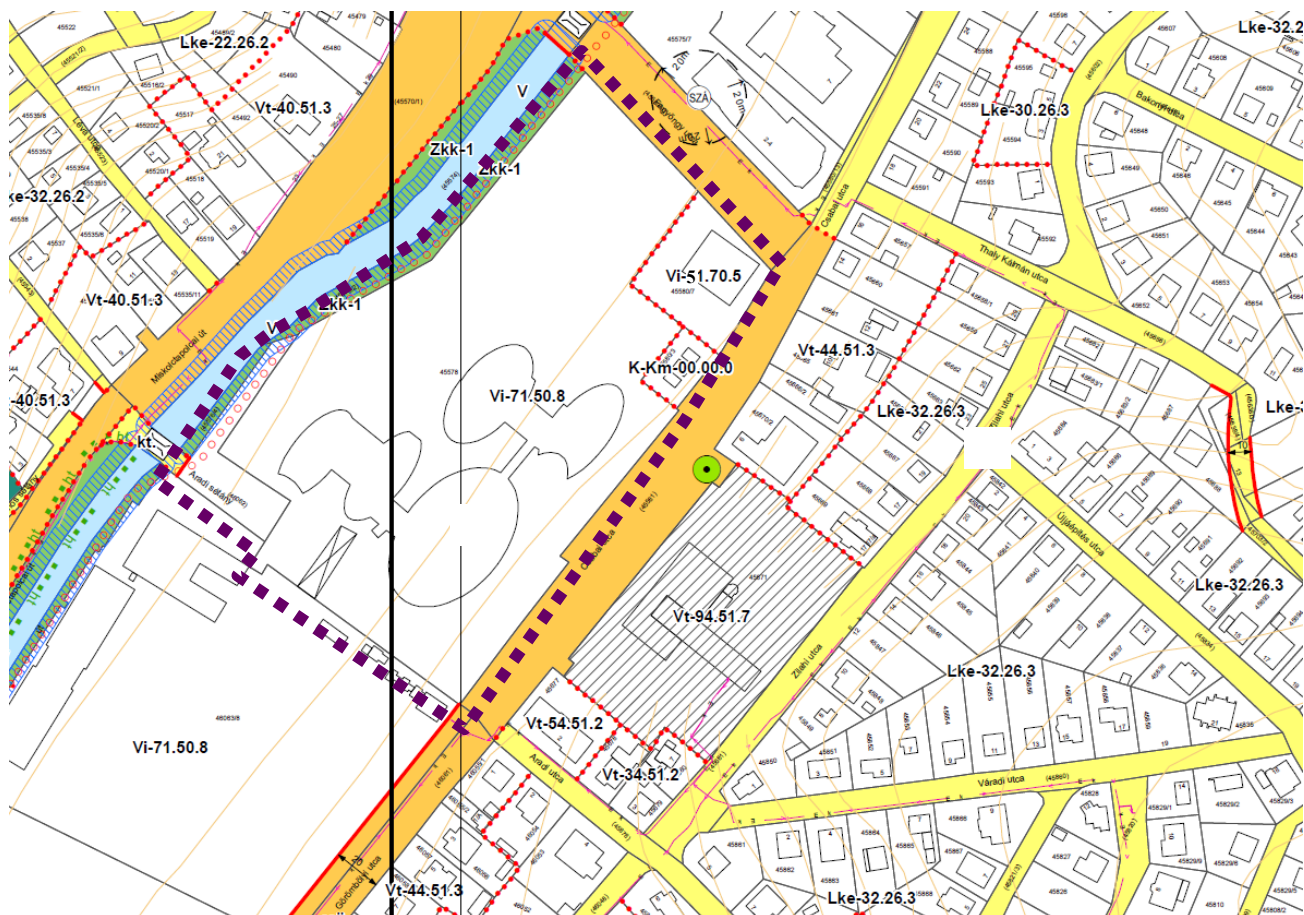
A vizsgált ingatlan jelenlegi tényleges, jogszerűen megvalósult beépítettség 50%, körüli, nem éri el a HÉSZ szerinti 60% értéket. A jelenlegi DNyi oldalkert mérete ~ 20 m., megfelel az előírásoknak.

