



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2019. február 22. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

9/2019. (II.22.) számú határozat

Tárgy: Telepítési tanulmányterv és kapcsolódó településrendezési-és tervezési szerződés jóváhagyása

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „**Javaslat telepítési tanulmányterv és Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosításához kapcsolódó településrendezési-és tervezési szerződés jóváhagyására**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal – jóváhagyja a 3 jelű főút, 304. jelű közút, 80-as vasútvonal és Kistokaj közigazgatási terület határa közötti terület (a továbbiakban: tervezési terület) vonatkozásában elkészített TT-1-1/2019 tervszámú telepítési tanulmánytervet.
- 2) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, az INPARK Miskolc Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Célmegvalósító (a továbbiakban: Célmegvalósító) és az Uru-Plan Betéti Társaság, mint Tervező (a továbbiakban: Tervező) közötti településrendezési- és tervezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) megkötéséről dönt, az alábbiak szerint:
A Szerződés célja a jelen határozat 2. mellékletét képező lehatárolási rajz szerinti telektömb tekintetében a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosítása a Célmegvalósító költségviselése mellett, a TT-1-1/2019 tervszámú telepítési tanulmányterv alapján.
A Szerződés tárgya a tervezési területen a településrendezési tevékenység előkészítése, a fejlesztést lehetővé tevő szabályozási előírások kidolgozása.
Tervezőt a tervezési feladat ellátásáért összesen nettó 1. 350. 000,- Ft, +ÁFA azaz Egymillió- háromszázötvenezer forint + ÁFA, összesen bruttó 1.714.500 Ft, azaz Egymillió-hétszáztizennégyezeröttszáz forint tervezési díj illeti meg. A Célmegvalósítónak a Szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Tervezőnek a tervezői díjat megfizeti. A végső szakmai véleményezési dokumentáció teljesítésének határideje legkésőbb 2019. március 30. napja.
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a Polgármestert a Szerződés aláírásával kapcsolatos intézkedések megtételére.
- 3) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat 2. pontjában említett Szerződés végrehajtásával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére, mely a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó adatok és adatbázisok szolgáltatásához szükséges. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28/A.

§ (1) és (2) bekezdése alapján átvett adatok és adatbázisok kizárólag a településrendezési eszközök módosításához használhatóak fel.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

Polgármester

Városépítészeti Főosztály

Miskolc Holding Gazdaságfejlesztési Igazgatóság

1. pont tekintetében: azonnal

2. pont tekintetében a Közgyűlés döntésétől számított 30 napon belül

3. pont tekintetében a 2. pontban meghatározott szerződés megkötését követően 30 napon belül

k.m.f.

Dr. Alakszai Zoltán sk.
jegyző

Dr. Kriza Ákos sk.
polgármester

A kiadmány hitelül:

.....
kiadó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS DÉLI IPARI TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



MEGRENDELŐ:
INPARK MISKOLC IPARI PARK KFT.
1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8.

TERVEZŐ:
URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
TERVSZÁM: TT-1-1/2019

MISKOLC, 2019. január

Tartalomjegyzék

1.	ELŐSZÓ.....	5
2.	A TERÜLET BEMUTATÁSA.....	7
2.1.1.	A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE.....	7
2.1.2.	TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	7
2.2.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE.....	11
2.2.1.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMELK.....	11
2.2.2.	A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK.....	12
3.	A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA.....	14
3.1.	A TERVEZETT ÉPÜLETEK BEMUTATÁSA.....	14
3.2.	A TERVEZETT TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ INGATLANHASZNÁLAT LEHETŐSÉGEI.....	15
4.	SZAKÁGI FEJEZET.....	18
4.1.	KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	18
4.1.1.	ZAJTERHELÉS.....	18
4.2.	TÁJRENDEZÉS.....	20
4.2.1.	TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA.....	20
4.2.2.	TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET.....	20
4.2.3.	VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK.....	22
4.2.4.	TÁJKÉPVÉDELEM.....	22
4.2.5.	TÁJRENDEZÉSI SZAKÁGI JAVASLAT.....	22
4.3.	KÖZLEKEDÉSI FEJEZET.....	23
4.3.1.	A TERÜLET TÁGABB TÉRSÉGE KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAINAK VIZSGÁLATA.....	23
4.3.2.	A TERÜLET KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATA ÉS LÉTESÍTMÉNYEI.....	24
4.3.3.	CSOMÓPONTOK KIALAKÍTÁSA.....	25
4.3.4.	FORGALMI VIZSGÁLAT.....	26
4.3.5.	UTAK ÁLLAPOTA.....	26
4.3.6.	KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS.....	26
4.3.7.	GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS.....	27
4.3.8.	KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS.....	28
4.3.9.	PARKOLÁS.....	28
4.4.	KÖZMŰVEK.....	29
4.5.	ELŐZETES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK KALKULÁCIÓ (TELJES TÖMBRE VONATKOZTATVA).....	30
5.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSAI.....	31
6.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSULÓ RÉSZEINEK BEMUTATÁSA.....	31

Megrendelő: INPARK Miskolc Ipari Park Kft.

Tervező: URU-PLAN Bt.

Településrendezés Gergely Péter okl. településmérnök	URU-PLAN Bt.	TT 05-0489
Építészet Jobbágy Tamás okl. építészmérnök	Miskolci Mérnök Kft.	É 05-0478
Tájrendezés Szűcs Gábor okl. táj és kertépítész	Szilszakállkert Kft.	TK-1-05-0480
Közlekedés Vida Zoltán Ákos okl. építőmérnök	V-terv Bt.	Tkő 05-1619

1. ELŐSZÓ

1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

Jelen telepítési tanulmányterv a Miskolc-déli ipari területen fekvő 304. sz. út – 0126/13 hrsz.-ú út – közigazgatási határ – Hejő patak menti tervezett út által határolt tömb – területét érintő – fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozására szolgál.

A beruházó gazdaságfejlesztési szándékainak megvalósulása érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal.

A hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének kizárólagos hatásköre.

A településrendezési tervek módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben megállapított Telepítési Tanulmányterv elkészítését követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés megkötése előtt – annak megalapozására -a beruházási cél megvalósítója telepítési tanulmánytervet dolgoztat ki. A telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan javaslatot tegyen ami egyaránt összhangban van a beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

A telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint került kidolgozásra. E keretek között rögzíti a terület adottságait, a tervi előzményeket, valamint feltárja a területre vonatkozó településrendezési tervek előírásait. A jelenleg ismert információk alapján a tanulmánytervben bemutatásra kerülnek az épületek méretének és kapacitásában és ezzel összefüggésben a kapcsolódó infrastruktúra igények bemutatása, kielégítésének lehetőségei valamint azok építésjogi kapcsolatai.

1.2. TERVI ELŐZMÉNYEK

A tervezési területre Miskolc MJV hatályos településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközei a

- Településfejlesztési Konceptió (I-8/80.129/2014. sz. határozat)
- Integrált Településfejlesztési Stratégia (VIII-105/80.939/2014. sz. határozat)
- Településszerkezeti Terv (IV-75/16.321-2/2007. határozat)
- Helyi Építési Szabályzat (21/2004. (VII.6. önkormányzati rendelet)

vannak érvényben.

Kiemelt területfejlesztési célokból a Kormány megalkotta a Miskolc Megyei Jogú Város keleti iparterület megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 493/2015. (XII. 30.) számú rendeletet.

Miskolc Megyei Jogú Város hosszútávú településfejlesztési, ezen belül gazdaságfejlesztési célkitűzéseinek elérése érdekében megfelelő beruházói környezetet szükséges kialakítani. A beruházásoknak keretet adó helyi építésjogi szabályokat ennek megfelelően szükséges a lehetőségekhez és elvárásokhoz rendezni.

2. A TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE

1. Miskolc déli ipari park – 304. sz. út – 0126/13 hrsz.-ú út – közigazgatási határ – Hejő patak menti tervezett út által határolt tömb - területére vonatkozó - helyi építési szabályzat módosítása.

2. Miskolc Keleti Gazdasági terület sajátos előírásokkal érintett területek, - területére vonatkozó - helyi építési szabályzat módosítása.

