



282/2021. ^{IV.29.}(...) határozat 1. melléklete



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

- ANDRÁSSY GYULA GÉPIPARI SZAKGIMNÁZIUM ÉS SZAKKÖZÉPISKOLA FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ –
MÓDOSÍTÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



SAJÁT FOTÓ

2021. MÁRCIUS HÓ



VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

KÖZREMŰKÖDŐK

Városrendezés:

PAKSI SZILVIA okl. építésmérnök SZTT, TT/1 01-2592
VÁTI Városépítési Kft.

Térinformatika:

MÁRKUS ADRIENN okl. tájépítésmérnök
VÁTI Városépítési Kft.

Projektterv:

ELEK ATTILA építész
PAPP LÁSZLÓ építész
PL ÉPÍTÉSZ STUDIO Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA	4
2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	5
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÁLLAMI ALAPADATAI	5
2.2. ÉRINTETTSÉGEK	5
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	6
3. BEÉPÍTÉSI TERV	8
3.1. BEÉPÍTETTSÉG	8
3.2. BURKOLT FELÜLETEK	8
3.3. ZÖLDFELÜLETEK	8
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI	9
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	10
5.1. SZABÁLYOZÁSI VONAL KIJELÖLÉS	10
5.2. TELEK RENDEZÉSE	10
5.3. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK EGYSÉGESÍTÉSE	10
5.4. BEÉPÍTÉSI MÓD PONTOSÍTÁSA	10
5.5. A4252/1 HRSZ.-Ú INGATLANON ÁLLÓ GÁZNYOMÁSSZABÁLYOZÓ ÁTHELYEZÉSE	10
5.6. AZ ÚJONNAN KIJELÖLÉSRE KERÜLŐ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETHEZ ELVÁRT ZÖLDTERÜLET MEGADÁSA	10
6. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰ- ÉS INTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE	11
6.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	11
6.2. KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA	11
6.3. INTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRA	11
7. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	12
7.1. FÖLDTANI VISZONYOK, TALAJSZENNYEZÉS	12
7.2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍNI ALATTI VIZEK, SZENNYVIZEK	12
7.3. LEVEGŐSZENNYEZÉS	12
7.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS	12
7.5. FÉNYSZENNYEZÉS	12
7.6. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS	12
7.7. KÖRNYEZETBIZTONSÁG	12
8. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	13
8.1. MŰEMLEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZET	13
8.2. RÉGÉSZETI LELŐHELY	13
8.3. HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET	13
8.4. KARAKTERVÉDELEM	13

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Miskolc Megyei Jogú Város Belvárosában, a Bajcsy-Zsilinszky út – Soltész Nagy Kálmán utca – Kóris Kálmán utca – közpark által közrezárt tömbben található.

A fejlesztéssel érintett terület a 4251 és a 4252/1 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a Kóris Kálmán utcából a telkekhez hozzászabályozott rész területére terjed ki.



Forrás: Google Earth

2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. A tervezési terület állami alapadatai

A tervezési terület egésze a belterület része, kivett megnevezésű.

A Kóris Kálmán utca érintett része közterület, míg a további ingatlanok nem közterületi besorolásúak.

- A 4251 hrsz.-ú telek – mely Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdona – 8066,46 m² nagyságú.
- A 4252/1 hrsz.-ú telek – mely gazdasági társaságok tulajdona, gáznyomás-szabályozó megnevezéssel –159,14 m² nagyságú.
- A Kóris Kálmán utca hozzászabályozással érintett részterülete 83,06 m² nagyságú.

A tervezési terület egésze tehát – az állami alapadatok térképi állománya szerint – összesen 8308,66 m².

2.2. Érintettségek

Az érintettségek áttekintésénél az örökségvédelmi, a természetvédelmi és a korlátozási elemek követik egymást.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési terület sem világörökségi, sem világörökségi várományos területtel, sem műemlékkel, sem műemléki környezettel, sem régészeti lelőhellyel nem érintett.

A tervezési terület műemléki jelentőségű területtel érintett.

