

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- MECHATRONIKAI IPARI PARK – 12995/8 ÉS 12995/9 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK
TERÜLETÉT ÉRINTŐ

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KEZDEMÉNYEZÉSE



MEGRENDELŐ:
MISKOLC HOLDING Zrt.
3530, Miskolc, Petőfi Sándor u. 1-3.

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

MISKOLC, 2021. március

Tartalom jegyzék

1. Előzmények	6
1.1. A telepítési tanulmányterv célja	6
1.2. Hierarchikus fejlesztési kapcsolatok.....	6
1.2.1 A területre vonatkozó kormányzati szándékok	6
1.2.2 A területre vonatkozó – hosszú távú - önkormányzati szándékok.....	7
1.3. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések.....	8
1.4. Környezeti vizsgálati eljárás.....	8
1.4. A véleményezési eljárás típusának meghatározása.....	8
1.5. Partnerségi egyeztetés.....	9
1.6. Tervezői nyilatkozat	9
2. A tervezési terület bemutatása	10
2.1. A módosítással érintett terület ismertetése	10
2.1.2. Területfelhasználás	11
2.1.4. Telek morfológia	11
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése	13
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek	13
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek.....	14
3.A tervezett módosítás bemutatása	16
3.1. Szabályozási szándék bemutatása.....	16
3.2. A konkrét építési beruházás ismertetése	20
3.3 Beruházást korlátozó tényezők	21
4. Alátámasztó munkarészek.....	21
4.1 Környezetalakítás	21
4.2 Tájrendezés	22
4.3 Közlekedési fejezet.....	22
4.4. Közművek	23
4.5. Biológiai aktivitásérték változások	24
4.6. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása	24
5. Jóváhagyott munkarészek	27
5.1 Határozattal jóváhagyott munkarész - Településszerkezeti terv módosításai.....	27
1. sz. melléklet Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének	számú határozatához 28
5.2. Rendelettel jóváhagyott munkarész - Helyi Építési Szabályzat módosítása	29
6. OTÉK előírásától való eltérés kezdeményezése	32

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:

URU-PLAN Bt.

3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

Gergely Péter

okl. településmérnök



TT 05-0489

1. Előzmények

1.1. A telepítési tanulmányterv célja

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a miskolci Mechatronikai Ipari Park 12995/8 és 12995/9 helyrajzi számú (volt 12995/2 hrsz) ingatlanok által érintett területet érintő településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozása, amely a fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges.

A telepítési tanulmányterv a Miskolc Holding Zrt. (továbbiakban: Megrendelő) megbízása alapján készült, célja, hogy olyan javaslatot tegyen ami egyaránt összhangban van a jövőbeni beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

A Megrendelő szándéka, hogy a területhez olyan építési jogok társuljanak, hogy azon a közeljövőben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás tudjon megvalósulni.

A Megrendelő a területfelhasználás, és ezzel együtt a szabályozási paraméterek módosítását kérte a fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében.

A terület igénybevételével 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 (továbbiakban: Rendelet) megállapított Telepítési Tanulmányterv elkészítését követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval, Étv. 30/A. § (2) és (3) bekezdése szerint a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi a településrendezési szerződés tárgyát.

A telepítési tanulmányterv a Rendeletben meghatározottak szerint került kidolgozásra. E keretek között rögzíti a terület adottságait, a tervi előzményeket, valamint feltárja a területre vonatkozó településrendezési tervek előírásait.

1.2. Hierarchikus fejlesztési kapcsolatok

1.2.1 A területre vonatkozó kormányzati szándékok

A tárgyi módosítással közvetlen összefüggésben - a 635/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé

nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról 1. melléklete szerint - a területen tervezett beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé lett nyilvánítva.

1. melléklet a 635/2020. (XII. 22.) Korm. rendelethez

Az R. 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 56. és 57. sorral egészül ki:

	A	B	C
1.	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt kormány megbízott
56.	Kapacitásbővítésre irányuló beruházás Ózd közigazgatási területén	Ózd közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 9104, 9105/1, 9105/3, 9105/4 és 9106 helyrajzi számú ingatlanok	Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízott
57.	Gyártócsarnok építésére irányuló beruházás Miskolc területén	Miskolc közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 12995/2 helyrajzi számú ingatlan	Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízott

(Megjegyzés: A Miskolc, belterület 12995/2 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítás útján jött létre a 12995/8 és 12995/9 ingatlan.)

1.2.2 A területre vonatkozó – hosszú távú - önkormányzati szándékok

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a hosszú távú településfejlesztési célkitűzéseinek elérése érdekében – a kormányzati szándékokkal összhangban – az aktuális pályázati és piaci lehetőségek kiaknázására törekszik. Az Önkormányzat a megfelelő beruházási környezet kialakítása érdekében a rendelkezésre álló településfejlesztési és településrendezési eszköztár folyamatos felülvizsgálatával, (adott esetben az igényekhez történő igazításával) gyakorolja a „Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében rögzített feladatát.

A módosítással érintett terület változtatását a beruházási szándékok teszik indokolttá, mivel ezen a területen a kereskedelmi célú beruházások helyett inkább a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari jellegű beruházásokra jelentkezik igény.