A 45580/3 hrsz. ingatlanon meglévő épületek meglévő oldalkerti mérete 5 m., a tervezéssel érintett ingatlan felé néző homlokzatán nincsenek nyílások. A 45578 hrsz. ingatlan épületei annak másik oldalán helyezkednek el, a tárgyi ingatlan környezetében csak zöldfelület található.

Tekintettel arra, hogy az építési szándék az oldalirányú bővítés, továbbá a meglévő épület szerkezeti rendszere sem terhelhető újabb szintekkel, ezért az épületmagasság értékének csökkentése javasolt 9,0 m. értékig. Ezáltal az oldalkert mérete 4,5 m.-ig csökkenthető úgy, hogy a telepítési távolságra vonatkozó előírások is maradéktalanul teljesülnek, a szomszédos ingatlanok jelenlegi beépítési lehetőségeit nem korlátozzák.



## 7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására



*A Szabályozási Terv javasolt módosítása*

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

A 45580/7 hrsz. ingatlan tervezett szabályozási előírásai az alábbiak:  
(piros színnel a módosult elemek kerülnek kiemelésre)

### **Vt-51.70.5**

- a megengedett építménymagasság 9,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %
- a legkisebb zöldfelület kialakult/0 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 1200 m<sup>2</sup>

Az **építési hely kijelölése** a kialakult előkert méret és 4,5 m. oldalkerti méret alapján történik.

A módosítás elvben a másik épületrész bővítését is lehetővé tenné, azonban a Beruházó tervezett bővítése kimeríti az ingatlan beépíthetőségét. A szállásként üzemelő épületrész a közelmúltban került felújításra, az oldalkert felé reprezentatív homlokzattal bír, a bővítési szándék nem valószínűsíthető.

**A tervezés során szükséges a gázszolgáltatóval történő egyeztetés a szomszédos ingatlanon meglévő gázátadó állomás védőtávolsága és esetleges egyéb üzemelteti előírások tekintetében.**

A tervezési terület többi ingatlanára vonatkozó szabályozási előírások nem változnak.

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 **épületmagasság értékének csökkentése szükséges** a kialakult állapothoz való illesztés, továbbá a tervezett beruházási szándék támogatása 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.”

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

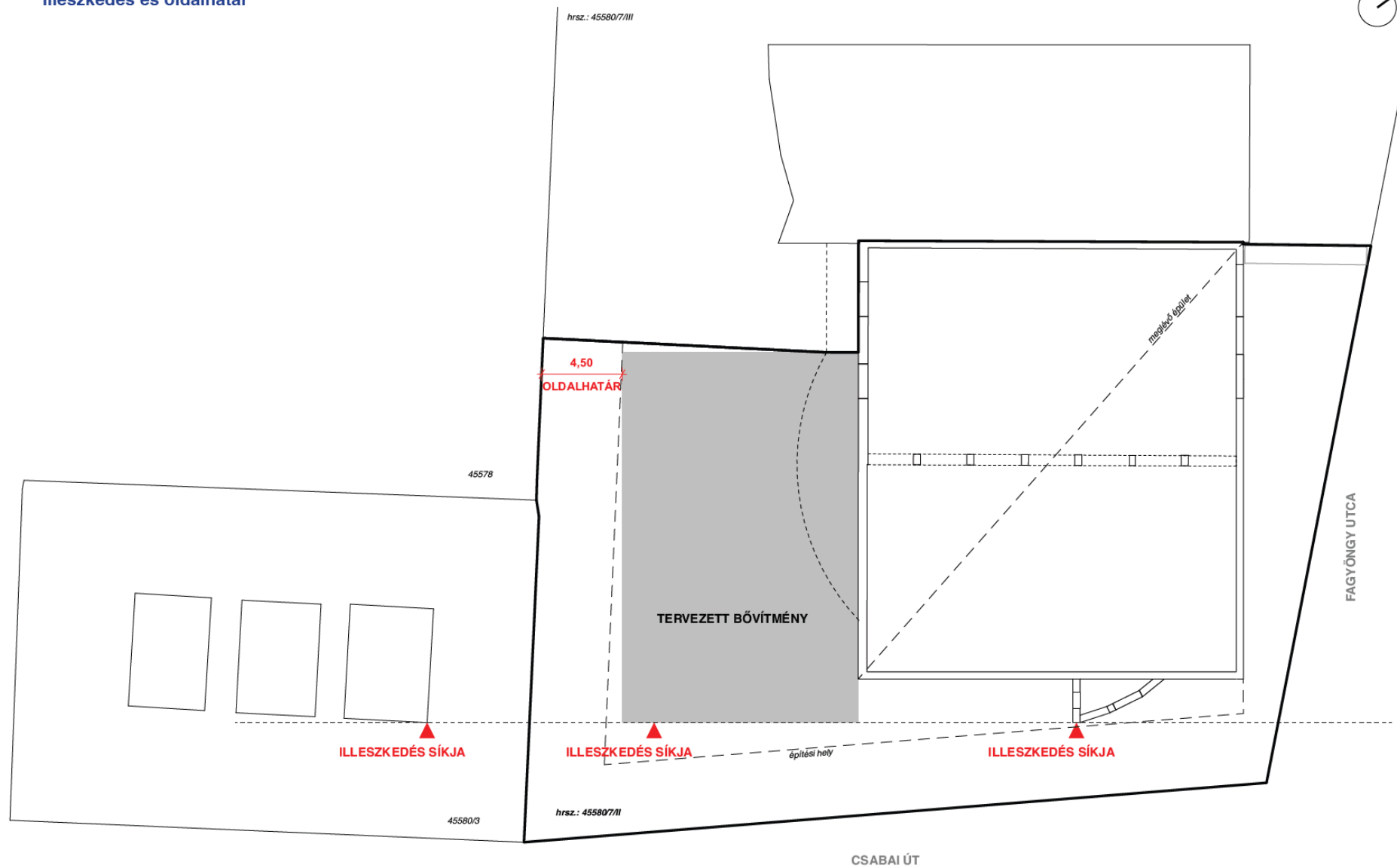
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

