



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.sz.: 200428-0/2026.

Ü.i.: Hetey Tibor

Sürgősségi indítvány

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

Előterjesztés a Közgyűlés 2026. március 6. napján tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc Számozott utcák telepítési tanulmányterv jóváhagyására, kiemelt fejlesztési területté nyilvánításra és a hozzá tartozó településrendezési és tervezési szerződéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

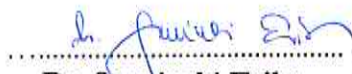
Előkészítésért felelős:


Szunyogh László
Főépítész

Egyeztető:


dr. Czakó Nikoletta
főosztályvezető-helyettes
Városfejlesztési Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Dr. Senciczki Erika
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi önkormányzat a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében látja el a településfejlesztés, településrendezés feladatait.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének (a továbbiakban: Közgyűlés) 175/2022. (XII. 15.) határozatával elfogadott Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (TszT) és 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletével megalkotott Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzata (a továbbiakban: MÉSZ) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) alapvető településrendezési eszközei, amelyeket folyamatosan meg kell feleltetni a változó jogszabályi és a felmerülő gyakorlati követelményeknek.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozó célmegvalósítóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül, amelyet a Méptv. 92. § (3) bekezdése alapján kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos, önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési szerződés köthető a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozására. Az Önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési terv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja és azt jóváhagyás céljából a Közgyűlés elé terjeszti.

A településrendezési eszközök módosításának szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) írja elő.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdése szerint a főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi a telepítési tanulmánytervet. A feljegyzés a határozati javaslat 2. mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik partnerségi rendelettel, a Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdés szerinti véleményezésre nem kerül sor. A rendezési terv módosítása előtt lakossági fórum megtartására kerül sor, melyen az érintettek véleményezhetik a tervezett módosításokat.

A Számozott utcák területe évek óta elhanyagolt része a városnak. A korábbi elszőlődött terület felszámolásra került, az Önkormányzat és a Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatósága évek óta azon dolgozott, hogy megoldást találjon a kialakult helyzetre. Mostanra a

terület üressé, fejleszthetővé vált, azonban a rendezési tervben szereplő korábbi funkció nem felel meg a város elképzeléseinek és céljainak. A terület Lk jelű kisvárosias lakóterület építési övezetként van szabályozva, ezért szükségessé vált az övezeti besorolás és egyéb beépítési előírások módosítása, valamint az utak szerkezeti átgondolása annak érdekében, hogy a város hosszútávú érdekeit megvalósítható fejlesztés jöheszen létre a területen. A kt. jelű övezetbe tartozó Ötödik utca (hrsz.: 21774) megszüntetésre kerül és beépítésre szánt építési övezetbe kerül átsorolásra, a későbbiekben ezért az Önkormányzat törzsvagyonából ki kell vonni. A településrendezési eszközök módosítása során a térségben megszüntetésre került garázsok pótlására különleges garázsterület kerül kialakításra a 21702/5 és 21702/6 hrsz.-ú ingatlanok területén. A szabályozási terv módosítása során meg kell vizsgálni a területen átmenő gyűjtőutak (Kiss Ernő u., Andrassy u. összekötése) nyomvonalvezetésének esetleges módosítását.

Célmegvalósító a településrendezési eszközök módosításának gyorsítása és finanszírozása érdekében településrendezési szerződés megkötését és a módosítással érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását kezdeményezte.

Célmegvalósító Miskolc Holding Zrt. (Székhely: 3530 Miskolc, Petőfi utca 1-3. sz.; Adószám: 13778749-2-05) a rögzített tartalmi és formai követelményeknek megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére felkérte a Borsodi Tervező Kft.-t (a továbbiakban: Tervező) (Székhely: 3535 Miskolc, János u. 58. sz.; Adószám: 32007776-2-05). A Tervező a jogszabályokban rögzített tartalmi és formai követelményeknek megfelelő telepítési tanulmánytervet elkészíttette és azt az Önkormányzat felé benyújtotta, mely a határozati javaslat 1. mellékletét képezi.

Tervező 1.300.000 Ft + ÁFA, azaz Egymillió-háromszázezer forint + ÁFA tervezési díj megfizetése mellett vállalja a hatályos településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek elkészítését. Az 1.300.000 Ft + ÁFA tervezési díjat a Célmegvalósító fizeti meg a Tervező részére.