1. jelű terület

A módosítással érintett terület Miskolc déli részén Kistokaj Község közigazgatási határának közvetlen szomszédságában található, melyet a Hejő patak a 304. számú út és a 80-as számú vasútvonal határol.



1. ÁBRA 1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA - GOOGLE EARTH.

2.1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A fejlesztéssel érintett terület beépítésre szánt gazdasági területként van meghatározva.

A tömb részlegesen beépült. A terület északi részén jelenleg a GS Yuasa cég akkumulátor gyárnak építési beruházás van folyamatban.

A még beépítetlen területek nagy része az utóbbi időben mezőgazdasági célra volt hasznosítva, de beruházási célterületként van nyilvántartva.

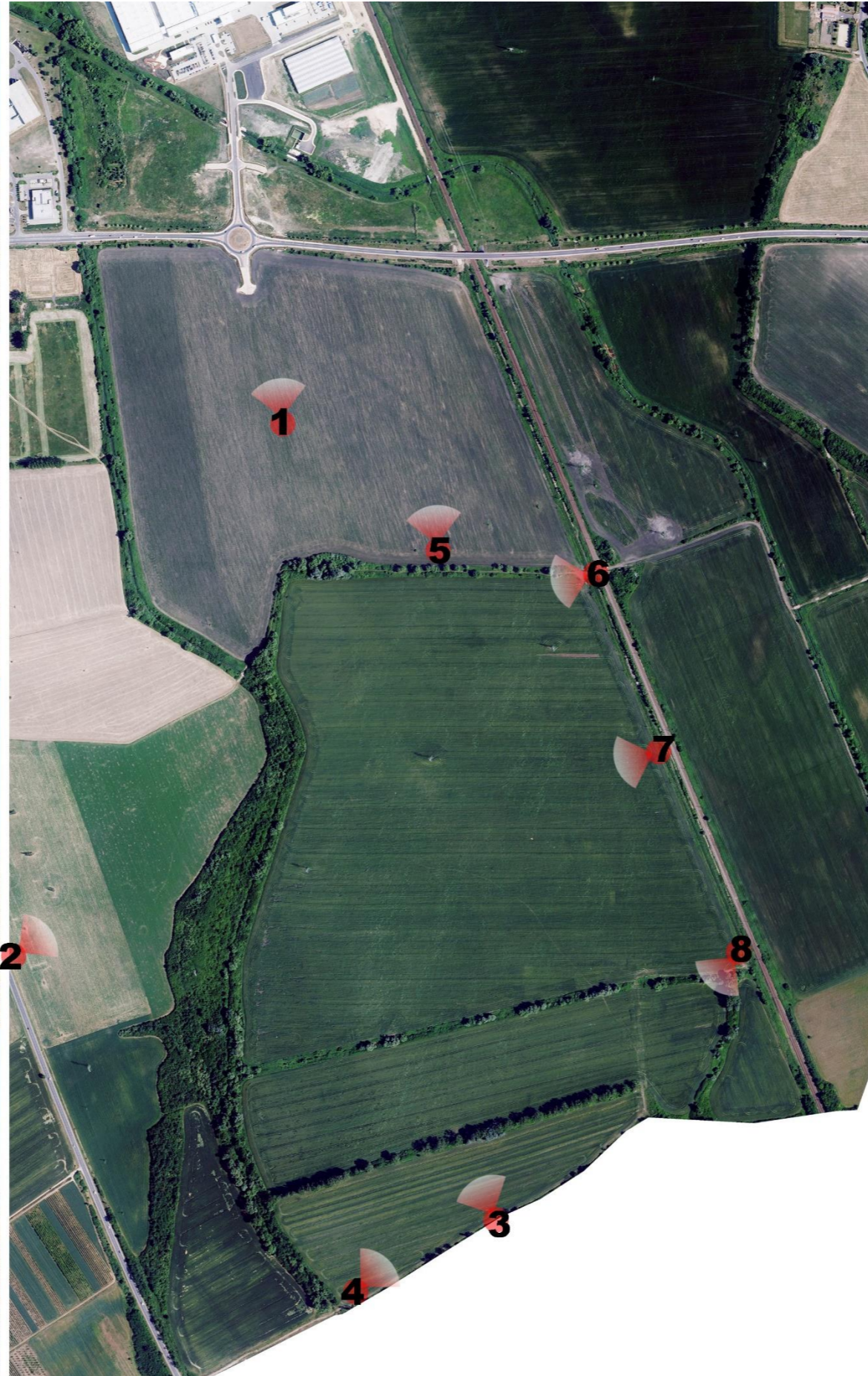
2.1.3.TULAJDONI VISZONYOK

HRSZ	művelési ág	terület	egyéb, szolgálat	tulajdon
0126/11	beruházási célterület	14000 m2	-	GS YUASA
0126/12	kivett árok	8734 m2	-	INPARK Kft.
0124/10	beruházási célterület	113020 m2	közmű	INPARK Kft.
0124/11	kivett közút	13659 m2	-	INPARK Kft.
0124/12	beruházási célterület	94602 m2	közmű	INPARK Kft.
0124/6	beruházási célterület	41934 m2	közmű	INPARK Kft.
0124/4	beruházási célterület	252449 m2	közmű	magánszemély
0124/3	beruházási célterület	89697 m2	közmű	INPARK Kft.
0124/2	beruházási célterület	16603 m2	közmű	INPARK Kft.
0124/1	beruházási célterület	25286 m2	közmű	INPARK Kft.
0123	kivett árok	6912 m2	közmű	Önkormányzat
0120	beruházási célterület	145888 m2	-	INPARK Kft.
0121	kivett árok	3401 m2	-	Önkormányzat
0122	szántó, fás terület , kivett árok	66035	végrehajtási jog, közmű	magánszemély
0119	kivett árok	7396 m2	-	Önkormányzat
0118/2	szántó	9992 m2	-	magánszemély
0118/3	szántó	9145 m2	-	magánszemély
0118/4	szántó	9180 m2	-	magánszemély
0118/5	szántó	9229 m2	-	magánszemély
0118/6	szántó	9294 m2	-	magánszemély
0118/7	szántó	9408 m2	-	magánszemély
0118/8	szántó	9659 m2	-	magánszemély
0118/9	szántó	9661 m2	-	magánszemély
0118/10	szántó	9067 m2	-	magánszemély
0118/11	szántó	8847 m2	-	magánszemély
0118/12	szántó	8862 m2	-	magánszemély
0118/1	kivett út	3650 m2	vízvezeték	Magyar Állam
0117	kivett közút	16377 m2	közmű szolg.	Önkormányzat
0126/13	kivett közút	31908 m2	közmű szolg.	INPARK Kft.

2.1.4. TELEK MORFOLÓGIA

Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológia a korábbi mezőgazdasági műveléshez igazodóan alakult ki. A nagyobb táblákat árkok, fásított sávok választják el egymástól. A közigazgatási határhoz közelebb eső 0118/2-12- telkek annak ellenére, hogy felszabdaltak, a valóságban egy telekként vannak hasznosítva.