(...)

## 8. A javasolt változás humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

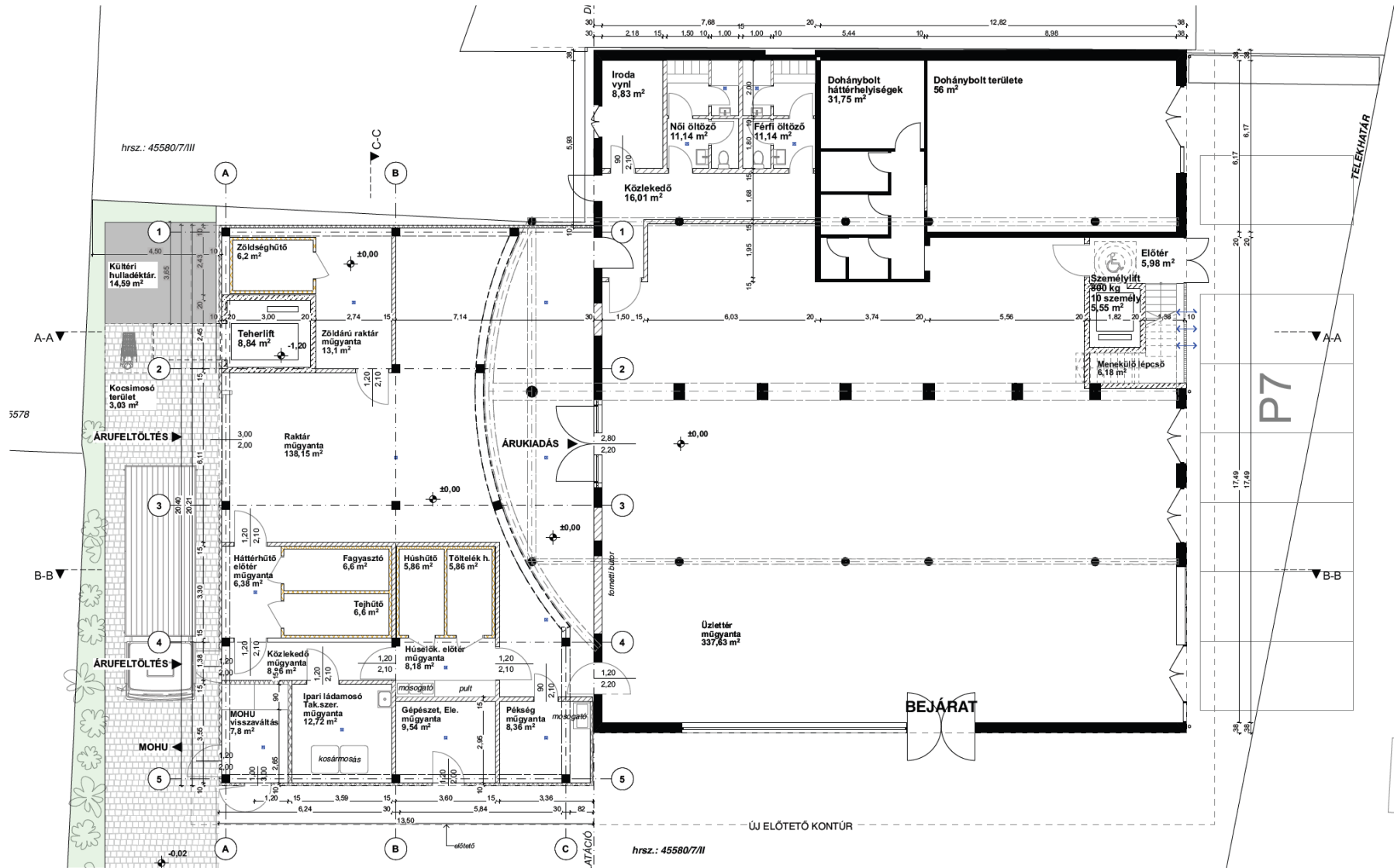
A módosítás költségeit a Beruházó viseli, az Önkormányzat feladata az egyeztetési és jóváhagyási eljárás lefolytatása. A Főépítészeti Kabinet munkatársai kellő felkészültséggel rendelkeznek, további humán erőforrás igénybevétele nem szükséges.

