

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
– A 4432/23 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN TERÜLETÉT ÉRINTŐ -
MÓDOSÍTÁSA

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

**a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti
eldöntéséhez, valamint a partnerségi egyeztetéshez**



MEGRENDELŐ:
MISKOLC MJV ÖNKORMÁNYZATA
3525 Miskolc, Városház tér 8.

TERVEZŐ:
URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

MISKOLC, 2025. május

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ.....	5
1.1. Előzmények	5
1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések	5
1.3. Környezeti vizsgálati eljárás	5
1.4. A véleményezési eljárás típusának meghatározása	6
1.5. Partnerségi egyeztetés	7
1.6. Tervezői nyilatkozat	7
2. A tervezési terület bemutatása	8
2.1. A módosítással érintett terület ismertetése.....	8
2.1.1. Lokáció	8
2.1.2. Területfelhasználás	9
2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása	9
2.1.4. Telekmorfológia.....	9
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése	11
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek	11
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek	11
3. A tervezett módosítás bemutatása	12
3.1. Szabályozási szándék bemutatása	12
3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat	13
4. Alátámasztó munkarészek	16
4.1. Biológiai aktivitásérték változások	16
4.2. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása	16
5. Jóváhagyandó munkarészek.....	25
5.1. Településszerkezeti terv módosítása	25
5.2. Helyi építési szabályzat módosítása.....	32

ALÁÍRÓLAP

GENERÁLTERVEZŐ:

URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58.
Tel: +36/70451-55-83
E-mail: gergely.peter@uruplan.com

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

URU-PLAN Bt.



Gergely Péter
okl. településmérnök

05-0489 (TT)

1. BEVEZETŐ

1.1. Előzmények

Jelen tájékoztatói dokumentáció a Miskolc, belterület 4432/23 hrsz alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggő környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásához szükséges.

A Miskolc, 4432/23 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa – az SIAD Hungary Gázokat Forgalmazó és Termelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3527 Miskolc, Zsigmondy Vilmos utca 38.) – korábban telepítési tanulmánytervet készíttetett.

A tanulmányterv célja az volt, hogy az érintett ingatlanra olyan építési jogok és előírások társuljanak, melyek lehetővé teszik, hogy az – egy telekalakítási eljárás lefolytatását követően – a szomszédos, szintén saját tulajdonú ingatlannal egy egységként funkcionálhasson.

Ezzel egyidejűleg a Társaság kérelmet nyújtott be Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatához a hatályos településrendezési eszközök módosítására.

A konkrét módosítás során a 4432/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési előírások „ Gipe-50.63.6 jelű egyéb ipari terület építési övezetről Gipj-50.34.6 jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület építési övezetre” módosulnak, annak érdekében, hogy a 4432/5 hrsz.-ú ingatlan összevonható legyen a meglévő palacktöltő üzem területével.

Miskolc MJV Közgyűlése a 14/2025. (II. 26.) sz. határozatában a telepítési tanulmánytervet, valamint a főépítési feljegyzést elfogadta.

1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területre vonatkozó hatályos dokumentumok

- Településfejlesztési Konceptió
- Integrált Településfejlesztési Stratégia
- Településszerkezeti Terv (TszT) 175/2022. (XII.15.) sz . számú határozat
- Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzata 38/2022. (XII.16.) rendelet (továbbiakban: MÉSZ)

vannak érvényben.

1.3. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben lefolytatásra fog kerülni az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.)

Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás is.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. A környezet védelméért felelős szervek dönthetnek arról, hogy ágazati- és hatáskörükbe tartozóan szükségesnek tartják-e – az e terv kidolgozásához szükséges típusú – vizsgálatot.

A jelen módosítás tárgyát képző 4432/23 hrsz.-ú telek a jövőben a 4432/5 hrsz.-ú területtel közösen kerül hasznosításra, melyen előreláthatólag a konkrét beruházás megvalósulása előtt, amennyiben szükséges, annak jellegéhez mérten a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján külön a környezeti hatásokat mélységében jobban feltáró vizsgálat készül.

1.4. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján:

„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 műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

A módosítás témája kielégíti a bb) alpont szerinti követelményeket, ezért az egyszerűsített módosítási eljárás alkalmazható.

1.5. Partnerségi egyeztetés

Az eljárás lefolytatása esetén, a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának tervezetét az Önkormányzat, amennyiben rendelkezik ilyennel a helyi partnerségi szabályok szerint véleményezteti.

