

Miskolc, Lyukóbánya 01263/3. hrsz. telken álló meglevő épület átalakítása Idősek Otthonává

Telepítési tanulmányterv



MEGBÍZÓ:

Profi-Irodaház
Kereskedelmi és Szolgáltató 2004 Kft.
3532 Miskolc, Andrásy Gyula utca 45.

TERVEZŐ:

Műépítész Építészeti Tervezőiroda Kft.
3525 Miskolc, Déryné u. 2. I./1.

Miskolc, 2020. június hó

2. ALÁÍRÓLAP

Miskolc, Lyukóbánya 01263/3. hrsz. telken álló meglévő épület átalakítása
Idősek Otthonává

Telepítési tanulmányterv

Építész vezető tervező: Puskás Péter
Ybl- és Pro Architectura- díjas
építész



Miskolc, 2020. június hó



Puskás Péter
ügyvezető
Műépítész Kft.

3. TARTALOMJEGYZÉK

Miskolc, Lyukóbánya 01263/3. hrsz. telken álló meglévő épület átalakítása
Idősek Otthonává

Telepítési tanulmányterv

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék
4. A telepítési tanulmányterv leírása
 - 4.1. A beruházással érintett terület bemutatása
 - 4.2. A környezet bemutatása
 - 4.3. A szabályozási terv módosításának célja
 - 4.4. Szabályozási koncepció
 - 4.5. Közlekedés, közmű fejlesztés, környezeti hatások
 - 4.6. Helyszíni fotók

4. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV LEÍRÁSA

Miskolc, Lyukóbánya 01263/3. hrsz. telken álló meglevő épület átalakítása
Idősek Otthonává

Telepítési tanulmányterv

- 4.1. A beruházással érintett terület bemutatása
- 4.2. A környezet bemutatása
- 4.3. A szabályozási terv módosításának célja
- 4.4. Szabályozási koncepció
- 4.5. Közlekedés, közmű fejlesztés, környezeti hatások
- 4.6. Helyszíni fotók

4.1. A beruházással érintett terület bemutatása

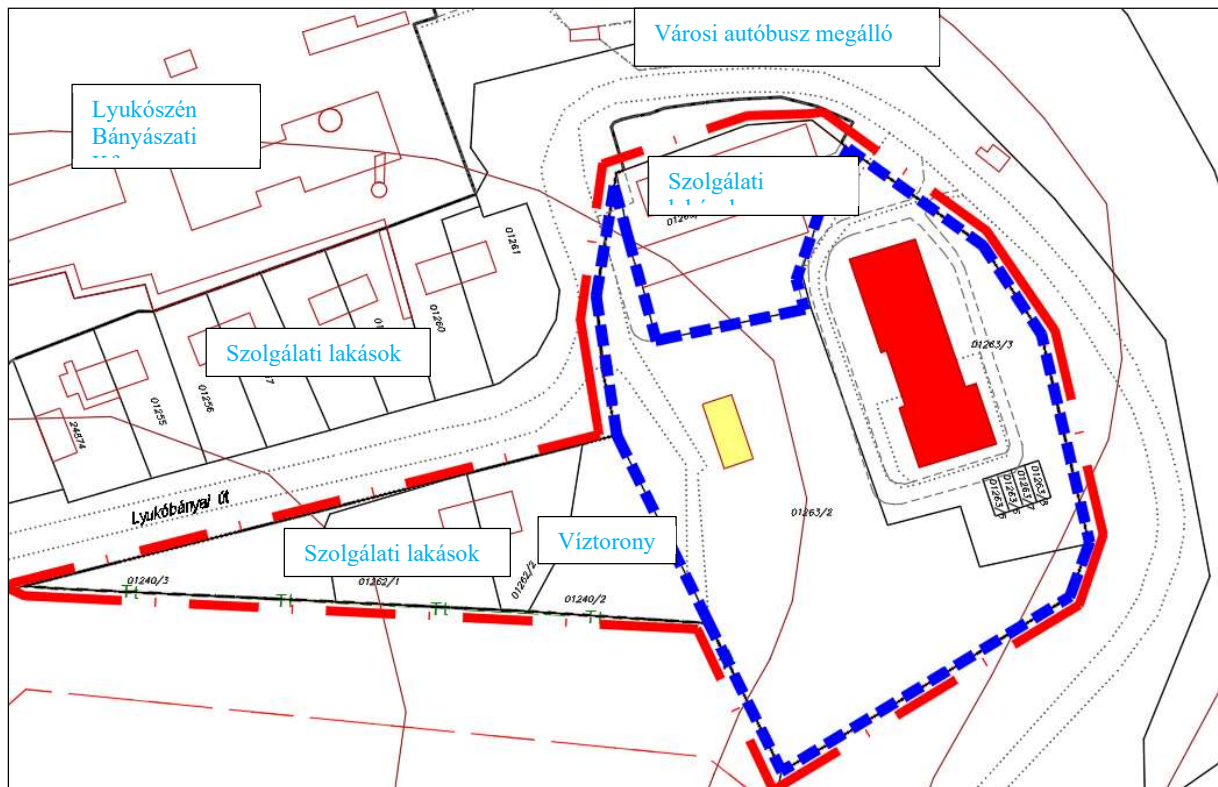
A Miskolc III. kerület 01263/2,3,5,6,7,8. helyrajzi számú külterületi telkek (a beruházással érintett terület) a Profi-Irodaház Kereskedelmi és Szolgáltató 2004 Kft. tulajdonát képezik.