**Illeszkedés és oldalhatár**



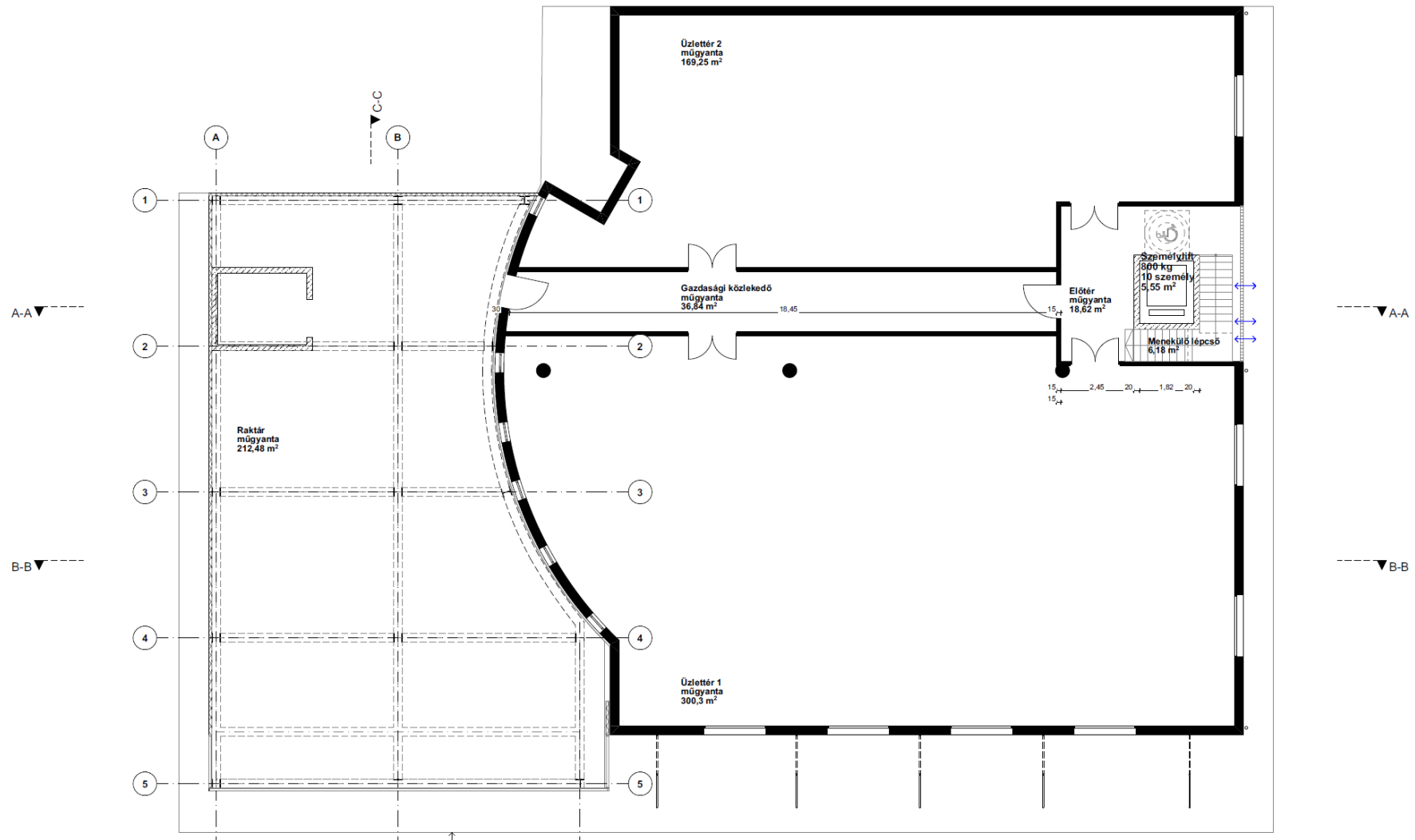
*Alaprajz, metszetek, homlokzatok  
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