Javaslom, hogy a Közgyűlés hozzon határozatot a határozati javaslat 1. mellékletét képező telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról, a határozati javaslat 2. mellékletét képező főépítési feljegyzés elfogadásáról, valamint a célok megvalósításához szükséges szabályozási háttérrel biztosító településrendezési eszközök módosítása érdekében, az Önkormányzat, a Célmegvalósító és a Tervező közötti településrendezési és tervezési szerződés megkötéséről, valamint a Miskolc, 21702/6, 21702/8 (részterület), 21702/9, 21744, 21746-21784 hrsz.-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

II. Előzmények

A terület problémáinak feltárására és azok megoldására az Önkormányzat tervezői ötletpályázatot bonyolított le, amelynek következtetéseit a településrendezési eszközök módosítása során megfontolásra javaslom.

III. Várható szakmai hatások

A határozati javaslat lehetővé teszi Miskolc, Számozott utcák új fejlesztésével, beépítésével kapcsolatos szabályozási háttér megteremtését, és rendezi annak finanszírozási háttérét.

IV. Várható gazdasági hatások

A Miskolc, Számozott utcák tervezett beépítése a terület értékének megfelelő hasznosítást irányoz elő, szélesíti a város szolgáltatásait és növeli lakásállományát, amely az Önkormányzat részére bevételeket eredményezhet.

V. Kapcsolódások

Az előterjesztés kapcsolódik:

- a) A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényhez,
- b) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényhez,
- c) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez,
- d) Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 175/2022. (XII. 15.) határozathoz,
- e) Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Miskolc, 2026. március, 05.


Tóth-Szántai József
polgármester

Határozati javaslat:

a Miskolc Számozott utcák telepítési tanulmányterv jóváhagyására, kiemelt fejlesztési területté nyilvánításra és a hozzá tartozó településrendezési és tervezési szerződéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc Számozott utcák telepítési tanulmányterv jóváhagyására, kiemelt fejlesztési területté nyilvánításra és a hozzá tartozó településrendezési és tervezési szerződéssel kapcsolatos döntések meghozatalára” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) - a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyja a Miskolc Számozott utcák rendezésére készített telepítési tanulmánytervet.
- 2) A Közgyűlés Miskolc Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosításához a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról, valamint a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, jelen határozat 2. mellékletét képező Főépítési feljegyzést jóváhagyja.
- 3) A Közgyűlés a településrendezési eszközök módosításának „egyszerűsített eljárással” történő gyorsítása érdekében a Miskolc 21702/6, 21702/8 (részterület), 21702/9, 21744, 21746-21784 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- 4) A Közgyűlés a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), a **Miskolc Holding Zrt.** (Székhely: 3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3. sz.; Adószám: 13778749-2-05) mint **Célmegvalósító** (a továbbiakban: Célmegvalósító) és a **Borsodi Tervező Kft.** (Székhely: 3535 Miskolc, János u. 46.; Adószám: 32007776-2-05), mint **Tervező** (a továbbiakban: Tervező) közötti **településrendezési és tervezési szerződés** (a továbbiakban: Szerződés) megkötéséről dönt, az alábbiak szerint:
A Szerződés célja a telepítési tanulmányterv alapján Miskolc 21746-21784, 21702/6, 21702/8 és 21702/9 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában Miskolc Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása, a Célmegvalósító költségviselése mellett. A Szerződés tárgya a Tervező által készített tervezési területet érintő telektömbnél a településrendezési tevékenység előkészítése, a fejlesztést lehetővé tevő szabályozási előírások kidolgozása. Tervezőt a tervezési feladat ellátásáért összesen 1.300.000 Ft + ÁFA, azaz Egymillió-háromszázezer forint + ÁFA tervezési díj illeti meg. A Célmegvalósítónak a Szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Tervezőnek a tervezési díjat megfizeti. A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a Szerződés aláírásával kapcsolatos intézkedések megtételére.
- 5) A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat 4. pontjában említett Szerződés végrehajtásával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére, mely a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó adatok és adatbázisok szolgáltatásához szükséges.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Polgármester

Főépítési Kabinet

1-3. pont tekintetében: azonnal

4. pont tekintetében: a döntéstől számított 30 napon belül

5. pont tekintetében: a 4. pont szerinti szerződés

megkötését követően 30 napon belül

1. sz. melléklet Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (... ..)
határozatához

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 Vagyongazdálkodó 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 főtér 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 vasgátat 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 szolgalmi 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 kitakarított árok, jellemzően alig csörgedező vízzel.