A város a Mechatronikai Ipari Parkon belül olyan üzemek letelepedését szeretné elősegíteni, amelyek telephelyengedély-köteles ipari tevékenységet folytatnak.

Ez a szándék összhangban van a város hosszú távú fejlesztési céljaival valamint igazodik a valós piaci helyzethez.

1.3. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

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

- Településfejlesztési Koncepció
- Integrált Településfejlesztési Stratégia
- Településszerkezeti Terv (IV-75/16.321-2/2007. számú határozat)
- Helyi Építési Szabályzat (21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet)

vannak érvényben.

Miskolc Város településrendezési eszközeinek a teljes közigazgatási területre vonatkozó felülvizsgálata (tervező: VÁTI Kft.) jelenleg folyamatban van, ami természetéből adódóan érinti a módosítás tárgyát képező tervezési területet.

1.4. Környezeti vizsgálati eljárás

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

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

A konkrét beruházás megvalósulása előtt, annak jellegéhez mérten a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján külön a környezeti hatásokat mélységében jobban feltáró vizsgálat készül.

1.4. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pont alapján „a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

Tekintettel arra, hogy a módosítás tárgyát képző ingatlan szerepeltette van a 635/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról 1. mellékletében, a településrendezési eszközök módosítási folyamata során a tárgyalásos eljárási mód alkalmazható.

1.5. Partnerségi egyeztetés

A tárgyalásos eljárás lefolytatása esetén, a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának tervezetét az Önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II. 21.) Ör. rendelet, valamint a Rendelet 29/A.§-a alapján partnerségi véleményezésre kell, hogy bocsássa.

1.6. Tervezői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



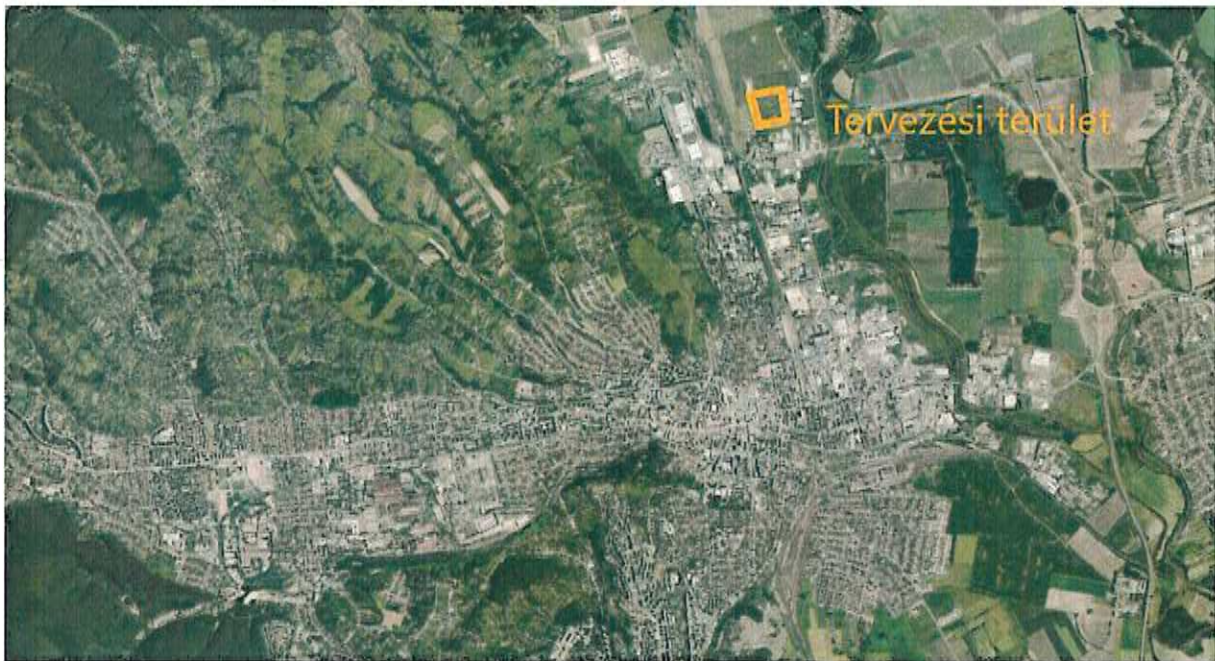
Gergely Péter
településtervező
TT 05-0489

2. A tervezési terület bemutatása

2.1. A módosítással érintett terület ismertetése

A módosítással érintett terület Miskolc belterületének északi részén, a Mechatronikai Ipari Parkban található, melyet északról az 12995/3 hrsz-ú, keletről a 12990/1 hrsz-ú, délről a 12993 hrsz-ú , nyugatról a 12996 hrsz-ú utak határolnak.

A módosítandó terület helyrajzi számai: a volt 12995/2 hrsz megosztásából létrejött 12995/8 és 12995/9 hrsz.



1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése (forrás: E-Közmű)



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

2.1.2. Területfelhasználás

A fejlesztéssel érintett terület Gk-611977 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna besorolása. A terület jelenleg főként mezőgazdasági hasznosítású. Környezetében a repülőtér valamint egyéb gazdasági területek és ipari gazdasági területek találhatóak.

