

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

**a baráthegyi majorság területén lévő 76210, 76213, 76886/1 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő
zöldség-gyümölcs feldolgozó és bedolgozó feladatokat is ellátó
kisüzem létesítésére vonatkozóan**



MEGRENDELŐ:

**Szorgoskert Nonprofit Kft.
3535 Miskolc, Ibolya utca 41.**

TERVEZŐ:

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

MISKOLC, 2020. július

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETŐ.....	4
2.	A TERÜLET BEMUTATÁSA.....	7
2.1.1.	A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE.....	7
2.1.2.	TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	9
2.2.1.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMELK.....	11
2.2.2.	A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK.....	12
3.	A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA.....	15
3.1.	A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA.....	15
3.2.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI PROBLÉMA BEMUTATÁSA.....	17
4.	TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK BEMUTATÁSA.....	19
5.	TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK BEMUTATÁSA.....	19
5.1	SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	19
5.2.	ELŐZETES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	20
5.3.	MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.....	21

Megrendelő: **Szorgoskert Nonprofit Kft.**

Tervező: URU-PLAN Bt.

Településrendezés

Gergely Péter

okl. településmérnök

URU-PLAN Bt.

TT 05-0489

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gergely Péter', is positioned in the upper right area of the page. The signature is fluid and cursive.

1. BEVEZETŐ

1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

Jelen telepítési tanulmányterv a Miskolc Bartáhegyi Majorság területéhez közvetlenül kapcsolódó, illetve szomszédos **76210, 76213, 76199/2, 76886/1** hrsz.-ú ingatlanokat érintő zöldség-gyümölcs feldolgozó és bedolgozói feladatokat is ellátó kisüzem megvalósulásához szükséges településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozására szolgál.

A Szimbiozis Alapítvány tevékenységhez kapcsolódóan létrehozott Szorgoskert Nonprofit (továbbiakban: beruházó) rehabilitációs tevékenységével összefüggő fejlesztési szándékok 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 településrendezési 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. ELŐZMÉNYEK

A Szimbiozis Alapítvány húsz éve hozta létre, és folyamatosan fejleszti Miskolcon a Bartáhegyi Majorságot. A civil törvény alapján a Szimbiozis Alapítvány csak korlátozottan végezhet

gazdasági tevékenységet, így a fenntarthatóság biztosítása érdekében alakult meg a Szorgoskert Nonprofit Kft, mely többek között a majorság területén működő egyes rehabilitációs foglalkoztatási /gazdasági programokat működteti.

A Szorgoskert Nonprofit Kft 2019-ben „Baráthegy Ízei Manufaktúra” címmel pályázati támogatást nyert (GINOP-5.1.7-17-2018-00157) egy zöldség-gyümölcs feldolgozó és bedolgozó feladatokat is ellátó kisüzem létesítésére, melynek eredményeképpen 15 új munkahelyen jön létre, elsősorban fogyatékossgal élő és megváltozott munkaképességű személyek számára.

A Szimbiózis Alapítvány tulajdonában lévő ingatlanon megvalósuló beruházásra a Szorgoskert Nonprofit Kft már a pályázat beadáskor jogerős építési engedéllyel rendelkezett. Az új épületet egy régi romos raktár helyére lett tervezve. A kivitelezési munkálat előkészítésekor vált nyilvánvalóvá, hogy a terepadottságok miatt az épület telken belüli áthelyezési szükséges, azonban ennek MÉSZ-el való összhangját szükséges biztosítani. Részletes kifejtést lásd. 4. és 6. fejezetben.

1.3. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK.

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

- Településfejlesztési Kon koncepció (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.

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek – a teljes közigazgatási területre vonatkozó - felülvizsgálata jelenleg folyamatban van (tervező: VATI Kft.), ami természetéből adódóan érinti a módosítás tárgyát képző tervezési területet.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a tervezési területre vonatkozóan egyéb településrendezési szerződésből fakadó kötelezettsége nincs.

Miskolc Megyei Jogú Város hosszútávú településfejlesztési, ezen belül gazdaság fejlesztési, megváltozott munkaképességű és rehabilitációra szoruló személyeket segítő célkitűzéseinek elérése érdekében megfelelő beruházói környezetet szükséges kialakítani. A beruházásoknak keretet adó helyi építésjogi szabályokat ennek megfelelően szükséges a lehetőségekhez és elvárásokhoz igazítani.

1.4. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: T.elj. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pont alapján „a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Amennyiben Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – jelene telepítési tanulmány alapján - a projekt területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, úgy a településrendezési eszközök módosítási folyamata során a tárgyalásos eljárási mód alkalmazható.

1.5. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

A tárgyalásos eljárás lefolytatásához kapcsolódó partnerségi egyeztetési dokumentációt az önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II. 21.) Ör. rendelet, a T.elj. rendelet 29/A.§, valamint a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készületségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. § alapján partnerségi véleményezésre bocsátja.

1.6. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben történik meg az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. Az önkormányzat álláspontja szerint az összes szerv bevonásra kerül.

1.7. TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSÁRA IRÁNYULÓ ELJÁRÁS

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) sz. Korm. rendelet 9/C.§ (2) bekezdése alapján: „A településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén a települési önkormányzat a térségi övezet lehatárolására vonatkozó előzetes

adatszolgáltatás érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-ában meghatározott előzetes tájékoztatási szakasz keretében keresi meg az államigazgatási szervet.”

A jogszabályban foglaltak alapján minden módosítási eljárás során le kell folytatni a térségi övezetek lehatárolására vonatkozó eljárást.

A térségi övezetek pontos lehatárolása céljából Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a jogszabályban foglaltaknak eleget téve, megkereste az illetékes szerveket.