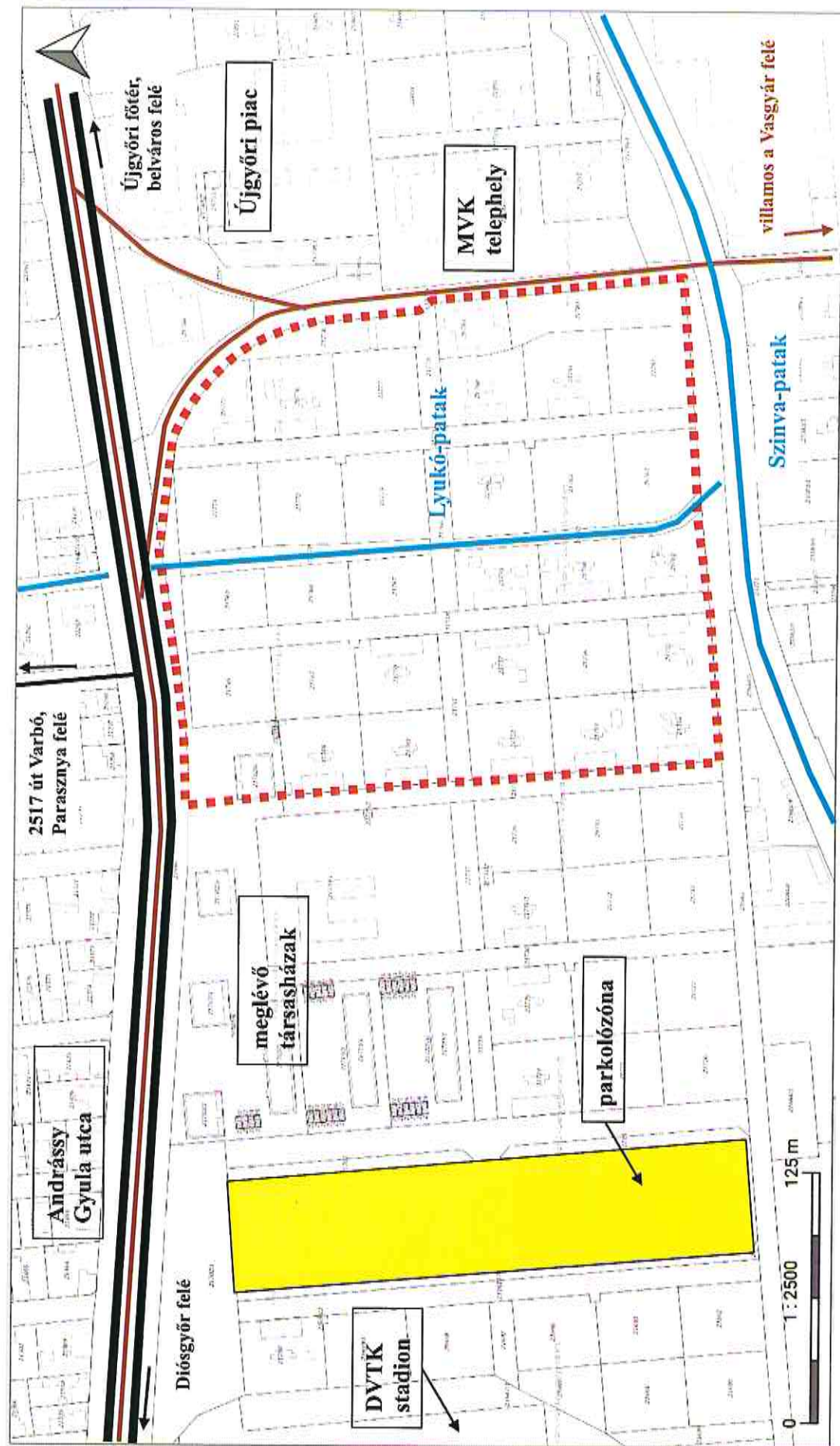
Beépítettség

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 lehatárolása alaptérképen. (2025 év első negyedét tükröző állapot)

Forrás: E-Közmű felület, saját szerkesztés



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 Andrassy 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 igénybevételre 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 közkerthként, 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 Andrassy 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 Andrassy utca felől lehetséges. Az épületállomány bontását követően releváns forgalmi adatokról nem beszélhetünk.