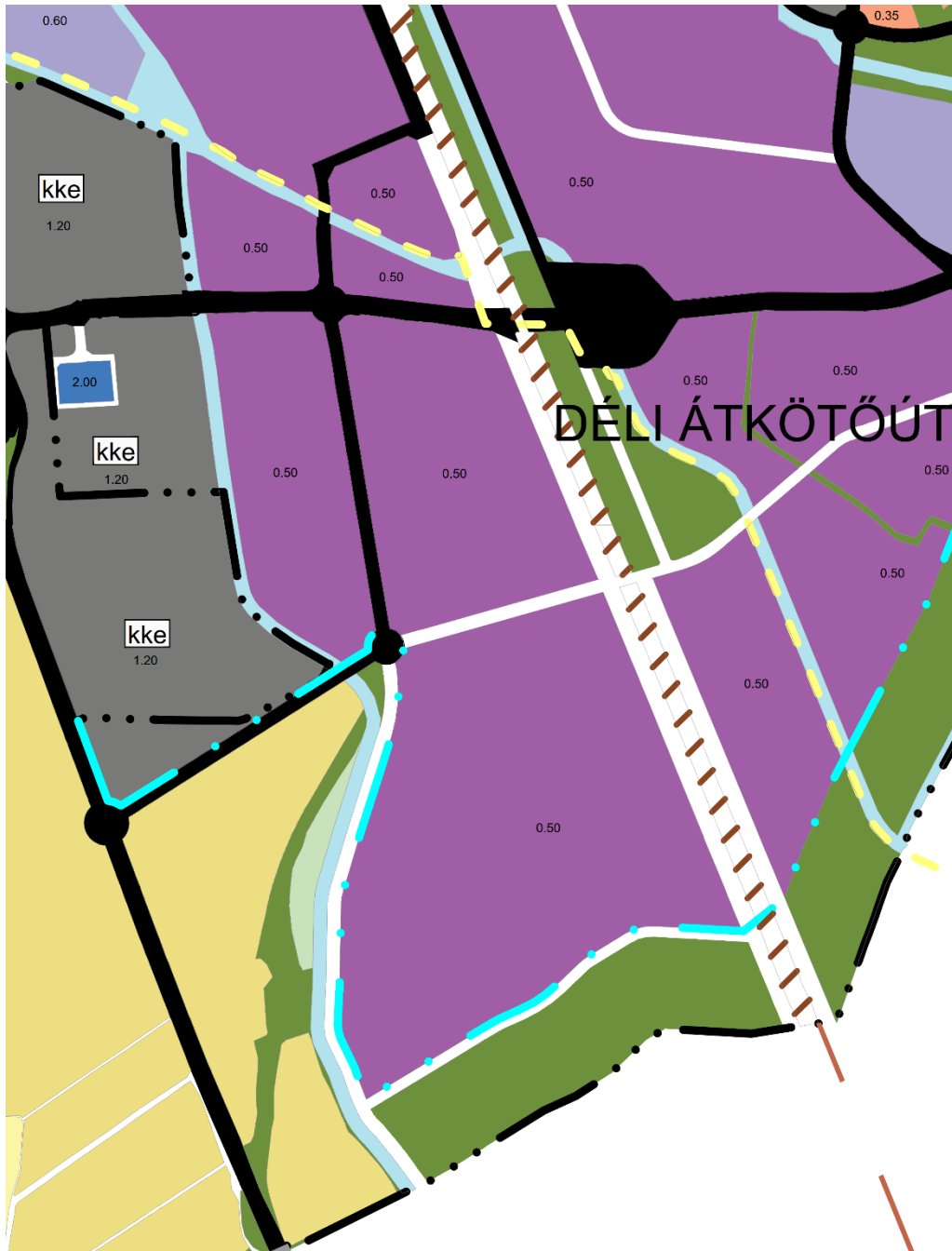




2.2 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEK

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló IV-75/16.321-2/2007. sz. határozat alapján a vizsgált terület vonatkozásában gazdasági területfelhasználás és védelmi rendeltetésű erdőzóna területfelhasználás lett megállapítva.



2.2.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a terület túlnyomó része Ge-611X07 (G) jelű egyéb ipari gazdasági zóna besorolású.

A módosítással érintett tömböt északi, keleti és nyugati oldalról I. rendű és II. rendű közlekedési célú közterületek keretezik. A 304-es számú út körforgalomú csomópont déli ágához kapcsolódó észak-déli irányú Gábor Dénes út jelenleg a megvalósítás alatt áll.

A Hejő patakon való átjutást biztosító út körforgalmi csomóponttal csatlakozik a Gábor Dénes útba, melyet a szabályozási terv is jelöl.

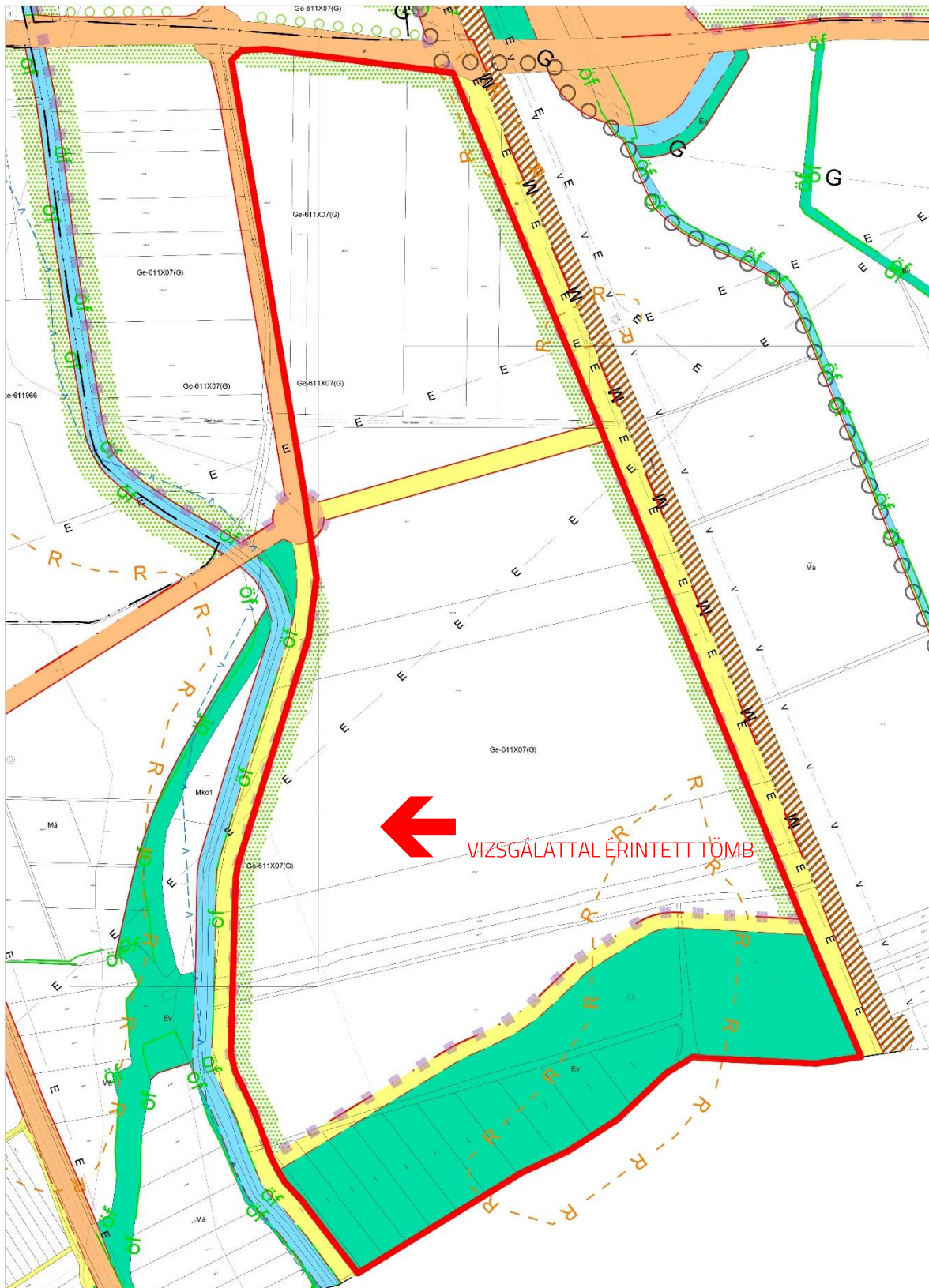
A szabályozási terv ennél a körforgalomú csomópontnál egy – a tömböt átszelő – kelet-nyugati irányú II. rendű közlekedési célú utat jelöl.

A tömb déli oldalán a Miskolc – Kistokaj közigazgatási határnál 200 méter széles védelmi célú erdő, és vele párhuzamosan egy kelet-nyugati irányú II. rendű közlekedési célú út került korábban kijelölésre.

A beépítésre szánt területek 304.-es jelű út – 80-as jelű vasútvonal és a Hejő-patak melletti részein „telken belüli beültetési kötelezettség” sajátos jogintézmény lett meghatározva.