2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása (2021. márciusi állapot)

HRSZ	művelési ág	terület	tulajdonos
12995/8	kivett beépítetlen terület	80000 m ²	Chervon Autó Precíziós Technológia (Európa) Kft
12995/9	kivett beépítetlen terület	64375 m ²	Miskolc Holding Zrt.

2.1.4. Telek morfológia

Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológia a repülőtéri hasznosításához igazodóan alakult ki. A nagyobb táblákat végül több helyen felszabdalták a gazdasági hasznosításoknak megfelelően. A korábbi 12995/2 hrsz-ú telek megosztásra került.

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 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gk) területfelhasználás lett megállapítva.

A tágabb környezetet és annak területfelhasználását vizsgálva (Szirmabesenyő közigazgatási határa – Sajó folyó – 306 sz. Repülőtéri út - 26-os főút által határolt terület) megállapítható, hogy a domináns területhasználat ipari gazdasági és egyéb gazdasági.



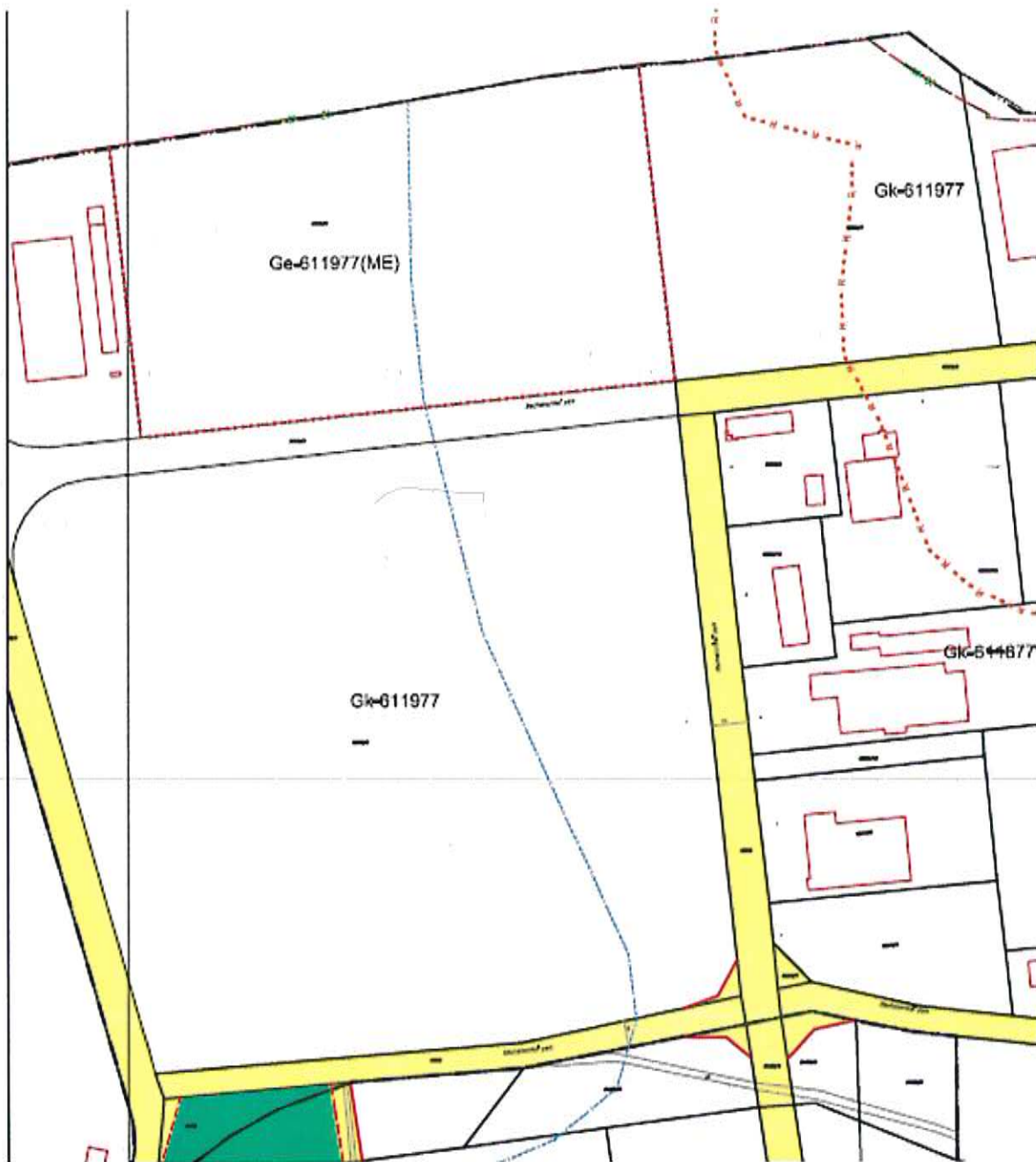
5. ábra: Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a terület Gk-611977 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna besorolású.

A Gk-611977 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna előírásai alapján a tervezési területen:

- a beépítési mód: szabadonálló telepszerű
- a kialakítandó legkisebb építési telek nagysága: 4000 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 60%
- megengedett építménymagasság: 16,0 m
- a kötelező zöldfelület 25 %.