1.6. Tervezői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv előírásainak megfelelően készült.



Gergely Péter
településtervező
TT 05-0489

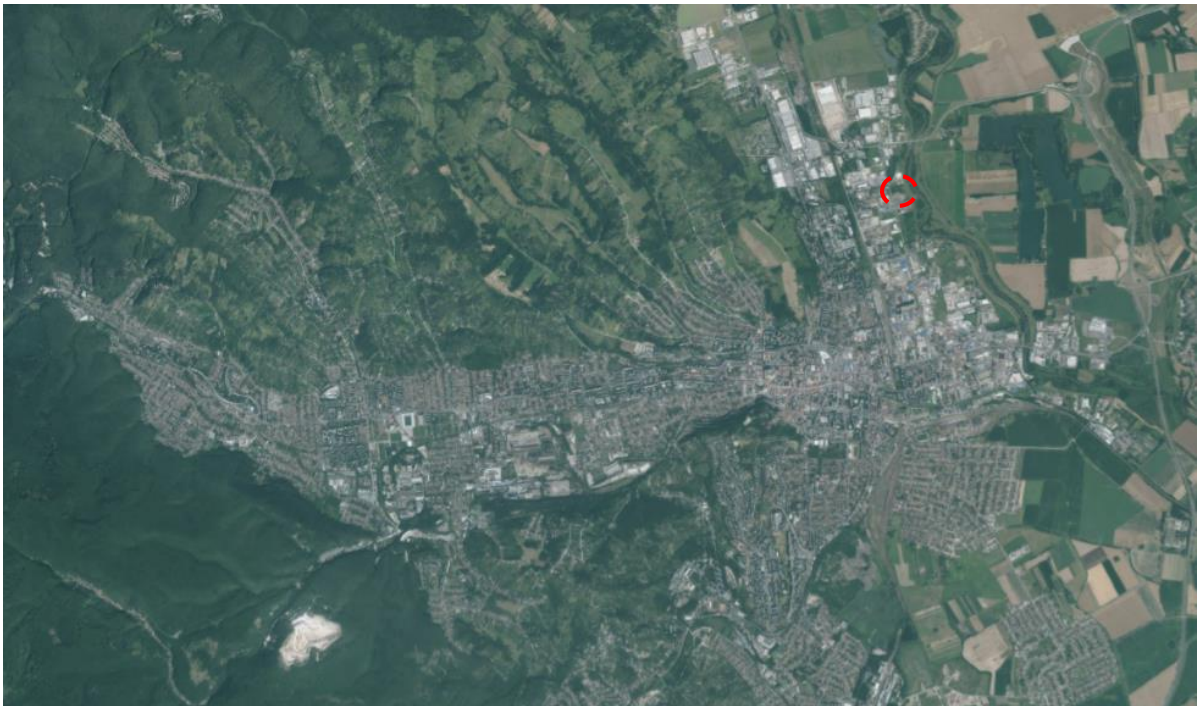
2. A tervezési terület bemutatása

2.1. A módosítással érintett terület ismertetése

2.1.1. Lokáció

A módosítással érintett terület Miskolc belterületének ÉK-i részén, természetben a Miskolc, Zsigmondy Vilmos utcában található. Az ingatlan hátsókertjét a Sajó-folyó, annak gátja és nagyvízi medre határolja.

A módosítandó terület helyrajzi száma: Miskolc, 4432/23 hrsz.



1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése a belterületen (ortofotó forrás: E-Közmű)



2. ábra: A módosítással érintett ingatlan ortofotón (forrás: E-Közmű)

2.1.2. Területfelhasználás

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg Gipe-50.63.6 jelű egyéb ipari terület besorolású. A terület környezetében kizárólag gazdasági-ipari besorolású területek találhatók.

2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása

A 4432/23 hrsz-ú ingatlan, valamint a 4432/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a SIAD Hungary Gázokat Forgalmazó és Termelő Korlátolt Felelősségű Társaság (3527 MISKOLC Zsigmondy Vilmos utca 38.)

2.1.4. Telekmorfológia

Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológiától eltérő az érintett ingatlan. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint a 4432/23 hrsz-ú telek kivett telephely művelési ág besorolású és 1.3101 ha területű.

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

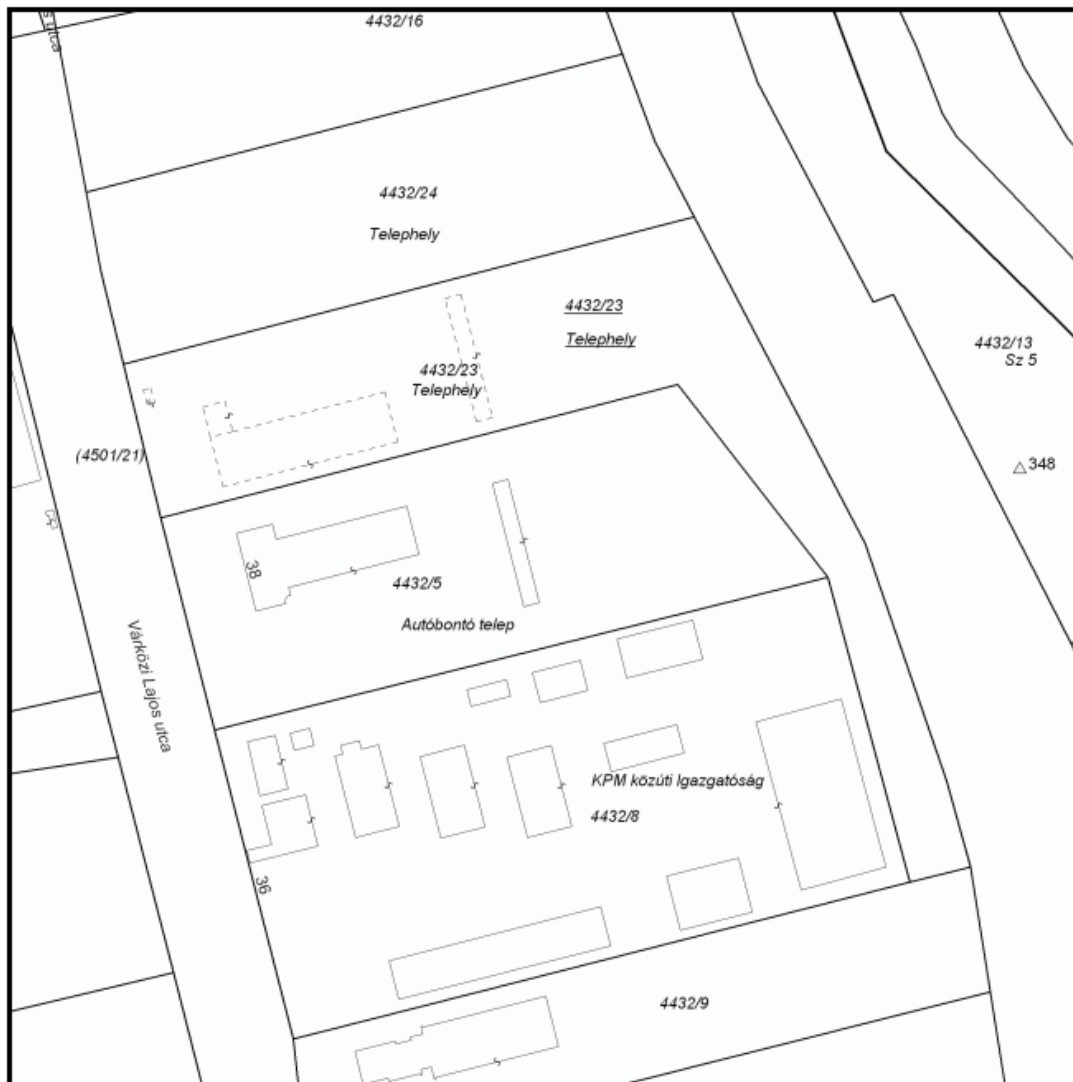
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.06 22:28:03

Helyrajzi szám: MISKOLC I KERÜLET belterület 4432/23

Megrendelés szám: 1707079/4/2024

Méretarány: 1 : 2000



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

3. ábra: A módosítandó terület telekstruktúrája (forrás: ingatlan-nyilvántartási térkép másolat)

2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 175/2022. (XII.15.) határozata alapján a vizsgált terület vonatkozásában egyéb ipari terület lett megállapítva.

