MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Diósgyőri vár komplex fejlesztése beruházáshoz szükséges telekhatár-rendezéshez kapcsolódó módosítása

A 419/2021. (VI.15.) kormányrendelet 68.§. szerinti egyszerűsített eljárás

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

MEGBÍZÓ:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
3525 Miskolc, Városház tér 8.

TERVEZŐ:
Borsodi Tervező Kft.
Hojdák Péter okl. településmérnök, ügyvezető
3535 Miskolc, János u. 46.

Miskolc, 2025. május hó

ALÁÍRÓLAP

MISKOLC MJ. VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Diósgyőri vár komplex fejlesztése beruházáshoz szükséges telekhatár-rendezéshez kapcsolódó módosítása

ELŐZETES TÁJÉKOZATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

Tervező:

…….

Településtervezés:
Hojdák Péter
okl.településmérnök
TT 05-0494

A Megbízó képviselője:

…….

Tóth-Szántai József
Polgármester

Miskolc, 2025. május hó

TARTALOMJEGYZÉK

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Diósgyőri vár komplex fejlesztése beruházáshoz szükséges telekhatár-rendezéshez kapcsolódó módosítása

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK

1. **Határozattal jóváhagyandó munkarészek**

   1.1 Településszerkezeti Tervet (TszT) módosító határozati javaslat

2. **Rendelettel jóváhagyandó munkarészek**

   2.1 Miskolc MJ. Város Helyi Építési Szabályzata (MÉSZ) módosító rendelettervezet

3. **Alátámasztó munkarészek:**

   3.1 Településtervező műszaki leírás

   3.2 Közművesítés

   3.3 Örökségvédelem

   3.4 Környezetvédelem

   3.5 Természet és tájvédelem, tájrendezés

   3.6 Biológiai aktivitási mérleg, területi mérleg

   3.7 A magasabb szintű tervekkel való összhang biztosítása

   3.8 Közlekedési javaslat

   3.9 Fotódokumentáció

   3.10 Terviratok

Miskolc, 2025. május hó

1.Határozattal jóváhagyandó munkarészek

1.1 Településszerkezeti Tervet (TszT) módosító határozati javaslat

…/2025. (…/…) számú határozat

Tárgy: Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítása, a Miskolc, 32818/1, 32818/2, 32820, 32823/2, 32824, 32826, 32827/1, 32828/1, 32828/2, 33265/1, 33327 és 33334, hrsz-ú ingatlanok területére

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

k.m.f.

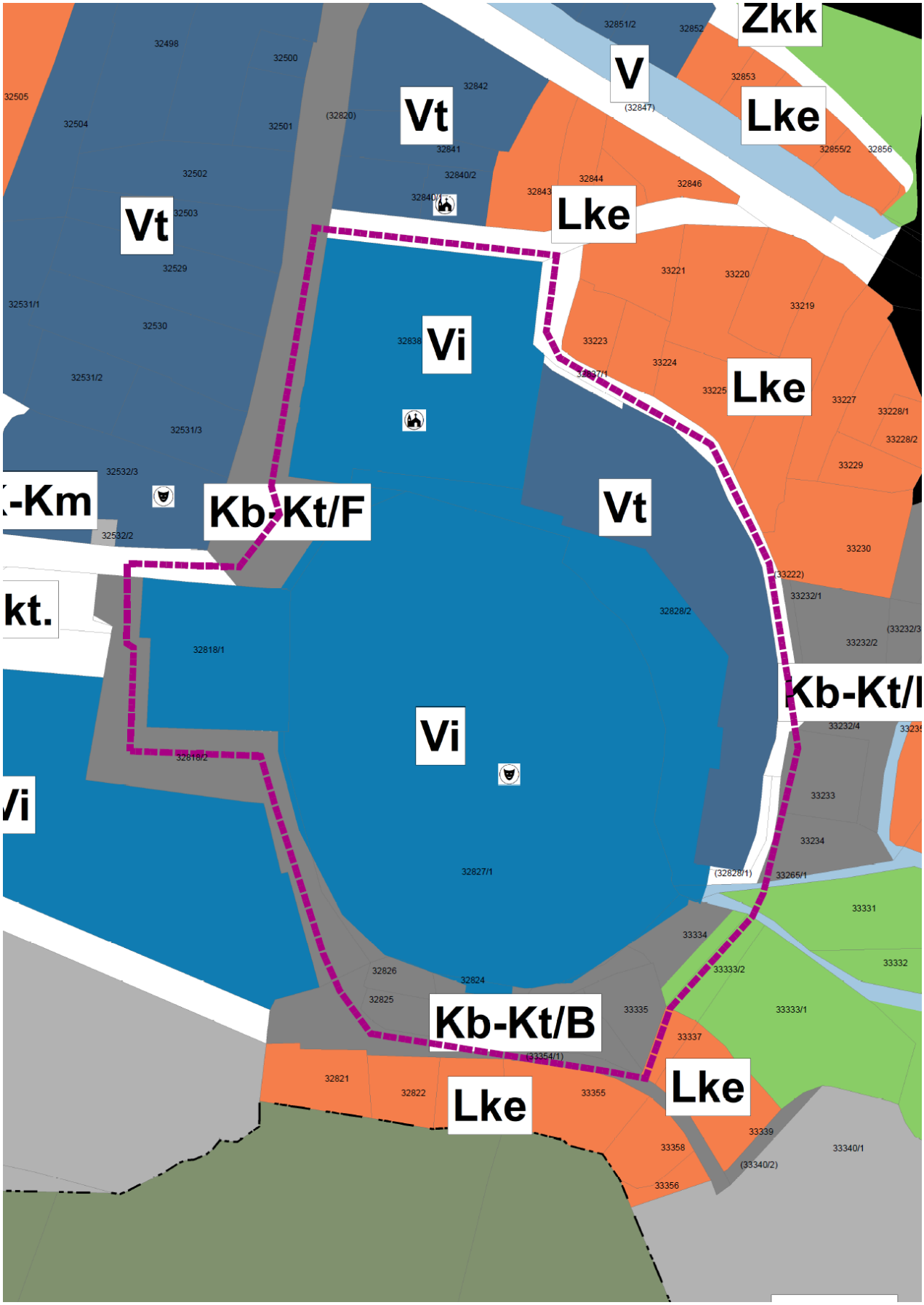
Dr. Senviczki Erika
jegyző

Tóth-Szántai József
polgármester

A kiadmány hiteléül:

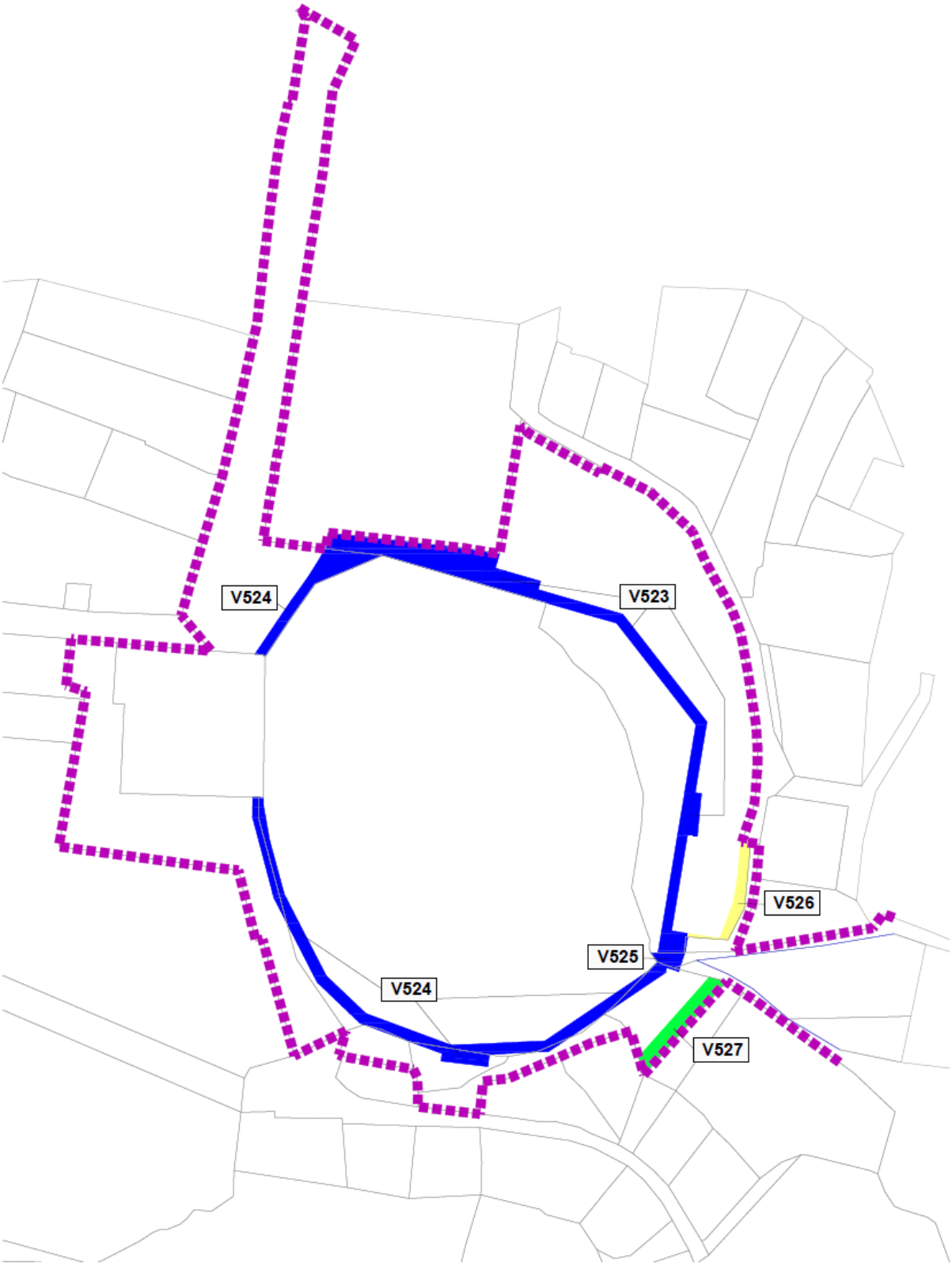
…….
kiadó

1. sz. melléklet a …/2025. (…/…) sz. határozathoz



A fedvényterv léptéke: M = 1:1500

2. sz. melléklet a …/2025. (…/…) sz. határozathoz



A fedvényterv léptéke: M = 1:1500

3. sz. melléklet a …/2025. (…/…) sz. határozathoz

Változások leírása

Hatályos			**Tervezett**	
V523	Vt	Településközpont vegyes terület	Vi	Intézményi terület
V524	Kb-Kt/B	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	Vi	Intézményi terület
V525	V	Vízgazdálkodási terület	Vi	Intézményi terület
V526	Vt	Településközpont vegyes terület	kt.	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V527	Kb-Kt/B	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	Zkk	Zöldterület-közkert

4. sz. melléklet a …/2025. (…/…) sz. határozathoz

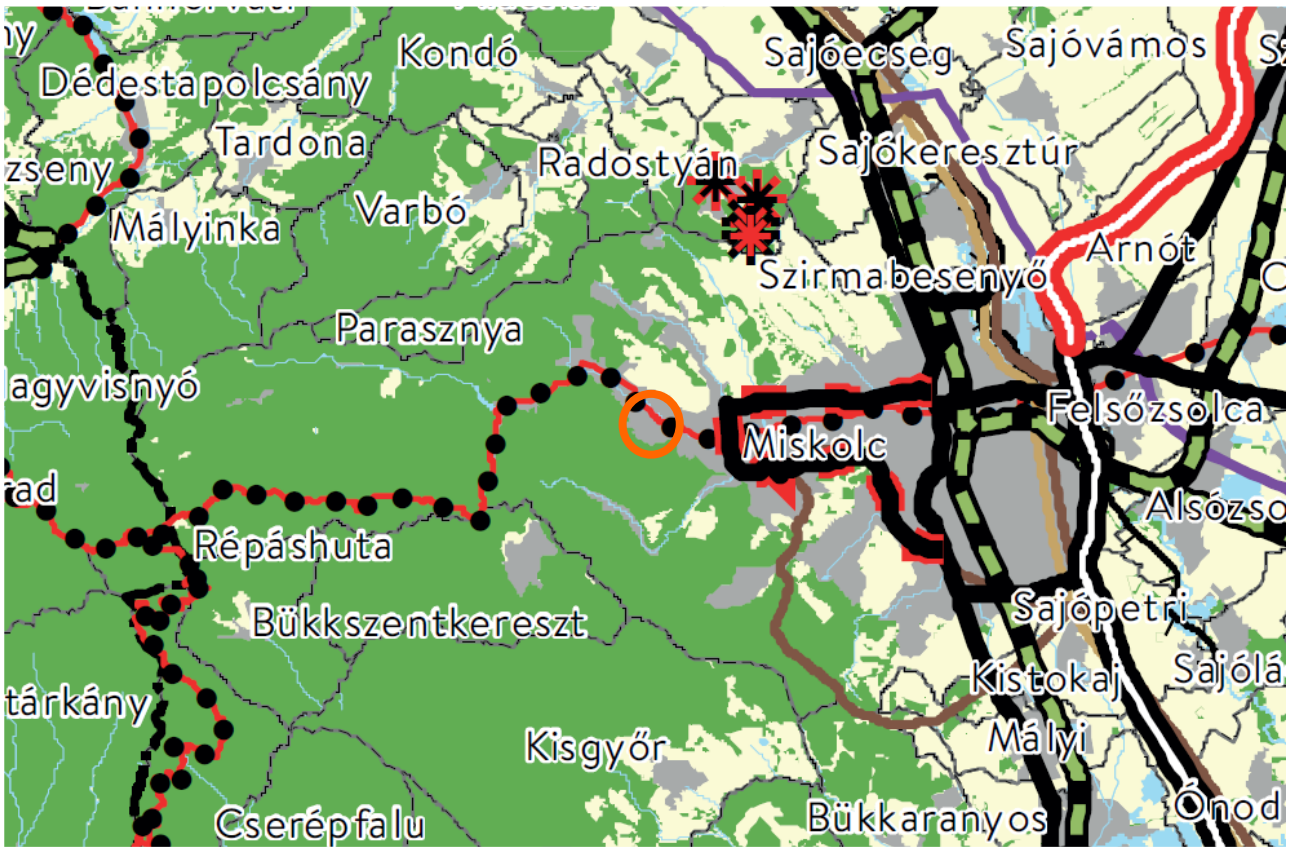
TSZT 4. melléklet: **A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE** cím alatt található táblázat „Vt” , „Vi”, „kt.” „Zkk”, „V” és Kb-kt/B sorai helyébe a következő sorok lépnek

Területfelhasználás jele	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)
Vt	230,339	0,97
Vi	364,520	1,54
kt.	521,098	2,20
Zkk	239,195	1,01
V	292,166	1,23
Kb-kt/B	7,843	0,03

5. sz. melléklet a …/2025 (…/…) sz. határozathoz

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

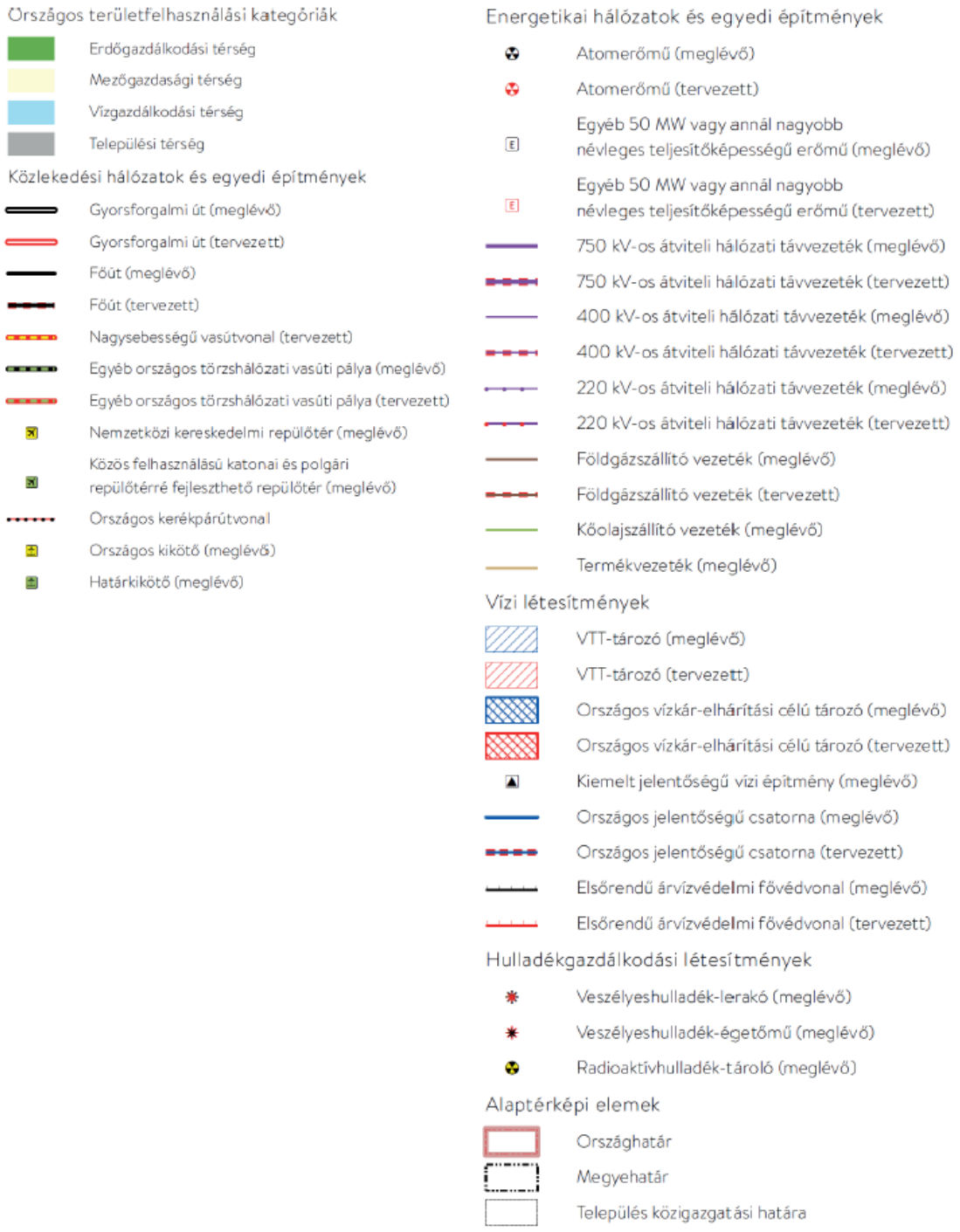
Országos Területrendezési Terv (OTrT)
2. melléklet – Az ország szerkezeti terve (kivonat)



Kivonat az Ország szerkezeti tervéből 2. melléklet a 2018.évi CXXXIX törvényhez. Forrás: Lechner Lajos Tudásközpont

Miskolc város igazgatási területét az OTRT a települési térségen kívül döntően erdőgazdálkodási, részben mezőgazdálkodási térségbe sorolja, és kismértékben vízgazdálkodási térséget is kijelöl. A tervezési terület a települési térség része.

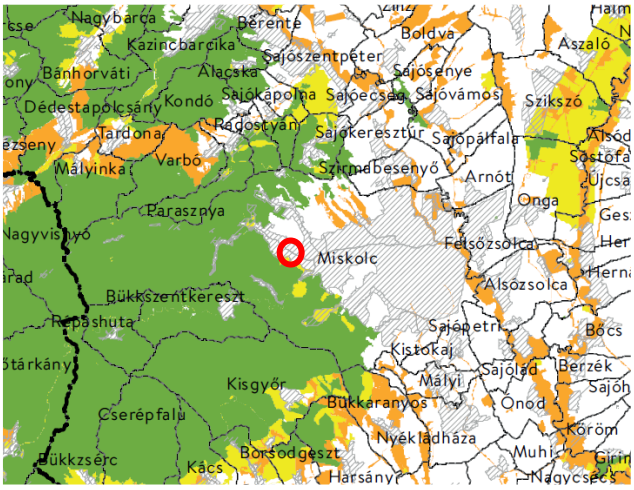
Az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények tekintetében a tervezési terület közvetlenül nem érintett, környezetét tervezett főút (305. sz. főút Miskolc), országos kerékpárútvonal (23.A: Gönc-Boldogkőváralja-Miskolc-Felsőtárkány-Eger) és meglévő földgázszállító vezeték (208. sz. Miskolc-Nyékládháza-Miskolc (Vargahegy)) érintik.