6. ábra: Részlet a hatályos szabályozási tervből

81

3.A tervezett módosítás bemutatása

3.1. Szabályozási szándék bemutatása

A területen előre láthatólag autóiipari tevékenység céljára szolgáló gyártóüzem kerül létrehozásra.

Az előzetes vizsgálatokból kiderült, hogy az ingatlan jelenlegi övezeti előírásai nem teszik lehetővé az gépelem gyártó üzem megvalósítását, ezért a Megrendelő a hatályos tervekben rögzített előírások módosítást kezdeményezte.

Ennek oka, hogy az új üzemi épületegyüttesben a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet szerint telepengedély-köteles ipari tevékenység is fog zajlani, ezért a hatályos Miskolci Építési Szabályzat (MÉSZ) szerint, a területre vonatkozó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben (Gk) nem helyezhető el.

Emiatt a területet az építési paraméterek kismértékű módosításával **egyéb ipari gazdasági zónába (Ge)** szükséges sorolni.

A miskolci építési szabályzat alapján a gazdasági területek három fő kategóriáját különböztethetjük meg, gazdasági – kereskedelmi (Gk), gazdasági – egyéb ipari (Ge), gazdasági – zavaró hatású ipari (Gip).

Az OTÉK 20. §, valamint a MÉSZ 8. § alapján egyéb ipari területen a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari létesítmény nem helyezhető el!

A MÉSZ szerint a Ge terület „a jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltató épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.” Tehát az átsorolással gyakorlatilag bővül az elhelyezhető épületek köre, ugyanakkor továbbra sem helyezhetőek el a környezetüket erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények.

Gazdasági szempontok:

A város lehetőséget szeretne biztosítani olyan cégek, üzemek letelepedésének, amelyek telepengedély-köteles ipari tevékenységet folytatnak, mivel a hosszútávú településfejlesztési célkitűzéseivel párhuzamban az aktuális pályázati és valós piaci lehetőségek kiaknázására törekszik. Ezen a területen a kereskedelmi célú beruházások helyett inkább a környezetre

jelentős hatást nem gyakorló előállító, összeszerelő (ipari) beruházásokra jelentkezik igény. Ez abban is megmutatkozik, hogy jelenleg ez az ipari park legkevésbé beépített területe.

Környezetvédelmi szempontok:

A tervezési területen, és annak környezetében **fokozottan védett** ürge állomány él. A terület beépítése egyértelműen a jelenlegi gyepterület csökkenésével jár, mely hatással van az állományra is.

A mechatronikai park gyepterületein élő ürgeállomány védelem érdekében, a szomszédos területek vonatkozásában környezetvédelmi előírások kerültek a helyi építési szabályzatba bevezetésre.

A településrendezési eszközök módosításának célja: egy már kijelölt gazdasági terület sajátos építési használatának módosítása, amely lehetővé teszi ipari telephelyek létesítését a tervezési területen.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználás változások:

S.sz	Hatályos	Tervezett	Indoklás
1.	Gk Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági zóna	Ge Egyéb ipari gazdasági zóna	Ipari telephely elhelyezhetőségének biztosítása

Ezzel összhangban módosul a szabályozási terv is.

A beépítési százalék 60 % és a kötelező zöldfelület 25 % változatlanul hagyása mellett, a megengedett legnagyobb építménymagasság az alkalmazott technológia miatt 16m-ről 20m-re növekedik.