A Ge-611X07 (G) jelű egyéb ipari gazdasági zóna előírásai alapján a tervezési területen:

- a kialakítandó legkisebb telekterület mérete 5 ha
- a megengedett maximális beépíthetőség 50 %
- a kötelező zöldfelület 30 %.



3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA

3.1. A TERVEZETT ÉPÜLETEK BEMUTATÁSA

A korábban kijelölt településfejlesztési célokkal összhangban a beruházó gazdasági célú tevékenységekhez végzéséhez kíván épületeket létrehozni. A tervezés jelen fázisában a konkrét tevékenység nem ismert ilyenformán jövőbeni tevékenység tekintetében – általános gazdasági (pl.: logisztika, raktározás, könnyűipari tevékenységek és egyéb nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi cél szerinti) hasznosítást szükséges feltételezni.

A beruházó a területen megvalósuló épületeket bérleti formában kívánja hasznosítani.

Épület tömeg kialakítása:

Az épületek kialakítása a jövőbeni bérlők igényeinek figyelembevételével történik. A cca.: 20.000m² alapterületű csarnok tekinthető standard épületnek, azonban a raszterosztás figyelembevételével változtatható.

Az épületek szerkezeti váza előregyártott vasbeton szerkezet. A raszterkiosztás 24m x 12m (a szélső hajókban 24m x 18m). A standard épület teljes szélessége 100 méter, hosszúsága igény szerint változtatható.

Az épületek tiszta belmagassága 10 méter külső magassága 13 méter.



2. ÁBRA TÖMEGVÁZLAT FORRÁS: INNPARK KFT.

3.2. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ INGATLANHASZNÁLAT LEHETŐSÉGEI

A tervezési területen belül két önállóan működtetett terület kialakítása tervezett. A tömb északi részén a GS Yuasa cég akkumulátor gyárnak építési beruházás van folyamatban. A tömb déli részét – a telekalakítások végrehajtásával – az INPARK Miskolci Ipari Park KFT. egy db önálló építési telekként (gazdasági park formában) kívánja hasznosítani.

A két területrész között 20 méter szabályozási szélességű II. rendű közlekedési célú közterület kerül kijelölésre, ami a tömb átkötése mellett a közmű infrastruktúra területigényét is biztosítani tudja.

A telekalakítások végrehajtásával kialakított építési telek területe cca.: 912.355 m²

Az ingatlan beruházói igényeknek megfelelő beépíthetőségi vizsgálata során a hatályos településrendezési eszközökben rögzített értékeket építménymagasság tekintetük kiindulási alapnak:

A 3. jelű ábra bemutatja a telek elvi beépíthetőséget 40 % maximális beépíthetőség, 30 % minimálisan kialakítandó zöldfelület; 16 m maximális építménymagasság mellett.

Tekintettel arra, hogy a tervezés jelenlegi fázisában a pontos tevékenységek nem ismert, ilyen módon a területfelhasználáson belül elhelyezhető „általános gazdasági” célt feltételeztünk, amihez

- 1 % irodai és egyéb önálló kiszolgáló;
- 60 % raktározási;
- 39 % ipari (üzemi) gyártó szerelő funkciót tekintettünk vizsgálati alapnak.

Szabadon álló telepítési móddal, a raszter mérték függvényében változó arányokkal bíró épületek helyezhetők el. A telepítési javaslatban 15 db (8.585m² és 43.733 m² közötti bruttó alapterület területű) önálló csarnok került elhelyezésre, melyek összes területe 364.765 m², ami a teljes telekterület cca.: 40%-a.

A park elsődleges megközelítése a Gábor Dénes úton kialakított körforgalomú csomóponton keresztül lehetséges. A belső közlekedési közforgalom elől elzárt magánút hálózaton keresztül zajlik. A meghatározó tehergépkocsi forgalom miatt jól követhető belső hálózat kialakítása indokolt.

A közlekedési utak minimális szélessége 7,0 méter, az utak ívében $R_{min}=15,0$ m.

A raktártechnológia hurkos szervezésű, ami azt jelenti, hogy a betárolás és kitárolás azonos oldalon történik. A 10.000 m² fölötti raktárterület esetén átmenő rendszerű technológia

kerül alkalmazásra, ami megköveteli az épületek körbejárhatóságát. Minden 800 m² raktárterület után 1 db tehergépkocsi parkoló kerül létesítésre.

A telepítési javaslat bemutatja a park létesítményeit kiszolgáló közlekedési hálózati elemeket, a közlekedési utakat, a dokkoló és parkoló területeit.

A csarnokok hosszanti oldala mellett 25 méter széles burkolt felület hivatott kiszolgálni a rakodási és tehergépkocsi parkolás terület igényeit. Az épületek sarokpontján kerülnek kialakításra a személygépkocsi parkolók és kerékpár tárolók.

A feltételezett iroda, raktározási és üzemi területek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírási alapján lettek megállapítva.

A részletes parkolómérleg számítást a (feltételezett funkciómegosztásban) a 4.3.9. fejezet tartalmazza.

A telepítési javaslat alapján a parkoláshoz és kerékpár tároláshoz szükséges területigény biztosítható.

A fejlesztéssel érintett beépíthetőségére több korlátozó tényező is hatást gyakorol.

A tervezési területet érinti

- az ÉMÁSZ 120 kV-os légvezetéke (bejegyzett vezetékjog 50164/2011.07.28.)
- az ÉMÁSZ 20 kV-os légvezetéke (bejegyzett vezetékjog 50167/2011.07.28.)
- vízvezeték vezetési szolgalmi jog a Miskolci Geotermia Zrt.-részére 65432/2013.14.16.
- régészeti lelőhely területe

Az ÉMÁSZ 20 kV-os vezeték nyomvonal áthelyezhető a kelete-nyugti irányú II. rendű közlekedési területre. Az ÉMÁSZ 120 kV-os vezeték áthelyezésével egyenlőre nem kell számolni.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet alapján, a vezeték biztonsági övezete 13-13 méter.

A Miskolci Geotermia Zrt. (PannErgy) Kistokajban lévő hőközpontjától eredő

2 db DN 450/630 szigetelt távvezeték és az iránytástechnikai segédvezeték érinti a tervezési területet. A távvezetékek felső palástja kb. 120 cm. A vezetékek felett és közvetlen környezetükben épület, építmény nem helyezhető el, fa ültetése nem lehetséges.



MISKOLC DÉLI IPARI TERÜLET - TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
CÍM:	TELEPÍTÉSI JAVASLAT
MEGRENDELŐ:	INPARK MISKOLC IPARI PARK KFT. 1024 Budapest, Rómer Flóris u. 8.
TERVISMÁJ:	TT-1-1/2019
TERLEP. JEL:	TT-01
DÁTUM:	2019. 01.
GENÉRAL TERVEZŐ:	 URU-PLAN BT. 3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58. Tel: 70/451-55-83
TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	Gegely Péter TT 05-0489
KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ:	Vida Zoltán Ákos Tk/05-1619
TÁJRENDEZÉS:	Szűcs Gábor Tk/1 05-0480
ÉPÍTÉSZET:	Jobbágy Tamás É 05-0478

3. ÁBRA TELEPÍTÉSI JAVASLAT

4. SZAKÁGI FEJEZET

(az 1. jelű módosítási pont vonatkozásában)

4.1 KÖRNYEZETALAKÍTÁS

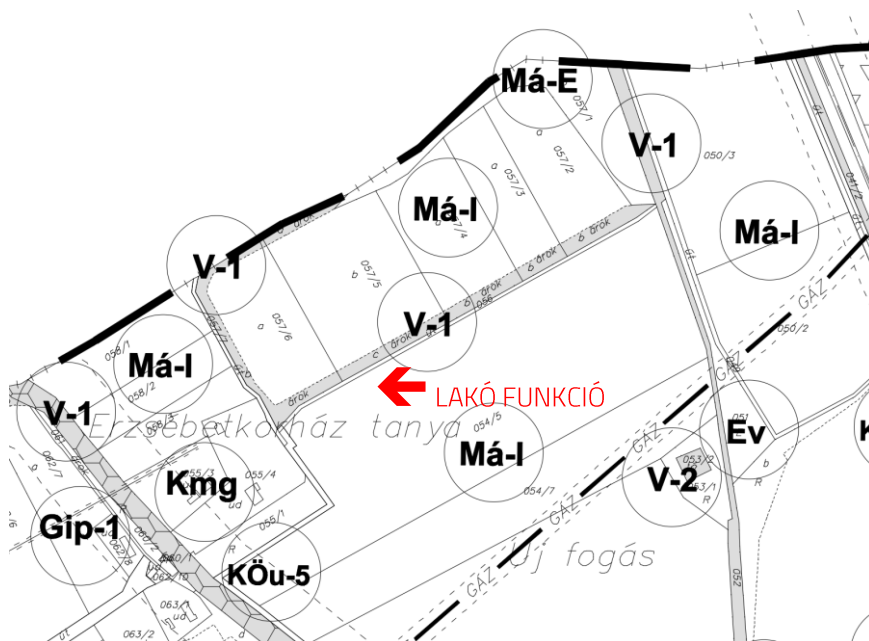
4.1.1 ZAJTERHELÉS

A tervezési területen lévő jövőben telepítésre kerülő üzemeknek működésük közben ki kell elégíteniük a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben rögzített határértékeket.