A 01263/3. hrsz. telken álló épület (piros színnel jelölt épület) a Lyukószén Bányászati Kft. telephelyétől délre, védett természeti területek szomszédságában fekszik. A részben alapincézett, földszint + 3 emeletes, vasbeton vázas épület az információk alapján „bányászlegény” szállóként, szállás jellegű funkcióval üzemelt. Az épület már jó ideje használaton kívül áll.

A szomszédos 01263/2. hrsz. telken hajdan egy élelmiszer bolt működött, az épületet (sárga színnel jelölt épület) már elbontották. A 01263/3. hrsz. telken belül jelenleg található 01263/5,6,7, és 8. hrsz.-ú kisméretű telkek hajdan garázs épületeknek adtak helyet. A hajdan a telkeken álló garázs és raktár épületek mindegyike elbontásra került.

A terület városi tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, a beruházás területétől északra, a közút másik oldalán a városi autóbusz hálózat megállója található

4.2. A környezet bemutatása



-  A beruházással érintett terület határa
-  A beruházással érintett terület övezetének határa, a Szabályozási Terv módosítás területe (egyben a külterületi beépítésre szánt terület egység határa)

Lyukóbánya településrész területfelhasználását a szénbánya és a hozzá kapcsolódó területek használata határozta meg korábban. Ipari-gazdasági, kereskedelmi-gazdasági területfelhasználások ill. ezekhez kapcsolódó, a szolgáltató lakásoknak helyet adó kertvárosias lakóterületek kerültek kijelölésre a közúttól északra.

A közúttól délre, a beruházás területének övezetében - ami megegyezik a „beépítésre szánt terület határa külterületen” lehatárolással - korábban várospolitikai céllal egy szakmai átképző központ megépítésére alkalmas övezet – Ki – különleges közhasználatú építési zóna – kulturális, oktatási intézmény funkció megjelöléssel - került kijelölésre.