A tágabb környezetet és annak területfelhasználását vizsgálva megállapítható, hogy a domináns területhasználat ipari funkciót lát el.



4. ábra: Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a 4432/23 hrsz-ú terület Gipe-50.63.6 jelű egyéb ipari terület besorolású.

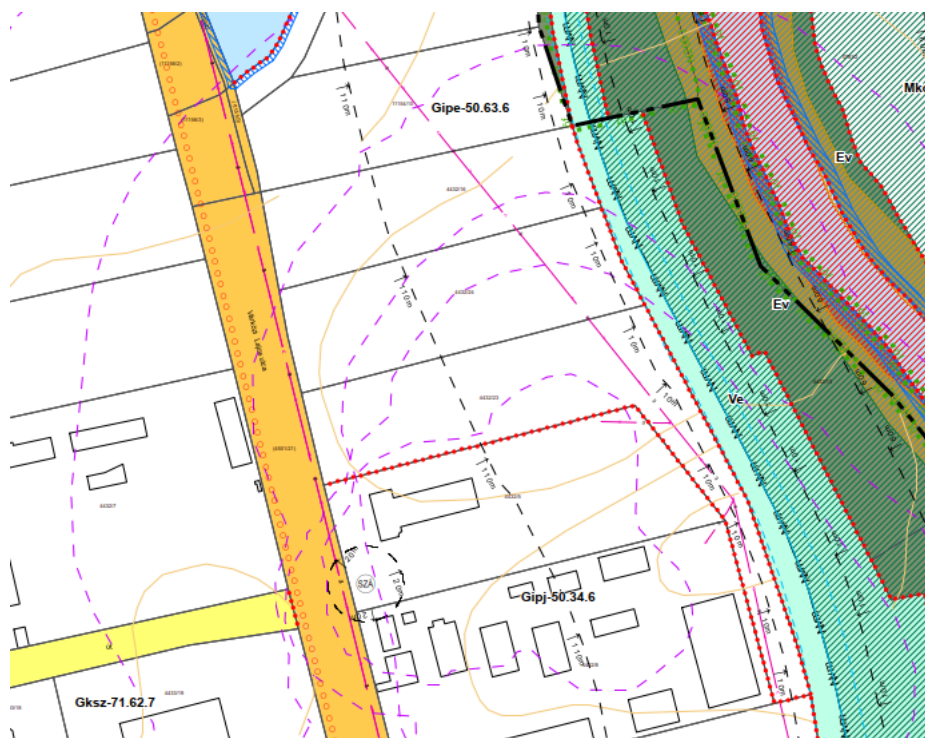
A Gipe-50.63.6 jelű egyéb ipari terület előírásai alapján a tervezési területen:

- épületmagasság: 9,0 m
- beépítési mód: adottságtól függő
- megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- megengedett legkisebb zöldfelület: 25%
- kialakítható legkisebb telekterület: 2500 m²

A területre bejelölésre került a veszélyességi övezet határa is.

A területre a jelenleg hatályos MÉSZ-ben a 35.§-ban található előírások vonatkoznak:

„35. § Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 20. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozások figyelembevételével – elhelyezhető „



5. ábra: kivágat a hatályos szabályozási tervből (10-3. számú szelvény)

3. A tervezett módosítás bemutatása

3.1. Szabályozási szándék bemutatása

A Miskolc, 4432/23 helyrajzi számú, jelenlegi kivett telephely művelési ágú ingatlan - telephely fejlesztés érdekében - a Miskolc 4432/5 hrsz alatti ingatlannal történő összevonását - telekalakítási eljárás keretében – tervezik.

A telekösszevonás egyik alapfeltétele, hogy a Miskolc, 4432/23 hrsz és 4432/5 hrsz alatti ingatlanok ugyanazon építési övezetbe legyenek besorolva.



6. ábra: Légifelvétel a tervezett telekösszevonás ábrázolásával (ortofotó forrás: E-Közmű)

A 4432/23 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi övezeti előírásai nem teszik lehetővé a 4432/5 hrsz ingatlannal (telekalakítás utáni) egységként való kezelését, ezért szükséges a hatályos tervekben rögzített előírások módosítása.

A jelenlegi Gipe 50.63.6 jelű egyéb ipari terület besorolás helyett a módosítással érintett ingatlant Gipj-50.34.6 jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület be szükséges sorolni.

3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat

A településrendezési eszközök módosításának célja:

A meglévő telephelyen történő fejlesztés érdekében történő telekalakítás lehetőségének megteremtése az azonos építési övezetbe való besorolással.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul a 4432/23 helyrajzi számú ingatlan tekintetében:

Területfelhasználás változások:

	Hatályos		Tervezett		Indoklás
1.	Gipe	egyéb ipari terület	Gipj	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	meglévő telephelyen történő fejlesztéshez szükséges telekalakítás megvalósítása

A településszerkezeti terv változásaival összhangban módosul a **szabályozási terv** is.

A szabályozási javaslat szerinti, Miskolc, 4432/23 helyrajzi számú ingatlant érintő új építési övezet a beruházó tulajdonában lévő, szomszédos ingatlan - környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület - övezeti besorolásához igazodna, figyelembe véve a területre jellemző, Gipj-re vonatkozó sajátos területi előírásokat.

A módosítás során kialakuló új építési övezet jele: Gipj- 50.34.6, ahol a

Gipj – környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület területfelhasználás