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{am} megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

Megjegyzés: * Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

A módosítással érintett terület közvetlen környezetében zajvédelmi szempontból védendő objektumot is találunk.



A legközelebbi védendő homlokzatnak tekinthető a Kistokaj Község külterületén az un. „Erzsébetkorház tanya” területet mely Kistokaj Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló

15/2009. (IX.30.) rendelt alapján különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolt. A területet életvitel szerűen lakják.

Jogszabály egyértelműen nem határozza meg a különleges mezőgazdasági területekre vonatkozó zajterhelési határértékeket, ezért javasolt, hogy a módosítással érintett területen olyan üzemek kerüljenek elhelyezésre, melyek az együttes működésük során kielégítik a (155 méterre) lévő lakó funkciót is tartalmazó (lakó övezetre vonatkozó) nappali 50 dB és éjszakai 40 dB es határértékeket.

A tervezési időszakban még nem ismert, hogy milyen környezeti terheléssel járó tevékenység fog folyni a tervezési területen. A konkrét beruházások (technológiai) ismerte nélkül annak várható zajhatásait meghatározni nem lehet. Az egyes beruházók kapcsán a konkrét tervek ismeretében szükséges zajtérképet készíteni és a zajhatásokat vizsgálni.

Mivel a legközelebbi védendő homlokzat délre található, ezért ebbe az irányba szükséges védelmi célú intézkedéseket tenni. A védendő objektumok védelme érdekében telken belüli zajvédő szereppel is bíró zöldfelületi sáv kerül kijelölésre.

Annak érdekében, hogy az ingatlanok védve legyenek a várható ipari tevékenység zajától, olyan távolságra kell kijelölni a védősávot, hogy a legtöbb zajjal járó tevékenység ne okozzon határérték feletti zajterhelést, illetve a nagyobb zajjal járó tevékenységek által okozott zaj még költségghatékony technológiával lecsökkenthető legyen arra a szintre, hogy ne zavarja az ott lakókat.

A jelenlegi ipari zajkibocsátásoknál a legzajosabb állandó tevékenységek (fémmegmunkálás, asztalos ipari tevékenység) 90-100 dB zajkibocsátással járnak.

Egy feltételezett 100 dB-es zajforrás zajvédelem nélkül, akadálytalan terjedés esetén 50 méter távolságban 55 dB zajterhelést okoz. A legközelebbi 155 méterre lévő lakó funkciót tartalmazó épületet érő várható zajterhelés nem fogja meghaladni a nappali 45dB-es értéket.

A feltételezett zajkibocsátó tevékenység hatását viszonylag egyszerű eszközökkel (fal, zajforrás a terület távolabbi pontjára telepítése) további 10-15 dB-el lehet csökkenteni.

A zajterhelés további csökkentése érdekében a zajvédősávot komplex, 3 szintű növényzettel kell beültetni. A maximális védelem érdekében ültetett aljnövényzet, cserje és lombkorona szint együttes jelenléte a szakirodalom szerint 5-10 dB zajcsökkentést eredményez.

NYIRKOS B.1 tanulmánya szerint a legjobb csillapítást ciprus és tuja félékkel lehet elérni. A javasolt telepítési rend: a zajvédősáv gazdasági terület felé eső oldalán két egymással fél

¹ Nyirkos B. (2008) Növénytársulások hangcsillapító hatása, Akusztikai szemle

ültetéstávolságban eltolt ciprus, illetve tuja féle (pl Leyland ciprus), a külső tájképet meghatározó irányokban kizárólag őshonos fák és cserjék társulása, melyek a kritikus 1-3 m-es magasságban is zárt lombzatot alkotnak.

4.2 TÁJRENDEZÉS

4.2.1 TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

4.2.1.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A terület az Észak-magyarországi-középhegységben, a Bükkvidék tájegységben a Miskolci-Bükkalja kistájhoz tartozik.

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. Jellegetes az erdőssztyepp-erdőket szegélyező és önállóan is kialakuló törpemandula- és csepleszmeggy-cserjés. Az egykor legelőként használt vagy a művelés alól felhagyott szőlők, gyümölcsösök visszatelepülő növényzete nagyobb kiterjedésű gyepeket eredményez. A réteket szántóknak alakították át. A táj karakternövénycsoportjai nagyrészt a mezsgyéken jelennek meg. A fűzesek és nedves rétek jellemző gyakori fajai a mezei gólyaorr (*Geranium pratense*), mocsári csorbóka (*Sonchus palustris*), mocsári tisztesfű (*Stachys palustris*). A területen inváziós fajként terjed a siskanád (*Calamagrostis epigeios*), amely megtelepedése évtizedekre állandósulhat. Terjedőben van az akác és telepített nyárasokat is találunk. Gyakori élőhelyek: Jellgtelen üde gyepek, Jellegtelen száraz – félszáraz gyepek, mocsárrétek, üde és nedves cserjések, nem tűzegképző nádasok, gyertyános tölgyes. Özönfajok: zöld juhar (*Acer negundo*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), tájidegen őszirózsa-fajok (*Aster* spp.), japánkeserűfű-fajok (*Reynoutria* spp.), akác (*Robinia pseudoacacia*), aranyvessző-fajok (*Solidago* spp)

4.2.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

4.2.2.1. TÁJTÖRTÉNETI VIZSGÁLAT

A vizsgált terület az I. katonai felmérés szerint nagyobb részt rét, legelő vizes, vízállásos, mocsaras területekkel. Szántó területek még nem jelennek meg. Erdők a területen nem találhatóak.

A tájban ma megjelenő útvonalhálózat még nem létezik.

A Hejő szabad meanderező rendszere jellemző.

A táj összképében egyszerű nagy felületekkel jellemezhető, alig tagolt.

A II. katonai felmérés térképén jelentős tájképi változások láthatók.

A táj egyre tagoltabb. A terület egyre nagyobb mértékű víztelenítése érdekében lecsapolóárkokat készítettek. Ezzel a vízmentesítéssel a tájszerkezetben jelentős változások következnek be. A szántók területe jelentősen megnövekszik, a domborzat finomarchitektúrája fontosabbá válik. A környezeti változások következtében a rétek és a legelők is elkülönülnek, finoman tagolódnak. A Hejő még a vasút nyugati oldalán folyik eredeti medrében, de már szabályozottabb mederben.

Fontos tájképi változás – amely kihat a táj egyéb természeti elemeire is – az a vasút vonalas struktúrájának megjelenése. Mellette kisebb megállók jelennek meg. A vasút megjelenésével a tájrészlet zártabbá válik.

A Hejő mederrendezésével egy időben két malom is épül, az egyik a tervezési terület nyugati oldalán a tervezett körforgalom mellett, ennek helyét ma is jelzik az árkok és a növényzet.

A III. katonai felmérésen folytatódik a vizes területek lecsapolása. A táj tagolása növekszik és emellett egyre több szántó terület jelenik meg.

Az úthálózat átalakul, de a területet nem érintik. Kirajzolódnak a fő útvonalak, az alárendeltek száma csökken. Fontos tájjelem az út menti és a Hejő menti fasorok megjelenése. A Malmok továbbra is jelen vannak, a Hejőn több helyen hidakat is jelölnek.