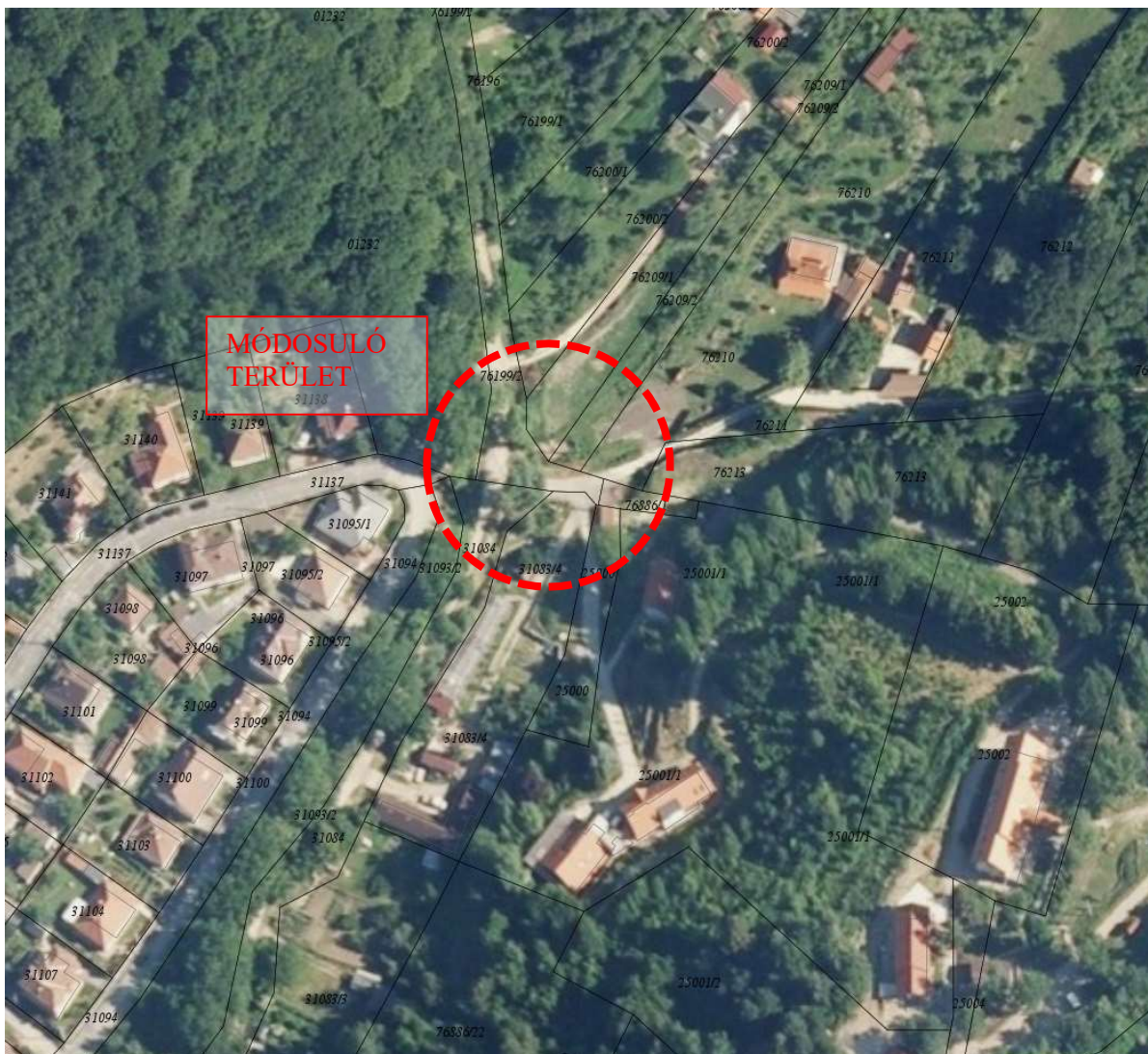
2. A TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE

Miskolc nyugati részén, a Baráthegyi Majorság közvetlen szomszédságában, a bel és külterület határán fekszik.



1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése Miskolcon belül (forrás: Lechner Nonprofit Kft.)



2. ábra: A módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése (forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

2.1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Módosítással érintett terület beépítésre nem szánt védő erdő területként van az építési szabályzatban meghatározva. A valóságban beépítésre nem szán közlekedés céljára szolgáló terület (külterületi dűlőút).

Az ingatlantól északra külterületi, mezőgazdasági kertes területfelhasználásba sorolt ingatlanokat, délkeleti irányba a Bartáhegyi Majorság, délnyugatra a belterületi lakó ingatlanokat találunk.