5 – épületmagasság: 9,0 méter

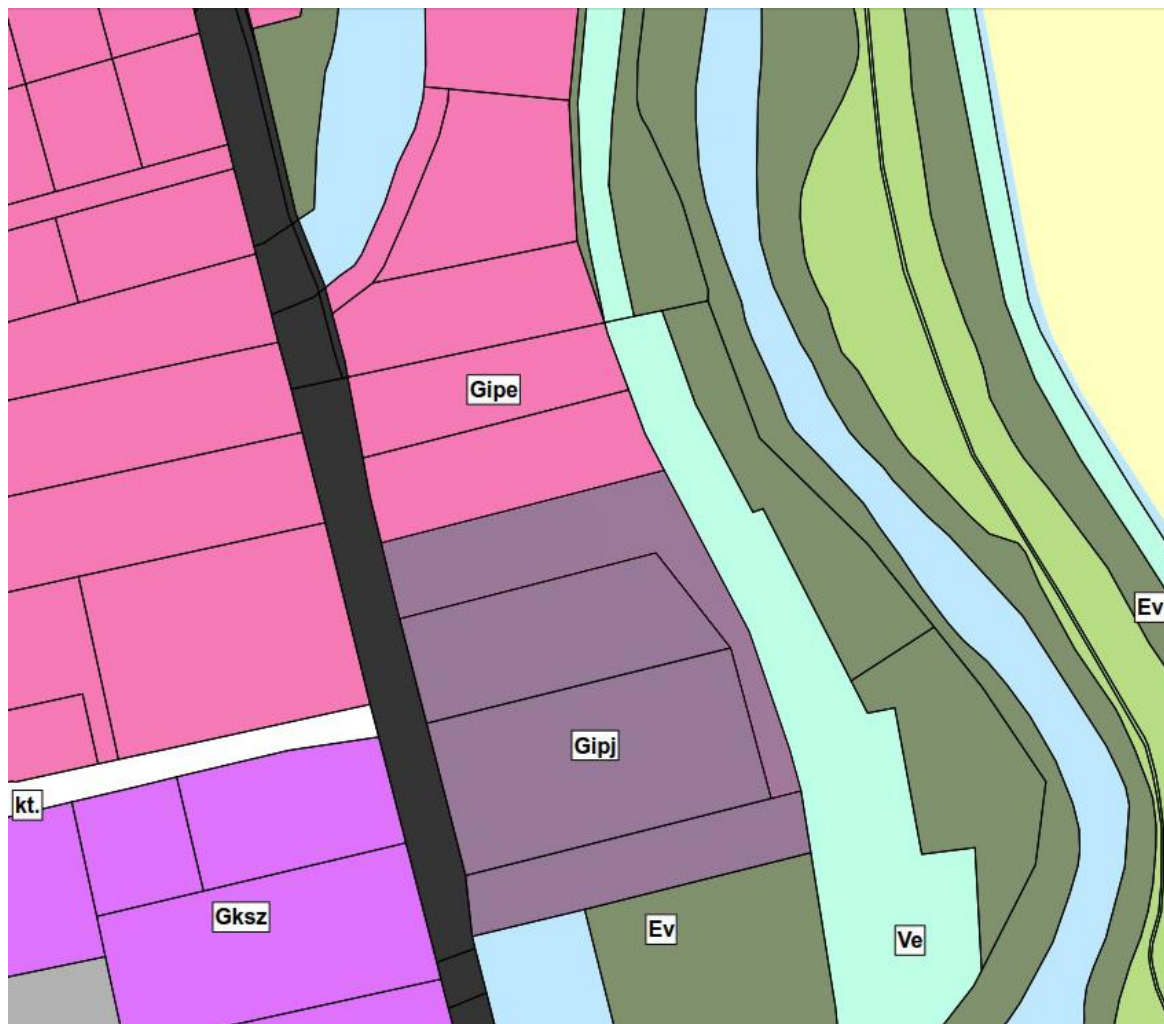
0 –beépítési mód: adottságtól függő

3 – megengedett legnagyobb beépítettség: 30%**4** – megengedett legkisebb zöldfelület 40%

6 – kialakítható legkisebb telekterület 2500 m²

A területre a jelenleg hatályos MÉSZ-ben a 35.§-ban található előírások vonatkoznak:

„35. § Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 20. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozások figyelembevételével – elhelyezhető”



Településszerkezeti terv javasolt módosítása

URU-PLAN BT. - MISKOLC

4. Alátámasztó munkarészek

Részletes, új geodéziai vagy egyéb speciális alátámasztó munkarészek kidolgozása a jelen eljárási szakaszban nem indokolt, mivel a módosítás a meglévő teleppel összefüggésben, annak teljeskörű jogszabályi megfelelésre épül.

4.1. Biológiai aktivitásérték változások

A módosítás újonnan beépítésre szánt terület kijelöléssel nem jár, ezért az egyenleg fenntartásának igazolása nem szükséges.

4.2. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása

A módosítás következtében településszerkezeti változás következik be. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Megyei területrendezési terv (továbbiakban: MTrT).

OTrT tv. térszerkezeti terv (2018)

Az OTrT tv. Miskolc MJV település közigazgatási területét négy kategóriába sorolja.

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

A módosítással érintett területet az OTrT tv. települési térség kategóriába sorolja.



7. ábra: OTrT tv. térségi szerkezeti terv részlet

„települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Térségi övezetek vizsgálata.

Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

övezet	OTrT	Miniszteri rendelet	BAZMTTrT
az MoTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2 melléklete		3.2 melléklete
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3.2 melléklete
erdők övezete	3.3 melléklete		3.3 melléklete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3.3 melléklete
tájvédelmi terület övezete		3. melléklet	3.4 melléklete
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4 melléklete		3.5 melléklete

vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3.6 melléklete
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3.7 melléklete
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3.7 melléklete
honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5 melléklete		3.8 melléklete
MoTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek			
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete			3.9 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3.10 melléklete
földtani veszélyforrás övezete			3.11 melléklete
az MoTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek			
kiemelt jelentőségű gazdasági övezet			3.12 melléklete
kiemelt jelentőségű turisztikai övezet			3.13 melléklete
megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete			3.14 melléklete
közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete			3.15 melléklete
településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete			3.16 melléklete
zártkerti övezet			3.17 melléklete
lakótelepi övezet			3.18 melléklete

A település térségi övezetekkel való érintettsége az MTrT 2.15.1 melléklete alapján:

1	Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffterületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájképvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
204	Miskolc	11439,54	813,92	405,92		165,44	11422,71	277,00	15153,09		12303,58	440,47		X	X		X

Az alábbiakban kizárólag a települést érintő övezetnek, a módosítással érintett területi érintettsége, és annak fennállása esetén az övezeti előírásokkal való viszony kerül vizsgálatra.