A közeli Újgyőri főtér közösségi 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 főtér a város közösségi 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 főtér terheltségét, ennek azonban jelenleg a Szinva-patakot meglehetősen magasan keresztező villamosvonal a nehezen leküzdhető fizikai akadály. 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 szemközi 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 tervekkel 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.



Térkép



E-KÖZMŰ

- Hőközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 12. 02.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

6. A településrendezési probléma bemutatása

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

A városban 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

Köü (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

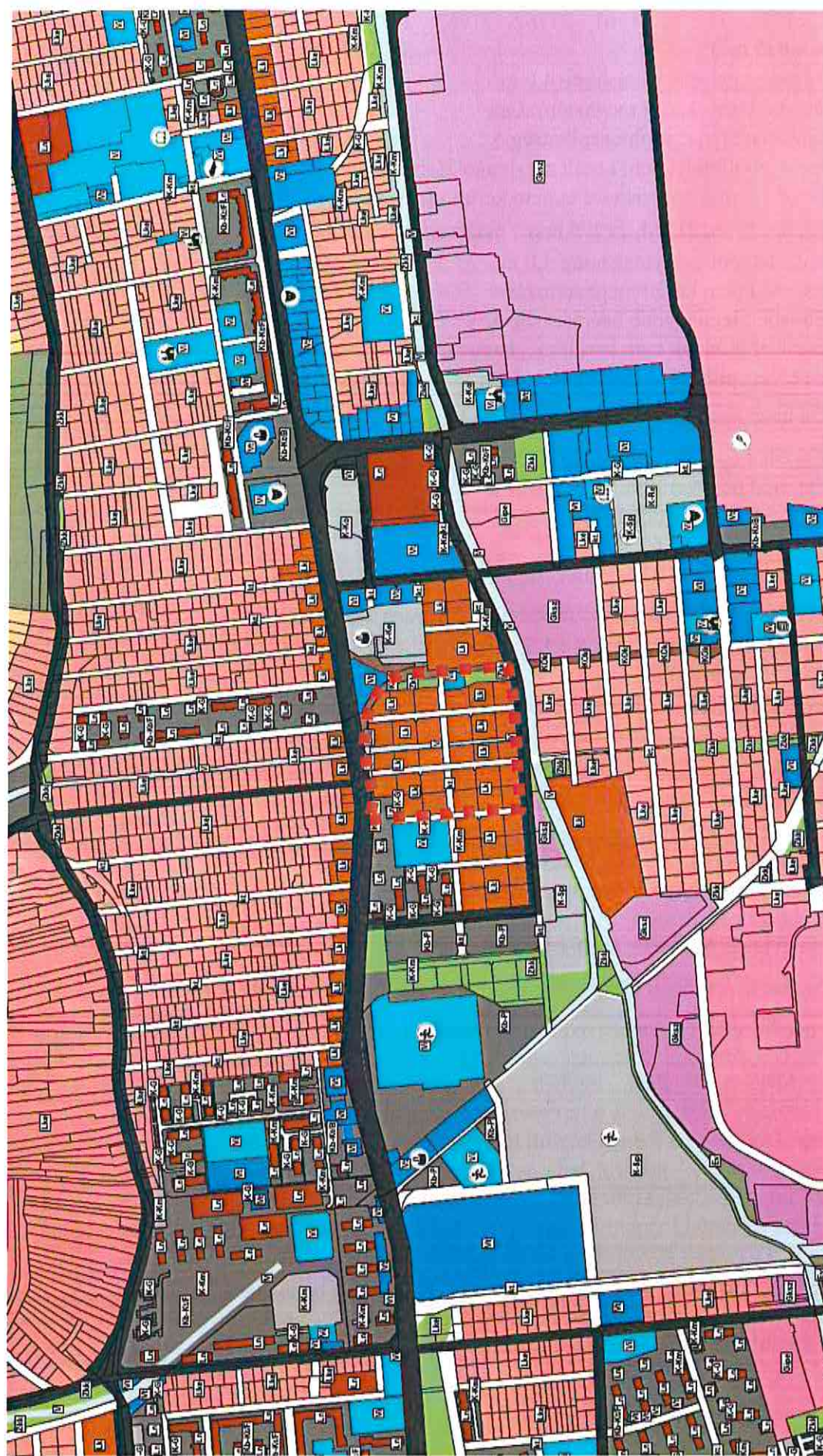
Kb-Kt/F-2 (21702/8 hrsz. részterület, összesen 1.519 m²)