4.3. A szabályozási terv módosításának célja

A 01263/3. hrsz. telken egy meglévő, részben alapincézett, földszint + 3 emeletes épület található, amelynek átalakításával **egy színvonalas ellátást biztosító max. 60 férőhelyes Idősek Otthona kerülne kialakításra.**

Az újonnan kialakítandó Idősek Otthona és a hozzá kapcsolódó parkoló területek és zöldterületek minél kedvezőbb elhelyezése érdekében a Megbízó a 01263/3 (4115 m²) és a tőle nyugatra fekvő, szintén a Beruházó tulajdonában levő és egyazon övezetbe tartozó 01263/2. hrsz. telek (6638 m²) összevonását végezteti. A 01263/3. hrsz. telken belül jelenleg található 01263/5,6,7, és 8. hrsz.-ú, hajdan garázs épületeknek helyet adó tömbtelkek (összesen 140 m²) is összevonásra kerülnek a 01263/2 és 3. hrsz. telkekkel. **Az így kialakuló 01263/8. hrsz. telek (10.893 m²) a beruházással érintett teljes területet magában foglalja.** A változási vázrajz már elkészült, a földhivatali munkarészek nemsokára záradékolásra kerülnek.

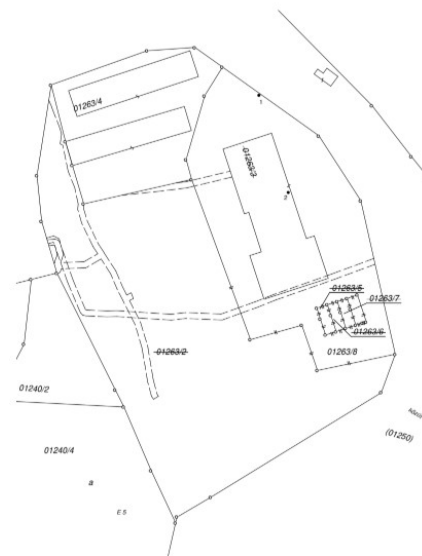
MIFŐ-Miskolci Földmérő Kft.
Miskolc, Kazinczy u. 13.
A munkavégző neve
Munkaszám: 03-136/2020

Miskolc III. kerület város
külterület
Adatszolgáltatás iktatószám: 2/819/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 01263/2. /3. /5 - /8 helyrajzi számú földrésztelkek telekegyesítéséhez
Méretarány: 1:1000

A vázrajz méreték levételére nem alkalmas.



Változás után													
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mén.o.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mén.o.	Terület ha.m ²	AK	Jegyzet	
	jel	mév. ág					jel	mév. ág				1	2
01263/2	-	kivett.beépítetlen terület	-	0.6638	-	01263/8	-	kivett.épület, udvar	-	1.0893	-	2013/2011 ÉMASZ KFT 262 m ² vevőteljes (18272) 6480/2012 ÉMASZ KFT 323 m ² vevőteljes (20801)	
01263/3	-	kivett.épület, udvar	-	0.4115	-							4207/1993 a 012404 hrsz.-ú ingatlan illendő 230 m ² átjárási szolgálmi jog	
01263/5	-	kivett.beépítetlen terület	-	0.0036	-								
01263/6	-	kivett.beépítetlen terület	-	0.0034	-								
01263/7	-	kivett.beépítetlen terület	-	0.0034	-								
01263/8	-	kivett.beépítetlen terület	-	0.0036	-								
Összesen:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0893	-	-	-

Készítette: Miskolc, 2020. május 27.