Kivonat az Ország szerkezeti tervéből 2. melléklet a 2018.évi CXXXIX törvényhez - jelmagyarázat
Forrás: Lechner Lajos Tudásközpont

Fentieken túl Miskolc város területe az alábbi övezetekkel érintett:

3.1. melléklet – Országos ökológiai hálózat övezetei (kivonat)



Az OTrT övezeti tervlapja szerint a várost mindhárom kategória, a tervezési terület környezetét a pufferterület övezete érinti.

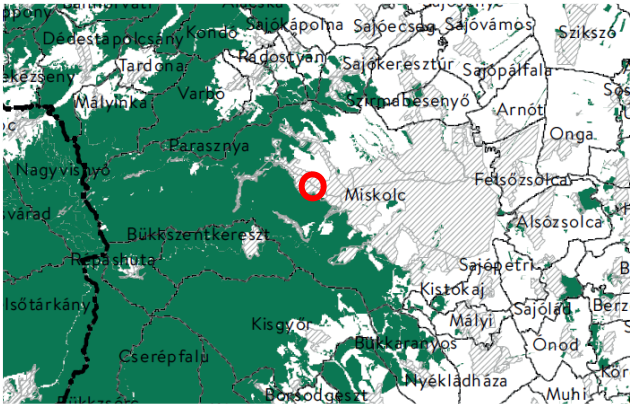
26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – (...) – csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosólya természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

A tervezés terület nem érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az OTrT övezeti tervlapja szerint a város területe nem érintett.

3.3. melléklet – Erdők övezete (kivonat)



Az OTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

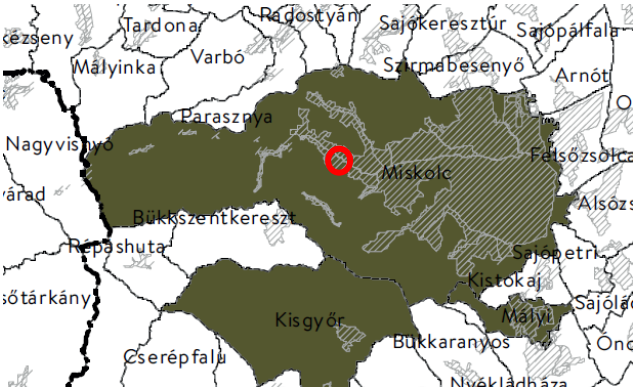
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, **a tervezési terület nem érintett.** A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.4. melléklet – Világörökség és világörökség várományos területek övezete

Az OTrT övezeti tervlapja szerint a város területe nem érintett.

3.5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú területek övezete (kivonat)



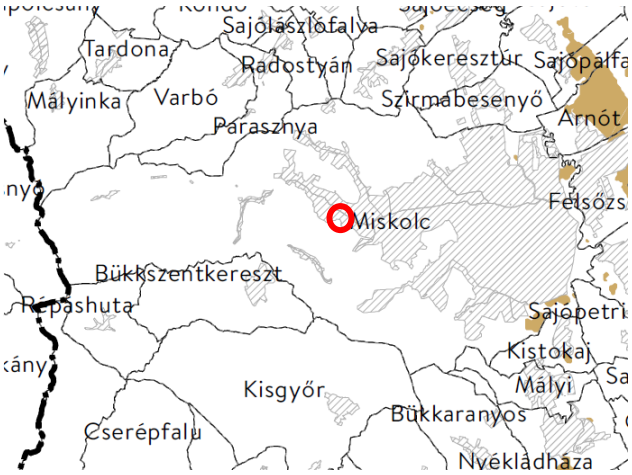
Az OTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

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

A **tervezési terület** a rendelkezésünkre álló információk alapján **nem érintett.** A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet övezetei:

1. melléklet – Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (kivonat)



A R. övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület terület-felhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A tervezés terület nem érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

2. melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (kivonat)

A R. övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban -a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

A tervezési terület nem érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete (kivonat)

A R. övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában -meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

A tervezési nem terület érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

4. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete (kivonat)

A R. övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A tervezési terület érintett A HÉSZ rendelkezik a beépítésre szánt területek közművesítettségének mértékéről, melyek alapján a szennyvíz ártalommentes elhelyezését és elszállítását mindenhol meg kell oldani. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

5. melléklet – Nagyvízi meder övezete (kivonat)

A R. övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

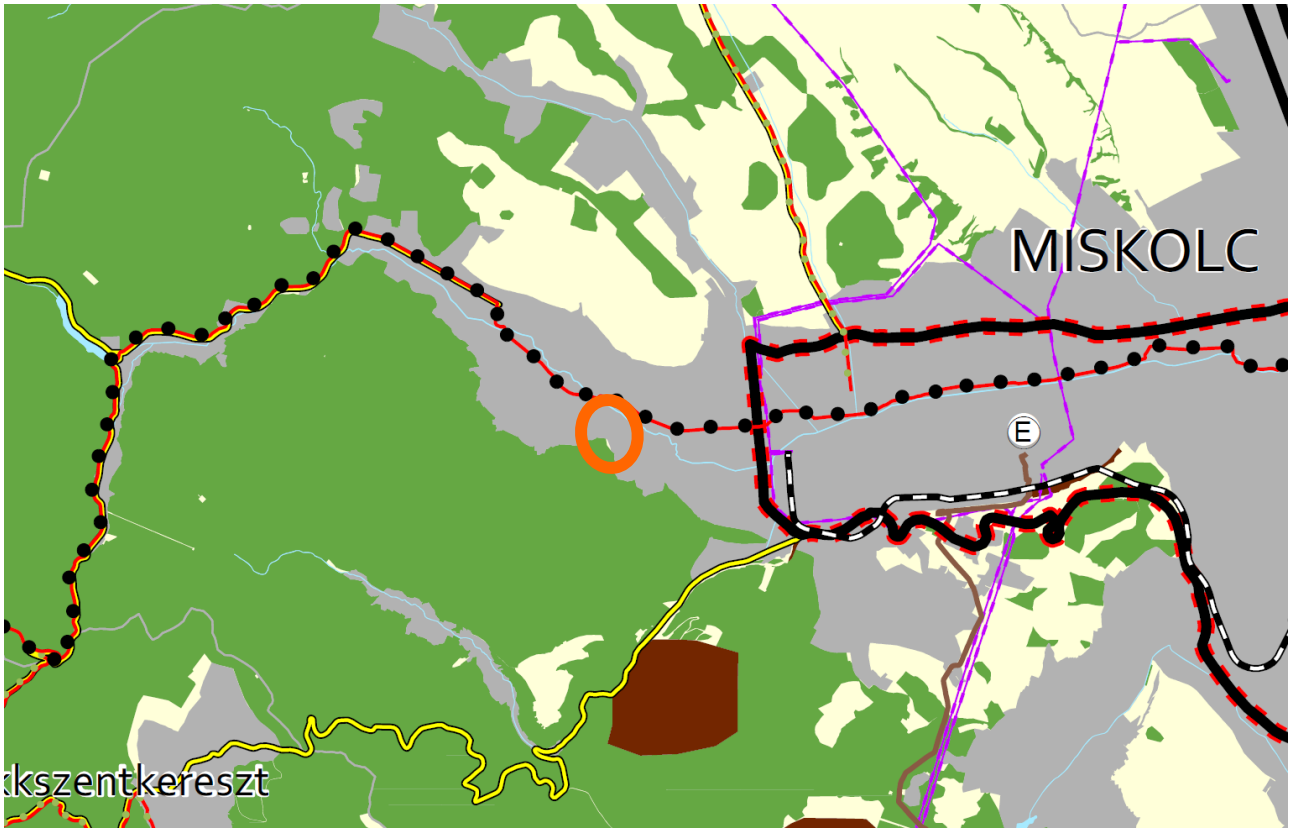
A tervezési terület nem érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

6. melléklet – VTT tározók övezete

A R. övezeti tervlapja szerint **a város területe nem érintett**.

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve (BAZMTrT)

2. sz. Melléklet – Térségi Szerkezeti Terv (kivonat)



Kivonat a BAZ Megyei Térségi szerkezeti tervből Forrás: a BAZ Megyei Önkormányzat honlapja

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

A településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

Térségi jelentőségű elemek

- Meglévő térségi szerepű összekötő út
- Tervezett térségi szerepű összekötő út
- Meglévő mellékút
- Tervezett mellékút
- Meglévő országos vasúti mellékvonal
- Tervezett országos vasúti mellékvonal
- Meglévő térségi kerékpárútvonal
- Tervezett térségi kerékpárútvonal
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
- Meglévő térségi csatorna
- Meglévő térségi repülőtér
- Tervezett térségi repülőtér
- Meglévő térségi kikötő
- Meglévő kompátkelőhely
- Meglévő térségi logisztikai központ
- Tervezett térségi logisztikai központ
- Meglévő 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű
- Tervezett 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű
- Meglévő térségi hulladékkezelő

Országos jelentőségű elemek

- Meglévő gyorsforgalmi út
- Tervezett gyorsforgalmi út
- Meglévő főút
- Tervezett főút
- Tervezett főúti elkerülő
- Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Tervezett országos kerékpárút törzshálózati vonal
- Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő földgázszállító vezeték
- Meglévő kőolajszállító vezeték
- Meglévő termékvezeték
- Meglévő országos jelentőségű csatorna
- Meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Meglévő VTT-tározó
- Tervezett VTT-tározó
- Meglévő országos vízkár-elhárítási célú tározó
- Meglévő országos kikötő
- Meglévő egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű
- Meglévő kiemelt jelentőségű vízi építmény
- Meglévő veszélyeshulladék-lerakó
- Meglévő veszélyeshulladék-égetőmű

Határátlépési pontok

- Meglévő vasúti határátlépési pont
- Meglévő gyorsforgalmi és főúthálózaton lévő határátlépési pont
- Tervezett gyorsforgalmi és főúthálózaton lévő határátlépési pont
- Meglévő térségi határátlépési pont
- Tervezett térségi határátlépési pont

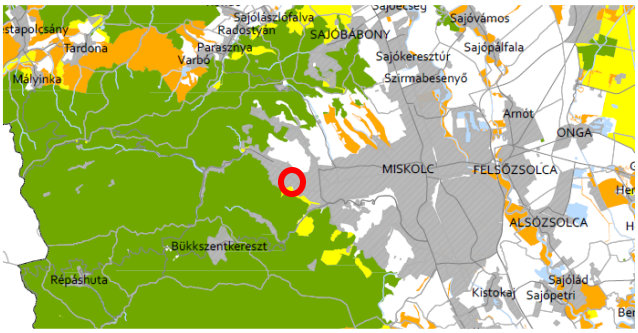
A tervezési területek a települési térség része.

Az OTrT 11. §. d) pont értelmében „*a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető*”

Az OTrT-ben rögzített országos infrastruktúra-hálózat elemein túl a tervezési terület közelében meglévő térségi ellátást biztosító132 kV-os elosztó hálózati távvezeték található, **a tervezési területet egyéb elemekkel nem érintett**.

Fentieken túl Miskolc város területe az alábbi övezetekkel érintett:

1. melléklet – Országos ökológiai hálózat övezetei (kivonat)

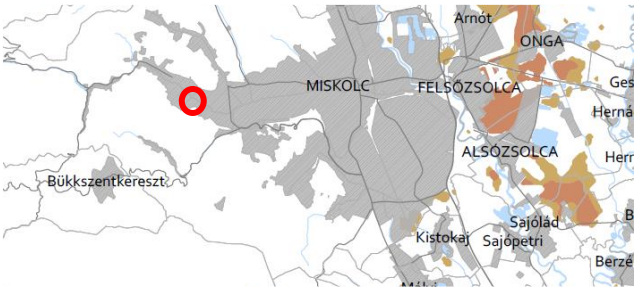


A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint a várost a **magterület, az ökológiai folyosó és a pufferterület övezete** egyaránt érinti.

A vonatkozó előírások az OTrT övezeti rendszerének ismertetése során bemutatásra kerültek. A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat.

A tervezési terület nem érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.2. melléklet – Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (kivonat)

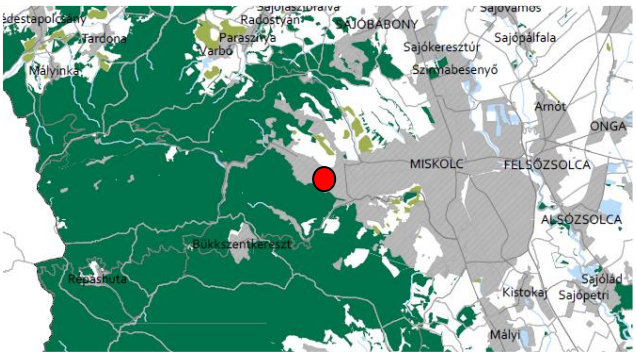


A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint a várost a **jó termőhelyi adottságú szántók** övezete érinti.

A vonatkozó előírások az OTrT övezeti rendszerének ismertetése során bemutatásra kerültek. A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat.

A tervezési terület nem érintett. A megfelelés az OTrT-nél bemutatásra került.

3.3. melléklet – Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete (kivonat)

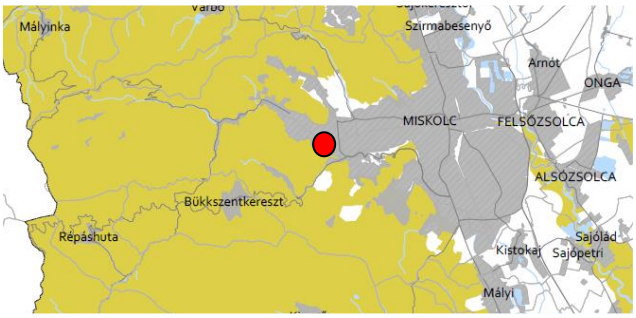


A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint a várost az **erdők övezete** és az **erdőtelepítésre javasolt területek övezete** egyaránt érinti.

A vonatkozó előírások az OTrT övezeti rendszerének ismertetése során bemutatásra kerültek. A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat.

A tervezés terület nem érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.4. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete (kivonat)



A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

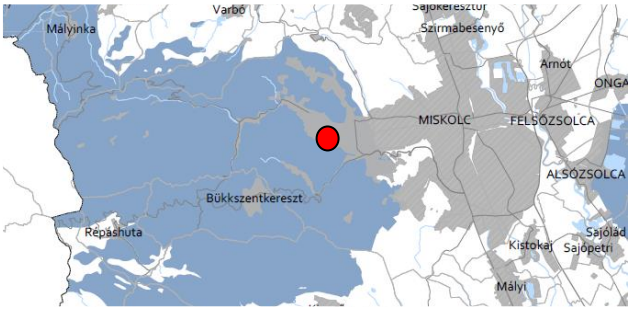
A vonatkozó előírások az OTrT övezeti rendszerének ismertetése során bemutatásra kerültek. A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat.

A tervezési terület nem érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.5. melléklet – Világörökség és világörökség várományos területek övezete

A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint a város területe nem érintett.

3.6. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete (kivonat)

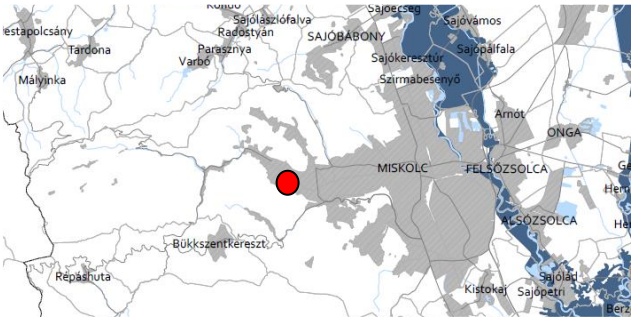


A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

A vonatkozó előírások az OTrT övezeti rendszerének ismertetése során bemutatásra kerültek. A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat.

A tervezési terület érintett. A HÉSZ rendelkezik a beépítésre szánt területek közművesítettségének mértékéről, melyek alapján a szennyvíz ártalommentes elhelyezését és elszállítását mindenhol meg kell oldani. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.7. melléklet – Nagyvízi meder és VTT tározókövezete (kivonat)

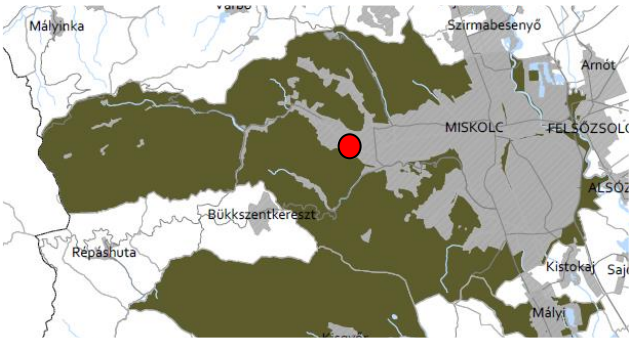


A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

A vonatkozó előírások az OTrT övezeti rendszerének ismertetése során bemutatásra kerültek. A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat.

A tervezési terület nem érintett. A terv az övezeti előírásoknak megfelel

3.8. melléklet – Honvédelmi és katonai célú területek övezete (kivonat)



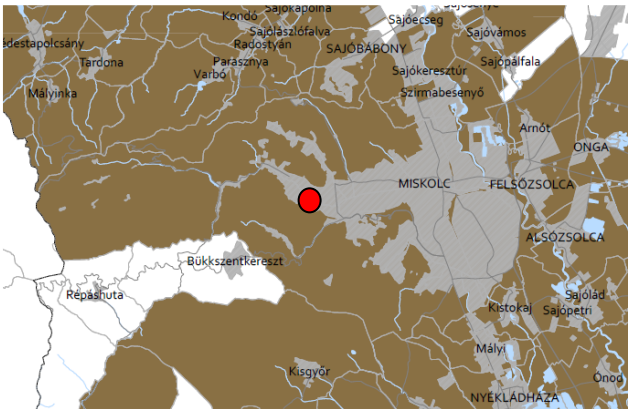
A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

A vonatkozó előírások az OTrT övezeti rendszerének ismertetése során bemutatásra kerültek. A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat.

A tervezési terület a rendelkezésünkre álló információk alapján **nem érintett.** A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

Az OTRT 19.§. (3) bekezdésében meghatározott vármegyei övezetek a következők:

3.9. melléklet – Ásványi nyersanyag-vagyon övezete (kivonat)



A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

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

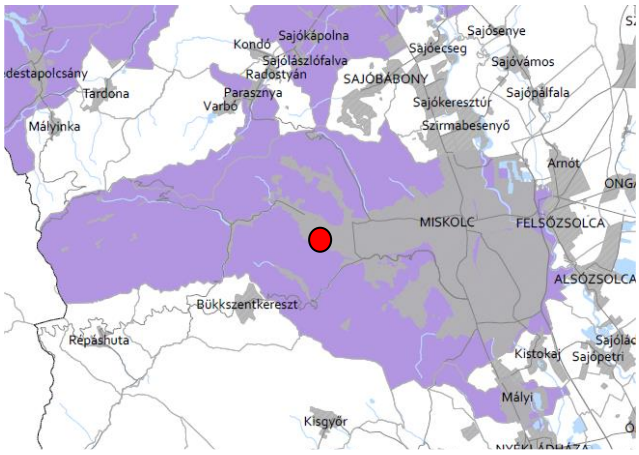
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat. A **tervezési terület nem érintett**. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.10. melléklet – Rendszeresen belvízjárta területek övezete

A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint a település területe nem érintett.