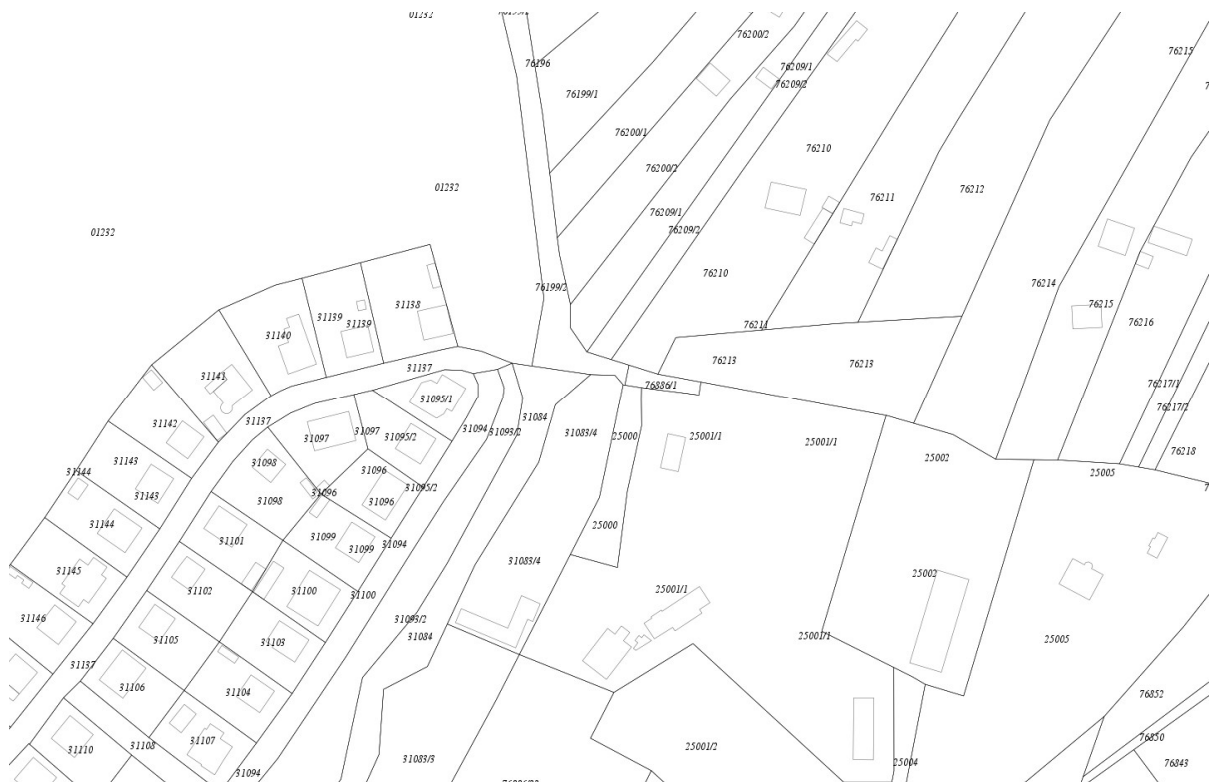
2.1.3. TULAJDONI VISZONYOK

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Művelési ág, megnevezés	Terület (ha, m ²)	Korlátozás, (jogosult)
----------------	------------	-------------------------	-------------------------------	------------------------

76886/1	Miskolc Önkormányzata	MJV	kivett, közút	135 m ²	
76199/2	Miskolc Önkormányzata	MJV	kivett, közút	1236 m ²	
76210	Magánterület		kivett, zártkerti művelés alól kivett terület lakóház, 4 gazdasági épület és út	8348 m ²	Átjárási szolgalmi jog kocsival és gyalog
76213	Magánterület		kivett beruházási terület	2269 mmm ²	Átjárási szolgalmi jog kocsival és gyalog

2.1.4. TELEK MORFOLÓGIA

Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológiában tervezett lakóterületi, keskeny hosszúkás „zártkerti” valamint az egybefüggő nagyobb kiterjedésű „majorsági” telkek figyelhetők meg.

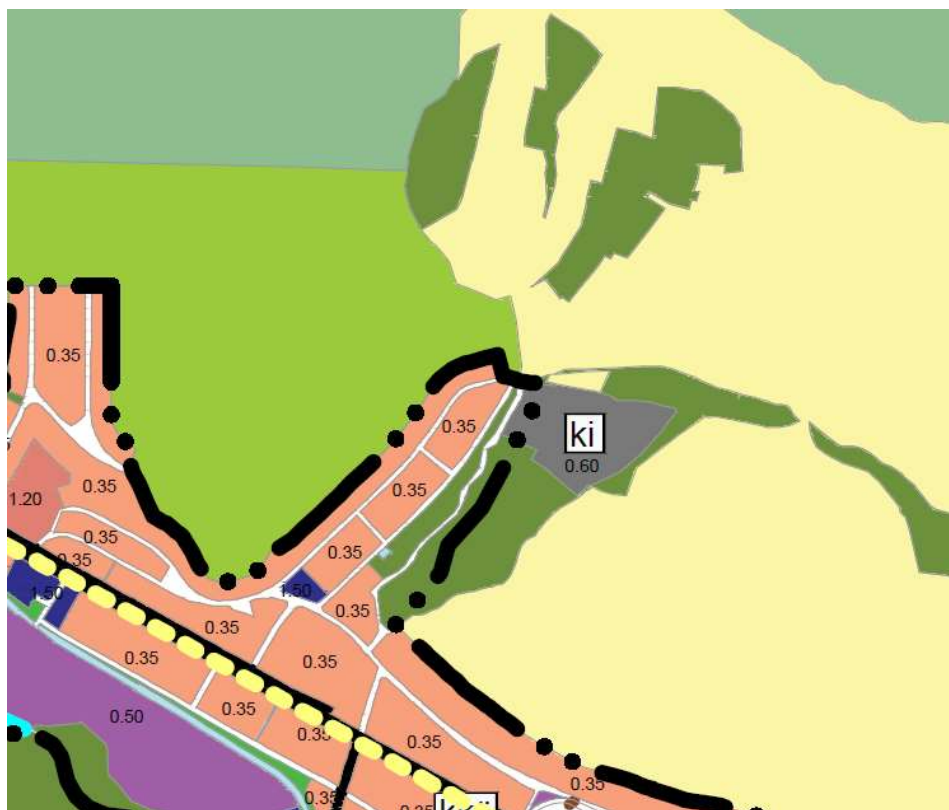


3. ábra: A telekstruktúra. (forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