Készítette: Boros Gábor
Időpont: 2020.05.27
Író: rend.m.in.sz.: 2168/2011

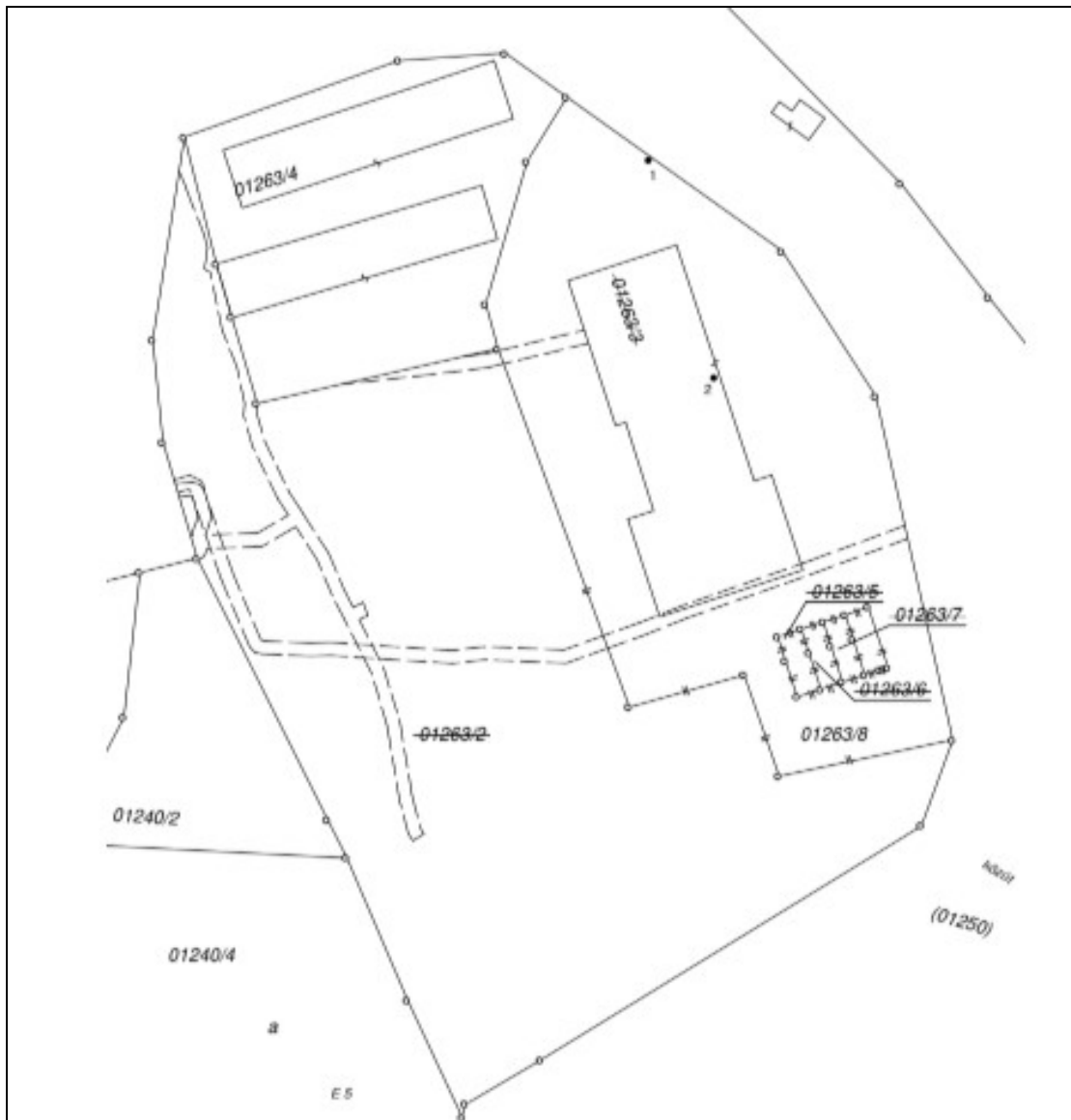
A változás akaratainak megfelelően történt:

A helyrajzi számok és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetési időponttól egy évig hatályos.

Miskolc, 2020. május 27. napján záradékoló

P.H. (Miskolc) Író: rend.m.in.sz.: 2168/2011

A tervezett szabályozási tervi módosítás során a „beépítésre szánt terület határa külterületen” lehatárolású Ki – 601844 – különleges közhasználatú – kulturális, oktatási intézmény funkció megjelölésű építményi zóna szabályozási paraméterek nem változnak, csak az övezetben építhető létesítmények funkciója kerül módosításra. A funkció megjelölés módosítása után az újonnan kialakított telken mód nyílt a tervezett szociális intézmény megépítésére.