A Hejő vizét a XIX. század végén főcsatornává alakították át, s ezt követően a néhány km-es lápok és mocsarak fokozatosan kiszáradtak. A szabályozása után a szántóföldi művelésre alkalmas földterület nagysága megnőtt. A Hejő a Bükk keleti részének déli oldaláról néhány patak és a görömbölyi-tapolcai források vizét vezeti le részben a Sajóba, részben közvetlenül a Tiszába. A patak első szabályozására 1890 és 1906 között került sor. Megásták a Hejő-csatornát Miskolctapolcától le egészen Hejőkürtig, ahol azt a Tiszába torkoltatták. A Hejő szabályozása után a szomszédos mocsarak 15–20 év múlva kiszáradtak.

Ezt követően a XX. században, a tájhasználat napjainkig folyamatosan szegényedik. Az 1800-as évek végéig kialakult finom differenciáltság, amely a táj terepalakulatait is érzékenyen lekövette, fokozatosan elszegényedik.

Az 1900-as években a lehető legnagyobb területen alakul ki a szántóföldi művelés, természetesen a lecsapolások következtében kialakult termőterületeken.

Érdekes tájváltozás, hogy a Hejőt elterelik régi medréből, a településtől délre, valamint a vasút keleti oldalára is áthozzák. Eközben a meder egyenes szakaszúvá válik.

Ma fő karakterenként így ragadhatjuk meg a tájat:

A terület a vasút és a régi Hejő közé zárt egység, amely jellemzően szántóterület. A tájat csak a szántón keresztbefutó lecsapoló árkokban spontán felnőtt növényzet gazdagítja. A malmok – mint szinte az egész országban az 1950-es években – eltűntek. A Hejő mentén is jelentős kíséző növényzet található.

A környező területeken elkezdődött az ipari gazdasági létesítmények kialakulása.

4.2.2.2. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

A mai tájhasználatnak alig van köze a természeti adottságokhoz. Ahol korábban szántók voltak ott ipari területek találhatóak. Ahol vizes rétek, legelők, ott szántók vannak. A vízfolyások mederbe zárásával az áradások termékenyítő hatása eltűnt. A vasút és a 3-as út nyomvonala keretbe zárta ezt a tájegységet és csak a déli irányba hagyott kilégzést. A táj érzékeny rajzolata eltűnt, nagytáblás egységekben művelt. Mindezt a levegőben légvezetékek szabdalják fel.

4.2.3. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJ-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

Ex-lege védelem alatt álló természeti érték, természeti terület, természeti emléket a helyszíni bejárás alkalmával nem találtunk. Egyedi tájértéket nem találtunk a területen.

4.2.3.1. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület nincs a területen.

4.2.3.2. NEMZETI ÉS NEMZETKÖZI TERMÉSZETVÉDELMI OLTALOM ALATT ÁLLÓ VAGY VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET, ÉRTÉK, EMLÉK

A területen nemzetközi természeti védelem, Natura2000 terület a Sajó-völgy néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület található. Ez kimondottan a Sajó menti sávra koncentráltan jelentkezik. Így nem érinti a területet.

4.2.3.3. ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

A területen a Hejő menti természeti területek jelennek meg, amelyek az ökológiai hálózat elemei közül az ökológiai folyosó területeiként találhatóak meg. Ezek keskeny növényzónák. Leginkább a déli területek felé nyitott és folyamatos a rendszer. Ennek további megtartása fontos szempont. Sok esetben keskenysége miatt nem, vagy nehezen tudja betölteni ökológiai szerepét.

4.2.4. TÁJKÉPVÉDELEM

A tervezési terület Miskolc része, így mint Miskolc is, ez is beletartozik az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe.

4.2.5. TÁJRENDEZÉSI SZAKÁGI JAVASLAT

4.2.5.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A tájrendezési javaslatokat a fejlesztési igények határozzák meg, illetve azzal összhangban, annak harmonizálásával történik.

A tervezés alapvető célja, a létrejövő 100 hektáros ipari fejlesztési tömb táji léptékben való kezelése. Amennyiben a tájra érzékenyen szeretnénk reagálni és annak tájtörténeti mozzanatait is figyelembe akarjuk venni akkor jó lehetőség nyílna erre a vonalas úthálózat lekövetésével, ahol cserjés fás vegetációt tudnánk létrehozni. Így a – nem feltétlen kívánatos – lecsapoló árkok szerkezeti rendszerét folytatnánk ezzel. Itt is és a terület további fejlesztésénél figyelemmel kellene lenni a régi malom helyére, így az árok rendszerét és helyét kultúrtörténeti emlékként is kezelhetnénk. Ezt legalább egy faültetéssel, táblával kellene jelezni.

4.2.5.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

Az ipari fejlesztési területek kialakításával a jelenlegi tájszerkezet teljes mértékben megváltozik. A szántóföldek teljesen eltűnnek. A tájszerkezet meghatározó eleme az ökológiai hálózat, ez lesz a jövőben a meghatározó természeti kép vezéreleme. Meghatározó a táj egésze szempontjából, hogy az ipari gazdasági területeken belül 30%os zöldfelület jelenik majd meg, mert ez is hozzájárul az összkép kialakításához.

4.2.5.3. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

A jelenlegi ökoháló keskeny sávjait meg kell őrizni és ha lehet szélesebb területeket kell kijelölni, illetve a beépítések során az iparterület zöldfelületeiben is ezt a sávost rendszert kell erősíteni. Ami zöldfelület a telek szélén alakul ki, ott azt a kerítésen kívül kell elhelyezni, hogy az élővilág szabad áramlása, vándorlás biztosított legyen. A hálózati területen háromszintű növénytakaró kialakítása szükséges.

4.2.5.4. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A tájképvédelem érdekében az ökológiai folyosók fás növényzeteinek lesz nagy szerepe. Ezek, mint erdőszávok és helyenként fasorokként jelennek majd meg. Tájvédelmi szempontból a meglévő vízfolyások gazdagítása, előbbé tétele fontos a tervezett növényzávok kialakításával.

4.3 KÖZLEKEDÉSI FEJEZET

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-ÚT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003) sz. útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-ÚT 03.01.11 (ÚT 2-1.201:2008) Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a kapcsolódó hatályos előírásokkal, jogszabályokkal.

4.3.1 A TERÜLET TÁGABB TÉRSÉGE KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAINAK VIZSGÁLATA

4.3.1.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület Miskolc déli területén, a Kistokaj településsel szomszédos közigazgatási határán helyezkedik el. A területet északon az ipari park előző ütemének tömbje, keleten a Hatvan–Miskolc–Szerencs–Sátoraljaújhely-vasútvonal, délen a közigazgatási határ, nyugaton a tervezett ipartelepi út (Gábor Dénes út) határolja.

A terület megközelíthető a 304 számú M30-Miskolc déli másodrendű főúton az ipari terület részére kialakított körforgalmú csomóponttól.

A 304 sz. főút kapcsolatot jelent az országos gyorsforgalmi hálózathoz, mivel közvetlen csatlakozása van az M30 autópályához.

Az M30 gyorsforgalmi út Miskolc-Tornyosnémeti-országhatár közötti szakasz 2022-ig tervezett fejlesztését a 1371/2016. (VII.15.) Kormányhatározat tartalmazza.

Az M30 része a távlatban tervezett Via Carpathia nemzetközi útvonalnak.

Az M30 kapcsolódik az M30 autópálya 150km szelvénye környezetében, mely része az V. számú (M7-M0-M3) európai jelentőségű un. Helsinki folyosónak (TEN-T közlekedési folyosó Velence – Trieszt – Ljubljana – Budapest – Ungvár – Lemberg – Kijev).

A fejlesztési terület közvetlen elérést a 304 sz. főúthoz kapcsolódó 30,0 m szabályozási szélességű feltáró út biztosítja.

A 80-as vasútvonal és a tervezési terület között egy szervízút elhelyezése lehetséges, mely 304 sz. út vasútvonal feletti hídja alatt áthaladva kapcsolódik az előző ütemekben kialakított ipari területekhez kialakított burkolatlan szervízúthoz.