(a vizsgálati ábrák a BAZ. Megyei Önkormányzat Honlapján elérhető (https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort_order=name_desc) PDF dokumentumok felhasználásával kerültek bemutatásra)

1. Ökológiai hálózat, magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

2. Kiváló és jó termőhelyű szántók övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

3. Erdők, erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

4. Tájképvédelmi terület övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

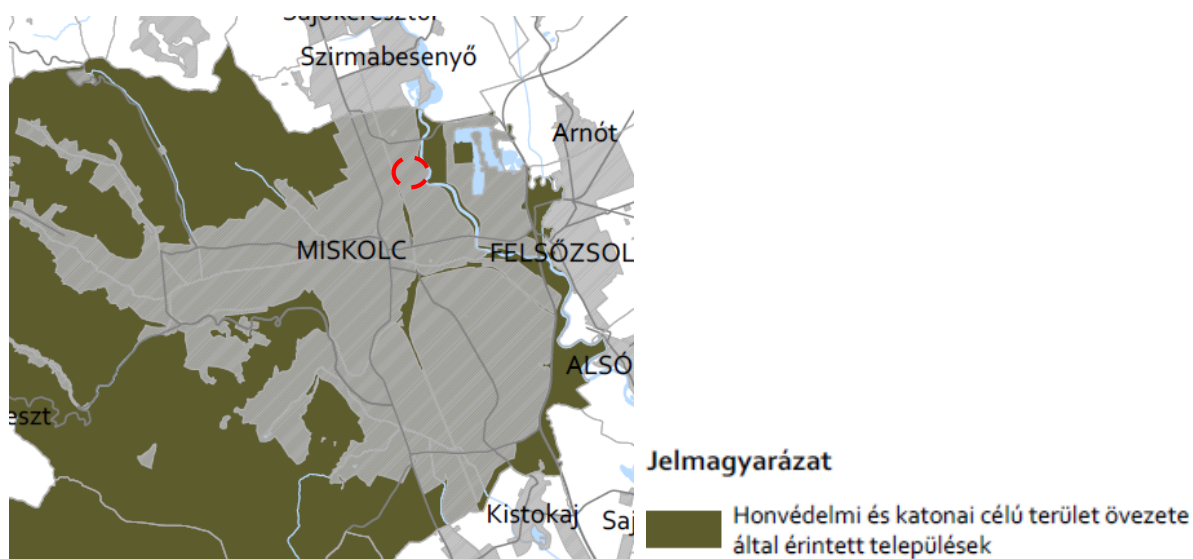
6. Nagyvízi meder, VVT tározók övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

7. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

7. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

„32 § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

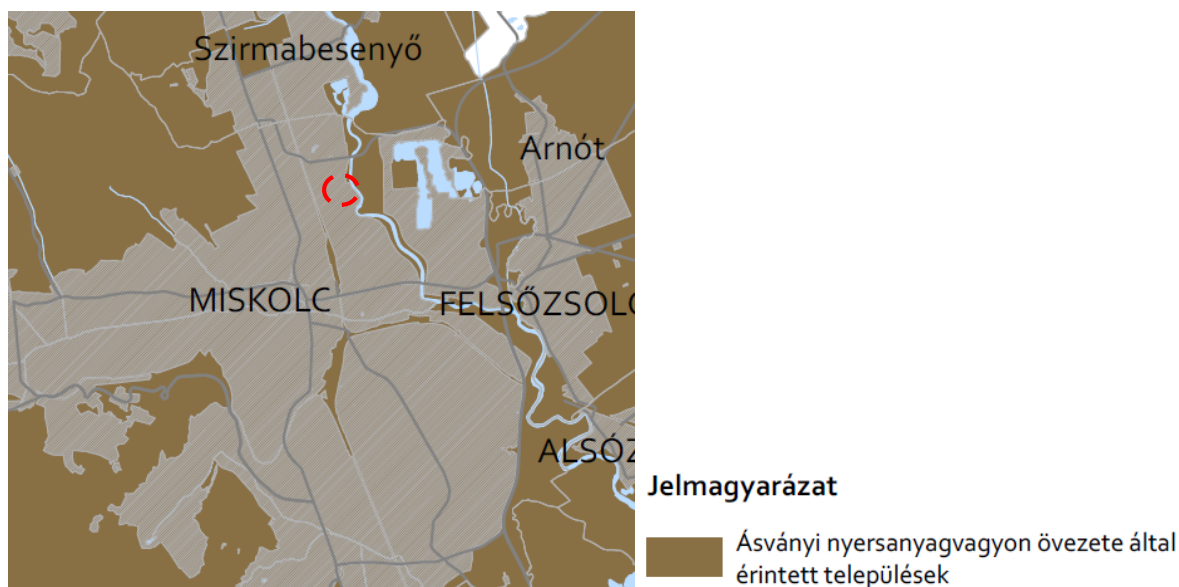
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.” (MaTrt. 32. §)

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

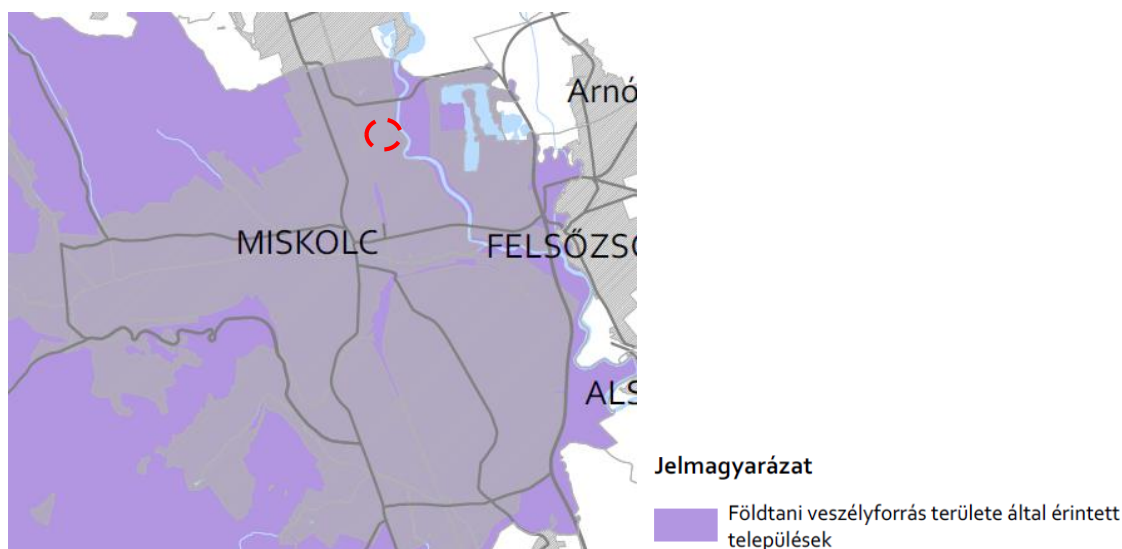
A tervezési területet **az övezet érinti.**

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” (9/2019. MvM rendelet 8. §)