Az újonnan kialakított telek

4.4. Szabályozási koncepció

A 01263/3. hrsz. telek beépíthetőségére 2020. áprilisában tájékoztatást adott ki a MMJV Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Főosztálya (Ikt. szám: 300542-1/2020). Ezek alapján a közúttól délre fekvő, a „beépítésre szánt terület határa külterületen” határvonallal is kijelölt övezet **hatályos szabályozási előírásai** a következők:

Ki – 601844 – különleges közhasználatú építmenyi zóna – kulturális, oktatási intézmény funkció megjelöléssel

6 - vegyes építészeti karakter

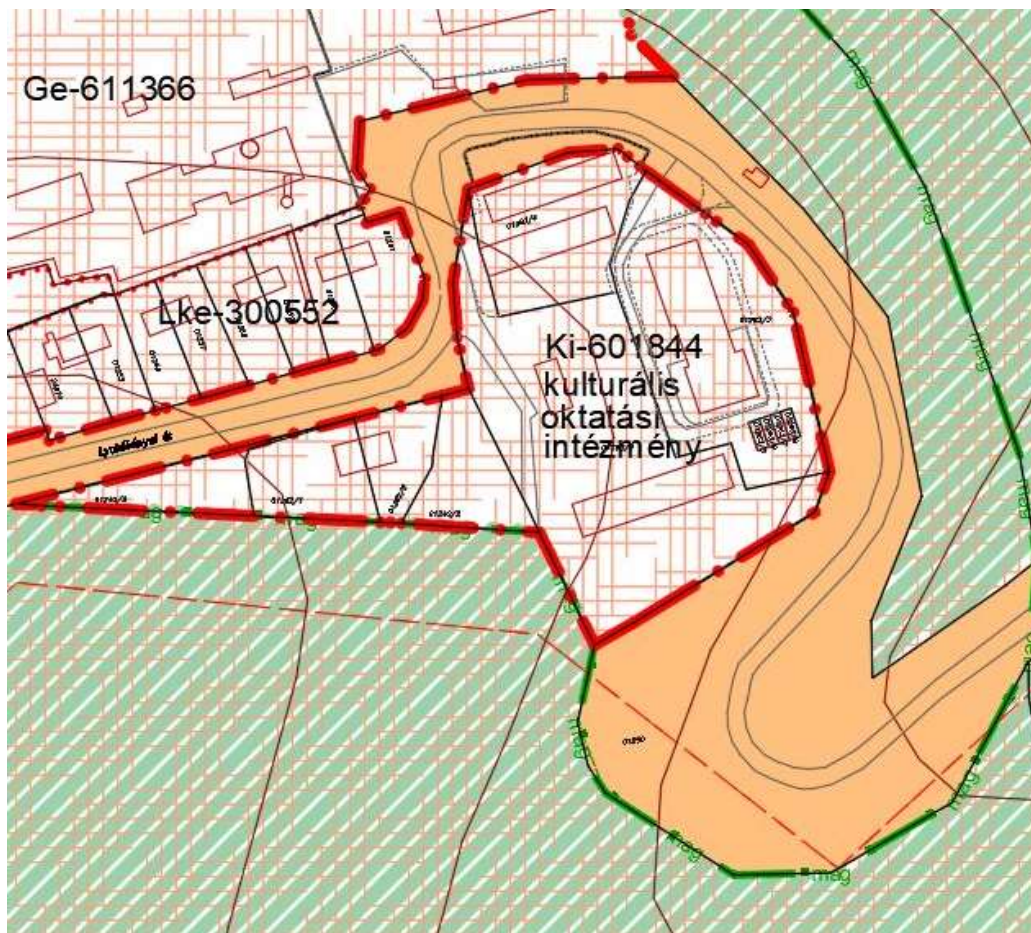
0 - kialakult övezeti kategória

1 - szabadonálló telepszerű beépítési mód

8 - minimum 2500 m² telekterület – telekalakítás esetén

4 - max. 40 % maximális beépítettség – min. 45 % zöldfelületi fedettség

4 – max. 7,5 m építménymagasság (a meglévő 4 szintes épület ettől nagyobb építménymagassága adottságként vehető figyelembe)