3.11. melléklet – Földtani veszélyforrás terület övezete (kivonat)



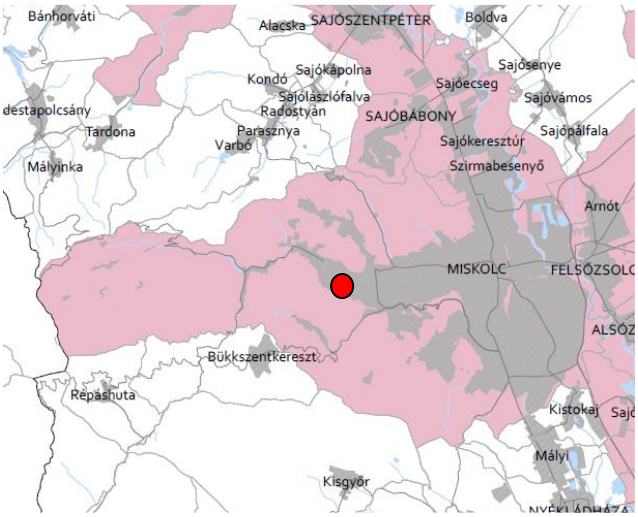
A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

***A R. 11. §** (1) 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.

A BAZMTrT nem fogalmaz meg további előírásokat. **A tervezési terület nem érintett**. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

Az OTRT 19.§. (3) bekezdés 5. pontja alapján egyedileg meghatározott vármegyei övezetek:

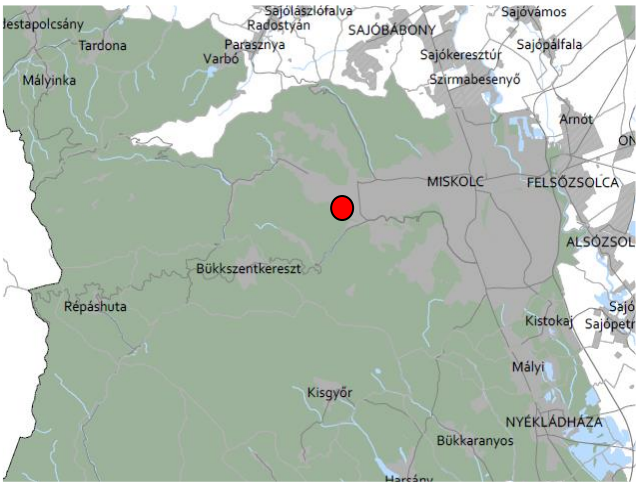


A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

3. § (7) 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.

Kereskedelmi szolgáltató terület kijelölésére nem került sor. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.13. melléklet – Kiemelt jelentőségű turisztikai övezettel érintett település (kivonat)



A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a város területét érinti.

3. § (8) Az övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési 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.

A szomszédos települések a véleményezés során megkeresésre kerülnek.

3.14. melléklet – Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete

A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint a város területe nem érintett.

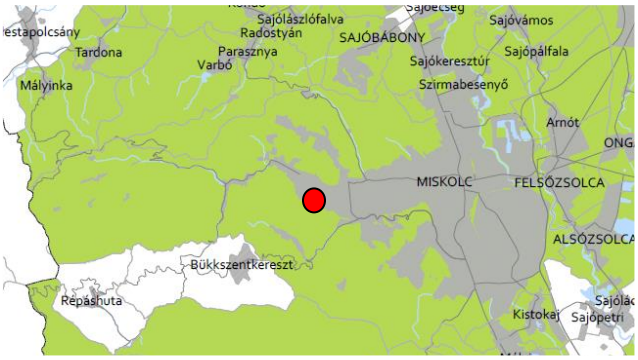
3.15. melléklet – Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete

A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint a város területe nem érintett.

3.16. melléklet – Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete

A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint a város területe nem érintett.

3.17. melléklet – Zártkerti övezet (kivonat)



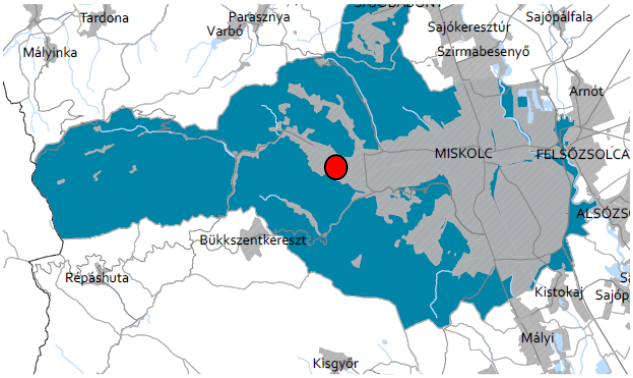
A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a település területét érinti.

3. § (14) a) A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

A **tervezési terület nem érintett**, a rendelet további előírásai nem relevánsak.

A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

3.18. melléklet – Lakótelepi övezet (kivonat)



A BAZMTrT övezeti tervlapja szerint az övezet a település területét érinti.

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

A **tervezési terület nem érintett**, a rendelet további előírásai nem relevánsak.

A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

Fentiek alapján a módosítás a felsőbb szintű terveknek megfelel.

2. Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

2.1. Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatát (MÉSZ) módosító rendelettervezet

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

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. és 2. 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 építészetről szóló 2023 évi C. törvény 22.§. (2) bekezdés a) pontjában 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 Főépítészi 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, Észak-Magyarországi Vízügyi Igazgatóság, B-A-Z. Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkársága Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkársága Hajózási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint katonai légügyi hatóság, 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, B-A-Z. Vármegyei Rendőr-főkapitányság, 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., Alsózsolca Város Önkormányzata, Arnót Község Önkormányzata, Bükkaranyos Község Önkormányzata, Bükkszentkereszt Község Önkormányzata, Felsőzsolca Város Önkormányzata, Kisgyőr Község Önkormányzata, Kistokaj Község Önkormányzata, Mályi Község Önkormányzata, Mályinka Község Önkormányzata, Nagyvisnyó Község Önkormányzata, Nyékládháza Város Önkormányzata, Parasznya Község Önkormányzata, Radostyán Község Önkormányzata, Répáshuta Község Önkormányzata, Sajóbábony Város Önkormányzata, Sajókeresztúr Község Önkormányzata, Sajólászlófalva Község Önkormányzata, Sajópetri Község Önkormányzata, Szirmabesenyő Nagyközség Önkormányzata, Varbó Község Önkormányzata 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, az 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 (a továbbiakban MÉSZ) 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2.§.

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Miskolc, 2025. ……..….

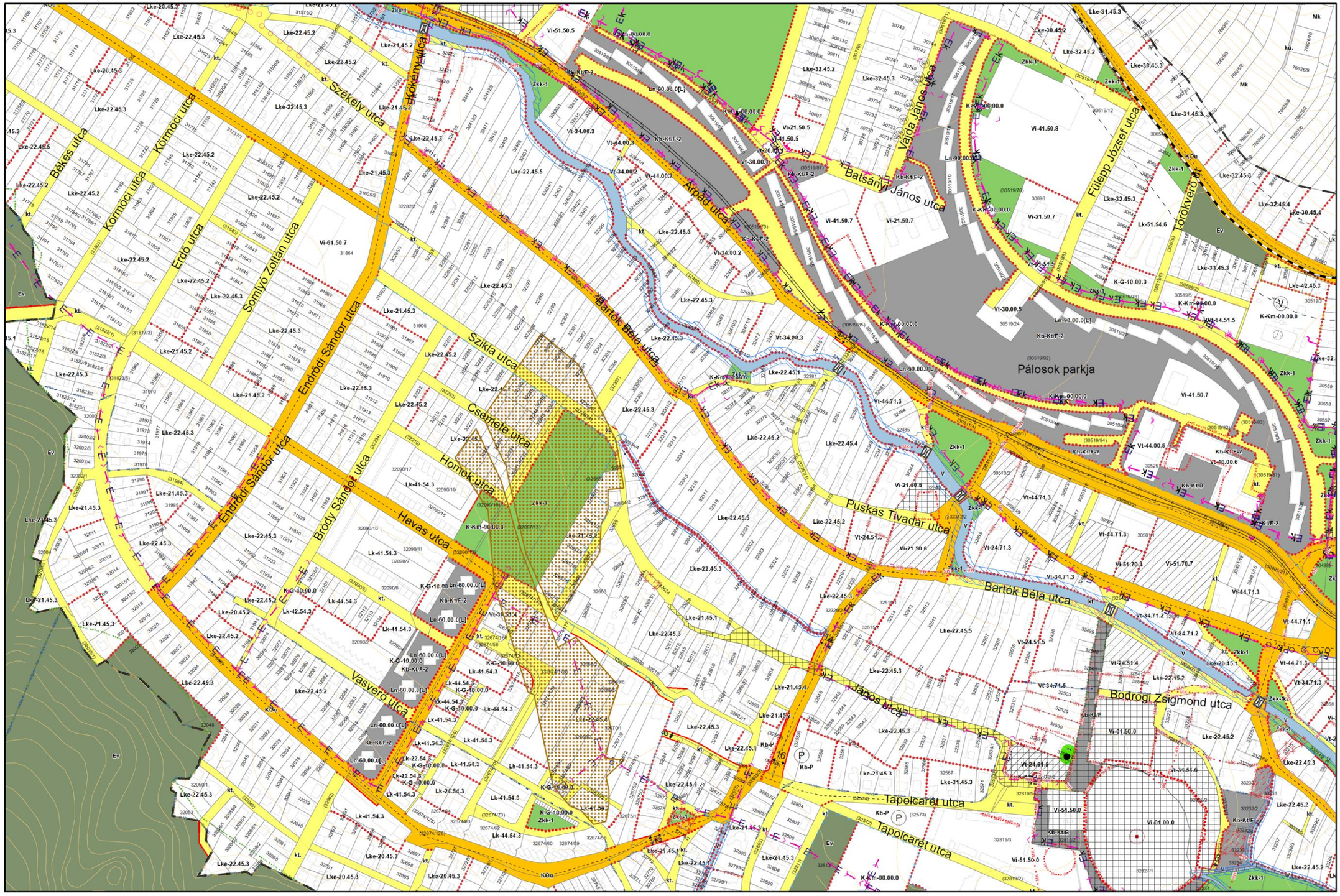
Dr. Senviczki Erika
jegyző

Tóth-Szántai József
polgármester

1. melléklet a …/2025 (….....) rendelethez

„5. melléklet a 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez
(A mellékelt szövegét a(z) Belterületi szabályozási tervlapok módosítása.pdf. elnevezésű file tartalmazza”

Miskolc Megyei Jogú Város Belterületi Szabályozási Terve M=1:4000



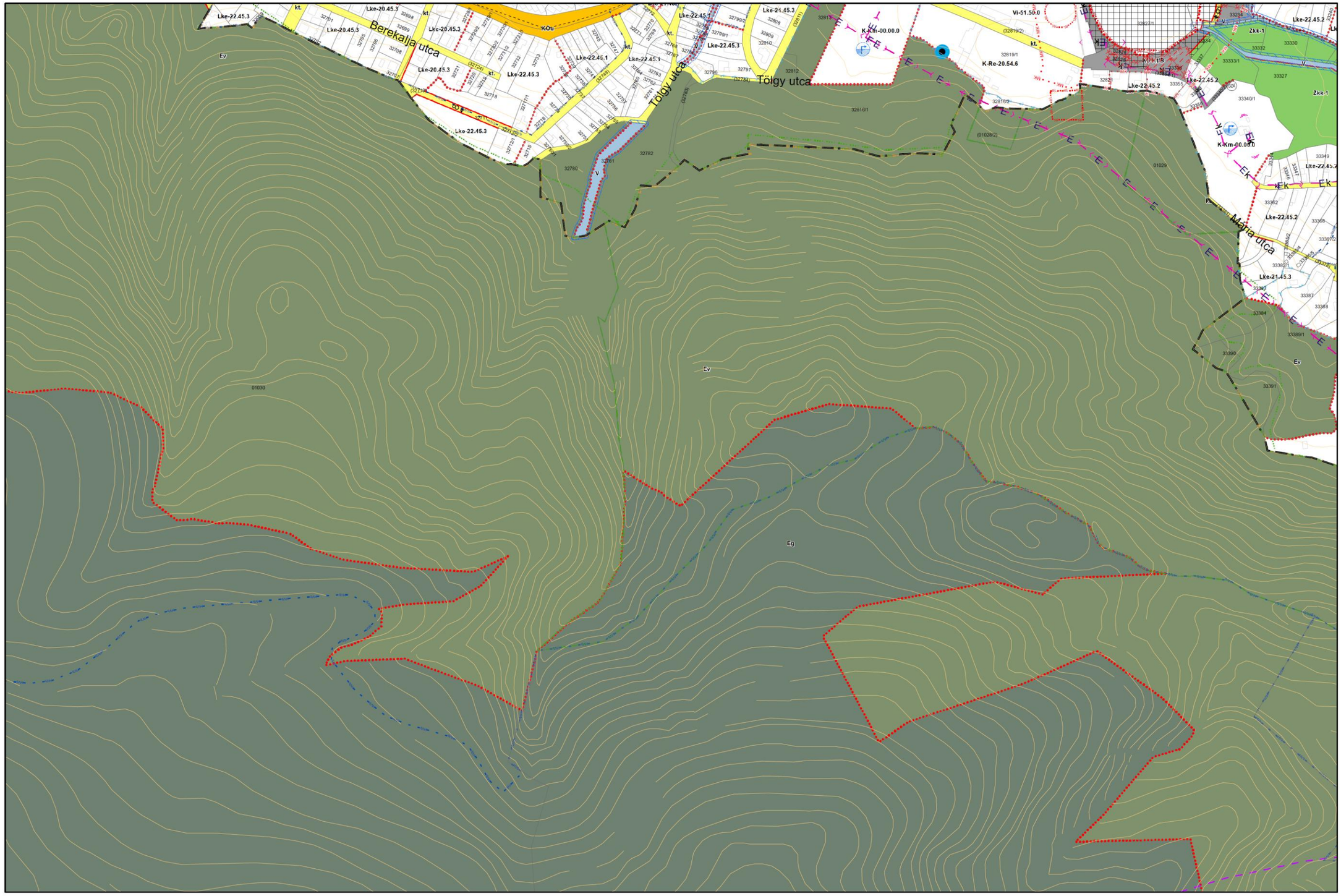
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1955

27-1

27-3 27-4

37-1

Miskolc Megyei Jogú Város Belterületi Szabályozási Terve M=1:4000



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1955

3.Alátámasztó munkarészek

3.1 Településtervező műszaki leírás

Előzmények

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a **55/2025. (III.20.) sz.** határozataival döntött arról, hogy módosítja a hatályos Településrendezési Eszközeit a **32818/1, 32818/2, 32820, 32823/2, 32824, 32826, 32827/1, 32828/1, 32828/2, 33265/1, 33327 és 33334** hrsz. ingatlanok vonatkozásában.

A 2023. évi C. tv. (Méptv.) 56. § (10) bekezdés c) pont szerinti települési főépítészi feladatokat Szunyogh László és az általa vezetett Főépítészi Kabinet látja el, a dokumentáció elkészítésével a Borsodi Tervező Kft-t, Hojdák Péter településtervező bízta meg.

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 kerül lefolytatásra**.

A R. A településterv egyeztetésének speciális szabályaira vonatkozó 68. § (1) bekezdése a) pont 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

(...)

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

a Modern Városok Program keretében egyes turisztikai és városfejlesztési célra irányuló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 202/2017. (VII. 10.) Korm. rendelet 1. melléklet 6. pontja a Modern Városok Program keretében tervezett „**Diósgyőri Vár komplex fejlesztése" beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította**. E tényre való tekintettel az **Méptv 193.§. szerinti kiemelt beruházások körébe tartozik**.

A tervezési terület a 2022 évben jóváhagyott Településrendezési Terv módosításaként kerül jóváhagyásra, ezért a dokumentációt az Méptv 229 §. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján a 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 45. § (6) bekezdés jóváhagyáskori tartalmi követelményének és jelmagyarázatának alkalmazásával készítjük.

A tervezési munka alapjául szolgáló alaptérkép a hatályos terv alaptérképe felhasználásával készült, azonban a beruházó által átadott – földhivatali alapadatokon és geodéziai felmérésen alapuló - helyszínrajz és telekalakítási dokumentáció is figyelembevételre került.

Jelen dokumentáció a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti, **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos véleménykérési eljáráshoz készült**.

Jelen módosítás nem minősül teljes felülvizsgálatnak.

A R. 7.§. (5) a) és b) alapján

„(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell."

Az előírás alapján önálló megalapozó vizsgálat nem készült, aktualizálásuk beépült az alátámasztó javaslat megfelelő fejezeteibe.

A hatályos Településrendezési Eszközök bemutatása

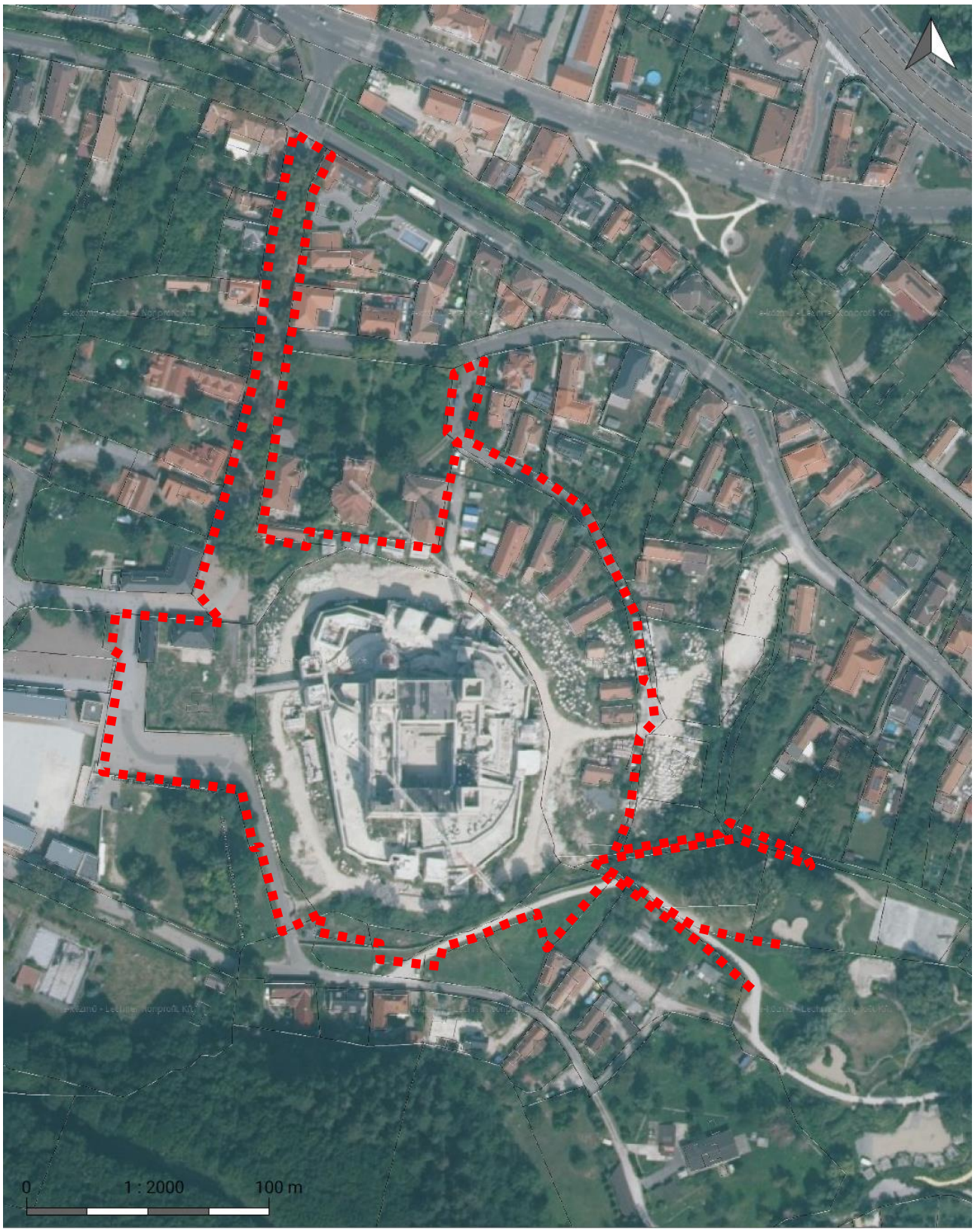
Miskolc Megyei Jogú Város rendelkezik a teljes közigazgatási területére vonatkozó, OTÉK szerint készült hatályos Településszerkezeti Tervvel, Helyi Építési Szabályzattal és Szabályozási Tervvel. A terveket a VÁTI Városépítési Kft., Paksi Szilvia vezető településtervező (TT/1 01-2592) készítette. A jóváhagyás 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**