9. Földtani veszélyforrás terület övezete



A tervezési területet az **övezet érinti.**

„11.§ (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

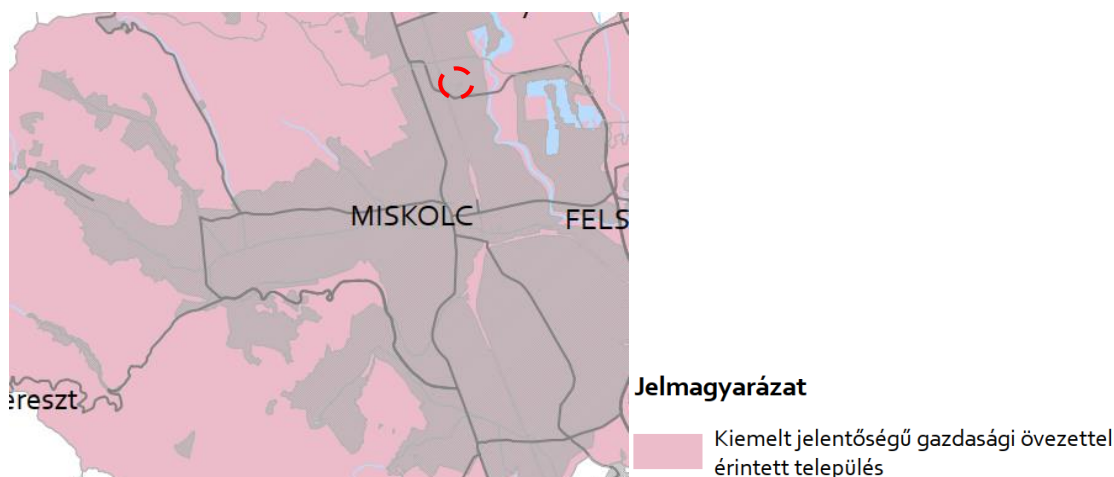
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (9/2019. MvM rendelet 11. §)

- Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:

1	Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
204	Miskolc	23666,33	X	X				X	X

10. Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet



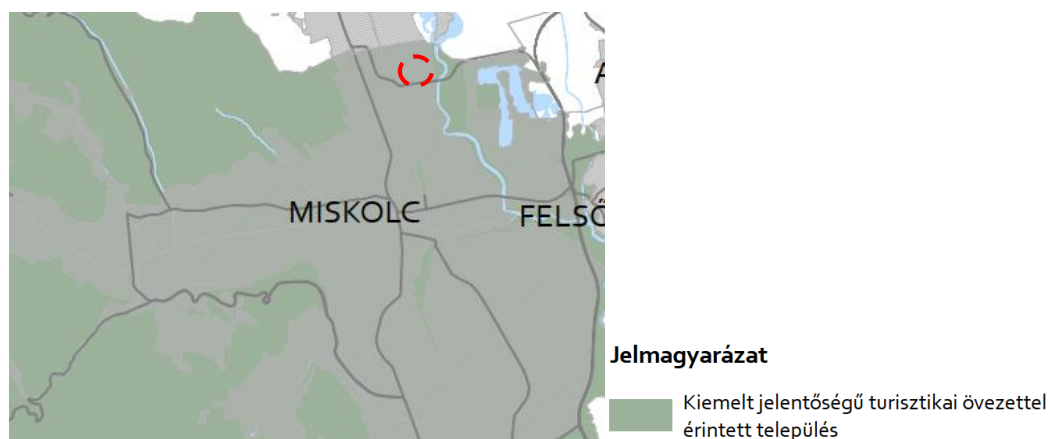
A tervezési területet az övezet érinti.

„A kiemelt jelentőségű gazdasági övezetbe tartozó – e rendelet 3.12. melléklete szerinti – települések:

a) településrendezési eszközeinek készítése, felülvizsgálata, módosítása esetén a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) kereskedelmi, szolgáltató sajátos használat szerinti területhez rendelt értékéhez képest, a legnagyobb beépíthetőség mértékét +10% értékkel növelhetik, továbbá a legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét -5% értékkel csökkenthetik.

b) az a) pontban szereplő engedményt csak a gyorsforgalmi- és főúthálózat elemeitől, valamint az országos törzshálózati vasúti pályától mért, legfeljebb 300 m-es távolságban lévő ingatlanokon érvényesíthetik.” (BAZMTrT 3. § (7))

11. Kiemelt jelentőségű turisztika övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált település-fejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító,

települési területfelhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.” (BAZMTrT 3. § (8))

12. Zártkerti övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„ A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

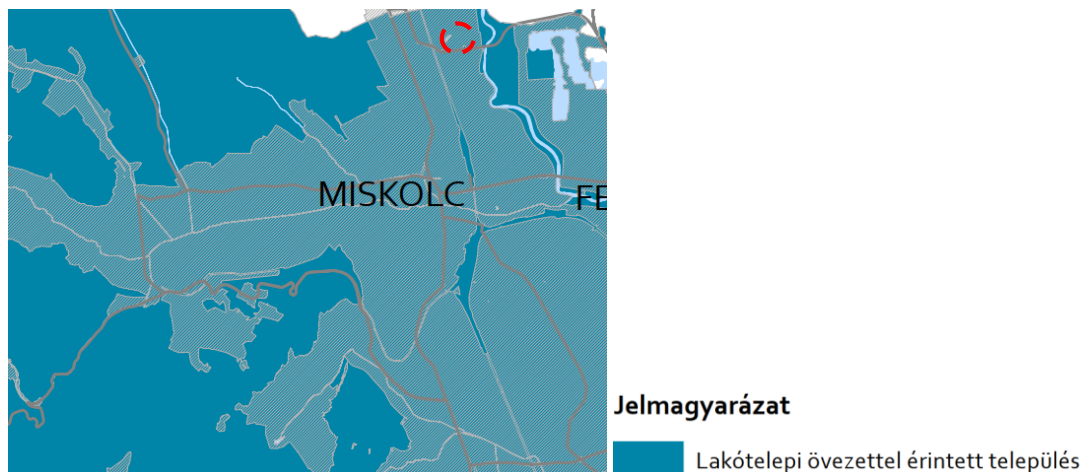
ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (BAZMTrT 3. § (14))

13. Lakótelepi övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„a) Lakótelepi övezetnek az az 1949 után épült lakóterület tekinthető, amelyet funkcionális egységként terveztek és hoztak létre. Az építés célja a mennyiségi lakáshiány megszüntetése, az adott időszak irányszámainak, mutatóinak teljesítése. Jellemzője a többlakásos sávház, kockaház, illetve pontház adott telepen belül variált néhány típusépülete, valamint az alapfokú intézmények, a zöldfelületek és a parkolók lakóépületekkel együttes megteremtése.