A hatályos Szabályozási Terv (külterületi szabályozási tervlapok 2. szelvény) részlete

Az övezet **tervezett szabályozási előírásai** a következők lennének:

Ki – 601844 – különleges közhasználatú építmenyi zóna – szociális intézmény funkció megjelöléssel

6 - vegyes építészeti karakter

0 - kialakult övezeti kategória

1 - szabadonálló telepszerű beépítési mód

8 - minimum 2500 m² telekterület – telekalakítás esetén

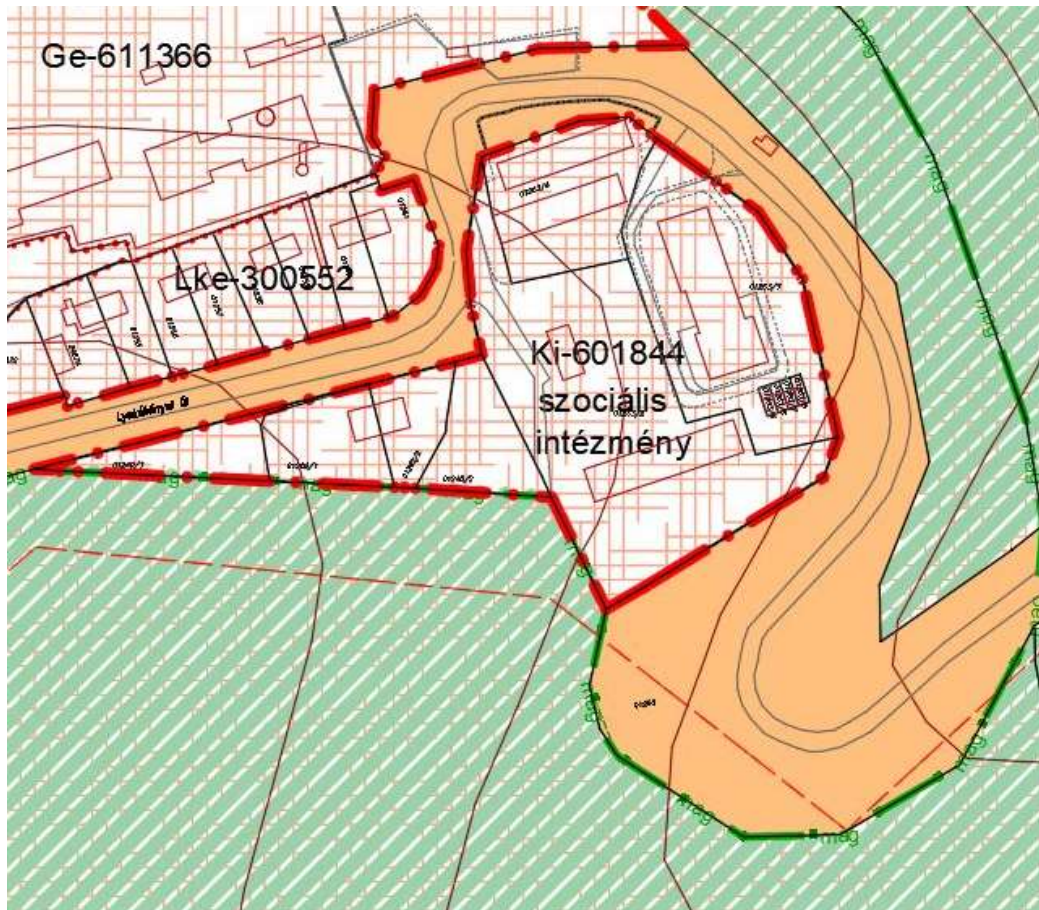
4 - max. 40 % maximális beépítettség - min. 45 % zöldfelületi fedettség

4 - max. 7,5 m építménymagasság (a meglévő 4 szintes épület ettől nagyobb építménymagassága adottságként vehető figyelembe)

A Szabályozási Terv módosítása **az övezet összes telkére** kiterjed.