Az új építési övezet jele: **Ge-61197A(ME)**

Ge- 61197A(ME) vegyes karakter

Ge- 61197A(ME) nem kialakult kategória

Ge- 61197A(ME) szabadon álló telepszerű

Ge- 61197A(ME) megengedett legkisebb építési telek nagysága 4000 m²

Ge- 61197A(ME) megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60 %

Ge- 61197A(ME) megengedett építménymagasság 20méter

Ge- 61197A(ME) „mechatronikai ipari park” területre vonatkozó sajátos előírások

Minimális zöldfelület mértéke 25%



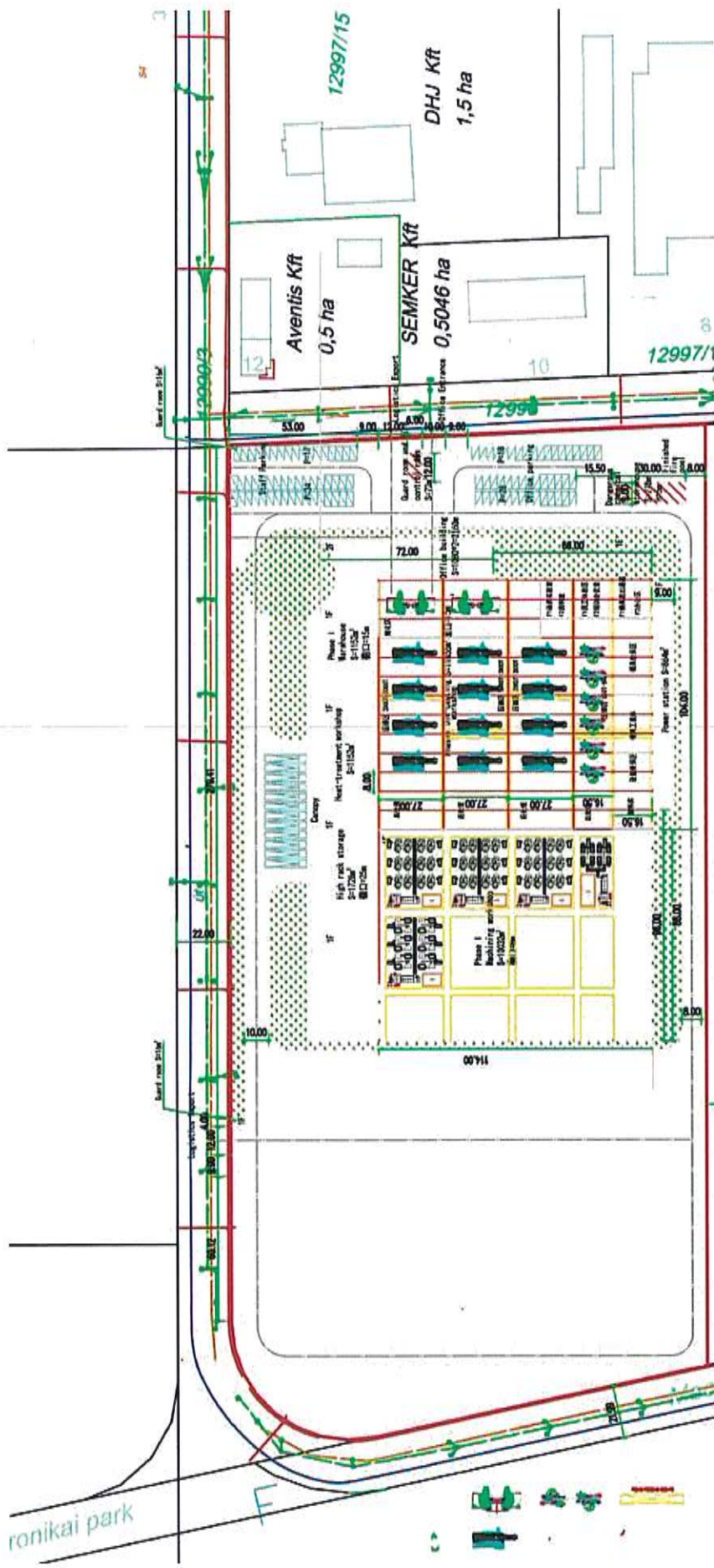
7. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet



8. ábra: Tervezett szabályozási terv részlet

3.2. A konkrét építési beruházás ismertetése

A konkrét beruházás pontos paraméterei egyelőre nem ismertek. Előre láthatólag a területen autóiipari alkatrész gyártóüzem létrehozására kerülne sor.



9. ábra: A tervezett létesítmény alaprajzi vázlatja

3.3 Beruházást korlátozó tényezők

A módosítással érintett terület beépíthetőségére több korlátozó tényező is hatást gyakorolhat.

- A MÉSZ 31.§ (4) bekezdés c) pontja szerint:
*„A Mechatronikai Ipari Park területén a 12998, 12995, 12997/1, 12997/3, 12997/5, 12997/8, 12997/9, 12997/10 hrsz.-u és ezekből további telekfelosztással létrejött ingatlanokon beruházások tervezésénél
ca)- a 21/2006.(I.31.) Korm. rendelet előírásai betartandók,
cb)- az árvíz levonulásának időszakában számolni kell a talajvíz megemelkedésével,
cc)- az engedélyezési tervdokumentáció készítésénél meg kell kérni az EKÖVIZIG szakvéleményét.”*
- *A területen és annak közvetlen környezetében fokozottan védett ürgeállomány él. Az érintett ürgeállomány áttelepítése folyamatban van.*

4. Alátámasztó munkarészek

4.1 Környezetalakítás

A tervezési területen **fokozottan védett** ürge állomány él.

A Miskolc Holding Zrt. a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságától (BNPI) kapott tájékoztatás alapján megállapította, hogy az érintett beruházási területen (a telekalakítás után létrejött 12995/8 hrsz-ú ingatlanon) a legutóbbi ürgeszámlálás alapján összesen 6 db ürgelyuk található, amelyek mindegyikét érinti a hivatkozott ingatlan.

A Miskolc Holding Zrt. felvette a kapcsolatot a Bükki Emlőstani Kutatócsoport Egyesülettel (BEKE), amely olyan szervezet, amelyik már végzett érdemben sikeres ürgementést, és így rendelkezik a szükséges szakmai kompetenciákkal, valamint megfelel a jogi előírásoknak. A Miskolc Holding Zrt. megbízásából a BEKE megkezdte az engedélyeztetési folyamatot, amelynek keretében a BEKE az ürgementési kérelmet a Pest Megyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályához benyújtotta. A kérelem benyújtását megelőzte a BEKE részéről egy széles körű egyeztetési folyamat a BNPI-vel, valamint a Földikutya- és Ürgévédelmi Szakértői Csoporttal (*ürgetanács*), annak érdekében, hogy a benyújtásra kerülő kérelem szakmai tartalma a lehető legmegalapozottabb legyen. Ennek alapján az ürgetanács az idei ürgementési tervébe fel is vette az érintett állomány áttelepítését. A kérelem jelenleg elbírálás alatt áll.