4.3.1.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület keleti határán halad a Hatvan–Miskolc–Szerencs–Sátoraljaújhely-vasútvonal, a MÁV 80-as számú Miskolc területén villamosított, kétvágányú vasúti fővonala, mely a nemzetközi törzshálózatnak is része. Az érintett vonalszakaszon engedélyezett sebesség 120 km/h.

4.3.2 A TERÜLET KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATA ÉS LÉTESÍTMÉNYEI

Az iparterület közúti megközelíthetősége nagyon kedvező, mivel a terület a gyorsforgalmi hálózathoz csatlakozó főúthálózatról szinte közvetlenül elérhető.

A fejlesztési területre a teherforgalom lesz jellemző, várhatóan nagyméretű nyerges vontató járművek érkeznek majd a tervezett csarnokokhoz.

Az iparterület feltárását a Gábor Dénes út biztosítja, mely egy körforgalmú csomóponttal csatlakozik a 304 sz. úthoz. A Gábor Dénes útnak jelenleg csak a körforgalmi csomópontja épült ki szilárd burkolattal, az előző ütem építése még folyamatban van. A feltáró út tervezett keresztmetszeti elrendezése 2x1 sáv 7,0 m-es burkolatszélességgel, kétoldali 2,0 m-es padka, jobb oldalon 2,75 m szélességű egyesített gyalog és kerékpárút mely mellett 1,0 m padka tervezett. Az ily módon kialakított út koronaszélesség két oldalán nyílt szikkasztó árok kerül majd kialakításra. A feltáró út tovább vezetésének lehetősége biztosított Kistokaj irányába.

Jelenlegi szabályozás módosításának indoka

A tervezési területet a jelenleg hatályos szabályozási terv szerint két tervezett út szelne át a tervezett Gábor Dénes útról vasút menti szervízúthoz átkötve.

A vasúttal párhuzamos útnak az iparterület feltárásában nincs szerepe, mivel ez a Gábor Dénes útról megoldott.

Az ipari terület beépítési ütemezése és telekosztása megváltozott, ezért az ingatlan területére új szabályozás tervezése vált szükségessé.

Tervezett kialakítás

A tervezett beépítéshez két kapu kialakítása tervezett, mely a Gábor Dénes úton kialakított körforgalmú csomópontokról közelíthető meg. A körforgalmú csomópontok az úton közlekedő teherjárművek megfordulását is lehetővé teszik.

A vasút mentén kijelölt közterületen, lehetséges szervízúton forgalom nem várható, azonban az esetleges Havária menekülő útvonalként hasznosítható, ezért a fejlesztési területről megközelíthetően két kapu kialakítása javasolt a szervízút felé.

A telken belül kialakítandó forgalmi rendet célszerű úgy kialakítani, hogy a csarnokok dokkoló állásainak útjait ún. gyűjtő-elosztó utakról lehessen megközelíteni az áttekinthetőség érdekében, valamint, hogy a nagyméretű nyerges vontató járművek is nehézség nélkül tudjanak közlekedni a területen.

A belső úthálózatot megfelelő pályaszerkezettel és szilárd burkolattal kell ellátni.

A belső úthálózatot úgy célszerű kialakítani, hogy a be- és kilépő járművek részére mindkét kapu használható legyen. Ez akár egyirányú rendszer kialakítását is lehetővé teszi.

Tehát a belső közlekedési rendszer útja számára biztosított marad a közlekedési terület, azonban ezeket nem közterületként jelölné az új szabályozási terv.

4.3.3. CSOMÓPONTOK KIALAKÍTÁSA

A vizsgált területen az összes csomópont szintbeni kiépítésű, valamint így is tervezett a még kiépítetlen utak esetén is. A Gábor Dénes úton forgalom alá-és fölérendeltségi viszonyait az úthierarchiának megfelelően kell kialakítani.

A feltáró útról a beléptető kapukat körforgalmú csomóponton keresztül lehet megközelíteni. Telken belül a csomópontokat lekerekítő ívet úgy kell kialakítani, hogy a közlekedő járművek fordulását lehetővé tegye.

A belső forgalmi rendet úgy javasolt kialakítani, hogy a beépítési terv szerinti gyűjtő-elosztó pályán mozgó járművek részére az elsőbbség biztosított legyen.

A telken belüli utak csomópontjai szintben kell kialakítani az üzemi mozgások zavartalan levezetése érdekében, melynél a közlekedő teherforgalom mozgására alkalmas lekerekítő íveket kell majd alkalmazni.

4.3.4. FORGALMI VIZSGÁLAT

A forgalmi vizsgálatot az országos forgalomszámlálási adatokból az ÚT 2-1.201 és ÚT 2-1.118 műszaki előírás szerint számított várható forgalmak segítségével végeztük el. A forgalmi vizsgálat alapja a 2017. évi országos forgalomszámlálási adatok.

A 304 sz. út forgalomterhelését és forgalom összetételét az alábbi táblázat mutatja be:

2017. évi forgalomszámlálási adatok alapján	ÁNF E/nap	Személygk. j/nap	Tehergk. j/nap	Autóbusz j/nap	Motor j/nap	Kerékpár j/nap	Lassú jármű j/nap
0+156-0+919 kmsz között	8.176	6.791	473	76	55	11	5
0+919-2+272 kmsz között	8.722	7.807	325	32	72	19	9

ÁNF: átlagos napi forgalom

E: személygépjármű egyenérték

J: jármű

Az út kapacitáskihasználtsága 40-43%

A forgalmi vizsgálatból megállapítható, hogy a település megközelítését biztosító főút terhelése az ÚT 2-1.201 műszaki előírás alapján a megfelelő határértékek alatt van.

A tervezési területen, közel és középtávon a zsák jellegű kialakításból adódóan átmenő forgalom nem várható.

Az iparterületen a célforgalom lesz jellemző, ebből kifolyólag a közúton a forgalmi terhelés a betelepülés mértékének növekedésével fog emelkedni.

A vasút menti szervízút szerepe lehet a környező területen megjelenő mezőgazdasági forgalom levezetése, amely így nem az ipari feltáró utat fogja terhelni és sárfelhordással terhelni.

4.3.5. UTAK ÁLLAPOTA

A 304 sz. főút burkolatának állapota jó, a területén folyamatos fenntartás.

A feltáró út előző üteme, amely a körforgalomtól 850 m hosszú jelent, már rendelkezik építési engedéllyel, az építése megkezdődött. A tervezési terület megközelítését biztosító szakasz közvetlenül csatlakozik az előző ütem keresztmetszeti elrendezéséhez, ennek az ütemnek a hossza mintegy 950 m lesz.

4.3.6. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Déli Ipari Park - Joyson megállóhelyre az MVK Zrt közlekedtet helyi autóbusz járatokat. Ez a buszmegálló a Joyson úton a 304 sz. út fejlesztési területtel szemközti oldalán található mintegy a Gábor Dénes út (ipari feltáró út) folytatásaként.

A Déli Ipari Park - Joyson megállóhelyre az alábbi járatszámú buszok közlekednek:

43 Joyson - Búza-tér

44 Joyson - Centrum

45 Joyson - Búza-tér és Joyson - Auchan-dél

53 Joyson - Majális park

A terület járdán megközelíthető mintegy 2 km gyaloglási távolságra az Auchan-dél megállóhelyről is, amely azért bár messze van a célterülettől esetleg használható.

A terület jelenlegi állapotában tömegközlekedéssel megfelelően ellátottnak tekinthető.

A fejlesztési terület beépülése után megvizsgálandó, hogy a mely helyi és esetleg helyközi autóbusszjárat kerüljön bevezetésre az ipari park e részére is, tekintettel arra, hogy jelentős munkaerő vonzás várható a területen.

Ennek érdekében a tervezett feltáró úton ki kell alakítani a buszmegálló helyeket, amelyeket a ipari park beléptető kapuk közelében célszerű elhelyezni.

Megvizsgálandó több betelepülő üzem működése esetén -a jelentősebb munkaerő mozgás biztosítása érdekében- a célzottan műszakváltások idejére indított járatok indításának lehetősége.