- 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:

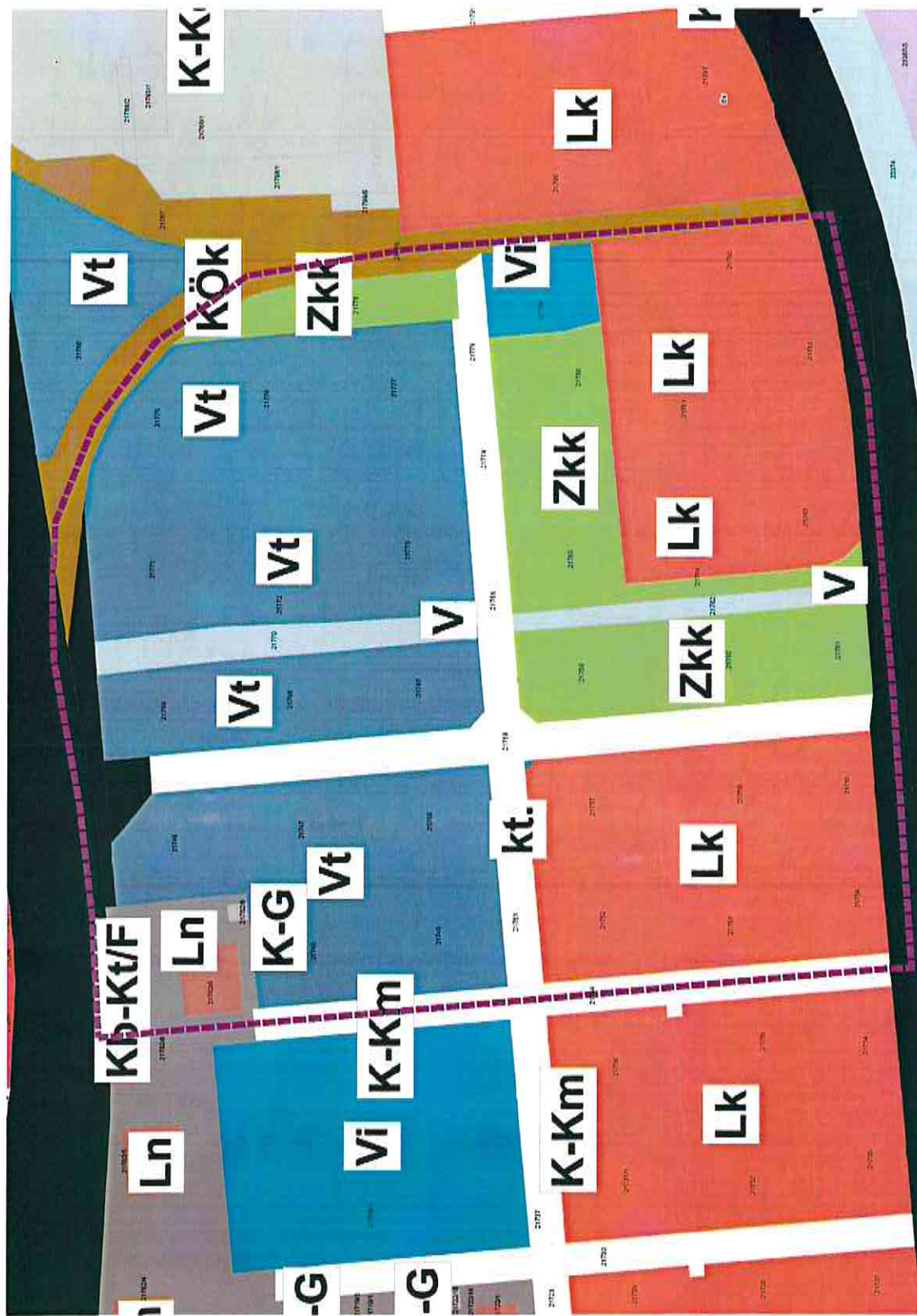
- A Kilencedik utca és tizenegyedik utca vonalára tervezett gyűjtőút szerkezeti jelentőségű elem, az Újgyőri főter tehermentesítését és a nyugati városrészek forgalmi kapcsolatának javítását hivatott megoldani, egyben a tervezési terület és környezet feltárását is megoldja. Nyomvonal és hatásterülete 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.