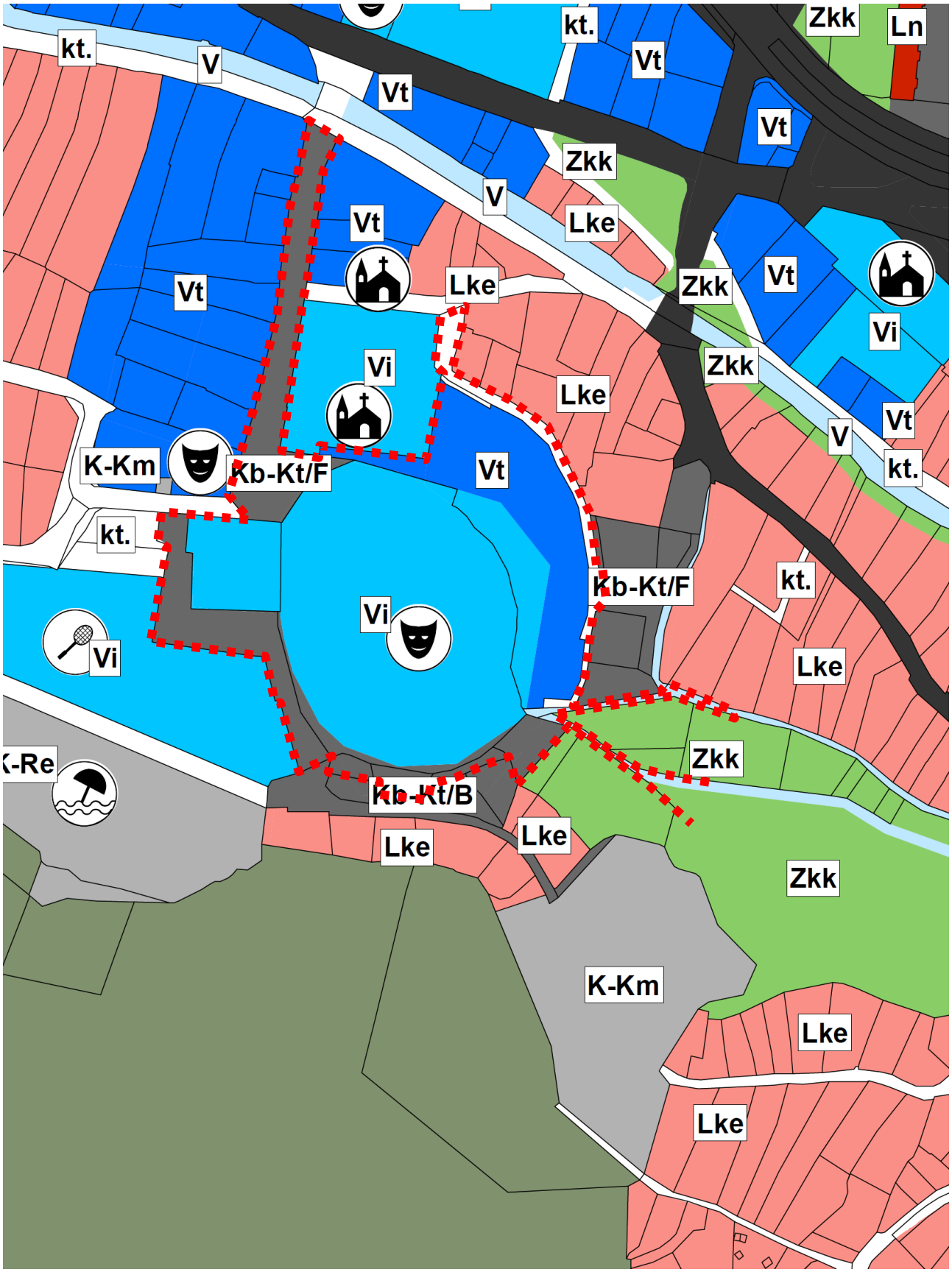
Figyelembe véve a kijelölt módosítási területet a Településrendezési eszközök módosítása a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási Tervet is érinti.

A tervezési feladat helyszíne a 32818/1, 32818/2, 32820, 32823/2, 32824, 32826, 32827/1, 32828/1, 32828/2, 33265/1, 33327 és 33334 ingatlanok területe



A tervezési terület légifotón

A 175/2022. (XII.15.) határozattal elfogadott <u>hatályos településszerkezeti terv 1.1. sz, melléklet (területfelhasználás)</u> – kivonat



A 175/2022. (XII.15.) határozattal elfogadott <u>hatályos településszerkezeti terv 1.1. sz, melléklet (területfelhasználás)</u> – jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

- Ln – Nagyvárosias lakóterület
- Lk – Kisvárosias lakóterület
- Lke – Kertvárosias lakóterület
- L – Lakóterület
- Vt – Településközpont terület
- Vi – Intézményi terület
- Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gipj – Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület
- Gipe – Egyéb ipari terület
- Üh – Hétvégiházas terület
- K-Arb – Különleges arborétum terület
- K-Ák – Különleges állatkert terület
- K-G – Különleges garázs terület
- K-Hon – Különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- K-Ke – Különleges kereskedelmi terület
- K-Km – Különleges közmű terület
- K-Kö – Különleges közlekedési terület
- K-Mh – Különleges menhely terület
- K-Mü – Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- K-Pi – Különleges pince terület
- K-Re – Különleges rekreációs terület
- K-Sp – Különleges sport terület
- K-T – Különleges temető terület

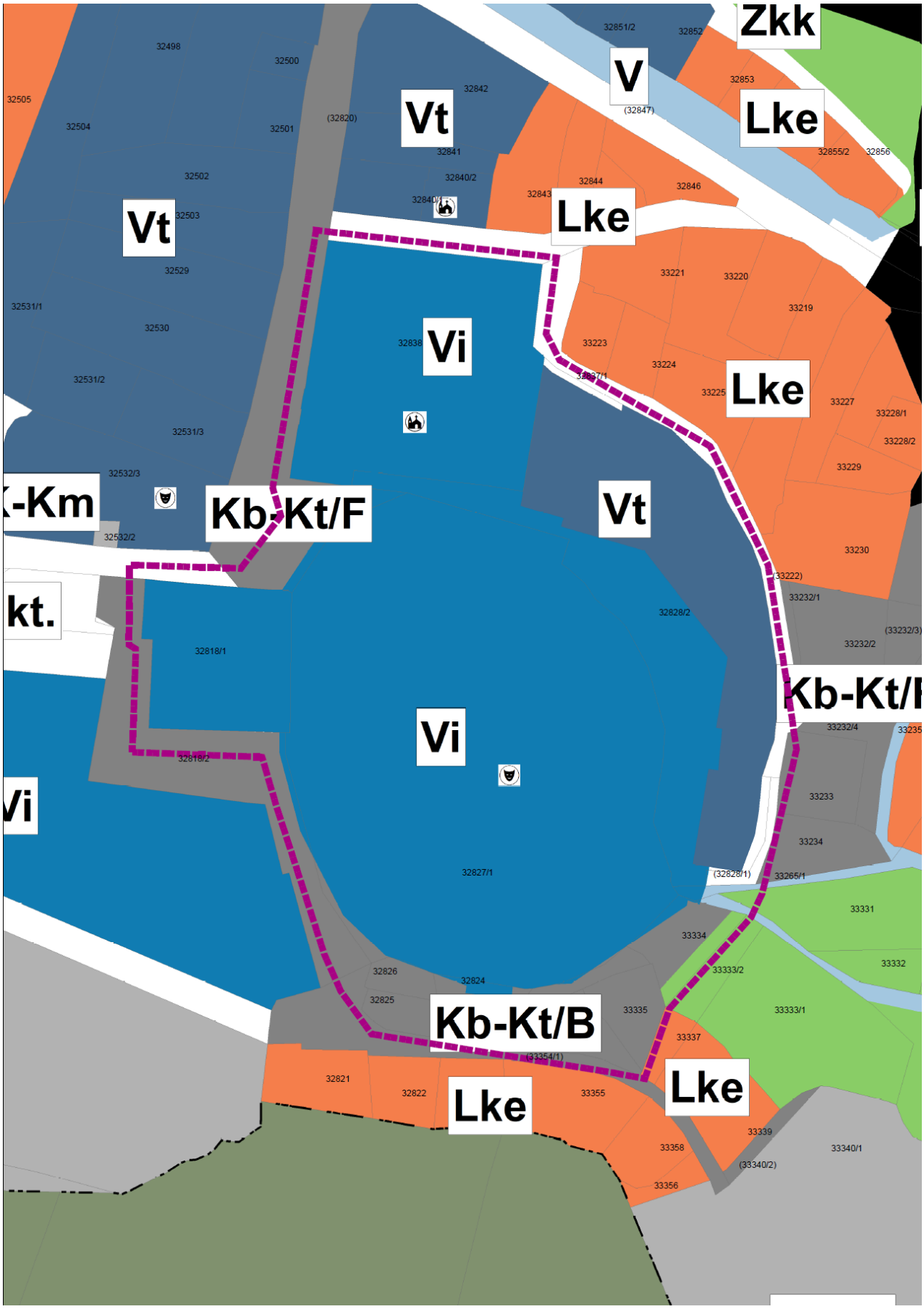
Beépítésre nem szánt területek

- KÖu – Közúti közlekedési terület
- kt. – Közlekedési célú közterület
- kü. – Külterületi út
- KÖk – Kötöttpályás közlekedési terület
- KÖl – Légi közlekedési terület
- Zkk – Zöldterület - közkert
- Ev – Védelmi rendeltetésű erdőterület
- Eg – Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Ek – Közjóléti rendeltetésű erdőterület
- Mk – Kertes mezőgazdasági terület
- Má – Általános mezőgazdasági terület
- Mko – Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Tk – Természetközeli terület
- V – Vízgazdálkodási terület
- Ve – Egyéb vízgazdálkodási terület
- Kb-B – Különleges beépítésre nem szánt bánya terület
- Kb-En – Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
- Kb-Hon – Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- Kb-Kk – Különleges beépítésre nem szánt kiskert terület
- Kb-Km – Különleges beépítésre nem szánt közmű terület
- Kb-Kt/B – Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
- Kb-Kt/F – Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér
- Kb-Mu – Különleges beépítésre nem szánt magánút
- Kb-Mz – Különleges beépítésre nem szánt magánzöld
- Kb-P – Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület
- Kb-Re – Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
- Kb-Szá – Különleges beépítésre nem szánt szállítóvezeték terület
- Kb-T – Különleges beépítésre nem szánt temető terület

Intézmények

- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Kollégium, szállás
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ, szakorvosi rendelő
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Termál strand
- Kemping
- Temető
- Kegyeleti park

A 175/2022. (XII.15.) határozattal elfogadott <u>hatályos településszerkezeti terv 1.1. sz, melléklet (területfelhasználás)</u> módosítása – a tervezési terület környezetének bemutatásával



A módosítás során a jelmagyarázat nem változik

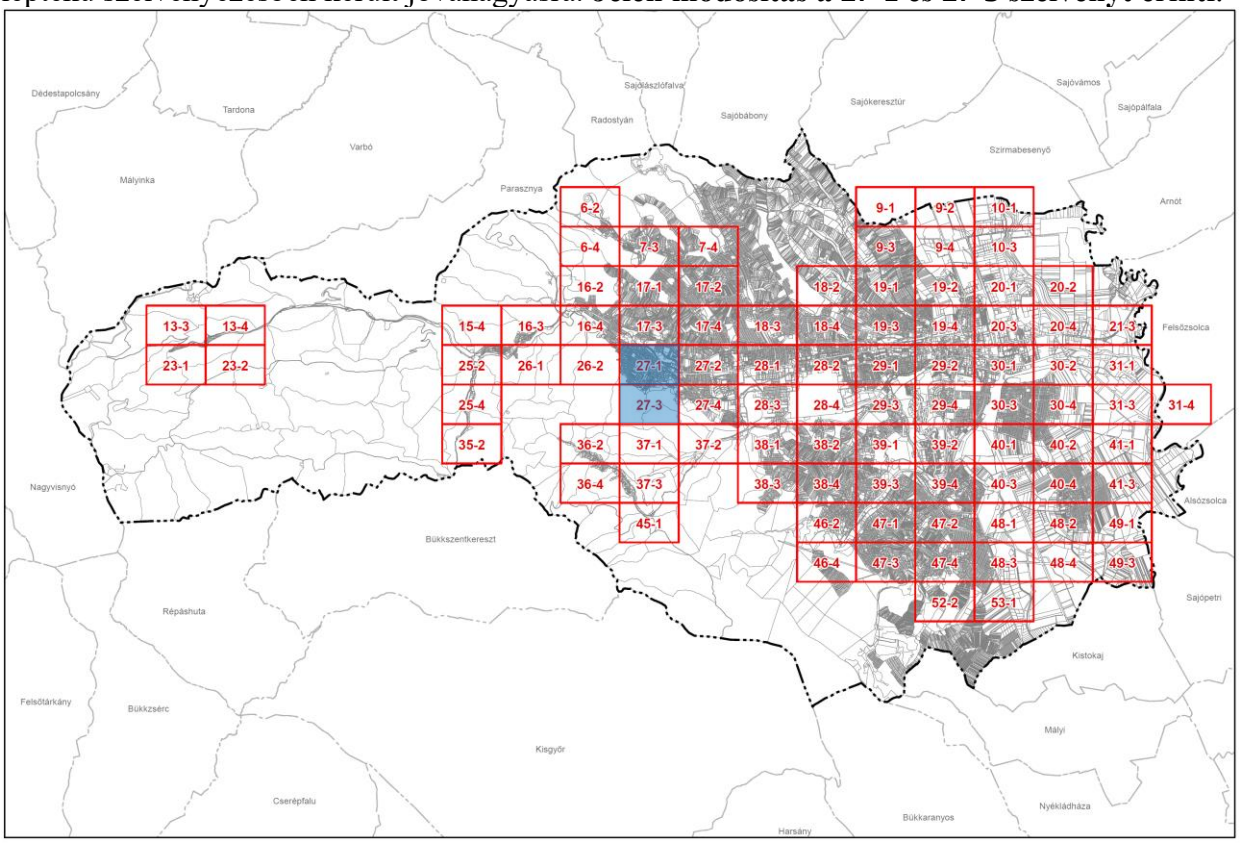
A TSZT további érintett mellékletei:

- 3.1. sz. melléklet: változások bemutatása
- 3.2. sz. melléklet: változások leírása
- 4. sz. melléklet: a település területi mérlege
- 5. sz. melléklet: a területrendezési tervvel való összhang igazolása

A módosítások a határozat-tervezet mellékletei, önálló bemutatásuk nem indokolt

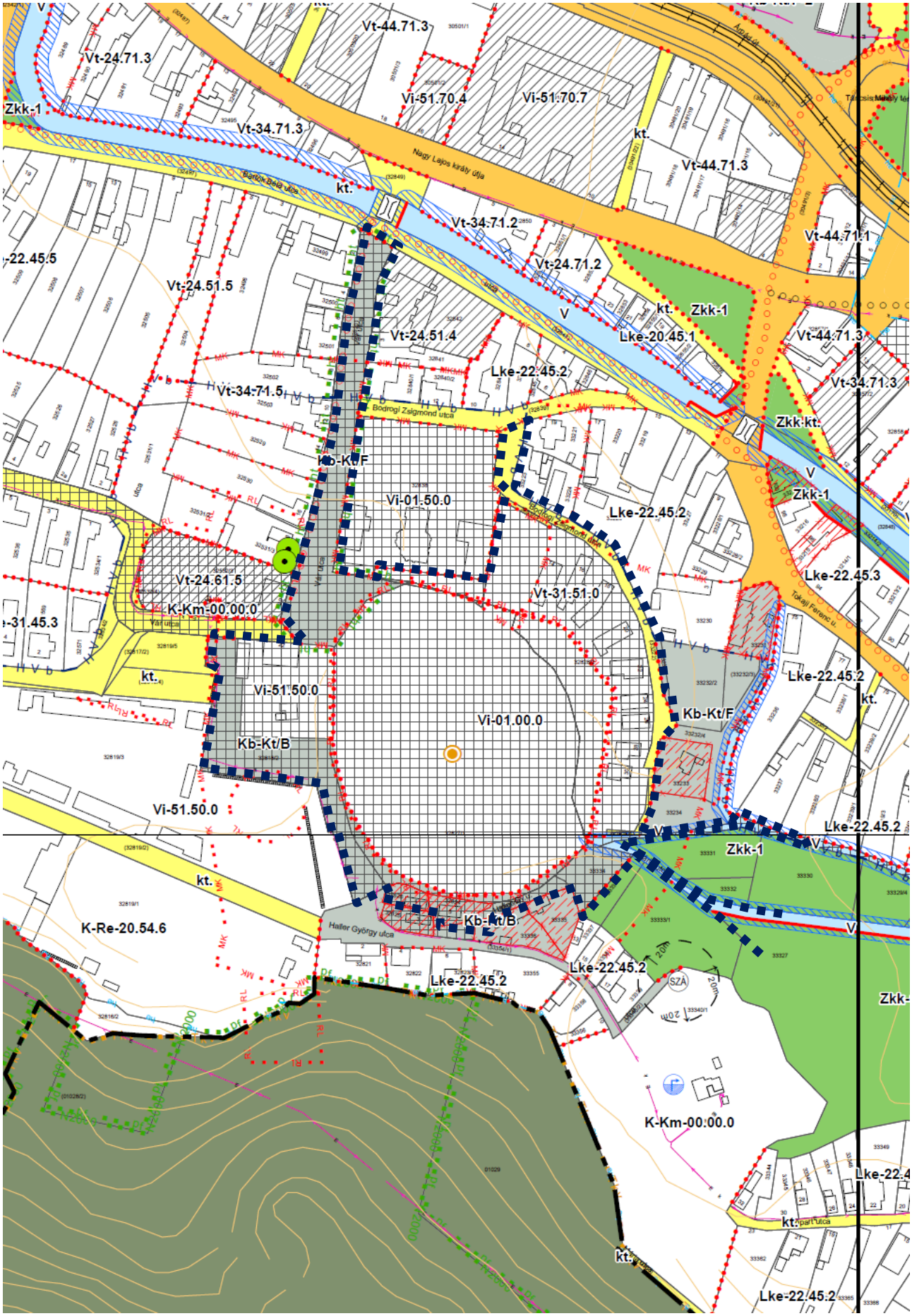
A 38/2022. (XII.16.) rendelettel elfogadott <u>hatályos szabályozási terv</u> – kivonat

A Szabályozási Terv a belterület esetében a MÉSZ 5. sz. mellékleteként A3 méretű, M = 1:4000 léptékű szelvényezésben került jóváhagyásra. **Jelen módosítás a 27-1 és 27-3 szelvényt érinti**.