Tervezett bővítés és átalakítás



Földszinti alaprajz. Forrás: beruházói adatszolgáltatás

# Tervezett bővítés és átalakítás



Emeleti alaprajz. Forrás: beruházói adatszolgáltatás



Csabai út és Fagyöngy utca sarok



Csabai úti nézet



Gazdasági udvar nézet



Élménytérdei felőli nézet

*Látványtervek. Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

## 9. A javasolt változás várható környezeti hatásai

### *A jelenlegi környezeti állapot áttekintése*

A tervezési terület a Miskolci bükkalja kistáj része. Felszínalaktanilag a Bükk hegységet délről keretező, ÉÉNy-DDK-i fő völgyekkel és erre merőleges mellékvölgyekkel közepesen, illetve enyhén tagolt hegyláb felszínként, ill. hegységelőtéri dombságként értelmezhetjük, melynek átlagos tengerszint feletti magassági 300 m. (a tervezési terület környezetében 150m átlagos magasság jellemző). A jellemző nyugati széljárást az azt leárnyékoló 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 a fekete nyirok talajok, az agyagbemosódásos barna erdőtalajok és a barnaföldek mozaikját képezik, melyekhez az erodált területek földes kopárja és humuszkarbonát talaja kapcsolódik. A területnek állandó természetes vízfolyása a több forrásból táplált Hejő patak, a bükki karszt vízjárás-kiegyenlítő hatásából adódóan kiszámítható vízjárással. A völgytalpon azonban átmenetileg megemelkedhet az erősen kemény talajvíz szintje

A terület potenciális vegetációja a tatárjuharos lösztölgyes. A természetes vegetáció helyét ma már nagyobb részt beépített földterületek és lakó,- illetve üdülőkertek foglalják el. Az egykori növénytakaró maradványai csak az árkok, vízfolyások keskeny sávján és az állékonyság okán a meredekebb rézsűkön maradtak meg. Az állatfajokban való szűkölködése elsősorban a sűrű beépítés eredménye; tágabb környezetében azonban a kertek és gyümölcsösök felhagyása és bozotosodása következtében az erdőszegélyekre jellemző fajok visszatelepülés tapasztalható

### *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.**

Megemlítendő azonban a városrészt környező erdőségek többszintű védelme, illetve az ún. őspark helyi védelemmel is támogatott botanikai értékei.

### *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 leburkolt területet érint.

### *Felszíni vízbázis*

A tervezési terület környezetében figyelembe vehető felszíni ivóvízbázis a térség csapadékvizeit befogadó **Hejő patak, vízminőségét a tervezett beruházás nem veszélyezteti.**

### *Ár- és belvív-veszélyeztetettség*

A települések ár- és belvív 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.