A hatályos Településszerkezeti Terv kivonata – területfelhasználás

7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására



A Településszerkezeti Terv javasolt módosítása - területfelhasználás



A Szabályozási Terv javasolt módosítása

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.

Fentiekén 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) változtatlanul 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 településterv 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 településterv 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 településterv 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 infrastruktúrának 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 építészetről 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 területnövekmény 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 értékesíthetők.

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.

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 változókonnyá tesz. 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** gépjávitás 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 szennyvezések 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 bocsájtanak 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, humuszcseréjük tömörödött vagy törmelékkel került fedésre.

A tervezett beruházás a talajállapot szempontjából nem jelent változást, a beépítés során a még meglévő humuszcseréjük 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 övezet. **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 készíthetők.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény (a továbbiakban OTv.) 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 OTv 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 OTv 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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (....) határozatához

Feljegyzés Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

**Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek
21702/6, 21702/8 (részterület), 21702/9, 21744, 21746-21784 hrsz.-ú ingatlanokra
vonatkozó módosításával kapcsolatosan**

1./ Miskolc Megyei Jogú Város (a továbbiakban: Miskolc MJV) Főépítészeként a **tárgyi tervezési munkával kapcsolatban rögzítem**, hogy:

- 1.1. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása – *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Általános követelmények 59. § (4) bekezdése alapján 2025. december 11-től, mint a „*képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.*”
- 1.2. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása – *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezéseinek 78. § (1) bekezdése alapján „... [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] VII-IX. Fejezet, valamint 10. és 11. melléklet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”
- 1.3. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása – *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről* szóló 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) pont szerint „... A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (2024. szeptember 30-án hatályos) – IV. Fejezete és Mellékletei tartalmi előírásainak és jelmagyarázatainak alkalmazásával került sor.”
- 1.4. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását – *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet záró rendelkezések 135. § (2) bekezdése alapján „...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.”
- 1.5. A jelenleg szanált, így használatlan terület elhelyezkedésének megfelelő hasznosítása városi érdek. Ez összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival. A legkedvezőbb hasznosítás a terület északi részén a kereskedelmi, szolgáltatási és azt kiegészítő lakófunkció, amelynek megvalósulását leginkább a településközponti vegyes övezetbe sorolás biztosítja. A terület déli részén a lakófunkció kívánatos. A szabályozási terv módosítása során, összehangolva a fejlesztői és a városi érdekeket, megoldást kell adni az új hasznosítás által létrejövő forgalomnövekedés biztonságos kezelésére, a terület közútkapcsolatainak a terhelést elbíró megoldására, illetve a terület megnövekedő egyéb közműellátásának megoldására.

2. Miskolc Megyei Jogú Város Főépítészeként a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés előírásainak megfelelően, a tárgyi tervezési munka keretében a **Megalapozó vizsgálat**, valamint az **Alátámasztó munkarészek** tekintetében **az alábbi tartalmi követelményeket írom elő:**

2.1. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához – Miskolc Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközök Felülvizsgálatához 2022. április hóban készült Megalapozó vizsgálat megléte okán – a MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT elkészítését nem tartom szükségesnek.

2.2. Az ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKET az alábbi táblázatban kizárólag az **igen** jelöléssel ellátott fejezetek tekintetében tartom szükségesnek kidolgozni.

3. *melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez*

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	B	C	D	E
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	nem	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem

10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	nem	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK				
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem	nem	nem
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem	nem	nem
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem	nem	nem
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	nem	nem	nem	nem
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	nem	nem	nem	nem
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	nem	igen	nem
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	nem	igen	nem
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	nem	igen	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	nem	nem	igen	nem
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	nem	nem	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	nem	nem	nem
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	nem	igen	nem
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	nem	igen	nem
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	nem	igen	nem
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	nem	igen	nem
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	nem	igen	nem
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	nem	nem	nem	nem

37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZAHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	igen	nem	igen	nem
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	igen	nem	igen	nem
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	igen	nem	igen	nem
41.	8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

Miskolc, 2026. március 5.


Szunyogh László
főépítész