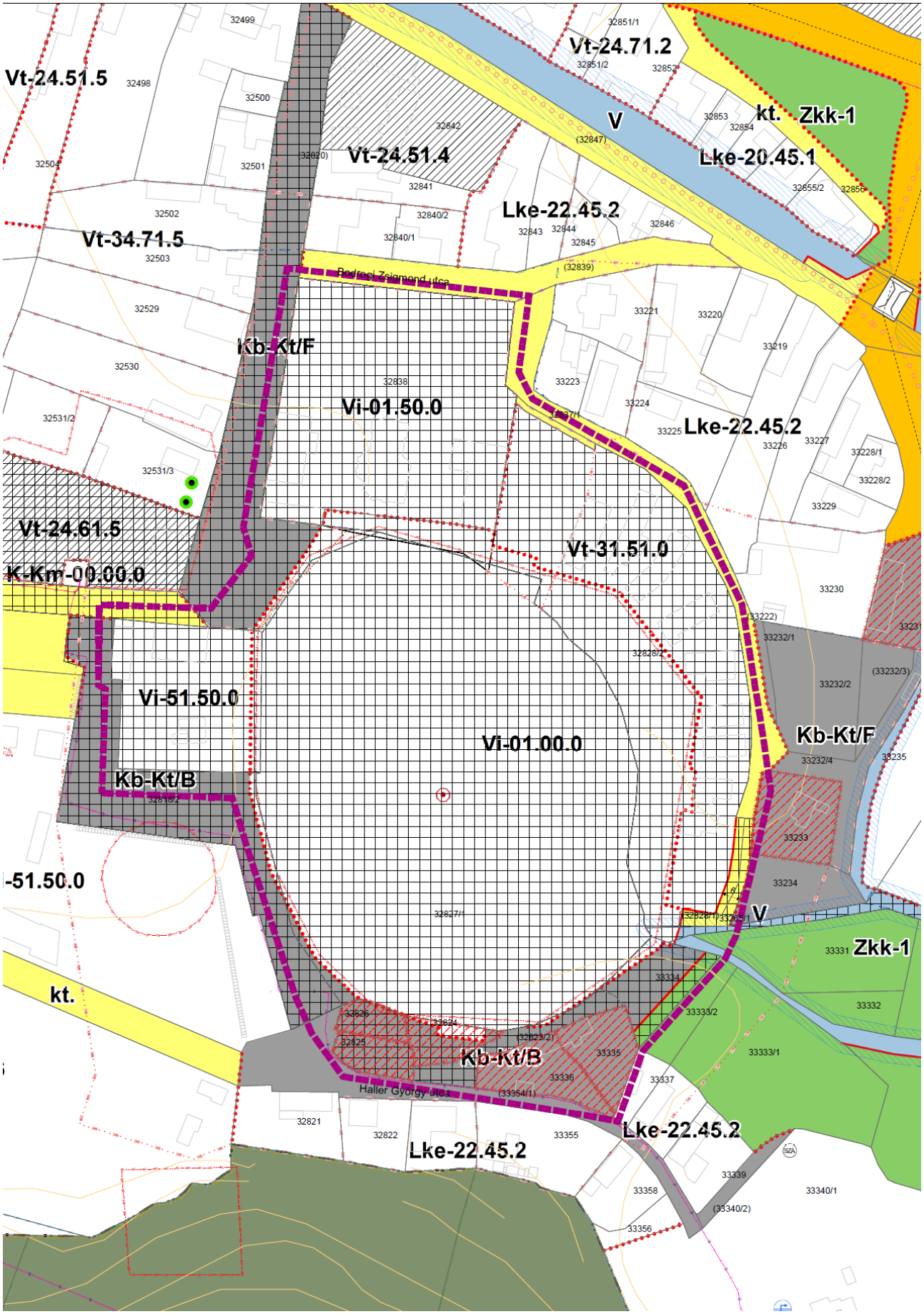


A Szabályozási Terv a külterület esetében a MÉSZ 6. sz. mellékleteként A3 méretű, M = 1:8000 léptékű szelvényezésben került jóváhagyásra. **Jelen módosítás külterületi szelvényt nem érint.**

A 38/2022. (XII.16.) rendelettel elfogadott <u>hatályos szabályozási terv</u> 5. sz. melléklet – kivonat



A 38/2022. (XII.16.) rendelettel elfogadott <u>szabályozási terv módosítása</u>



A 38/2022. (XII.16.) rendelettel elfogadott <u>hatályos Szabályozási Terv 2 .sz. melléklete (</u>jelmagyarázat)

Határelemek

- Közigazgatási határ
- Meglévő - megmaradó belterületi határ
- Meglévő - megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ

Kötelező szabályozási elemek

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa, jele
- Építési vonal
- Közforgalmú átjáró
- Közúti közlekedési terület - országos közút, helyi gyűjtőút
- Nem szerekezeti jelentőségű közlekedési terület - helyi lakóút, kerékpárút
- Külterületi út
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Légi közlekedési terület
- Zöldterület - közkert
- Védelmi rendeltetésű erdőterület
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Közjóléti rendeltetésű erdőterület
- Vízgazdálkodási terület
- Egyéb vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
- Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér
- Különleges beépítésre nem szánt magánút
- Különleges beépítésre nem szánt magánzöld
- Közforgalom számára megnyitott udvar
- Ideiglenes szabályozás területe

Sajátos jogintézmények

- Építési tilalom területe
- Építési és telekalakítási tilalom területe
- Telekcsoport újraosztás területe
- Beültetési kötelezettséggel érintett terület

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

- Műemlék telke
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet határa
- Nemzeti sírkerthez tartozó sírnak helyet adó temető
- Történelmi emlékhely
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Kiemelten védett régészeti lelőhely határa
- Régészeti érdekű terület
- Védett egyedi épített érték telke
- Városképi védelem alatt álló terület
- Városképi jelentőségű lakótelep
- Településszerkezeti védelem alatt álló terület
- Karaktervédelem alatt álló terület
- Natura 2000 terület KJTT
- Natura 2000 terület KMT
- Bükki Nemzeti Park területe
- Fokozottan védett terület
- Ex lege védett mesterséges üreg
- Ex lege védett földvár
- Ex lege védett forrás
- Földtani alapszelvény
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület
- Tájképvédelmi terület
- Helyi jelentőségű védett természetvédelmi terület
- Helyi jelentőségű természeti emlék
- HVb — Vízbázis belső védőövezete
- HVk — Vízbázis külső védőövezete
- HVA — Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezete
- HVB — Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezete
- HVC — Vízbázis hidrogeológiai "C" védőövezete
- Nagyvízi meder területe
- Elsődleges levezető sáv
- Másodlagos levezető sáv
- Áramlási holttér
- Átmeneti sáv
- Felszíni víz parti sávja
- Felszíni víz védvonal (töltés)
- Töltésláb
- Bányatelek határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület
- Erózió érzékeny terület
- Erózió érzékeny pont
- Alábányászott terület
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa (100m)
- Veszélyességi övezet határa

Javasolt szabályozási elemek

- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt kerékpárút
- Javasolt híd
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont (tervezett)
- Különszintű közúti csomópont (tervezett)

Tájékoztató elemek

- Földrészlet határ
- Alrészlet határ
- Épület
- Szintvonal
- AB Felirat
- Ingatlanhatárral nem rendelkező vízfolyás nyomvonala föld alatt
- Ingatlanhatárral nem rendelkező vízfolyás nyomvonala föld felett
- Országos közút tengelye
- Közforgalmú vasút tengelye
- Villamos tengelye
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Különszintű közúti csomópont
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Híd
- Jelentős közhasználatú parkolóhely
- Jelentős közhasználatú parkoló garázs
- Autóbusz pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Helikopterállomás
- Kerékpárút
- Vízmű
- Víztározó (pl. víztorony, medence)
- Vízműkutak
- Termálkutak
- Fűtőerőmű
- Fűtőmű
- Szennyvízátemelő
- Szennyvíztisztítómű
- Komposztáló telep
- Nagyfeszültségű villamosenergia vezeték
- Középfeszültségű villamosenergia szabadvezeték
- Ek — Középfeszültségű villamosenergia kábel
- GN — Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Gfnk — Nagyközép-nyomású földgáz gerinceloszto vezeték

Településrendezési javaslat

Előzmények, összefoglalás

A Diósgyőri vár fejlesztésének I. üteme 2014-ben befejeződött, jelenleg a II. ütem kivitelezése zajlik, részben a Nemzeti Kastély- és Várprogram turisztikai célú fejlesztéseinek támogatása (GINOP 7.1.1-15) program, részben a Modern Városok Program és Miskolc Megyei Jogú Város saját forrásai keretében.

Az előkészítés alatt álló III. ütem részeként lezárultak **a vizes árok kialakítása kontrafallal és körbejárható sétánnyal** projektelem tervezési munkái, melyek egyeztetésre kerültek a Miniszterelnökség várfejlesztéssel megbízott képviselőivel. A terv építési engedélyezése azonban még nem történt meg.

Az időközben lezárult régészeti feltárás során bizonyossá vált, hogy a kontrafal részben a fejlesztésére kijelölt építési övezet határain kívülre esik. A 2024 október 1.-vel hatályba lépő 2023 évi C. tv. a magyar építészetről (Méptv) megfogalmazta a műemléki ingatlan egyégének megőrzése elvét, melynek értelmében a műemlék tartozékát képező műemléki érték nem kerülhet eltérő ingatlanra.

A vár és a kontrafal, mint a középkori védműrendszer egyes elemei egyértelműen funkcionális és történeti egységet képeznek, ezért **szükséges a fejlesztési terület kibővítése** részben a telekalakítás végrehajthatósága érdekében, részben a szintén az Méptv-ben definiált építési telek kialakítása érdekében. Ezek végrehajtása **az építési engedélyezési eljárás megindításának alapfeltétele**.

A tervezési terület bemutatása

A tervezési terület a város belterületén, Diósgyőr városrész történeti részében, lakóterületek között található. Északról reprezentatív fasorral szegélyezett sétány (Vár utca) és az evangélikus templom jelentős zöldfelületi értékű kerttel bíró telke határolja, nyugatról részben a várral jelenleg egybekerített ún. Deryné-ház és kertje (amely korábban a várban tartott rendezvények kiszolgáló területeként szolgált), továbbá az ún „lovagi tornák tere” burkolt rendezvénytér és a hozzá kapcsolódó szabadtéri teátrum, keletről a Bodrogi Zsigmond utca, melynek vár felőli oldalon meglévő házsora távlatban szintén a projekt része. Dél felől az ún Vár-tető meredek rézsűvel leszakadó szirtje határolja, amely erdővel borított külterületi fekvésű, a Bükk hegység összefüggő erdőterületének határa.

Tágabb kitekintésben a terület a város kiemelt turisztikai fejlesztési övezete, melynek hatásterülete messze meghaladja a közvetlen beruházásét. Város, illetve városrész-fejlesztési akcióról beszélhetünk.

Tulajdonviszonyok

A 32818/2, 32824, 32826 és 32827/1 hrsz. ingatlanok a Magyar Állam, a további érintett ingatlanok Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezik. A tulajdonosi jogok gyakorlásával megbízott szervezetek (MNV Zrt., Miskolc Holding Zrt.) közötti megállapodás alapján sem a tervezett módosítás, sem a telekhatár-rendezés nem ütközik a tulajdonosok érdekeivel.

Jelenlegi használat

A beruházással érintett 32827/1 ingatlan a 32818/1 (ún. Déryné ház és kertje) és 32828/3 hrsz. (Bodrogi Zsigmond utca nyugati oldal) ingatlannal egybekerített felvonulási terület. (*A lekerítés telekhatárokhoz való viszonya nem ismert, az a geodéziai munkák során nem került bemérésre*.) A 32820 hrsz. (Vár utca) déli kiteresedése a vár egykori és tervezett bejárati zónájának a része A 32818/2 hrsz. (Haller György utca) burkolt köztér, a vár nyugati és déli oldali körbejárhatóságát lehetővé tévő útvonal része. A 32823/2, 32824, 32826 és 33334 hrsz. ingatlanokon álló épületek elbontásra kerültek, jelenleg összefüggő rendszertelenül kaszált alulhasznosított terület melyeken az ún „Tündérkert” felé vezető murvás út vezet keresztül. (*az út telekhatárokhoz való viszonya szintén*

nem ismert, a kerítéssel párhuzamosan került kiépítésre). A 33265/1 és 33327 hrsz. ingatlanokon nyilvántartott „árok” alrészletek a természetben nem beazonosíthatóak, vélhetően feltöltésre vagy feliszapolódásra kerültek Előbbi a vár közvetlen szomszédságában gondozatlan, bozótosodásnak indult terület, azt követően rendezett zöldterület gyümölcsfákkal amelyet az északról szomszédos lakótelkek tulajdonosai gondoznak, utóbbi a Tündérkerthez vezető murvás út folytatása. (*A nyilvános park kialakítása során a vízelvezető rendszer teljesen átépítésre került, amely azonban a vízügyi szakági nyilvántartásokban még nem került átvezetésre*.)

Beépítettség

Épületállomány az előző pontban bemutatott három, egybefüggően lekerített területen található. A beépítettség mértéke telkenként eltérő, a projekt keretében azonban egységesen tervezett beépítés valósul meg. **Érdemi bővítés a vár épületét érintően van folyamatban**, a Bodrogi Zsigmond úti ún. iparosházak hasznosítása jelen beruházásban nem szerepel.

Megközelítés

Megközelítése gyalogosan elsődlegesen a településrész központjába vezető Vár utcán keresztül, valamint a lovagi tornák terének túloldalán kialakított parkolózóna felől lehetséges. Az építési forgalom a keleti oldali Tokaji Ferenc utcára került rászervezésre, a Haller György utca csupán tartalék lehetőségként került kijelölésre. A Haller György utca felől a jelölt bükki túristaútvonalak közé tartozó, Vár-tető felé vezető kék L jelzésű erdei út is elérhető.

A hatályos Településrendezési Eszközök a Vár utca és a Haller György utca érintett szakaszát közlekedési terület helyett különleges közterület kategóriába sorolja, vagyis nem kezeli elsődlegesen gépjármű közlekedésre alkalmas területként.

A **hatályos Településszerkezeti Terv** (TSZT) a 32827/1 hrsz. ingatlan 15087 m2 és a 32828/2 hrsz. ingatlan 1723 m2 részterületét beépítésre szánt területként tartalmazza, intézmény terület funkcióval. Szabályozási előírásai az alábbiak:

Vi-01.00.0

- adottságoktól függő építménymagasság
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség: kialakult/100 %
- a legkisebb zöldfelület: kialakult/0%
- a legkisebb beépíthető telekterület: adottágoktól függő

A 32818/1 hrsz. ingatlan teljes területét (2158 m2) beépítésre szánt területként tartalmazza, intézmény terület funkcióval. Szabályozási előírásai az alábbiak:

Vi-51.50.0

- a megengedett építménymagasság 9,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület: kialakult/0%
- a legkisebb beépíthető telekterület: adottágoktól függő

A 32828/2 hrsz. ingatlan 5840 m2 részterületét beépítésre szánt területként tartalmazza, településközpont terület funkcióval. Szabályozási előírásai az alábbiak:

Vt-31.51.0

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület 10%
- a legkisebb beépíthető telekterület: adottágoktól függő

A 32818/2, 32820, 32823/2, 32824, 32826, 33334 hrsz. ingatlanok teljes (összesen 8051 m2) és a 32827/1 hrsz. ingatlan 598 m2 részterületét beépítésre nem szánt területként tartalmazza, különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér funkcióval. Szabályozási előírásai az alábbiak:

Kb-Kt/B

- a megengedett építménymagasság 4,0 m, technológiai indokoltság esetén túlléphető
- a beépítés módja nem releváns
- a megengedett legnagyobb beépítettség 5 %
- a legkisebb zöldfelület mértéke nem került meghatározásra
- a legkisebb beépíthető telekterület 1000 m2

A 33265/1 hrsz. ingatlan teljes és 33327 hrsz. ingatlant részterületét beépítésre nem szánt területként tartalmazza, vízgazdálkodási terület funkcióval. Szabályozási előírásai az alábbiak:

V

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

**tervezői megjegyzés: a vízgazdálkodási terület jellegénél fogva akár teljes területén vízzel borított lehet, az elvárt zöldfelület mértékének meghatározása irreleváns.*

A beruházás bemutatása

A dokumentáció a KUBUS ÉPÍTÉSZ Tervező és Szolgáltató Kft., Rostás László (É/1 05-0105) Ybl- és Pro Architectura díjas építész, vezető tervező irányításával és Szekér György (É/1 01-0282) tudományos kutató, művészettörténész közreműködésével készült. **Az alábbiakban a dokumentáció műszaki leírásának kivonata kerül bemutatásra, a tervező hozzájárulásával.**

A terv az alábbi főbb elemeket tartalmazza:

1. **A várat övező vizes árok kontrafala mentén a körbejárást biztosító sétány építése.**
2. Az egykori hídfők kialakítása a modern építészet eszközeivel, melyek a vár és kapcsolódó létesítményei egyes eltérő funkcionális egységeinek elválasztott megközelítését teszik lehetővé. A hídfőkben rejtett módon elhelyezhetőek továbbá a szükséges kiszolgáló liftek.
3. Az egykori malom és a zsilipek rekonstrukciója hagyományos technológiai elemekkel.

A bemutatott tervdokumentáció az 1. pontban szereplő fejlesztések engedélyezéséhez készült, a tervezett telekalakítás azonban a további projektelemek helyigényét is figyelembe veszi.

A rögzített vizesárok mederfalának kiépítése során a régészeti feltárás adatainak felhasználásával kerül ki- azaz visszaépítésre a kontrafal amely a mederfenék vízzáró szigetelésével összeépítetten biztosítja a mértékadóvízszint fölé vezetett un. „medenceszigetelést”. A szerkezeti mederfal csapadékvíz elleni védelmét a -182.70 mBf szinten vezetett –várárok sétány teraszszigetelése biztosítja.

A várárokkal kapcsolatos előírások -a vízbázis védelme érdekében- külön dokumentációban kerültek rögzítésre, melyek nem képezik jelen módosítás tárgyát.

A körbejárhatóságot biztosító sétány geometriájának meghatározása során fontos szempont volt, hogy szükség esetén a mentőautó és a karbantartó gépek közlekedését is biztosítani lehessen, valamint biztosítani kell a vizesárokkal körülvett vár külső látványának a megtekinthetőségét a megvalósuló 2,50 m széles, 3,10 m űrszelvényű és 475 fm hosszú az un. várárok sétány igénybevételével.

A sétány padlóburkolata bazalt 20x20 cm bazalt kockakő, a huszárvár területén a Huszárvár kültérben lévő Andezit kőlap burkolatát folytatja, ezzel is jelezve hogy itt, a Huszárvár területén jár a látogató. A töréspontokban a padlóburkolat fagyálló csiszolt kemény mészkő, hézagmentes kivitelben. Az előírt helyeken kőszínű dilatációs fugával csúszásmentes kivitelben.

A terven szereplő és az utolsó építési fázisként megvalósuló 2,50 m széles várároksétány roppantott 20x20-as félbevágott bazaltkocka burkolatának felületi csapadékvize szintén - a konzolosan befogott vasalt aljzatlemezre ragasztott modifikált bitumenes lemezszigetelés segítségével - az ágyazórétegben kerül elvezetésre –védve ezzel a kontrafal hátszerkezetét is.

A településrendezési probléma bemutatása

A korábbi elképzelés alapján a Vár telkének meghatározása során az Önkormányzat fő koncepciója a következő volt: a Vár telke a vizesárok külső falánál, a kontrafal Vár felé eső belső falának csatlakozásánál került meghatározásra.