A megbízás alapján a BEKE felé a Miskolc Holding Zrt. jelezte, hogy a kimentési tevékenységre vonatkozóan az engedély rendelkezésre állásának végső határideje 2021. 03. 15., az áttelepítést pedig 2021. 04. 15-ig szükséges elvégeznie.

4.2 Tájrendezés

A módosítás csak belterületi részt érint. A terület jelenleg is beépítésre szánt gazdasági terület, melynek általános használat szerinti területfelhasználása nem változik. Mindezek következtében sem a tájhasználatot sem a tájszerkezetet településrendezési szempontból nem éri jelentős változás.

Az épített környezetben történő változások javaslatait a Településarculati Kézikönyve tartalmazza.

A növénytelepítésnél az országos előírásoknak megfelelően őshonos, a táj- és természeti adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

Tájképvédelem: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület nincs a területen.

4.3 Közlekedési fejezet

Közúti közlekedés

A vizsgált terület Miskolc északi területén, Szirmabesenyő településsel szomszédos közigazgatási határon helyezkedik el. A területet északon a közigazgatási határ, délről és keletről a Mechatronikai park eddig beépült területei, keletről a Sajó menti Bessenyei út, nyugaton pedig a repülőtér tömbje határolja, mely mögött halad a Miskolc–Bánréve–Ózd-vasútvonal.

A terület megközelíthető a 306 számú Miskolc É-i elkerülő másodrendű főúton az ipari terület részére kialakított jelzőlámpás csomóponttól, valamint az önkormányzati tulajdonú Repülőtéri útról.

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 M3 autópályához a 150 km szelvény 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 feltárását a Bessenyei úthoz és a 306 sz. főúthoz kapcsolódó 22,0 m szabályozási szélességű feltáró utak biztosítják.

A feltáró utak jelenlegi szabályozása megtartandó.

Vasúti közlekedés

A tervezési területtől nyugatra halad a Miskolc–Bánréve–Ózd-vasútvonal a 92-es számú, Sajószentpéterig kétvágányú és Kazincbarcikáig villamosított, tovább egyvágányú, nem villamosított vasútvonala. Az érintett vonalszakaszon nincs az iparterület megközelítését szolgáló megállóhely.

Légi közlekedés

„A tervezési területtel nyugaton határos a csak nappali használatú, nem nyilvános repülőtér.

A terület közlekedési hálózata és létesítményei

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

A fejlesztési területre elsősorban a teherforgalom lesz jellemző.

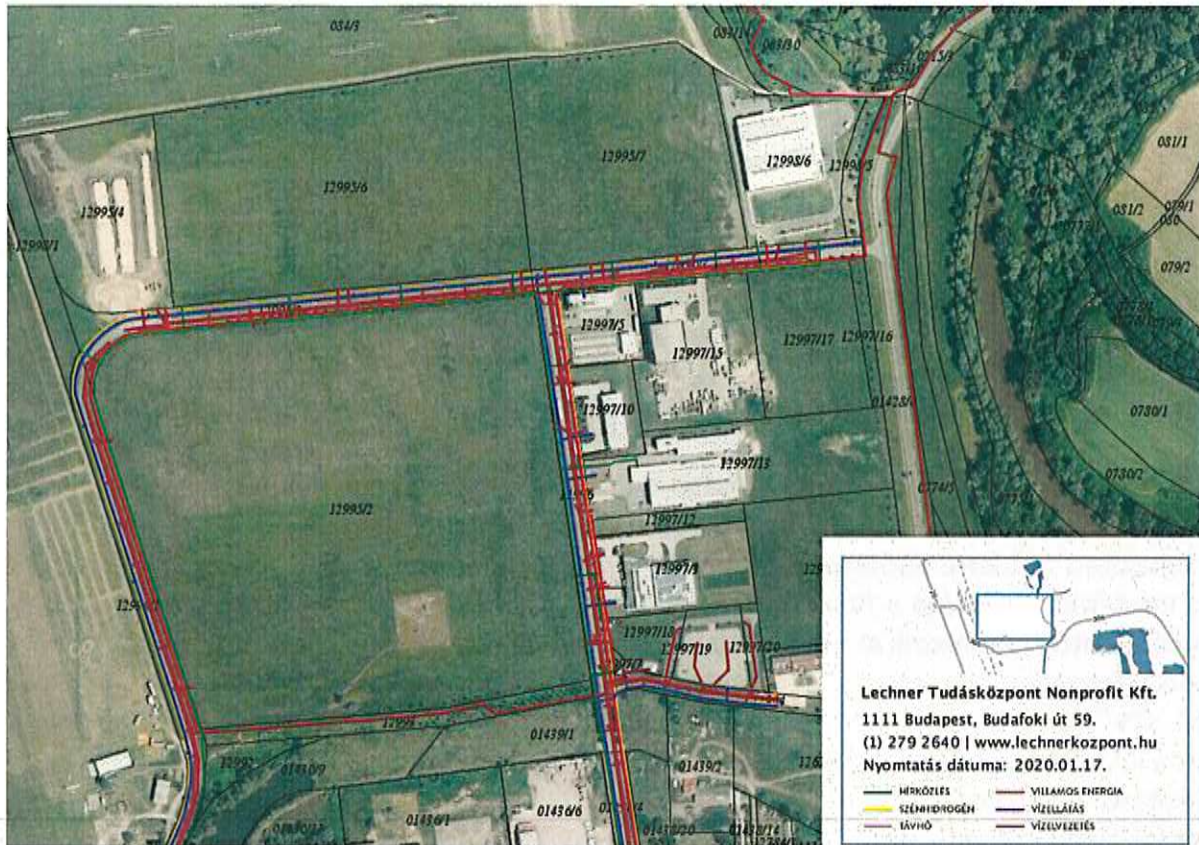
Az iparterület feltárása a Repülőtéri útról (306 sz. út) lehetséges, melyhez egy jelzőlámpás csomóponttal csatlakozik az ipari tömb feltáróútja. A jelenlegi beépítés kiszolgálását biztosító belső utak teljes keresztmetszetben kiépültek. Az ipartelepi utak keresztmetszeti elrendezése 2x1 sáv 7,0 m-es burkolatszélességgel, kétoldali zöldsávval elválasztott 1,5 m szélességű járdával, zárt csapadékvízvezetéssel és kiépített térvilágítással.