A vasút közelsége folytán megvizsgálható egy vasúti megállóhely létesítésének lehetősége az iparterület környezetében.

4.3.7. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A gyalogosközlekedés számára a területen a 304 sz. út mentén kiépítésre került, a déli bevásárló központ és a Joyson iparterület között egyoldali elválasztás nélküli gyalogos és kerékpáros burkolat közvilágítással.

A gyalogos-kerékpáros burkolat állapota a nemrég történt építésének köszönhetően kiváló. A kapcsolat egyelőre a Joyson területéig jelent kapcsolatot, azonban a jelenleg építés alatt álló Gábor Dénes út mentén szintén elválasztás nélküli gyalogos-kerékpáros felület kerül kialakításra, mely a tervezési terület mentén is megegyező keresztmetszetben folytatódik majd. A Gábor Dénes úton kialakítandó buszöblök mellett a biztonságos gyalogos átvezetést javasolt megfelelően jelölni.

Ennek kialakításakor a körforgalom két oldala közötti átvezetés megtervezésekor a biztonságos átkelés megfelelő kialakítására a tervezés során rendkívüli figyelmet kell fordítani.

Telken belül a csarnokok között a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeit biztosítani kell. A belső gyűjtőutak mentén járda felületek kialakításával.

4.3.8. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület közvetlen környezetben a kerékpáros közlekedés számára elválasztás nélküli gyalogos és kerékpáros felületek kialakítása a jellemző, mind a megépült, mind a tervezési fázisban lévő utak mentén.

A 304 sz. út mentén kiépítésre került, a déli bevásárló központ és a Joyson iparterület között egyoldali elválasztás nélküli gyalogos és kerékpáros burkolat közvilágítással.

A gyalogos-kerékpáros burkolat állapota a nemrég történt építésének köszönhetően kiváló. A kerékpárosok egyelőre a Joyson területéig közlekedhetnek.

A 304 sz. út déli oldalán a Gábor Dénes út mentén szintén elválasztás nélküli gyalogos-kerékpáros felület kerül kialakításra, mely a tervezési terület mentén is megegyező keresztmetszetben folytatódik majd. A körforgalom két oldala közötti átvezetés megtervezésekor a biztonságos és megszakítás nélküli átkelés kell biztosítani a kerékpárosok számára.

Telken belül a csarnokok között a biztonságos gyalogos kerékpáros közlekedés feltételeit biztosítani kell. A belső gyűjtőutakon kerékpáros jelzések kihelyezésével, a belső forgalom sebességének korlátozásával, valamint a megfelelő számú kerékpártárolók biztosításával. A kerékpártámaszokat lehetőleg az irodai blokkok környezetében kell elhelyezni.

Megemlítendő, hogy a kerékpáros közlekedésre alkalmas lesz a vasút mentén kialakítandó szervízút is, mely kapcsolatot biztosít az előző ütemek ipari területével és ezeken keresztül a város kerékpáros hálózatával.

4.3.9. PARKOLÁS

A fejlesztési területen jelentkező parkolási igényeket telken belül biztosítani kell.

A parkolómérleg számítást a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján kell számolni.

Az összevonások után a kialakuló új telek terület mérete 912.355 m²

A hatályos helyi építési szabályzat alapján az ingatlanok 40%-a beépíthető és 30 % zöldfelületet kell biztosítani.

A beépítési terv alapján:

A csarnokok bruttó területe: 364.765,00 m²

Iroda funkció ezek 1%-a: 3.647,65 m²

Raktározás 60 % = 218.859,00 m²

Üzemi terület 39% = 142.258,35 m²

AZ OTÉK 4. számú melléklete értelmében egy személygépkocsi elhelyezési lehetőségről kell gondoskodni:

„iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”

$3.647,65 / 20 = 183$ db parkoló

„raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m²-e után”

$$218.859,00 / 1.500 = 146 \text{ db parkoló}$$

„ipari egységek gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után”

$$142.258,35 / 200 = 712 \text{ db parkoló}$$

A kötelezően elhelyezendő parkolóhelyek száma 1.041 db, amiből 21 db parkolóhelyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani.

OTÉK 7. számú melléklet szerint a rendeltetésszerű használathoz 1 db kerékpár elhelyezését kell biztosítani:

„iroda, vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után”

$$3.647,65 / 100 = 37 \text{ db kerékpár tároló}$$

„a raktárterület minden megkezdett 10.000 m² alapterülete után”

$$218.859,00 / 10.000 = 22 \text{ db kerékpár tároló}$$

„ipari egységek minden megkezdett 10 munkahely után”

Megbízói adatszolgáltatás alapján raktár egységenként 60 munkahellyel kell számolni.

$$15 \times 60 \text{ fő} = 900 \text{ fő} / 10 = 90 \text{ db kerékpár tároló}$$

A kötelezően elhelyezendő kerékpárok száma 149 db.

A kötelezően elhelyezendő parkolóhelyek és kerékpártámaszok a beépítési javaslat rajzán jelöltek szerint elhelyezhetők az ingatlan területén. Tehát a javasolt beépítési elrendezés parkolási szempontból megfelelő.

A mozgássérült parkolókat és a kerékpár támaszokat az irodablokkok bejárata közelében javasolt elhelyezni.

4.4.KÖZMŰVEK

A telepítési javaslat alapján a hatályos településrendezési terv keretei között csak részben beépíthető. A védő erdő és átkötő út megszüntetésével, a telkek összevonásával a beépíthetőség nő, azonban a korábban meghatározott kapacitások bővítésével várhatóan nem kell számolni.

4.5. ELŐZETES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK KALKULÁCIÓ (TELJES TÖMBRE VONATKOZTATVA)

/számítás a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján/

	Területhasználat	Értékmutató (pont/hektár)	Terület (ha)	Érték (pont)
	1. módosítási pont			
	Jelenlegi állapot			
	<i>9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. sz. táblázata alapján (területfelhasználás)</i>			
	2. Beépítésre szánt területek			
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	84,5909	33,8363
33.	Beépítésre nem szánt területek			
34.	Közlekedési és közmű terület			
36.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6	3,6059	2,16354
40.	Erdő terület			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	18,4055	165,6495
			Összesen: 201,64934	
	Tervezett állapot			
	<i>9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 2 sz. táblázata alapján ((felületi minőség alapján) 40 % maximális beépítettséget és 30 % minimális zöldfelületet feltételezve</i>			
2.	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín (épület)	0	42,0606	0
2.	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín (burkolt közlekedési felület)	0	30,9455	0
5.	Kétoldali – nagy lombkoronájú – fasorral kísért közút	3	0,8405	2,5215
9.	Védőfásítás 20 m szélesség alatt	6	6,7248	40,3488
11.	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet	5	15,7793	78,8965

13.	Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növényzet	7	9,0414	63,2898
24	Vízfelület (tűzvíz tározó)	6	0,6	3,6
				Összesen: 188,6566
				Összes különbség: -12,99

A előzetes biológiai aktivitásérték számítás alapján, a módosítás következtében az aktivitási érték csökken. A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a településrendezési terv módosításakor külön intézkedéseket szükséges tenni.

5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSAI

A módosítás következtében jelentős településszerkezeti változás nem következik be. A településszerkezeti terven a védő erdő területfelhasználást gazdasági területre szükséges módosítani.

6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSULÓ RÉSZEINEK BEMUTATÁSA

A helyi építési szabályzat rendeleti szöveges részének módosítását az 1. jelű módosítás nem indokolja.

A 2. jelű módosítás a Miskolc Keleti Gazdasági terület sajátos előírásokkal érintett területekre vonatkozóan a kialakítandó legkisebb telekterület méretének csökkenésére irányul. A jelenlegi 5 ha ról 2 ha ra.

A szabályozási terv módosítása szükséges a telepítési javaslatban bemutatott fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

A védő erdő a rajzi részeken megszüntetésre kerül, azonban a kötelező háromszintes zöldfelület kijelölése a védelmi és ökológiai funkciókat továbbra is be tudja tölteni.

A közlekedési hálózati elemek a fejlesztési igényekhez igazodva kismértékben módosulnak.

2. melléklet tervezési terület lehatárolás