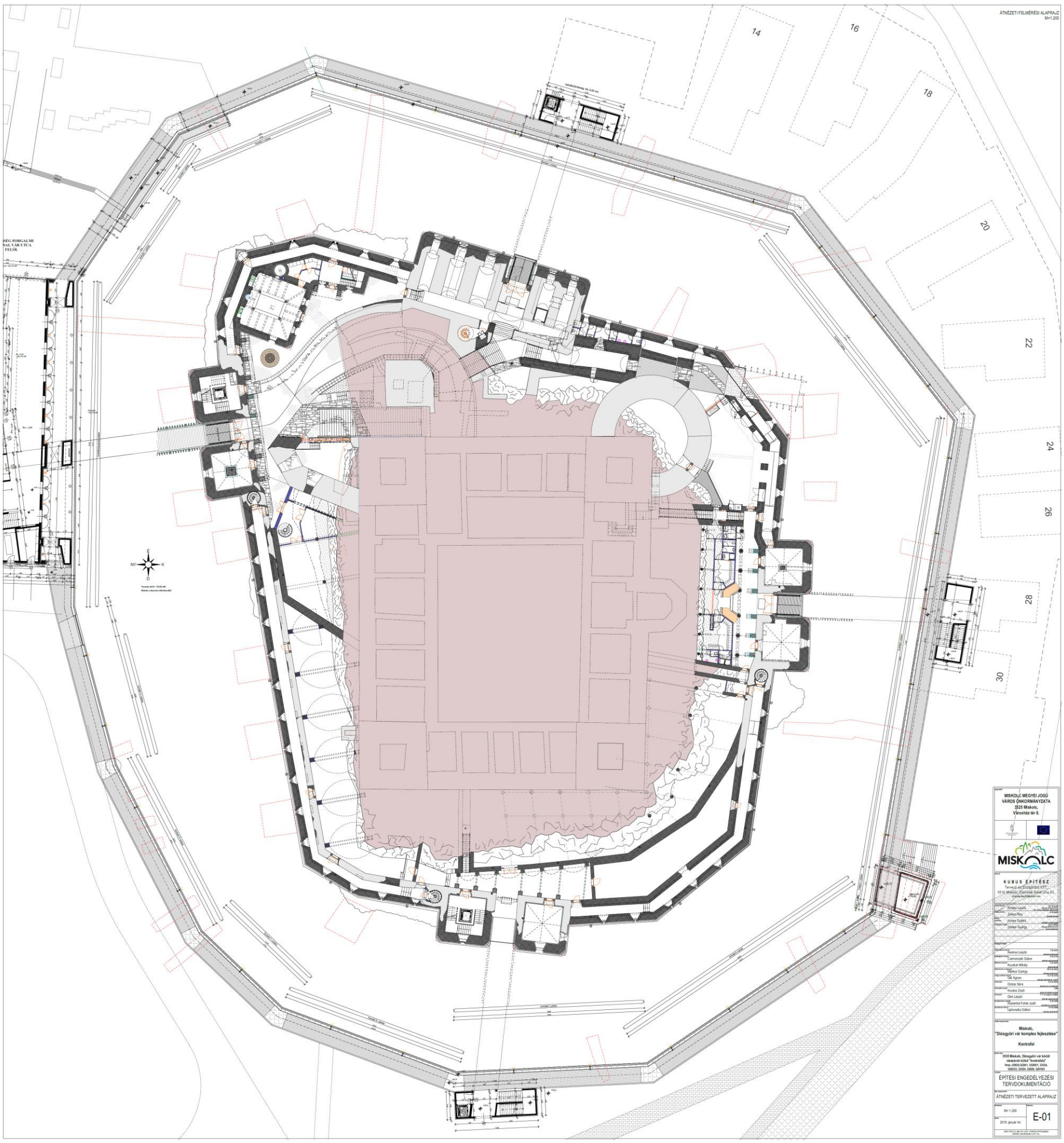
Ez a tervezett elképzelés nem megvalósítható az időközben megváltozott műemléki szabályozás okán, mely arról határozz, hogy egy telken kell lennie valamennyi, egy egységet képező műemléki értékeknek. Jelen esetünkben a Vár kialakítandó telkén kell szerepeltetni a teljes kontrafalat, amely jelenleg részben állami (Vár telke) részben Önkormányzati telkeken húzódik.

Ennek következtében meghatározásra került egy tervezett telekhatár, mely a kontrafal Vár felé eső „belső falától" 3,15-3,3 méterre került kialakításra.

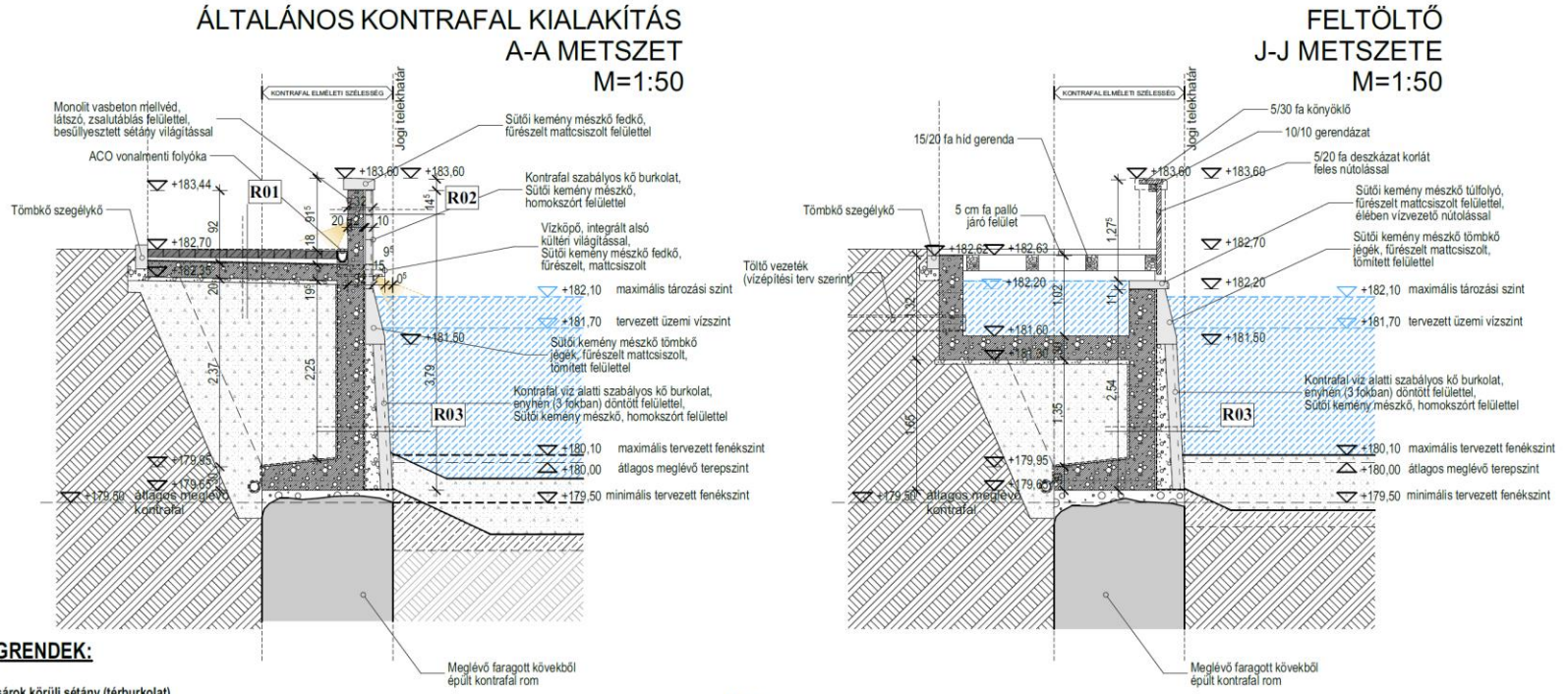
A telekalakítási dokumentációt a Miskolci Földmérő Kft. készítette a tervezők iránymutatása alapján.

A telekalakítás célja a Vár telkének kialakítása a fent leírt új határvonal mentén, illetve a Vár környezetében található állami és Önkormányzati ingatlanok rendezése a fentebb bemutatott szempontok mentén. Az Méptv 124.§. megfogalmazza a „*műemlék ingatlan egységének megőrzése*" elvét, melyet az eljárási szabályok is támogatnak. (Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése alapján műemlék telke esetében a szabályozási terven jelölt építési övezet határa és a kialakítandó telekhatár nem kell, hogy kötelezően egybe essen.) A telekalakítás végrehajtásához tehát nem feltétlenül szükséges a HÉSZ módosítása, az építési engedély módosításának jóváhagyásához azonban igen mivel az Méptv. 16.§. 27. egyértelműen definiálja az „*építési telek*" kritériumait (a b) pont alapján *az építési szabályoknak megfelelően kialakított*.)

A megbízó Önkormányzat utasítása alapján szükséges továbbá a Bodrogi Zsigmond utca déli, önálló helyrajzi számon (32828/1) szereplő szakaszának kiszélesítése, a meglévő szakaszokkal azonos 6 m szélességben. A beavatkozás célja a vár gépjárművel történő körüljárhatóságának biztosítása.



Helyszínrajz. Forrás: beruházói adatszolgáltatás



RÉTEGRENDEK:

R01 Vízesárok körüli sétány (térburkolat)

- 10 cm BAZALT KOCKA KŐ BURKOLAT
- 3-6 cm BAZALT ZÚZALÉK (LEJTÉSBEN)
- 0,5 cm SZIVÁRGÓ RÉTEG GEOTEXTILIÁVAL KASÍROZOTT, EGY OLDALRA DOMBORNYOMOTT NAGY TEHERBÍRÁSÚ HDPE ANYAGÚ DRÉN LEMEZZEL, („STOPLIK" FELFELÉ ÁLLJANAK). NYOMÓSZILÁRDSÁG: 300 kN/m2,VÍZELVEZETŐ KÉPESSÉG: 1 liter/s/fm pl. DÖRKEN DELTA MS-DRAIN
- 1 rtg KENT MŰGYANTA SZIGETELÉS
- 20 cm MONOLIT VASBETON LEMEZ (LEJTÉSBEN)
- 5 cm SZERELŐ BETON
- BETÖMÖRÍTETT HOMOKOS KAVICS FELTÖLTÉS

R02 Kontrafal mellvéd korlát

- 10 cm KŐ HOMLOKZATI FAL BURKOLAT (RENESZÁNSZ BLOKK), (GYÁRILAG RÉTEGRAGASZTOTT 2 cm KŐLAP + 8 cm BETON HÁTSZERKEZETERKEZET) RENDSZERRAGASZTÓVAL, ROZSDAMENTES ACÉL HORGOKKAL RÖGZÍTVE
- 20 cm MONOLIT VASBETON FALSZERKEZET, LÁTSZÓ (ZSALUTÁBLÁS) FELÜLETTEL

R03 Kontrafal, víz alatti szakasza

- 10 cm KŐ HOMLOKZATI FAL BURKOLAT SÜTŐI KŐ MÉSZKŐ TÖMBKŐ (3 FOKOS DÖNTÖTT FELÜLETTEL) RENDSZERRAGASZTÓVAL, ROZSDAMENTES ACÉL HORGOKKAL RÖGZÍTVE
- 10-20 cm KIBETONOZOTT HÁTSZERKEZET
- 1 rtg SECUTEX R 501 GEOTEXTÍLIA VÉDŐRÉTEG
- 1 rtg BENTOFIX X2 BFG 5300 SZIGETELŐ LEMEZ
- 33 cm MONOLIT VASBETON TÁMFAL
- 1 rtg DÖRKEN SZIVÁRGÓ LEMEZ
- BETÖMÖRÍTETT HOMOKOS KAVICS FELTÖLTÉS

R08 Csónakkikötő, padozat

- 5 cm FA PALLÓ JÁRÓFELÜLET
- 5-7 cm PÁRNAFA (LEJTÉSBEN)
- 15-25 cm MONOLIT VASBETON KONZOL (LEJTÉSBEN)

Megrendelő:

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
3525 Miskolc,
Városház tér 8.

MISKOLC

Tervező:

KUBUS ÉPÍTÉSZ
Tervező és Szolgáltató KFT.
3516 Miskolc, Csermák Antal utca 63.
kubusepiteszkft@gmail.com

Felelős tervező:	Rostás László	É/1 05-0105
Felelős tervező:	Zielem Rita	É 05-0429
Építész munkatársa:	Kocsis Szilárd	É/1 01-0263
Felelős műszaki vezető:	Szekér György	É/1 01-0263

Szakági tervezők:

Tartószerkezeti tervező:	Kerényi László	T 05-0241
Gépészmérnöki tervező:	Cservenyák Gábor	G 05-0143
Villamos tervező:	Kucskár Mihály	V 05-0595
Közúti közmű és műszaki:	Márkus György	KÉ-A 05-0461
Ökológiai (vízépítési) tervező:	Gál Ágnes	VZ-Ö 05-0375
Kertépítész:	Dobos Sára	KÉ 05-0016
Távközlési tervező:	Kovács Zsolt	I-096
Műtervező:	Déri László	É 05-0429
Régészeti munkatársak:	Klubertné Fehér Judit	É 05-0456
Műszaki ellenőr:	Liptovszky Gábor	HÉ 05-0294

Projekt megnevezése:

Miskolc,
"Diósgyőri vár komplex fejlesztése"

Kontrafal

Építési helyszín:

3535 Miskolc, Diósgyőri vár körüli vízesárok külső "kontrafala"
Hrsz.:32820,3228/1, 33265/1, 33334, 32823/2, 32824, 32826, 32818/2

Terv célja:

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Rajz megnevezése:

ÁLTALÁNOS KONTRAFAL KIALAKÍTÁS
A - A METSZET
FELTÖLTŐ J - J METSZET

Méretarány: M= 1:50

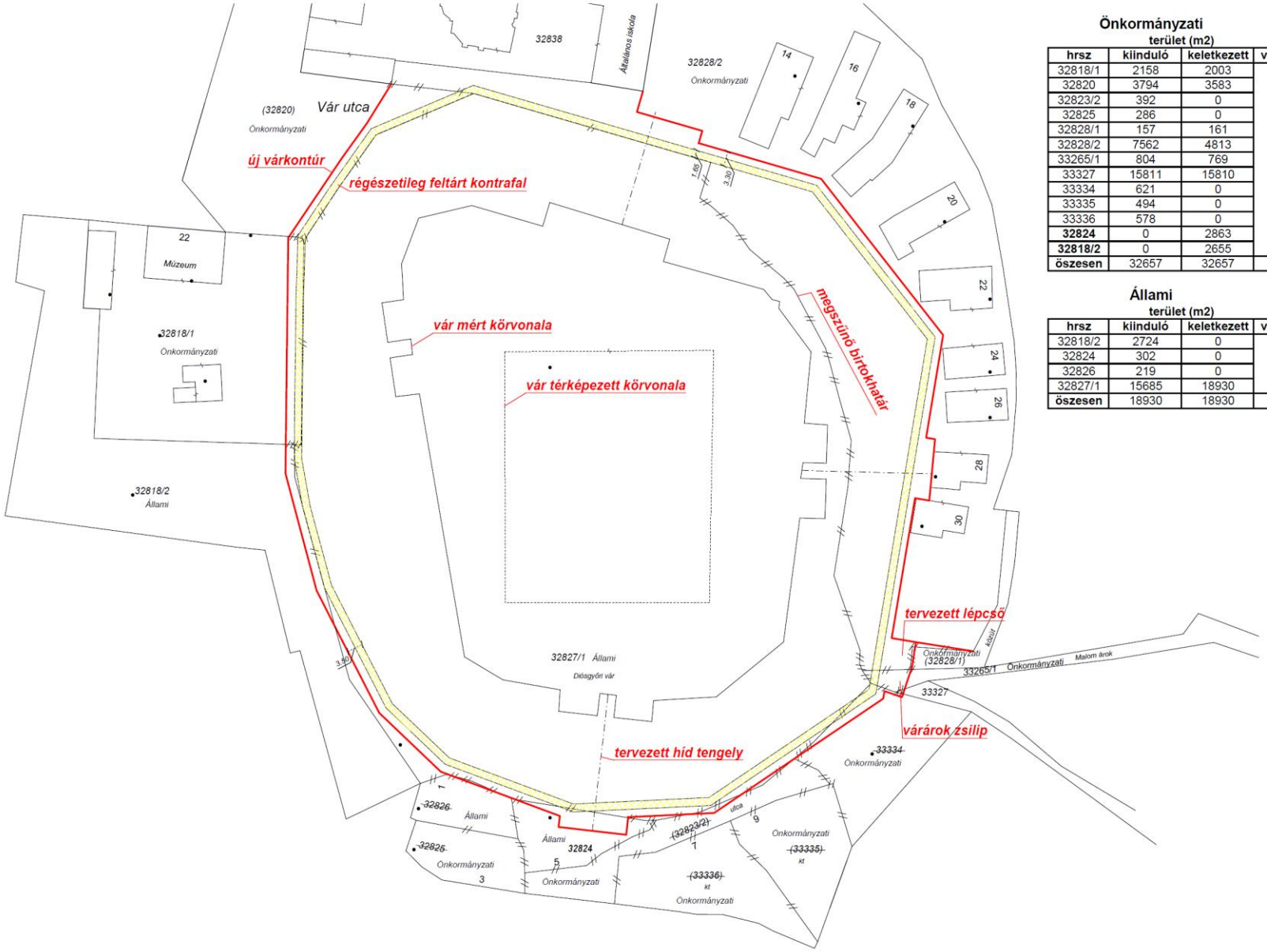
Dátum: 2018. június hó

Rajzszám: E-11

EZEN TERV AZ 1999. ÉVI LXXXI. TÖRVÉNY ÉRTELMÉBEN SZERZŐI JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

A kontrafal metszetei

Forrás: beruházói adatszolgáltatás



Önkormányzati

terület (m2)

hrsz	kiinduló	keletkezett	változás
32818/1	2158	2003	
32820	3794	3583	
32823/2	392	0	
32825	286	0	
32828/1	157	161	
32828/2	7562	4813	
33265/1	804	769	
33327	15811	15810	
33334	621	0	
33335	494	0	
33336	578	0	
32824	0	2863	
32818/2	0	2655	
öszesen	32657	32657	0

Állami

terület (m2)

hrsz	kiinduló	keletkezett	változás
32818/2	2724	0	
32824	302	0	
32826	219	0	
32827/1	15685	18930	
öszesen	18930	18930	0

A telekalakítás tervezete. Forrás: beruházói adatszolgáltatás

Tervezett Településszerkezeti Terv

A módosítás során sem a területfelhasználás elemei, sem a Településszerkezeti Terv egyéb előírásai, sem az övezeti előírások nem változnak. Az egyes építési övezetek és övezetek határa kerül korrigálásra azalábbiak szerint:

- A Vi-51.50.0 övezet (32818/1 hrsz.) területe 155 m2-el csökken a Vi-01.00.0 övezet javára.
- A Vt-31.51.0 övezet (32828/2 hrsz.) területe 1020 m2-el csökken a Vi-01.00.0 övezet javára.
- A Vt-31.51.0 övezet (32828/2 hrsz.) területe 111 m2-el csökken a kt övezet javára (*útszélesítés*).
- A Kb-Kt/B övezet (32818/2, 32820, 32823/2, 32824, 32826, 33334 és 32827/1 hrsz.) területe 695 m2-el csökken a Vi-01.00.0 övezet javára (*új beépítésre szánt terület*).
- A V övezet (33265/1 és 33327) területe 37 m2-el csökken a Vi-01.00.0 övezet javára (*új beépítésre szánt terület*).
- A Kb-Kt/B övezet (33334 hrsz.) területe 174 m2-el csökken a Z. övezet javára (*zöldterületi kompenzáció*).

Az **építési hely kijelölése** a HÉSZ 9.§.-ban szabályozottak alapján jellemzően a kialakult állapotnak megfelelően történik, a beruházás jellegénél és léptékénél fogva az országos építészeti tervtanács véleményére alapozva.

A módosítási szándék **a településszerkezet tervezett alakulását nem befolyásolja**. A vonalas elemek rendszere, hierarchiája nem változik. A Településszerkezeti Tervben rögzített **területfelhasználás és az egyes övezetek határának korrekciója történik**.

Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére a Kb-Kt/B és a V övezetek rovására kerül sor, **összesen 695 m2 területen,** melynek az OTrT 12.§. (3)b) alpont szerinti kompenzációjára 33334 hrsz. ingatlanon kerül sor a meglévő közkert övezethez kapcsolódóan.

A Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési és Műszaki Osztály, mint a módosítással érintett árkok üzemeltetője 106041-2/2025. ikt. sz. állásfoglalása alapján a telekalakítás során az árok funkciója nem szűnhet meg a környező ingatlanok veszélyeztetése miatt, ezért vízelvezetési szolgalmi jog bejegyzése szükséges az érintett 37 m2 terhére az Önkormányzat javára.

E tényre való tekintettel, továbbá a fentebb bemutatott zöldfelületi kompenzáció és útszélesítés miatt a telekalakítási vázrajz módosítása is szükséges!

Az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1, ha-t, ezért a R 18.§. (1) értelmében a biológiai aktivitásérték szintentartása nem szükséges.

A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett ingatlanok a 33327 hrsz kivételével műemléki védelem alatt állnak, továbbá a jelenlegi Vi-01.00.0 övezeten belüli terület régészeti érintettsége is igazolt. Az ezzel kapcsolatos adatok és előírások az Örökségvédelem c. fejezetben kerülnek részletesen bemutatásra.

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság adatszolgáltatása alapján a tervezési terület ivóvízbázis védőövezettel érintett. Az ezzel kapcsolatos adatok és előírások a Környezetvédelem c. fejezetben kerülnek részletesen bemutatásra.

A hatályos Településrendezési Eszközök elkészítéséhez érkezett adatszolgáltatások, alapján a tervezési terület vonatkozásában egyéb korlátozási vagy védelmi szempont nem merül fel.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 44/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete (Tkr.) alapján a tervezési területet a történeti Diósgyőr részeként karaktervédelem alatt álló terület. A Tkr vonatkozó előírásai szintén az Örökségvédelem c. fejezetben kerülnek részletesen bemutatásra.