b) A lakótelepi övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

c) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a lakótelepi tömbtelkek területe kizárólag közkert, lakótelepi közkert, közlekedési terület, közlekedési célú közterület, lakótelepi közterület, különleges beépítésre nem szánt fásított/burkolt köztér területfelhasználási egységbe sorolható.” (BAZMTrT 3. § (15))

5. Jóváhagyandó munkarészek

5.1. Településszerkezeti terv módosítása

A módosítás újonnan beépítésre szánt terület kijelöléssel nem jár, ezért az egyenleg fenntartásának igazolása nem szükséges.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2025. (.....) határozata

**Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosításáról,
a Miskolc 4432/23 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának módosítására” tárgyú előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – a jelen határozat mellékletei szerinti tartalommal – jóváhagyja Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 175/2022. (XII.15.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének (TszT) módosítását:

1. A TszT 1.1. melléklete - Területfelhasználás I.-része - a határozat 1. melléklete szerint módosul,
2. A TszT 3.1. melléklete - Változások bemutatása M= 1:80 000 - a határozat 2. melléklete szerint módosul,
3. A TszT 3.2. melléklete - Változások leírása - a határozat 3. melléklete szerinti tartalommal kiegészül,
4. A TszT 4. melléklete - A település területi mérlege - a határozat 4. melléklete szerint módosul,
5. A TszT 5. melléklete - A területrendezési tervvel való összhang igazolása - a határozat 5. melléklete szerint kiegészül.