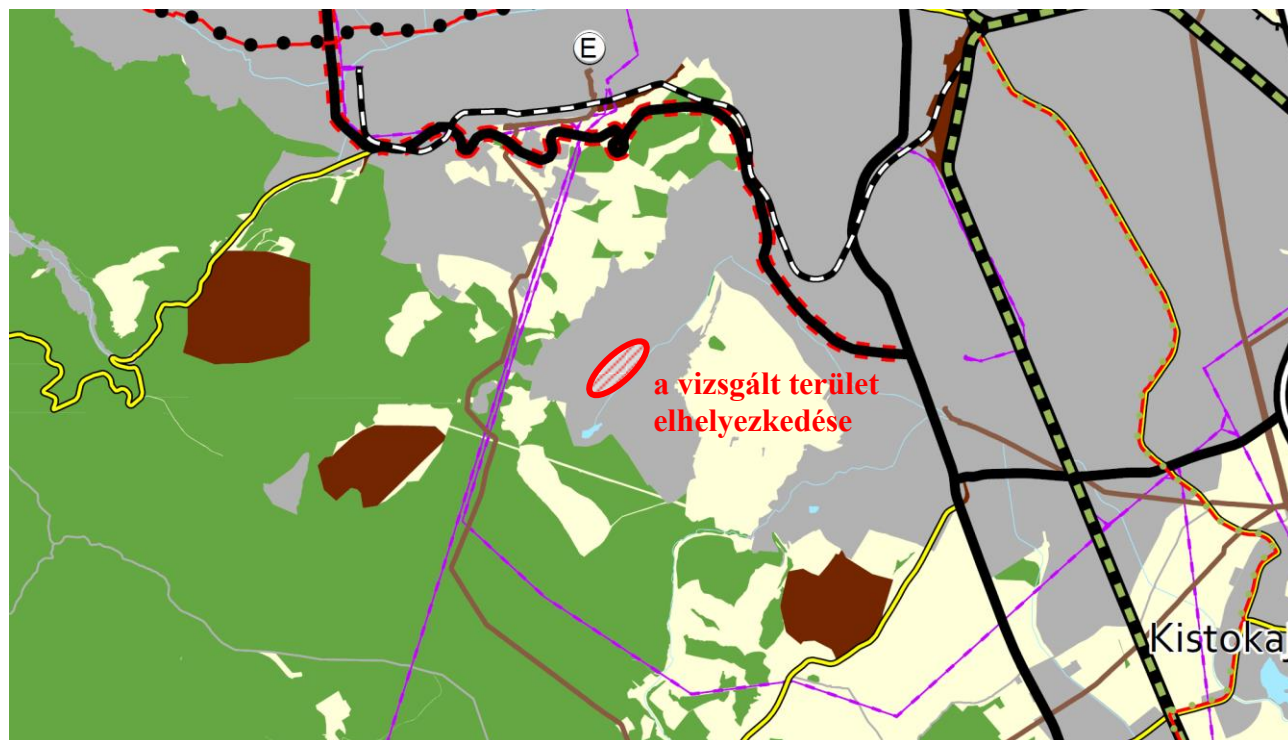
A tervezett módosítás a településkép feltárlására nincs jelentős hatással, önálló vizsgálata nem szükséges.

## 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 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 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)

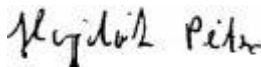
- *hónvédelmi és katonai célú terület övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *földtani veszélyforrás területe által érintett település* (a vizsgált terület nem érintett)

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 beruházások szempontjából egyik övezet előírásai sem vehetőek figyelembe.

Miskolc 2026. április hó



-----  
**Hojdák Péter**  
településtervező  
TT-05 0494

**12. Fotódokumentáció**  
A helyszíni bejárás időpontja 2026. április 16.



A tervezéssel érintett épület a Fagyöngy...



...és a Csabai utca felől



Saroknézet



A tervezett bővítéssel érintett oldalkerti homlokzat



A közvetlenül kapcsolódó vendégház a Fagyöngy utcán



A gázátadó állomás és a tervezéssel érintett épület viszonya. Háttérben az ún. Ellipticum utolsó épülete



A Fagyöngy utca tulsó oldalának meglévő beépítése



A CSabai utca tulsó oldalának meglévő beépítése. Háttérben a volt Juno szálló épülete



Az Ellipticum épületkomplexuma az Aradi sétány...



... és a tervezéssel érintett ingatlan felől.