A feltáró utak hálózata, a hatályos szabályozási terv alapján, kiszabályozott, de még ki nem épített elemekkel bővíthető

Jelenleg a terület kerítéssel elzárt, a tömbön belüli feltáró utakra csak kapukon lehet bejutni. A kapuknál ki-beléptető rendszer működik.

4.4. Közművek

A tervezési terület a Mechatronikai Ipari Park egy része. Az ipari park teljes mértékben közművesített, így a tervezési területen is kiépült a közműhálózat. A szénhidrogén szolgáltató a TIGÁZ Zrt., a hírközlési hálózat a Magyar Telekom Nyrt. hálózata. A villamosenergiát az ÉMÁSZ biztosítja, a vízellátást, vízvezetést a MIVIZ Kft. hálózata szolgáltatja.



10. ábra: A terület közműhálózata (forrás: E-közmű)

4.5. Biológiai aktivitásérték változások

A módosítás során a biológiai aktivitási érték nem változik.

4.6. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása

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, hogy 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)

- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Megyei területrendezési terv (továbbiakban: MTrT) előírásaival szükséges.

OTrT tv. térszerkezeti terv (2018)

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

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

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



11. ábra: OTrT tv. térségi szerkezeti terv részlet

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

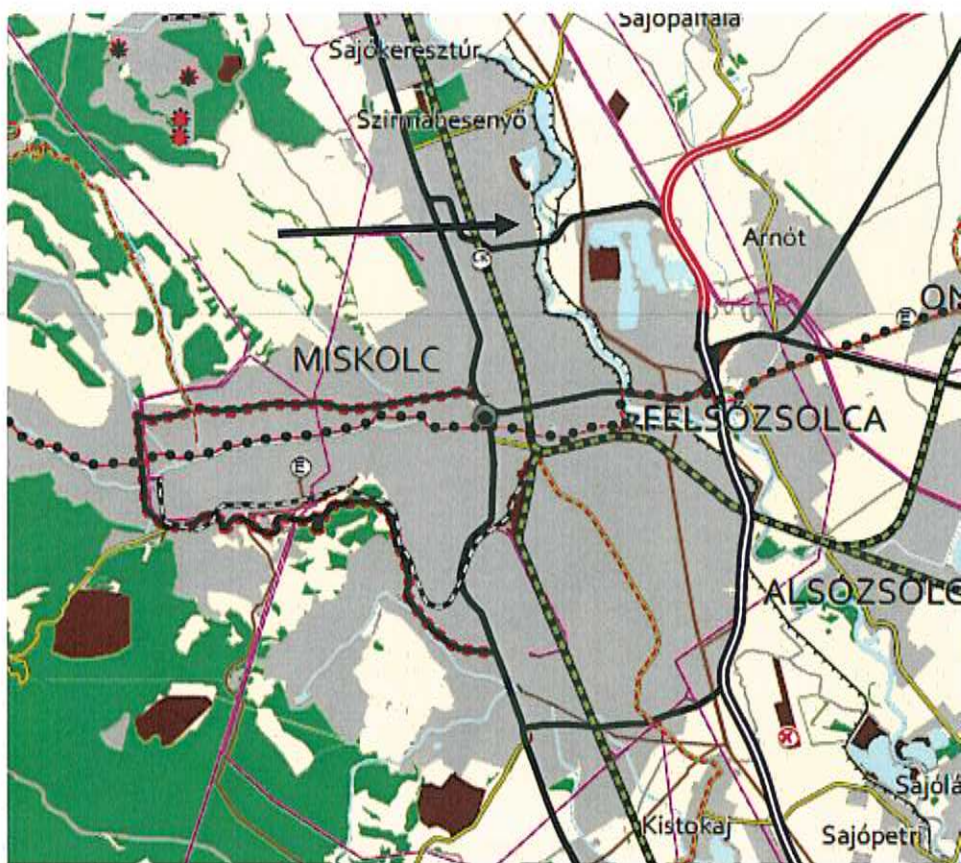
„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat közgyűlésének hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) számú rendeletével jóváhagyott Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési terv (továbbiakban: MTrT).