A Szabályozási Terv módosításával érintett telkek a következők:

01240/2, 01240/3, 01262/1, 01262/2, 01263/2, 01263/3, 01263/4, 01263/5, 01263/6, 01263/7, 01263/8.



A Szabályozási Terv tervezett módosítása

4.5. Közlekedés, közmű fejlesztés, környezeti hatások

Közlekedés

A beruházás területe jelenleg a keleti oldalról közvetlenül, nyugati oldalról pedig a közútról (Lyukóvölgyi út) nyíló rövid bekötő úton keresztül közelíthető meg. A nyugati oldali 01263/2. hrsz. telek szintje kb. 4,0 m-rel magasabb, mint a keleti oldali 01263/3. hrsz. teleké.

A nyugati magasabb telekrészen tereprendezés után parkolók és az Idősek Otthonát kiszolgáló pihenő parkrészek helyezhetők el. A szintkülönbséget az intézményt igénybe vevők igényeinek megfelelően kell kialakítani teraszos, lépcsős vagy rámpás kialakítással.

Az OTÉK előírásai szerint - 4 melléklet 16. pont alapján:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

16. pont: kollégium, diákothron, diákszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után.

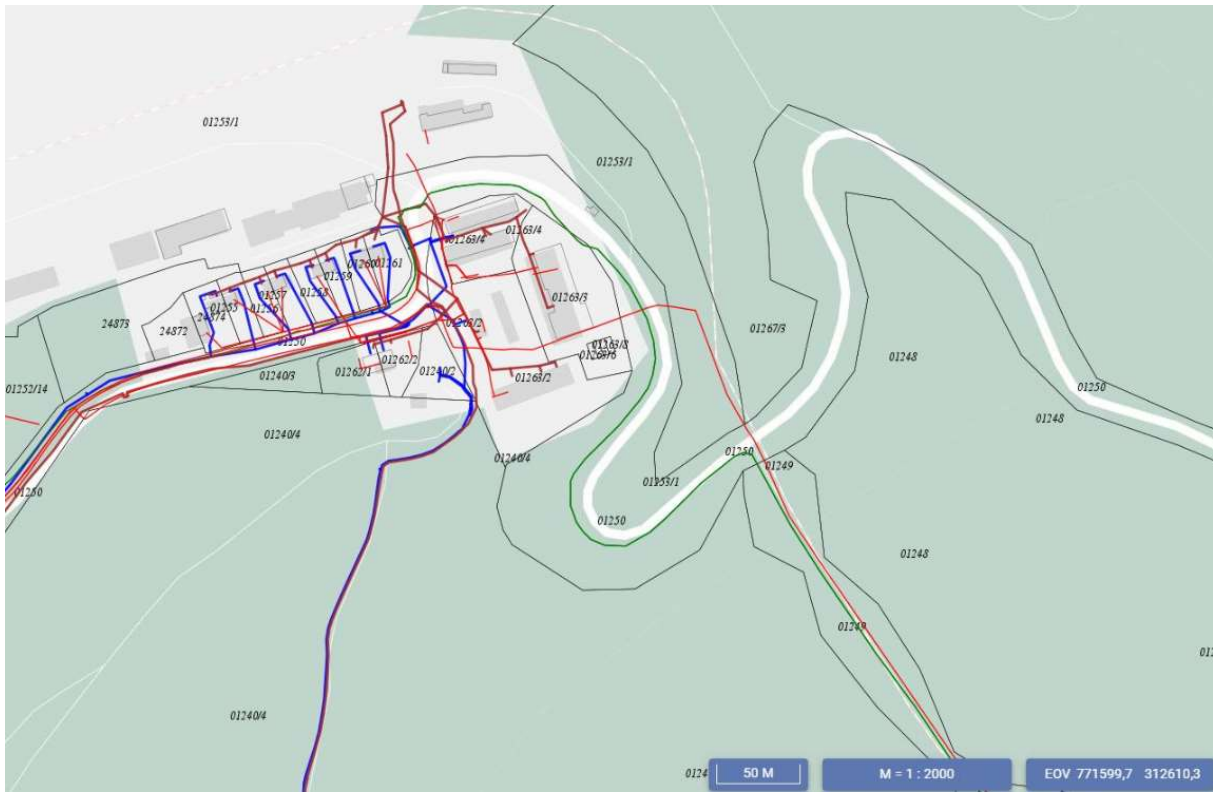
Tehát 6 db parkoló kialakítása mindenképpen szükséges a rendszeres szállítások várakozóhelyeinek kialakítása mellett. A beruházási terület keleti oldalán kerül kialakításra a létesítmény gyalogos főbejárata, így itt szükséges a látogatói gépkocsi parkolók kialakítása.