Felelős: Polgármester

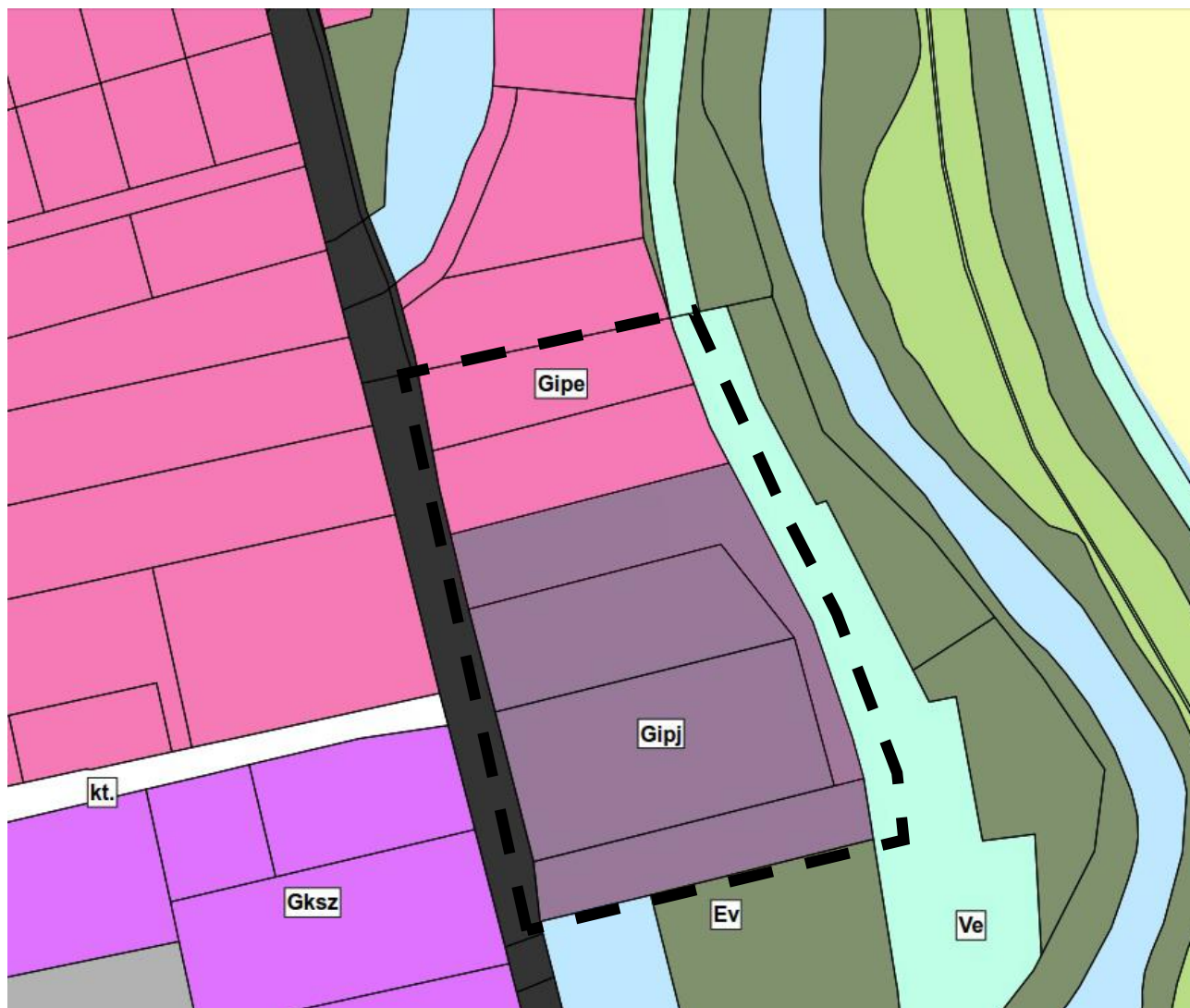
Végrehajtásért felelős: Főépítész

Közreműködik: Városfejlesztési Főosztály

Határidő: Azonnal

.../2025. (.....) határozat 1. melléklete

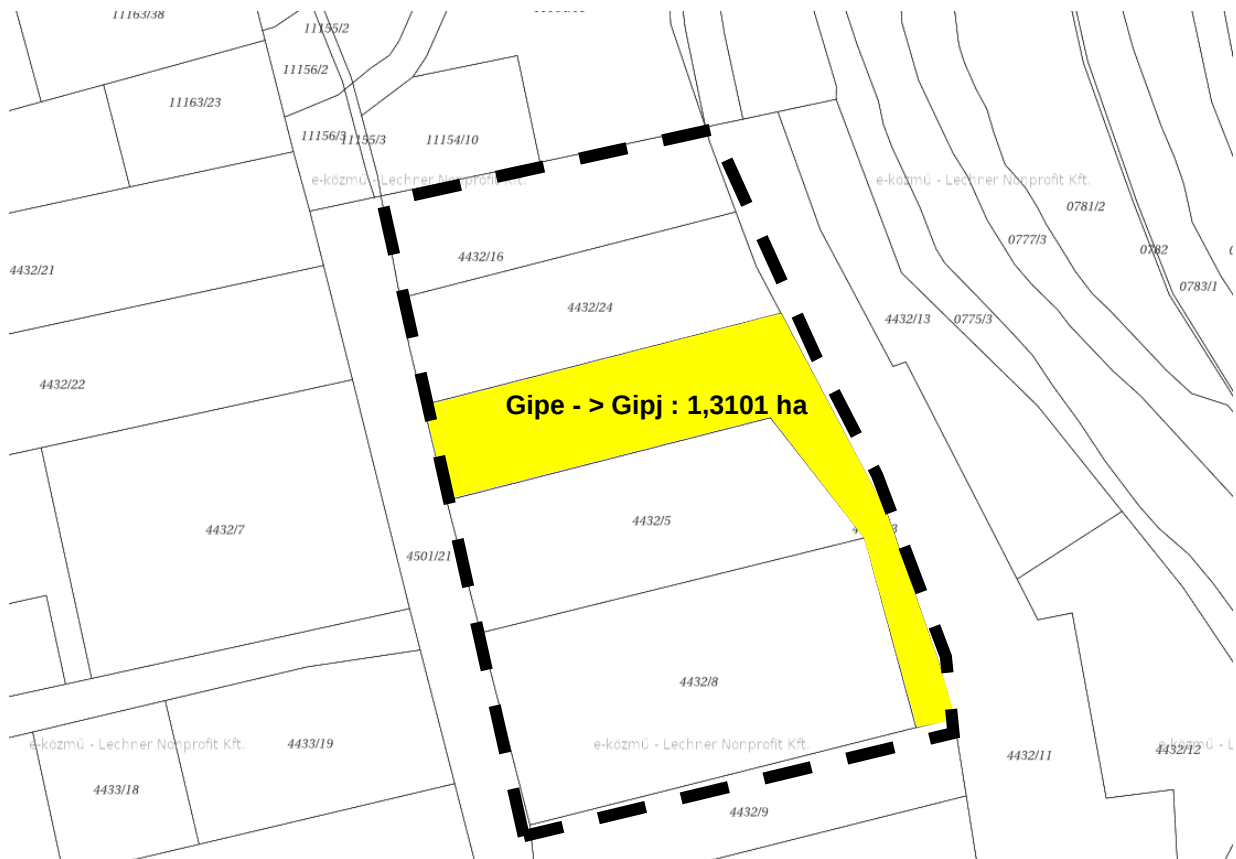
„Területfelhasználás I.”



Módosítással érintett tömb

.../2025. (.....) határozat 2. melléklete

„Változások bemutatása”



Módosítással érintett tömb

.../2025. (.....) határozat 3. melléklete

„Változások leírása”

	Hatályos területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás	
V523	Gipe	egyéb ipari terület	Gipj	zavaró hatású ipari terület

.../2025. (.....) határozat 4. melléklete

„A település területi mérlege”

A település területi mérlege cím alatt található táblázat „Gipj” és „Gipe” sorai helyébe a következő sorok lépnek

Területfelhasználás jele	Terület (ha)	Területi megoszlás	Változások (ha)
Gipj	37,827	0,165	+1,31
	39,137		
Gipe	1371,169	5,785	-1,31
	1369,859		

.../2025. (.....) határozat 5. melléklete

„A területrendezési tervekkel való összhang igazolása”

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A tervezett módosítás 1 db belterületi, beépítésre szánt telekre vonatkozó településszerkezeti módosítással jár, jelentős településszerkezeti változás nem következik be. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem változik nagyobb kiterjedésű területen a kijelölt területfelhasználás.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendeletével megállapított Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve (MTrT)

Az OTrT Miskolc MJV közigazgatási területét négy kategóriába sorolja.

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

Az MTrT térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

A 4432/23. hrsz. belterületi, telek a területrendezési tervekben települési térség részét képezi, az Ökológiai hálózat, magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete; Kiváló és jó termőhelyű szántók övezete; Erdők, erdőtelepítésre javasolt terület övezete; Tájképvédelmi terület övezete; Vízhatalom-védelmi terület övezete Nagyvízi meder, VVT tározók övezete; Rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érintik.

A 4432/23. hrsz. teleket a Honvédelmi és katonai célú terület övezete; Ásványi nyersanyagvagyon övezete; Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet; Kiemelt jelentőségű turisztika övezet; Zártkerti övezet érinti. A tervezett területfelhasználás módosításával szemben kizáró ok nem merült fel.

Az OTrT és MTrT szerkezeti tervlapok alapján a terület települési térségbe sorolt.

A települési térség területén bármely építési övezet kijelölhető, nem ellentétes a módosítás a térségi területfelhasználásokra vonatkozó előírásokkal. Az egyéb ipari területből zavaró hatású ipari területre történetre történő átsorolás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes.

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák, védőtávolságukat feltüntetik. A tervezéssel érintett telket ezek az elemek nem érintik.

A fentiek alapján a módosítás a magasabb rendű terveknek megfelel.

5.2. Helyi építési szabályzat módosítása

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének XX/2025. (XX. XX.)
önkormányzati rendelete

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) önkormányzati
rendelet módosításáról

[1] Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a kiemelt fejlesztési területen történő beruházás megvalósulása céljából,

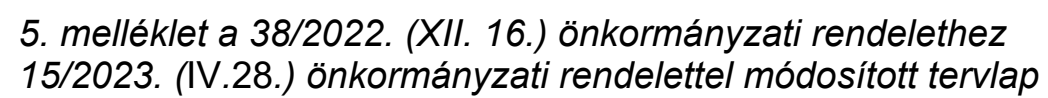
[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Bükki Nemzeti Park Igazgatóság, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, B-A-Z. Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény -és Talajvédelmi Osztály, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 65. § (3) bekezdés szerinti partnerek véleményének, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdésében és 1. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága és Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3. pont 3.1.9.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
2. § A Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a XX/2025. (XX. XX.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Belterületi_sabályozási_tervlapok_módosítása.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



2. melléklet a XX/2025. (XX. XX.) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet a 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Kültérületi_sabályozási_tervlapok_módosítása.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