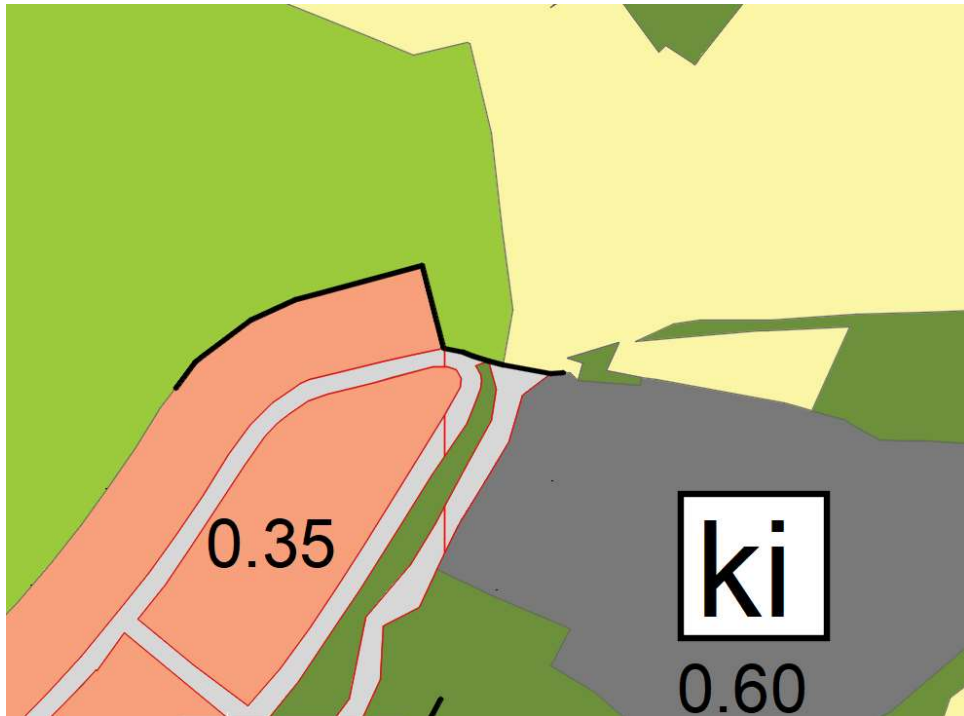
2.2 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMÉK

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló IV-75/16.321-2/2007. sz. határozat alapján – a terv nagyságrendjéből adódóan - a vizsgált területen lévő ingatlanok esetében a mezőgazdasági, erdő és különleges területfelhasználások vegyessége lett megállapítva.



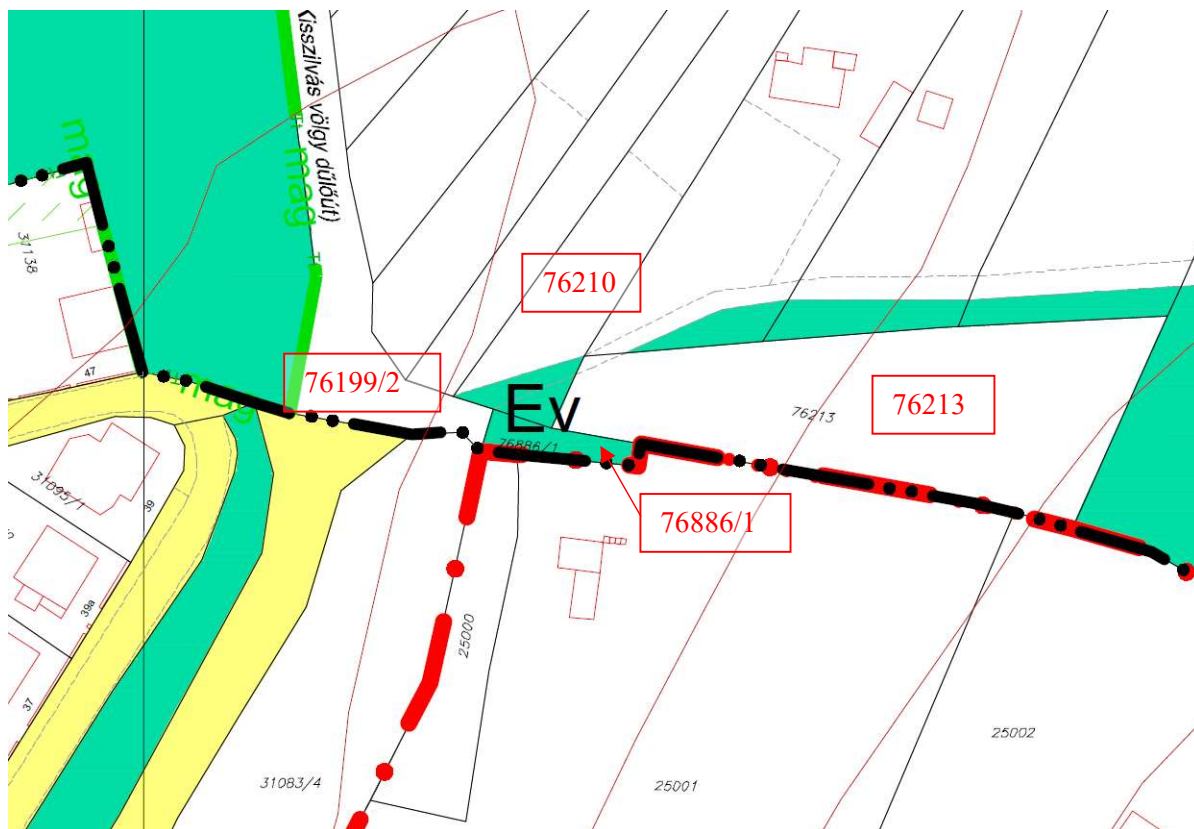
4a. ábra: Hatályos településszerkezeti tervlap kivonat.



4b. ábra: Hatályos településszerkezeti tervlap kivonat.

2.2.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a területre a 17-2 jelű szabályozási tervlap szelvény vonatkozik.



5. ábra: Hatályos szabályozási tervlap kivonat.

A 76886/1 hrsz.-ú, valamint a 76210 hrsz.-ú ingatlan déli csücskének egy részén Ev jelű védő erdő van kiszabályozva. A 76210 hrsz.-ú ingatlan túlnyomó része, a 76213 és 76199/2 (Kisszilvás völgy dűlőút) Mke jelű keretes mezőgazdasági területként van szabályozva.

MÉSZ vonatkozó rendelkezései:

14. § (1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

a) A terület elsődlegesen védelmi (védő, környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

(2) Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)

a) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.

b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 2%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A beépített területekhez legfeljebb 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybevett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.

Mezőgazdasági zónák

15. § (1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mke)

a) A zónába a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan

kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak.

b) A zónában lakóépület nem építhető, a területen csak gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), és földdel borított pince helyezhető el.

c)

d) Az építmény-elhelyezés feltételei a zónába eső telkeken:

Telekszélesség az építési helynél: min. 10 m

Telekterület:

- legalább 720 m², ennél kisebb telken épület nem helyezhető el (kivéve árnyékszék max. 2 m²)

- az 720 m²-t meghaladó területű telken a b) pont alatti épületek létesíthetők.