A parkolók kialakítása és a hozzájuk történő eljutás az akadálymentesítés előírásait figyelembe véve kerül kialakításra.

A terület keleti oldali megközelítésénél a Miskolc felőli balra nagyívben bekanyarodás a közúti kanyar miatt közlekedésbiztonsági szempontból veszélyes. A közlekedés biztonságát a tervezés során vizsgálni kell.

Közmű

A tömb közműekkel ellátott. A beruházási terület telkei a városi közmű rendszerre csatlakoznak ill. csatlakoztathatók.



Az övezet és környezetének e-közmű térképe

Közművek:

hírközlési közművek – zöld vezeték

villamos közművek – piros vezeték

vízellátás közművek – kék vezeték

szennyvíz elvezetés közművek (nyomott rendszer) – barna vezeték

A területen vezetékes gázellátás nincsen, a fűtést más módon kell majd megoldani. Szóba jöhet az elektromos energia, a vegyes tüzeléses rendszer vagy PB tartályos rendszer is. A vezetékes gázellátás legközelebb a szomszéd völgyben, Erenyő-Perecesen van, a vezetékes gázellátás megoldása nagy költségekkel jár.

A csapadékvíz elvezetést mindenképpen felszíni megoldással kell megvalósítani.

Környezeti hatások

A meglévő épület hosszú idő óta használaton kívül áll. Az épület átalakításával, a terület új funkciójával a területen megnő a forgalom, de ez a növekedés a funkcióból adódóan nem okoz lényegesen nagyobb környezeti terhelést.

A létesítmény melegítő konyhával üzemel majd, így az étel szállítás ill. a többi étkezéshez szükséges élelmiszerek szállítása naponta jelentkezik. A létesítmény üzemeltetéséhez szükséges szállítások is többlet forgalomként jelentkeznek.

A terület tömegközlekedéssel könnyen elérhető, de az itt dolgozók ill. ide látogatók személygépkocsi forgalmával számolni kell.

4.6. Helyszíni fotók



A terület megközelítése keleti irányból – a bányüzem felől



A terület közvetlen megközelítése keleti irányból



A beruházás területétől északra, a volt bányászati telephellyel szembeni autóbusz megálló



Az épület déli oldala a mellett végigfutó feltáró úttal, hátul a magasabban fekvő nyugati területrésszel és a szomszédos víztoronnyal



Az épület északi és keleti oldala a keleti oldali közvetlen feltárás felől



Az épület nyugati oldala a körbefutó úttal és a a magasabban fekvő nyugati telekrésszel



Az épület nyugati oldala a magasabban fekvő nyugati telekrész szélé felől a körbefutó úttal



A földszint + 3 emeletes épület nyugati oldalának távolabbi képe a magasabban fekvő nyugati területész felől (a nyugati területész több, mint egy teljes szinttel magasabb, mint a keleti területész)



A terület nyugati oldali megközelítése és az alacsonyabban fekvő keleti oldal közt kapcsolatot biztosító földút



A terület nyugati oldali megközelítését biztosító út a telek határán



Kilátás az épület tetejéről



Kilátás az épület tetejéről