MTrT szerkezeti terv:

módosítással érintett terület



12. ábra: MTrT térségi szerkezeti terv részlet

Miskolc MJV területét erdőgazdálkodási térség, városias térség, vegyes területfelhasználású térség és vízgazdálkodási térség egyaránt érinti.

Az MTrT a módosítási szándékkal érintett területet települési térség kategóriába sorolja.

Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

5. Jóváhagyott munkarészek

5.1 Határozattal jóváhagyott munkarész - Településszerkezeti terv módosításai

A módosítás következtében jelentős településszerkezeti változás nem következik be. A településszerkezeti terven a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználást egyéb ipari gazdasági területre szükséges módosítani.

Határozat tervezet

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Miskolc MJV – Mechatronikai Ipari Park – 12995/8 és 12995/9 helyrajzi számú ingatlan - területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása „, c. előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A határozat tárgya: Miskolc Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése – a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal – jóváhagyja Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének IV-75/16.321-2/2007. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Határidő: Azonnal

k. m. f.


Dr. Ignác Dávid
jegyző


Veres Pál
polgármester



1. sz. melléklet Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének számú határozatához

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP TERVEZÉSI TERÜLETET BEMUTATÓ KIVONATA



5.2. Rendelettel jóváhagyott munkarész - Helyi Építési Szabályzat módosítása

Rendelet tervezet:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2020. (IX....) önkormányzati rendelete a

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló

21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (6) bekezdés 6. 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

állami főépítész, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természet-védelmi, erdészeti, közlekedési, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Bükk Nemzeti Park Igazgatósága,

tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

közlekedésért felelős miniszter,

honvédelemért felelős miniszter,

kulturális örökség védelméért felelős miniszter,

vasúti és légiközlekedési hatósági hatáskörében eljáró Innovációs és Technológiai Minisztérium,

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat; az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.1.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 06.) sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 24. melléklete – a 10-1 jelű belterületi szabályozási tervlap szelvényre vonatkozóan – az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

A MÉSZ 42.§ (10) bekezdés a) pont az alábbiak szerint módosul:

a) A sajátos előírások hatálya a 12995/2, 12995/3, 12995/4, 12995/6, 12995/7, 12995/8, 12995/9 és 12998/6; hrsz.-ú es ezekből további telekfelosztással létrejött ingatlanok területre terjed ki.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Miskolc, 2021. március



6. OTÉK előírásától való eltérés kezdeményezése

Jogszabályi előírások:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) értelmében az egyes előírásoktól való eltérés feltétele:

„111. § (2)* A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

A módosítás során javasolt övezeti előírás:

S.sz	Hatályos	Tervezett	Indoklás
1.	Gk	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági zóna	Ge
		Egyéb ipari gazdasági zóna	Ipari telephely elhelyezhetőségének biztosítása

A meglévő építési övezet jele: Gk-611977

Az új építési övezet jele: Ge-61197A (ME)

Egyéb ipari övezet, ahol:

- a beépítési mód: szabadonálló telepszerű
- a kialakítandó legkisebb építési telek nagysága: 4000 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 60%
- megengedett építménymagasság: 20,0 m
- a kötelező zöldfelület 25 %.

Az OTÉK 2. számú mellékletében (A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei) a gazdasági – egyéb ipari területekre előírt megengedett legnagyobb beépítettség 50%, amely kisebb, mint a jelen módosításnál megtartandó 60%.

Indoklás:

1. A terület részben beépített. Az eltérést különleges településrendezési ok indokolja.

a) A 635/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról 2. melléklete szerint - gyártócsarnok építése Miskolc területén címmel a területen tervezett beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé lett nyilvánítva.

b) Egy másik megközelítésben különleges településrendezési okként értékelhető, az OTÉK 6.§ (2) bekezdés szerinti normatív szabályozás elve, miszerint: „A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket – általános és sajátos építési használatuk szerint – azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A beépítési intenzitás az eltérés révén biztosítja a Mechatronikai park területén a normativitást.

Jelenleg ugyan a már kialakult területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás eltér a kérelmezett egyéb ipari gazdasági területfethasználatától, azonban a felülvizsgálat alatt álló településrendezési eszközökben a teljes terület várhatóan „általános gazdasági területfelhasználásként lesz megállapítva, ezzel biztosítva a normativitást.

2. A módosítás közérdeket nem sért.
3. „az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése”

Az OTÉK 31. § (1) bekezdése szerint: Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A Mechatronikai ipari park Miskolc kiemelt gazdaságfejlesztési területe, s mint ilyen jelentős cégek letelepítését szolgálja. A beruházások során biztosított önkormányzati közreműködés, valamint az igényes hazai és nemzetközi szinten is elismert beruházói kör – az átlagon felül - szavatolja a jogszabályi követelményeknek való megfelelést.