Beépítettség:

- legfeljebb 3%

Az 1 ha fölötti telekterületen max. 1%, vagy 300 m².

Építménymagasság: max. 4,5 m.

e) Az övezet területén meglévő épületek, melyek a fent meghatározottaknál kisebb telkeken állnak megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.

f) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.

(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

a) A zónába a jellemzően szántóföldi művelésű, nagytelkes, árutermelő hasznosítású, mezőgazdasági területek tartoznak.

b) A zónában a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek illetve földdel borított pince helyezhető el.

c) Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágba nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.

d)

e) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.

f) Az építmény-elhelyezés feltételei a zónába eső telkeken:

fa) Beépíthető telek területe szántó, kert művelési ág esetén:

- lakóépület: min. 20 ha (200 000 m²)

- gazdasági épület: min. 5 ha (50 000 m²)

fb) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítású kert

(pl. üvegház, fóliás virág és zöldségekertészet) művelési ág esetén:

- lakóépület: min. 6 ha (60 000 m²)

- gazdasági épület: min. 2 ha (20 000 m²)

fc) Beépítettség: max. 3%. Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (szántó, kert) az egyéb művelési águ telekrész területe (pl. gyepek, nádas, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

Egy telken egy újonnan kialakítható tanyaudvar lehet, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)

- nem lehet nagyobb, mint 6000 m² és a telek 50%-a,

- utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a - legfeljebb 3%-os - beépítettség előírásának nem felel meg.

fd) Építménymagasság: max. 4,5 m.

g) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló rendelet meghatározása szerinti értelmezésben belterülethez, lakó-, és üdülőterülethez, egészségügyi- szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterülethez 300 m-nél, forráshoz, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígrágyás állattartás csak úgy folytatható, hogy az ne járjon együtt szabadtéri trágyalégyűjtő létesítésével és ne veszélyeztesse a talaj és a vizek minőségét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) 45. § (2) bekezdés alapján a HÉSZ módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-án (továbbiakban: OTÉK) hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA

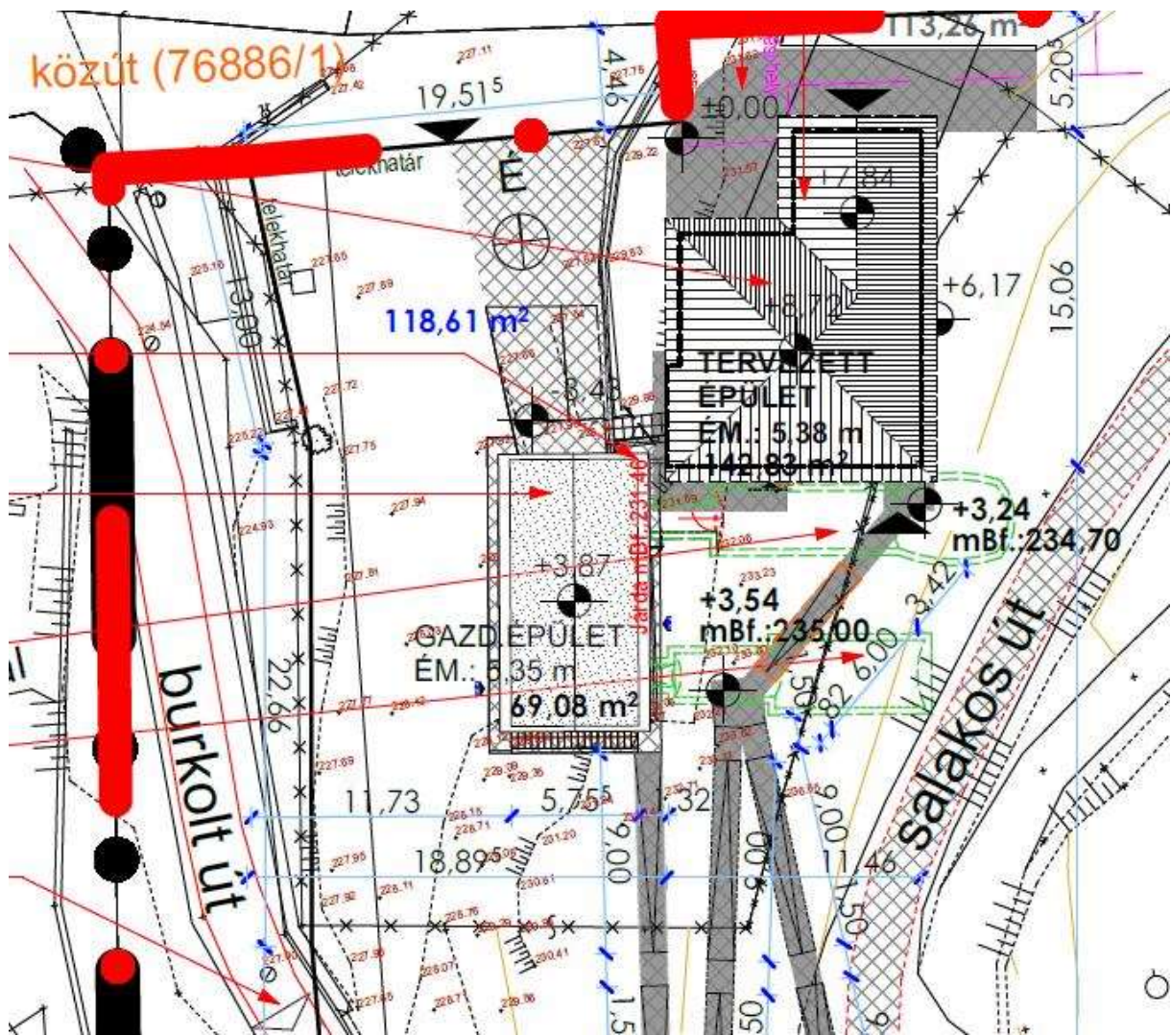
(Szimbiózis Alapítvány, Szorgoskert Nonprofit Kft.-től **kapott információk alapján**)

3.1. A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA

A Szorgoskert Nonprofit Kft 2019-ben „Baráthegy Ízei Manufaktúra” címmel pályázati támogatást nyert (GINOP-5.1.7-17-2018-00157) egy zöldség-gyümölcs feldolgozó és bedolgozó feladatokat is ellátó kisüzem létesítésére, melynek eredményeképpen 15 új munkahelyen jön létre, elsősorban fogyatékossgal élő és megváltozott munkaképességű személyek számára.