Megemlítendő, hogy a Vár utcai gesztenyefasor az 51/2007. (XI.28.) önk. rendelet alapján helyi természeti védelem alatt áll, annak faegyedeit azonban a módosítás nem érinti.

3.2 Közművesítés

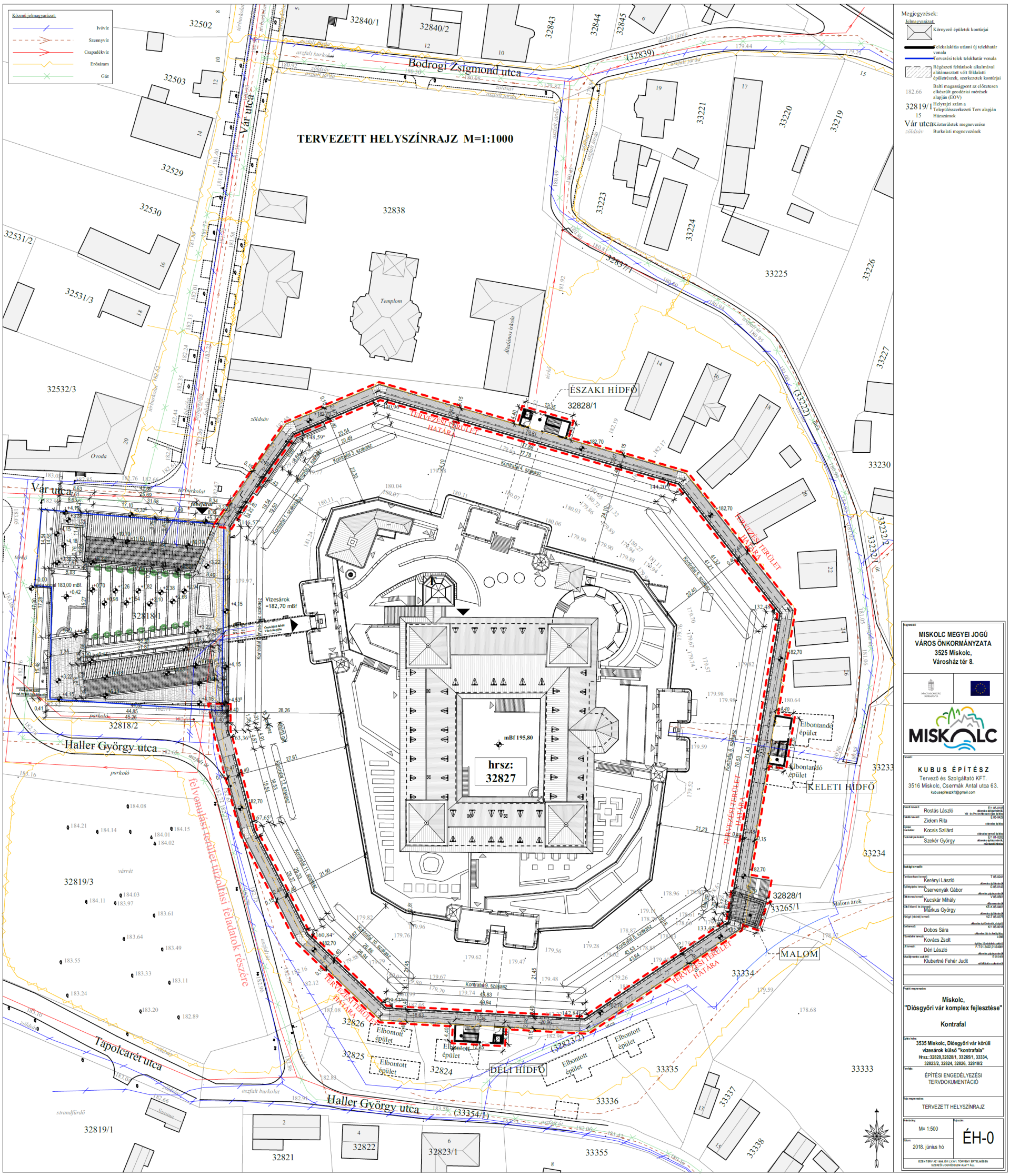
A tervezési terület közműellátása teljes.

A beruházás elsősorban a tűzivíz-ellátás kiépítését igényli, azonban a meglévő közterületek érintettsége miatt valamennyi közművet érintő genplan készült.

Az alább bemutatott tervlapról megállapítható, hogy a:

- a kontrafal sávját, egyben a tervezett övezethatár vonalát meglévő vonalas közmű nem érinti,
- a meglévő és tervezett közmű-vezetékek továbbra is közterületi pozícióban maradnak.

A szükséges közmű építések és kiváltások a beruházási program részét képezik, valamennyi érintett ingatlan ellátása biztosított marad.


TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ M=1:1000
Bodrogi Zsigmond utca
Vár utca
Haller György utca
Tapolcarét utca
Templom
Óvoda
Általános iskola
ÉSZAKI HÍDFŐ
DÉLI HÍDFŐ
KELETI HÍDFŐ
MALOM
Malom árok
hrsz: 32827
mBf 195,80
Vízesárok =182,70 mBf
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
Elbontandó épület
Elbontott épület
Kontrafal 1. szakasz
Kontrafal 2. szakasz
Kontrafal 3. szakasz
Kontrafal 4. szakasz
Kontrafal 5. szakasz
Kontrafal 6. szakasz
Kontrafal 7. szakasz
Kontrafal 8. szakasz
Kontrafal 9. szakasz
Kontrafal 10. szakasz
Kontrafal 11. szakasz
Kontrafal 12. szakasz
Kontrafal 13. szakasz
Kontrafal

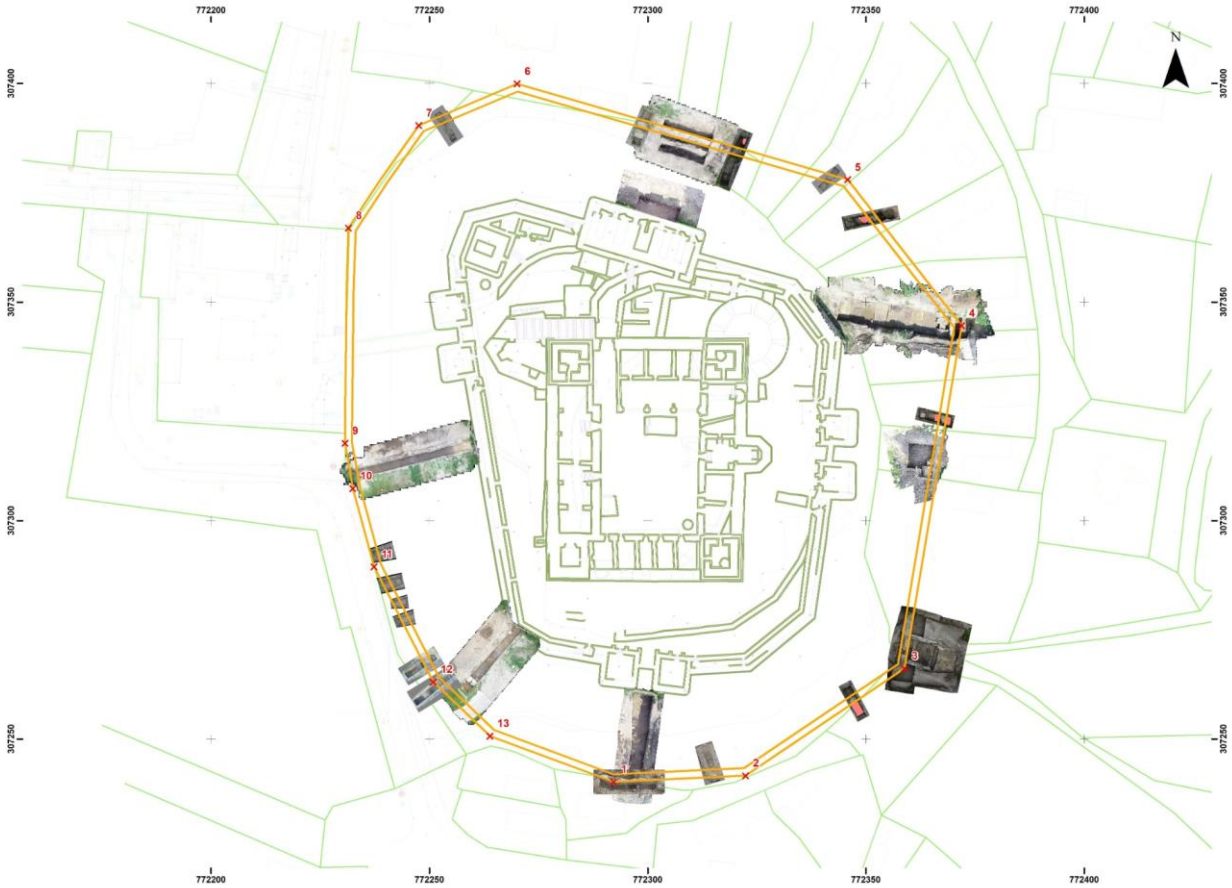
3.3. Örökségvédelem

A tervezési terület a 2001 évben kijelölt, 16714 azonosítószámú „Diósgyőri vár” régészeti lelőhellyel érintett, amely hozzávetőlegesen a jelenlegi Vi-01.00.0 övezet területével azonos.

A jelen módosítás szempontjából releváns kontrafal kutatása két ütemben, a 60-as évek közepén (Czeglédy Ilona vezetésével) és a jelen beruházáshoz kapcsolódóan 2015-2018 között (Miskolczi Melinda vezetésével) történt. A kutatás részben szelvényfeltárással, részben talajradaros és magnetométeres eljárással történt. A kontrafal nyomvonalának elméleti rekonstrukciójára a feltárt, illetve bemért szakaszok extrapolálásával történt.

A kutatások eredményeként bebizonyosodott, hogy a délnyugati oldalon a korábban feltételezett nyomvonalhoz képest 2-5 m-es eltérések mutatkoznak! Kiderült továbbá, hogy a kontrafal belső, vizesárok felőli oldala erősen lepusztult állapotban van, a feltárt szakaszok konzerválás nélküli bemutatása nem lehetséges.

Az ún. „kontrafal” a középkori védműrendszer legkülső eleme, amely részben a vizesárok partfalának stabilizálását, részben az azon való átkelés megnehezítését szolgálta.



A kontrafal feltárt és rekonstruált szakaszai. Forrás: Miskolci Melinda szíves adatszolgáltatása. A részletes szakmai összefoglaló a terviratok részeként kerül csatolásra.

A területen tehát évtizedek óta folyamatos, a helyreállítási munkákat megelőzően illetve azok részeként pedig különösen intenzív a régészeti jelenlét. A kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. tv. és végrehajtási rendelete alapján elvárt szempontok a kutatási eredményeknek megfelelően beépülnek a tervdokumentációba.

A beruházás részeként a kontrafal maradványainak befedése történik. A megoldás lehetővé teszi a régészeti érték feltárás nélküli „in situ” megóvását egy későbbi esetleges feltárásig. A sétány nyomvonala követi a rekonstruált nyomvonalat, így annak megidézése, indirekt bemutatása megoldott.

A módosítással érintett ingatlanok a 33327 hrsz kivételével műemléki védelem alatt állnak. Egyes ingatlanok több építmény vagy létesítmény is védett, ezért részletes bemutatásuk indokolt.

helyrajzi szám	védett örökségi érték neve	törzsszám	azonosító	védés éve
32818/1	Huszárvár		11559	2009
	Kontrafal		17595	2009
	Huszárvár falmaradványai		17706	2009
32818/2	Huszárvár		11559	2009
	Kontrafal		17595	2009
	Huszárvár falmaradványai		17706	2009
32820	Huszárvár		11559	2009
	Kontrafal		17595	2009
	Huszárvár falmaradványai		17706	2009
32823/2	Kontrafal		17595	2009
32824	Kontrafal		17595	2009
32826	Kontrafal		17595	2009
32827/1	Diósgyőri vár	901	2987	1950, 1953, 1958, 2009
	Huszárvár		11559	2009
	Kontrafal		17595	2009
	Huszárvár falmaradványai		17706	2009
32828/1	Kontrafal		17595	2009
32828/2	Kontrafal		17595	2009
33265/1	Kontrafal		17595	2009
33334	Kontrafal		17595	2009

A 33327 hrsz. ingatlan a 901 törzsszámú diósgyőri vár műemléki környezetének a része. (*Az egymást átfedő műemléki környezetek nem kerülnek részletes bemutatásra.*)

Az építési engedélyezési dokumentáció készítését megelőzően, illetve a kivitelezés során a műemléki kutatások (falfeltárás, szerkezetek vizsgálata, stb.) szintén folyamatos, amely a régészeti kutatások eredményeivel kiegészítve hiteles képet ad az építmény eredeti állapotáról. Ezen adatok megismerése és figyelembevétele a továbbiakban elsősorban építész tervezői felelősség.

A Diósgyőri vár a fentieken túl a 303/2011. (XII.23.) kormányrendelet alapján történelmi emlékhelynek minősül. Történelmi emlékhely a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel azzá nyilvánít. Az emlékhelyek védelmének szabályait az Méptv. XI fejezete tartalmazza.

Összességében megállapítható, hogy a tervezési terület és a konkrét beruházás egyaránt rendkívül sokrétű régészeti és műemléki érintettséggel bír, a tervezés és a kivitelezés során azonban mind a szakmai, mind a hatósági kontroll folyamatos, biztosítva az értékek megőrzésének és bemutathatóságának szempontjait.

3.4. Környezetvédelem

A jelenlegi környezeti állapot áttekintése

A terület Miskolci-Bükkalja kistáj részét képezi. A kistáj hegységelőtéri lejtőként értelmezhető, amelyet az eróziós-deráziós folyamatok völgyek és völgyközi hátak rendszerére bontottak. Talajképző kőzete É-on miocén homok és kavics.

A kistáj éghajlata mérsékelten meleg- mérsékelten száraz. A napsütéses órák száma 1800 körüli. Az évi abszolút hőmérsékleti maximumok és minimumok sokévi átlaga 31,0-33,0 °C, ill. -16,0 °C. A csapadék évi összege 600-650 mm között van, a vegetációs időszak átlaga 360-380 mm. A leggyakoribb szélirányok a DNy-i és a DK-i, az átlagos szélsebesség 2,5 m/s körüli.

A módosítással érintett területen felszíni víztest nem található. A tervezési terület közelében folyik a Szinva-patak, amely a Bükki Nemzeti Park területéről eredve Miskolcot átszelve a Sajóba ömlik. A Miskolci-Bükkalja kistájon a „talajvíz" általában 6 m-nél mélyebben helyezkedik el a felszín alatt, csak a völgyekben emelkedik 4 m fölé. Általános kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű, mérsékelten kemény. A rétegvíz mennyisége nem jelentős.

A Bükkalja vegetációja az ember tájhasználata következtében napjainkra jelentősen átalakult. Az eredeti növénytársulások eltűntek vagy degradálódtak, jobb esetben a visszatelepülés folyamata zajlik. Zonális társulása a tatárjuharos lösztölgyes, melynek izolált, vagy fragmentált foltjait nyomokban még fellelhetjük. Az egykor legelőként használt vagy a művelés alól felhagyott szőlők, gyümölcsösök visszatelepülő növényzete nagyobb kiterjedésű gyepeket eredményez. Magasabb térszinteken a cseres-tölgyesek termőterülete húzódik, ezek nagy részén fenyvesek, akácosok borítanak. Az észak–dél patakvölgyekben vízparti társulásokat találunk.

A tervezési terület a város beépített részén fekszik, a délről határos erdőség a szegélyt leszámítva jellemzően telepített fenyves, állapota nem tekinthető természetközelinek. A beruházás déli oldalán található, elbontott épületek helyén lévő jelenleg használaton kívüli területet rendszeres kaszálással óvják a felgazosodástól és a pionír növények megjelenésétől.

Felszín alatti ivóvíz bázisok

Az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség Miskolc város ivóvízellátásába bekapcsolt hidegvizes karszt források védőterületeire és védőidomainak kijelöléséről szóló 4672-32/2012. ügyiratszámú határozata alapján a tervezési terület a Szentgyörgy-forrási vízmű és a Tavi-forrás vízmű összevont belső védőövezetének a része.

Az építésügy szempontjából értelmezhető előírások köre vonatozásában **a vízügyi hatóság és az üzemeltető egyaránt megkeresésre került** a jelenleg jogerős építési engedéllyel bíró beruházási elemek engedélyezési eljárása során. Bár a tervezett módosítás jellegénél fogva nem érinti a határozatban foglalt korlátozások körét, a jogszabály értelmében a hatóság a tervmódosítás során ismét megkeresésre kerül, **esetleges előírásai az engedélybe beépítésre kerülnek**.

Felszíni vízbázis

A tervezési terület környezetében figyelembe vehető felszíni ivóvízbázis a **Szinva-patak**, amelyet azonban befogadóként nem szükséges igénybe venni, **vízminőségét a tervezett beruházás nem veszélyezteti**.

A keletkező szennyvizek összegyűjtésre és elszállításra kerülnek. Az üzemelés során a burkolt felületekre hulló csapadékvíz részben kivezetésre kerül a terepre ahol elszikkad, részben a meglévő csapadékvíz-elvezető hálózatba kerül bekötésre. A térség talajvíz-vízminőségének monitorozása folyamatos.

A terület nitrátérzékeny, a beruházás azonban értelemszerűen nem jár biológiai aktivátorok használatával.

Ár- és belvíz-veszélyeztetettség

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet mellékletében Miskolc város „B”közepesen veszélyeztetett besorolást kapott.

A tervezési területet **nem érinti nagyvízi meder**, és nem árvízjárta terület, így a mértékadó árvízszint nem releváns. Belvízi öblözet nem érinti.

A vizsgált területet közvetlenül **sem árvízi, sem belvízi veszélyeztetettséggel nem érintett,** a Szinva patakon 2019 évben levonuló villámáradás sem érintette.

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 beruházás következtében **a levegőminőség romlásával nem számolunk**.

Zajterhelés

A vár beruházás nem jár a zajszint jelentős növekedésével, a hatással egyes nagyobb rendezvények idején számolhatunk. A közlekedési zaj a meglévő és tervezett parkolási lehetőségek igénybevétele mellett várhatóan nem növekszik a határérték fölé.

Hulladékgazdálkodás

A városban a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A beruházás jelentős mennyiségű építési hulladék keletkezését eredményezi, melynek ártalommentes összegyűjtéséről, elszállításáról és elhelyezéséről a kivitelezőnek szükséges gondoskodnia.

A fenntartás során 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, földtan

A tervezési terület jellemző földtani képződménye a barna erdőtalaj. Talajállapotról azonban nem beszélhetünk, hiszen a terület részben burkolt vagy beépített, részben a gépmozgások és a rendszeres taposás miatt tömörödött, biológiailag degradált.

A beruházás során további felületek kerülnek leburkolásra, a tervezett zöldfelületek talajcserével valósíthatóak meg. **A meglévő talajállapot további romlása már nem valószínűsíthető.**

A diósgyőri vár egy környezetéből kiemelkedő mészkő sziklatömbre épült, amely a lépcsőzetes kialakítású védművekkel teljesen befedésre került. A sziklatömb alatt karsztos jelenségről nincs tudomásunk. **A tervezési területen földtani veszélyforrás jelenléte nem ismert, nyilvántartott bányatelekkel nem érintett**.

Iparbiztonság

A tervezéssel érintett területeket jelenleg nem érinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezetet. **A tervezett idegenforgalmi beruházás nem jelent ipari kockázatot**.

Emberi tevékenység

A jelenlegi használat emberi tevékenységgel összefüggő környezetbiztonsági vizsgálatot nem igényel. A vár rekonstrukciója és funkció-bővítése kapcsán a közúti közlekedésből származó és a nagyrendezvények idején jellemző eseti terhelések növekedésével lehet számolni.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett beruházás **kritikus környezeti elemekre gyakorolt kockázata nem jelentős**.