6. ábra: Tervezett zöldség-gyümölcs feldolgozó látványterv



7. ábra: Tervezett – építési engedéllyel rendelkező - zöldség-gyümölcs feldolgozó helyszínrajz

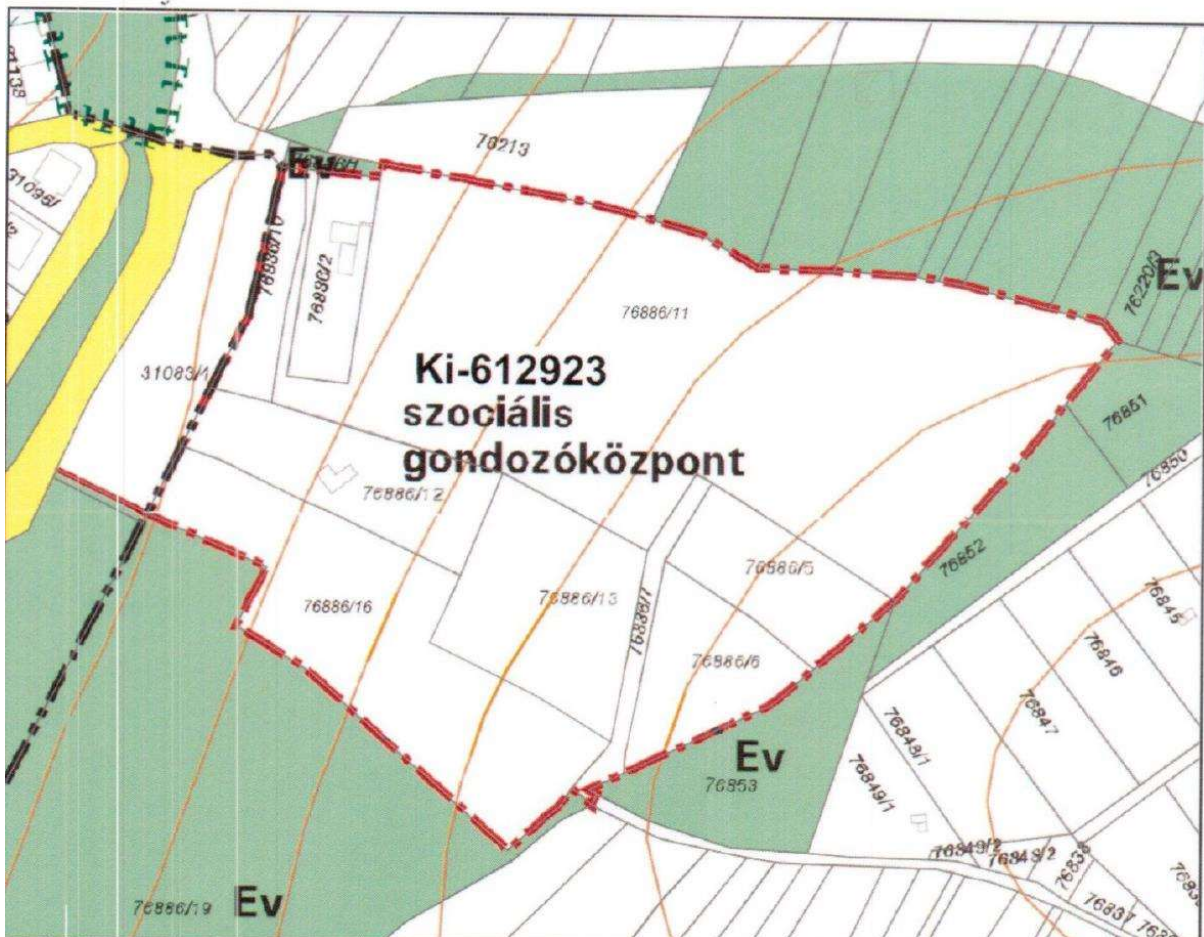
3.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI PROBLÉMA BEMUTATÁSA

A Szimbíózis Alapítvány tulajdonában lévő Bartáhegyi Majorság területe, az utóbbi 20 év eredményeként fokozatosan – telekalakítások, telek összevonásokkal - alakult a jelenlegi állapotára.

Egy korábbi szabályozási terv kivonat jól szemlélteti, a hajdani ingatlan struktúrát.

A mára már a 25001/1 hrsz.-ú birtoktestbe beolvadt, de egykoron a 76886/2 hrsz.-ú ingatlan egy beékelődő telek volt, melynek - megközelítése (jogi vonatkozású útkapcsolati biztosítása miatt jött létre a 76886/ 1 hrsz. ingatlan (közút). A természetben az ingatlan csak csekély része van közlekedési céllal hasznosítva, tekintettel arra, hogy a keleti részén a domborzati viszonyok ezt kizárják.

MÉSZ.24. melléklet: Szabályozási Terv Szimbíózis Alapítvány területére vonatkozó kivonata



8. ábra: Korábbi telekviszonyokat bemutató szabályozási tervlap kivonat.

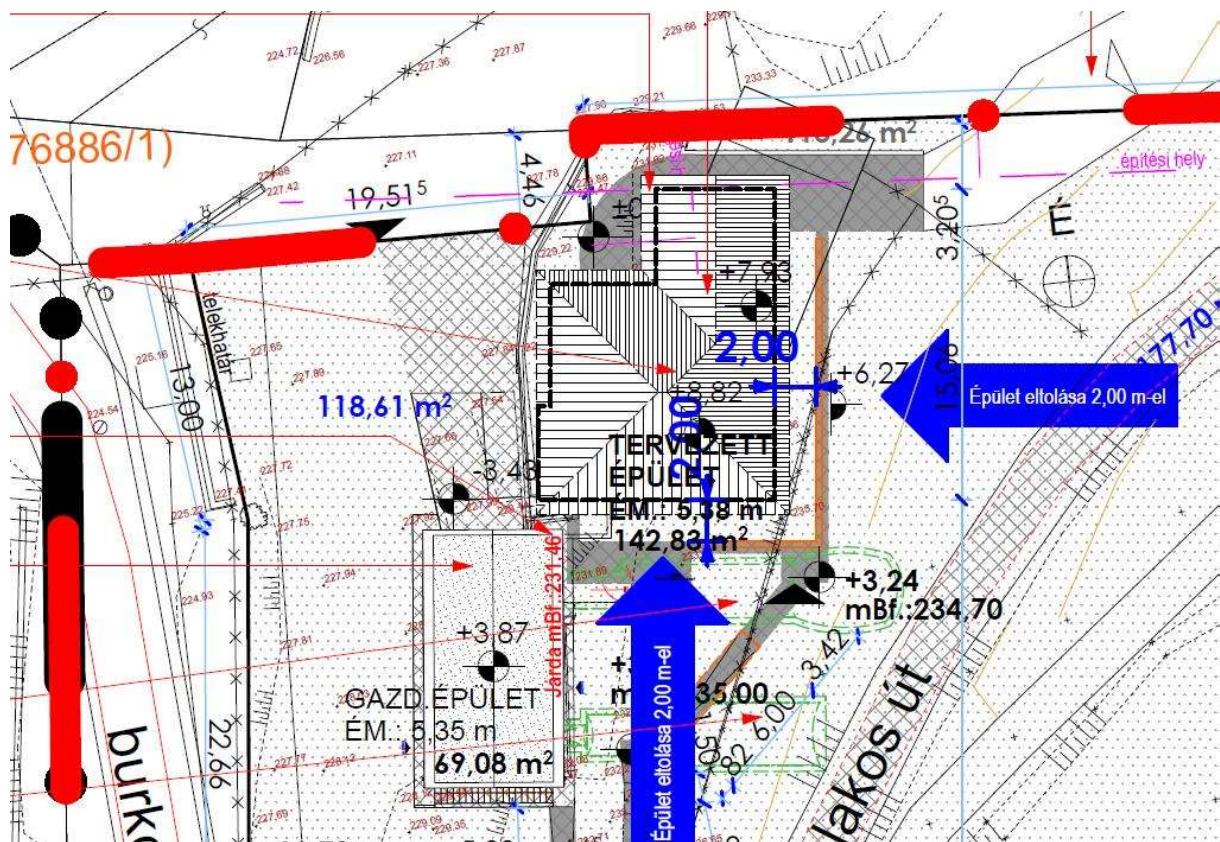
A probléma sokkal inkább építés jogi, szabályzás technikai, mintsem gyakorlati településtervezési.

A Bartáhegyi majorság dombos, lejtős terepadottságai csak bizonyos sík helyeken biztosítanak ideális helyszínt az épületek elhelyezésére.

A vonatkozó jogszabályok alapján épületet kizárólag csak „építési hely” belül lehet elhelyezni, az építési helyet pedig az építési mód és az építési határvonalak határozzák meg.

Jelen esetben a – bizonyos jogértelmezések szerint - a 76886/1 hrsz.-ú (közút) / védő erdő stáuszából az épület a telekhatártól csak 5 méteren túl helyezhető el.

Annak ellenére, hogy a tervezést egy rendkívül alapos geotechnikai vizsgálat készítése előzte meg, csak a terület megtisztítása után derült ki, hogy a merdek domboldalba építés jelentős többletköltségeket jelentene, mely teljesen ellehetetlenítené a beruházás megvalósítását, ezzel szemben az épület cca.: 2 méterrel északi irányba történő telepítése kedvező építési körülményeket jelentene.



9. ábra: Módosított helyszínrajz.

4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK BEMUTATÁSA

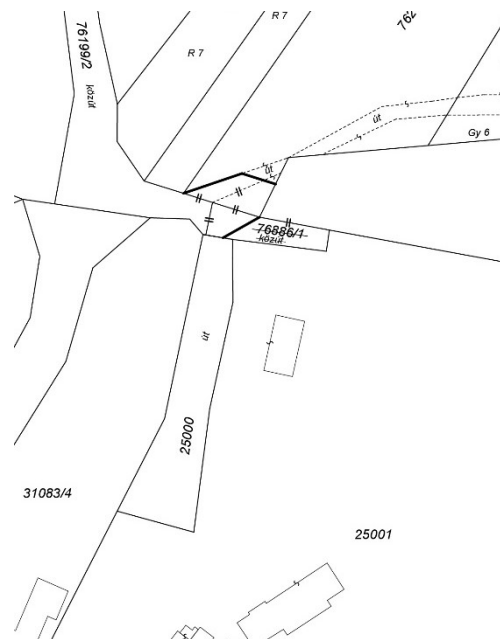
A 3.fejezetben részletesen bemutatott beruházások előkészítési tervezési fázisában több építésügyi szabályozási kérdés is felmerült.

A szabályozási terv védő erdőként szerepeltet művelésből kivett területeket.

A fent részletezett építésügyi probléma megoldás a MÉSZ vonatkozó tervlapjának módosításával, valamint ezt követően telekalakítások végrehajtásával kezelhető.