3.5. Természet- és tájvédelem, tájrendezés

A város közigazgatási területe tájkarakter, tájhasználat szempontjából 3 markánsan elkülönülő övezetre tagolható:

- A hegyvidéki zóna a közigazgatási terület nyugati részét érinti, értékes ökológiai adottságai okán jellemzően intézményesített természeti védelem alatt áll. A tervezési terület ezt a zónát nem érinti.
- A dombvidéki zóna a Szinva és a Hejő völgyére fűződik fel, a közigazgatási terület középső sávját érinti. Nem beépített részeinek használata és ökológiai értéke vegyes. **A tervezési terület a dombvidéki zónát érinti.**
- A síkvidéki zóna a Sajó széles völgye, melynek szerkezetét a főbb vizfolyások alakították ki. A tervezési terület ezt a zónát nem érinti.

A tájhasználat jellege a természeti adottságok eltéréseiből adódóan alapvetően hármas. A hegyvidéki részeket zárt erdőségek jellemzik, részben telepített, részben természetközeli állapotú erdőtagokkal. A síkvidéki részeken a szántóművelés dominál, míg a dombvidék használata mozaikos: erdő, legelő és szőlőművelés, továbbá eltérő hasznosítású és gondozottságú, üdülő- és lakófunkcióval keveredő kistelkes mezőgazdasági terület egyaránt jellemző.

A tervezési terület közvetlenül nem áll természetvédelmi oltalom alatt, és Natura 2000 védelem alatt álló területet sem érint. Értékes élőhely nem található a területen. Az Országos Ökológiai Hálózat övezete a tervezési területet nem érinti. A tájképvédelmi terület övezetével nem érintett, de azzal közvetlenül határos. (*A vár maga egyben kiemelt, ikonikus tájképi elem is*!) Egyedi tájérték nem került kataszterezésre.

A tervezési területtel délről határos erdőterület a Natura 2000 hálózat része (különleges madárvédelmi terület), az Országos Ökológiai Hálózat pufferterületének része, továbbá barlangok felszíni védőövezetével érintett.

A beruházás során természetvédelmi érintettség nem merül fel.

A közelmúltban alapított Bükk-vidék Geopark Miskolc teljes közigazgatási területét lefedi, a kezdeményezés azonban elsősorban földtudományi célú, jelen beruházás szempontjából nem értelmezhető.

3.6. Biológiai aktivitási mérleg, területi mérleg

Az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1, ha-t, ezért a R 18.§. (1) értelmében a biológiai aktivitásérték szintentartása nem szükséges.

A terv az Méptv. és a R. előírásait betartja.

3.7. A magasabb szintű tervekkel való összhang biztosítása

Az Méptv 75.§. (1) a) pont szerint a településtervek (itt településrendezési eszközök) a területrendezési tervekkel összhangban készítendők.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény (a továbbiakban OTrT.) 2019. március 15.-én lépett hatályba. A jó adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét, továbbá az övezetekhez tartozó előírásokat a Miniszterelnökséget vezető miniszter a tv. 19. § (4) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) rendeletében (a továbbiakban R.) állapította meg. A jogszabályok egységes szerkezetbe foglalása nem történt meg, ezért az övezeti rendszer bemutatásánál mindkettőt figyelembe vettük.

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.

A dokumentumoknak való megfelelés igazolása az elfogadó határozat tervezetének 5. sz. mellékletét képezi.

3.8. Közlekedési javaslat

A tervezési terület megközelítése gyalogosan elsődlegesen a településrész központjába vezető Vár utcán keresztül, valamint a lovagi tornák terének túloldalán kialakított parkolózóna felől lehetséges. Az építési forgalom a keleti oldali Tokaji Ferenc utcára került rászervezésre, a Haller György utca csupán tartalék lehetőségként került kijelölésre. A Haller György utca felől a jelölt bükki túristaútvonalak közé tartozó, Vár-tető felé vezető kék L jelzésű erdei út is elérhető.

A hatályos Településrendezési Eszközök a Vár utca és a Haller György utca érintett szakaszát közlekedési terület helyett különleges közterület kategóriába sorolja, vagyis nem kezeli elsődlegesen gépjármű közlekedésre alkalmas területként.

A tervezési területeken a közlekedési rendszer meglévő elemei nem módosulnak. A kialakult úthálózati rendszert nem érintik, a módosítások hatásuk lokális. A tervezett funkciókhoz szükséges parkolóhelyek a részben beruházáshoz kacsolódó szomszédos telkeken, részben a meglévő közterületi parkolókban belül biztosíthatóak.

Miskolc 2025. május hó

Hojdák Péter

Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494

3.9. Fotódokumentáció

A Vár utca a tervezési terület felől nézve (32820 hrsz,)

A Déryné ház udvara és a várárok a kontrafal egy feltárt szakaszával (32818/1 hrsz.)

A Haller György utca nyugati ága (32818/2 hrsz.)

A Haller György utca déli ága (balra a 32824 és 32826 hrsz., vélhetően a kerítés mögött)

A tündérkert felé vezető út felső (32823/2 és 33334 hrsz.)…

… és alsó szakasza, utóbbi vélhetően a 33227 hrsz. árok vonalában

A 33265/1 és 33327 hrsz- árkok „forrásága”

A Bodrogi Zsigmond utca, jobbra a kerítés mögött a 32828/2 hrsz.

Fotók a beruházásról

FK
raszter
MISKOLC

FALCON
BUILDERS

3.10. Terviratok

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2025. március 20. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

55/2025. (III.20.) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet módosítása érdekében, a főépítész feljegyzésének elfogadásáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a **„Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet módosítása érdekében, a főépítész feljegyzésének elfogadására"** című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) - a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal - elfogadja Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MÉSZ) módosításával kapcsolatos, a főépítész által összeállított Feljegyzést.

2) A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat 1. pontjában említett rendeletmódosítás végrehajtásával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére, mely a MÉSZ módosításához kapcsolódó adatok és adatbázisok szolgáltatásához szükséges.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Főépítészi Kabinet
Határidő:	1. pont tekintetében: azonnal
	2. pont tekintetében: a döntéstől számított 8 napon belül

k.m.f.

dr. Nevelős Szabolcs sk.
aljegyző

Tóth-Szántai József sk.
polgármester

A kiadmány hiteléül:

.....
kiadó

Feljegyzés
Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – Diósgyőri vár komplex megvalósíthatóságát biztosító – MÓDOSÍTÁSÁVAL kapcsolatban

1. / Miskolc Megyei Jogú Város 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 jogintézményekről* szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Általános követelmények 59.§ (4) bekezdése alapján 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 jogintézményekről* 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 veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról* szóló **146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján** *„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet meghatározott* ***tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható."***

1.4. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása – a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 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 jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (2024. szeptember 30-án hatályos) –IV. Fejezete és Mellékletei* ***tartalmi előírásainak és jelmagyarázatainak alkalmazásával kerül sor."***

1.5. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (2) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló ***253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet*** *(a továbbiakban: OTÉK)* ***2021. július 15-ig hatályos II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete***

figyelembevételével készíti el."

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 8. § (2) bekezdés előírásainak megfelelően, 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 szereplő jelölések szerint, kizárólag az „igen"-nel jelölt fejezetek tekintetében tartom szükségesnek kidolgozni.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján)

	A	B	C	D	E
1.	–	Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	*1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS 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	nem	igen	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	nem	nem	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	nem	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	nem	igen	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.	nem	nem	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	nem	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)	nem	nem	nem	nem
14.	*2. SZAKÁGI JAVASLATOK*				
15.	*2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK*				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	nem	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem	igen	igen
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	nem	nem	nem	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	nem	nem	nem	nem
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	nem	nem	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	nem	nem	nem	nem
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	nem	nem	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	nem	nem	nem	nem
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	nem	nem	nem	nem
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	nem	nem
32.	*4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK* (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	nem	nem	nem	nem
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	nem	nem	nem	nem
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	nem	nem	nem	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)	nem	nem	nem	nem
38.	*6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA* (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	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)	nem	nem	igen	nem
40.	*8. BEÉPÍTÉSI TERV* (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen
41.	*9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS* (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

Miskolc, 2025. 03.17.

Feljegyzést összeállította:

Szunyogh László
főépítész

HERMAN OTTÓ MÚZEUM

H-3529 Miskolc, Görgey Artúr u. 28. ✧ Levélcím: H-3501 Miskolc, Pf.: 4.
Porta tel.: (+0036) 46/560-170 ✧ Titkárság tel.: (+0036) 46/560-172
Fax: (+0036) 46/555-397 ✧ E-mail: titkar@hermuz.hu ✧ Web: www.hermuz.hu
OTP Bank: 11734004-15350851-00000000 ✧ Adószám: 15350851-2-05

A tudományok és művészetek kincsesháza

Régészeti szakvélemény a Miskolc – Diósgyőri vár ellenfalával kapcsolatban

A diósgyőri vár vizesárkának ellenfalát az 1960-as években a várat kutató Czeglédy Ilona több szelvénnyel is vizsgálta. Munkájának köszönhetően, az akkori eredmények alapján kiszerkeszthetővé vált a az egykori contrascarpe feltételezhető nyomvonala[1]. Az 1960-as évek végére helyreállított várárok falát a nyugati oldalon hosszú szakaszon felfalazták, az északi és a déli oldalon pedig földrézsű segítségével tették a nagyközönség számára is érzékelhetővé[2].

2015-2018 között a Diósgyőri vár komplex fejlesztésének második ütemához kapcsolódóan kapott felkérést a Herman Ottó Múzeum Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatától újabb régészeti kutatásra[3]. A munkát 2015-ben geofizikai vizsgálatokkal kezdtük, melyek során előbb talajradarral, majd magnetométeres eszköz használatával kíséreltük meg a kérdéses falszakasz egykori nyomvonalának maradványait meghatározni. A kontrafal helyreállított szakaszát, valamint a korábbi kutatási eredmények alapján feltételezett, kiszerkeszthető nyomvonalat figyelembe véve jelöltük ki a mérési területeinket. Ebbe a kutatásba nem tudtuk bevonni a várárok keleti oldalát, mert az ott található ingatlanok akkor még magánkézben voltak. A 2016. évi feltárás előkészítésére ezen a területen a lakók hozzájárulásával mikrodomborzati felmérést készítettünk, melyet később a várárok teljes területére kiterjesztettünk.

A magnetométeres mérés során a vár és környezetének jelentős újkori használata miatt értékelhető eredményt sem a contrascarpe vélhető nyomvonalán, sem a várárokban a déli oldalon feltételezett középkori hídszerkezet és duzzasztógát esetében nem tudtunk elérni. A talajradar használata eredményesebbnek bizonyult. Az északnyugati és déli oldalon a műszeres mérés nagy pontossággal jelölte a feltételezett falszakaszokat.

2015-2018 között szelvényekkel vizsgáltuk a kontrafal nyomvonalát. Összesen 19 kutatóárkot nyitottunk, melyek esetében az északi, déli és nyugati oldalon az elvégzett geofizikai vizsgálatok eredményeit vettük alapul. A délnyugati oldalon az általunk végzett kutatás során bebizonyosodott, hogy a korábban földrézsűvel érzékeltetett falszakaszoktól mintegy 2-5 méterrel keletebbre, a jelenlegi várárokban, annak nyugati oldalán található az ellenfal szakasza.

A kontrafal általunk vizsgált összes szakaszáról elmondható, hogy a belső oldala minden esetben erősen lepusztult állapotban van, a forrásvízi mészkőből készült kváderkövek több alkalommal is

[1] CZEGLÉDY 1988, 76-81.
[2] FERENCZY 1984, 230.
[3] A kutatási eredményeket az alábbiakban publikáltuk: GÁL – MISKOLCZI 2016, 147-149.; LOVÁSZ – MISKOLCZI 2018, 9-34.; MISKOLCZI 2018, 109-116.; MISKOLCZI 2019, 145-156.; CSENGERI – KERTÉSZ 2020, 165-166.; KERTÉSZ 2021, 124.

eredeti helyzetükből kimozdulva jelentkeztek. Azt is megállapíthattuk, hogy a belső oldalon a falsík eredetileg sem volt függőleges, hanem rézsűsen a várárok irányába nyitott. Ezzel szemben a külső oldalon – ahol kváderköveknek nincs nyoma – a falsík minden esetben függőleges volt. A falszakaszok mérhető vastagsága 120 – 160 cm között mozgott, több esetben a falak külső síkja mentén észleltük az alapozási árkokat is.

A kontrafal északi és délnyugati oldalán az eredeti falak belső, vizesárok felé eső oldalán, attól mintegy 40-50 cm-rel beljebb egy újabb kőfal jelentkezett. Ezeket a falszakaszokat a vizesárok eliszaposodott, 16-17. századi kerámiával keltezhető feltöltődésére alapozták; kivitele és kőanyaga is eltér a korábban épített, a várárok aljáig lehatoló, 15. századi falak anyagától. Vélhetően a 17. században sérülhetett meg a kontrafal, melynek helyreállítására eddig ismeretlen mértékben, a középkori fal belső oldalán húzták fel az új falszakasz(ok) nyomvonalát. A helyreállítás talán a 17. század közepére keltezhető, Wesselényi Ferenc ugyanis ekkor hagyta meg az alispánnak, hogy Diósgyőr romlott gátját és árkát csináltassa meg[4].

2016-ban a kontrafal délkeleti szakaszán az egykori kifolyó helyét is megtaláltuk. A 15. századi kontrafal építésével egyidős kifolyónyílás szélessége 90 cm, hossza 160 cm. A középkor folyamán minden bizonnyal nem ez volt a fő vízelvezető, csekély szélessége okán csupán egyfajta túlfolyónak tarthatjuk. A Czeglédy Ilona által a nyugati oldalon feltárt[5] és általunk is vizsgált[6] befolyóval ellentétben itt farönkölből álló védőrácsot nem találtunk. A kifolyó csekély vízhozama, esetleges eltömődése miatt a 16-17. században a kontrafalat ezen a szakaszon kb. 470 cm szélességben visszabontották. Az ellenfalra merőlegesen két nyugat-keleti irányú, rosszabb minőségű és kevésbé gondos kivitelű kőfalat emeltek, melynek külső oldalait a két új fal közén kialakított árokból - melynek alját, ellentétben a nyugati oldalon feltárt[7] bevezető csatornával, nem kövezték ki – kitermelt földdel stabilizálták. Az új falakat, hasonlóan az északi és a délnyugati oldalon feltárt későbbi szakaszokhoz, a várárok eliszaposodott, feltöltődött anyagára alapozták. Ez a délkeleti oldalon feltárt kora újkori árokszakasz az Aszalay Ferenc tollrajzán[8] is szereplő Malom-árokkal egyezik meg, melyet az EOV térképszelvényen napjainkban is ezen a néven jelölnek, továbbá ez a kifolyó látható Hazael Hugó 1758-ban készült felmérésén[9] is.

A kontrafal pusztulása a 17. század első harmada után következett be. Leomlott kövei között a délnyugati oldalon egy 1627-es dénárt találtunk. A falat az általunk vizsgált szakaszokon 178-180 m balti alapszint magasságra bontották vissza. A történeti adatok alapján úgy véljük, hogy erre a munkára 1678. július 11-14. között kerülhetett sor[10]. A 18. század közepén a várárok még könnyedén azonosítható Aszalay Ferenc és Hazael Hugó rajzain, a kontrafal létére azonban már nem történik utalás. Az elbontott falszakaszok köveit minden bizonnyal a diósgyőri építkezéseknél használták fel a 18. századtól.

A mellékelt térképen az eddig végzett régészeti kutatások eredményein alapulva rajzoltuk fel a kontrafal vélhető nyomvonalát. Hangsúlyozzuk, hogy ez a jelenlegi ismereteinket tükrözi, a

---

[4] SZENDREI 2001, 59.
[5] CZEGLÉDY 1988, 81.
[6] MISKOLCZI 2019, 145-146.
[7] LOVÁSZ – MISKOLCZI 2018, 26.
[8] GYULAI 1991, 145.
[9] CZEGLÉDY 1988, II. tábla.
[10] MARJALAKI – VÁKÁR – LESZIH 1954, 25-26.

szondázó jellegű feltárások során az ellenfal teljes kitakarására sem nekünk, sem pedig a korábbi kutatóknak nem nyílt lehetőségünk. Az északkeleti, keleti és délnyugati oldalak esetében előfordulhat, hogy a valós nyomvonal részben eltér majd az általunk felvázoltaktól. Ezeken a szakaszokon a beépítettség miatt nem tudtuk megkutatni a vizesárok rendszeréhez kapcsolódó 17. századi befolyót és a 15. századi kifolyó pontos kialakítása is ismeretlen számunkra. Mindazonáltal úgy véljük, hogy a kontrafal tervezett bemutatását illetően az eddigi kutatási eredmények támpontot adhatnak a tervezés során.

Miskolc, 2025. április 15.

Miskolczi Melinda

MISKOLCZI MELINDA

régész

Irodalom:

CSENGERI Piroska – KERTÉSZ Gabriella Nikoletta

2020 A Herman Ottó Múzeum régészeti kutatásai 2015-2016-ban. *A Herman Ottó Múzeum Évkönyve LVIII-LIX.* 149-190.

CZEGLÉDY Ilona

1988 *A diósgyőri vár.* Akadémiai Kiadó, Budapest.

FERENCZY Károly

1984 A diósgyőri várrom építészeti restaurálása és műemlékvédelme. *Magyar Műemlékvédelem – Az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség Kiadványai* 9. 163-254.

GÁL Viktor – MISKOLCZI Melinda

2016 Előzetes jelentés a diósgyőri várárok ellenfalának 2015. évi kutatásáról. *Castrum 2016/1-2.* 147-149.

GYULAI Éva

1991 A diósgyőri vár és környékének ábrázolása Bél Mátyás kéziratos hagyatékában (Aszalay Ferenc – Adatok a nemesi értelmiség művelődéstörténetéhez). *A Herman Ottó Múzeum Évkönyve XXVIII-XXIX.* 139-150.

Kertész Gabriella Nikoletta

2021 A Herman Ottó Múzeum régészeti kutatásai 2017-2018-ban.

Lovász Emese – Miskolczi Melinda

2018 Újabb régészeti kutatások a diósgyőri várban és környezetében (2002-2016). *A Herman Ottó Múzeum Évkönyve LVII.* 9-34.

MARJALAKI KISS Lajos – VÁKÁR Ferenc – LESZIH Andor

1954 *A diósgyőri vár. Borsod-Abaúj-Zemplén megye műemlékei.* Borsodmegyei Idegenforgalmi Hivatal, Miskolc.

MISKOLCZI Melinda

2018 A diósgyőri vár 2017. évi kutatásának eredményei. *Castrum 2018/1-2.* 109-116.

2019 A diósgyőri vár 2018. évi régészeti feltárásának eredményei. *Castrum 2019/1-2.* 145-156.

SZENDREI János

2001 *A diósgyőri vár története* [Hasonmás kiadás.] Bíbor Kiadó, Miskolc.

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Ikt.sz.: 106041-2/2025. **Tárgy:** Állásfoglalás

Borsodi tervező Kft.

Hojdák Péter
részére

peter.hojdak@gmail.com

Tisztelt Uram!

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához érkezett megkeresésére, amely a Diósgyőri vár és közvetlen környezetére vonatkozó Településrendezési Eszközök módosításával kapcsolatos, az alábbi állásfoglalást adjuk:

Elsősorban rögzítjük, hogy a módosítás érinti a vízgazdálkodási területként szabályozott, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező 33265/1. és 33327. hrsz.-ú ingatlanokat.

A tervezett vázrajz ellen kifogást nem emelünk, azonban a várárok felől a 33265/1 hrsz-ú. „Malom árok", megnevezésű területből kikerül egy kisebb darab.

Szakmai álláspontunk alapján a változás átvezetése után sem szűnhet meg az árok funkciója, a feladatát továbbra is el kell látnia. Amennyiben az árok megszüntetésre kerülne, úgy egy esetleges elöntés kapcsán a környező ingatlanok veszélybe kerülnének.

Amennyiben az ingatlanok jogi rendezése szükségessé válik, úgy egy esetleges szolgalmi jog bejegyzésével az árok funkciója továbbra is megtartható.

Miskolc, 2025. május 14.

Tisztelettel:

Balajti Péter
osztályvezető

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala * 227 *

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Városfejlesztési Főosztály-Városüzemeltetési és Műszaki osztály
Levélcím: 3525 Miskolc, Városház tér 8., Telefon: (46) 512-734, Telefax: (46) 348-816, e-mail: varosuzem@miskolc.hu, www.miskolc.hu