9.a ábra: Eredeti térképmásolat kivonat



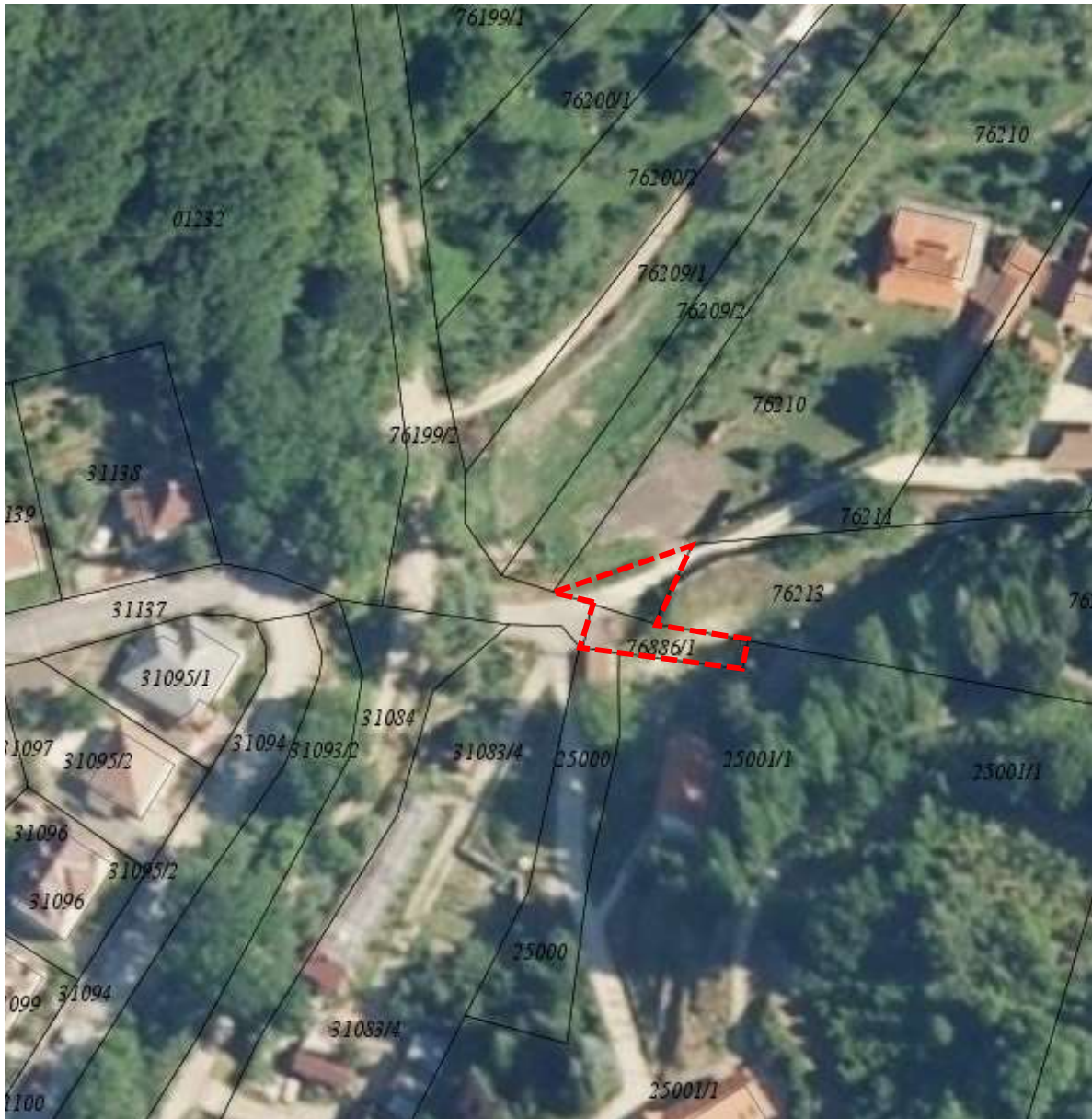
nat.

A MÉSZ - 76886/1 és 76210 hrsz.-ú ingatlanokon jelölt Ev (védő erdő) a környezetében található területekkel azonos Mke jelű mezőgazdasági kertes terül felhasználásba kerül átsorolásra.(a MÉSZ vonatkozó tervlapszelvényén Mke jel nincs jelölve, az legközebb a 17-1 és 17-2 szelvényeken szerepel, de azokról visszakövetve, az övezeti besorolás beazonosítható)

Tekintettel arra, hogy a külterületi dűlő utak nincsenek önálló övezetbe sorolva, (lásd pl.: 76199/2 hrsz. (Kisszilvás völgy dűlőút)) a Mke jelű keretes mezőgazdasági területként van szabályozva) így jelen esetben is ennek elegendőnek kell lennie.

5. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK BEMUTATÁSA

5.1 SZAKÁGI MUNKARÉSZEK



10. ábra: Konkrét módosítással érintett terület

A 76886/1 hrsz.-ú közútként nyilvántartott, azonban a rendezési terven védő erdőként jelölt 135 m² telek területű, valamint a 76210 hrsz.-ú zártkerti művelés alól kivett 103 m² telek területű ingatlan Ev jelű védő erdő területfelhasználásból – Mke jelű mezőgazdasági kertes övezetre történő változtatása (tájrendezési, közlekedési, közművesítési, hírközlési) szakági munkarész készítést nem indokolja.

5.2. ELŐZETES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § rögzíti a településfejlesztés és a településrendezés céljait és alapvető követelményeit.

A (2) bekezdés tételesen felsorolja azokat a szempontokat melyeket figyelembe kell venni a településfejlesztés és a településrendezés során.

A (3) bekezdés b) pont alapján: „b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

Jelen módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a biológiai aktivitási érték számítás készítése nem indokolt.

5.3. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.

A módosítás következtében jelentős településszerkezeti változás nem következik be. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem változik a terület általános területfelhasználása. Ezért jelenleg csak annak a megvizsgálása szükséges, nem ellentétes-e a hatályos településrendezési terv a magasabb szintű területrendezési tervekkel.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

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

OTrT tv. térszerkezeti terv (2018)

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

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

Az OTrT törvény szerkezeti tervlap nagyságrendjéből adódóan a 135 m² telekterület helye és térségi területfelhasználása egyértelműen nem azonosítható be, de a mezőgazdasági kertés övezetbe való sorolás a törvényben foglaltakkal nem ellentétes.