A 42521 hrsz.-ú ingatlan telkén Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 44/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete alapján védtet egyedi érték található. A rendelet Védett egyedi értékek jegyzéke megnevezésű 1.2. mellékletében a Soltész Nagy Kálmán utca 10. szám alatti telken, Miskolc MJV Értékkataszterében Andrásy Gyula Műszaki Középiskola megnevezéssel szereplő 1925-1927. között épült épület szerepel.

A tervezési terület Miskolc MJV karaktérvédelem alatt álló területe.

TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési terület sem Natura 2000 területtel, sem országos jelentőségű védett természeti területtel, sem országos jelentőségű természeti területtel, természeti értékkel, természeti emlékkel, sem az országos ökológiai hálózattal, sem tájképvédelmi területtel, sem helyi természetvédelmi területtel nem érintett.

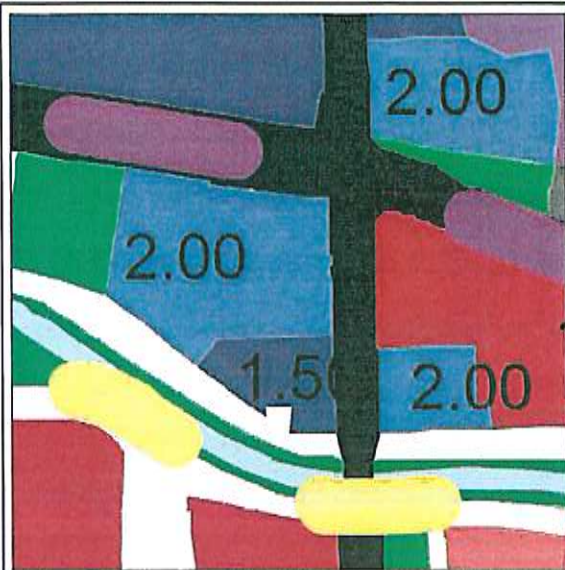
KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési terület sem hidrogeológiai védőidommal, sem bányatelekkel, sem felszínmozgás veszélyes területtel nem érintett.

Területének korlátozást jelentő tényezője egy gáznyomásszabályozó, amelyik a 4252/1 hrsz.-ú telken található.

2.3. Hatályos Településrendezési Eszközök

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



Forrás: Aktualizált TSZT

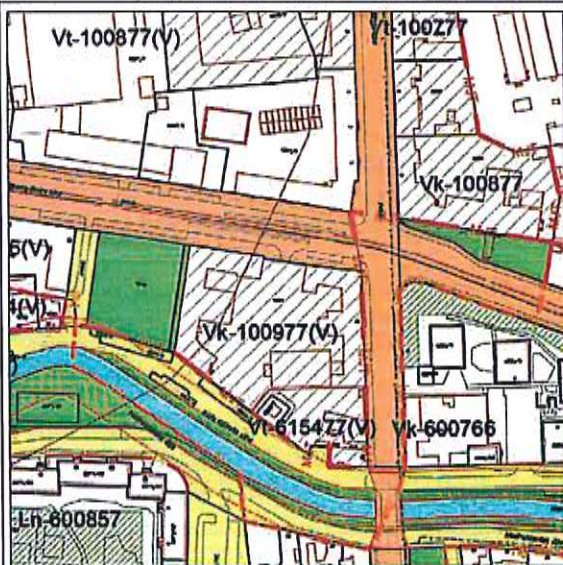
Miskolc Megyei Jogú Város aktualizált Településszerkezeti Terve szerint a tervezési terület besorolása:

- Központi vegyes zóna (Vk)
- Településközpont vegyes zóna (Vt)
- Kiszolgáló út (kt.)

A területet határoló besorolások:

- általános közlekedési zóna (KÖu)
- közpark zóna (Zkp)

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE



Forrás: Hatályos SZT

A 30-1 számú tervlap szerint a tervezési terület:

Vk-100977(V) építési övezeti besorolású

- Vk = központi vegyes terület
- 1 = belvárosi építészeti karakter
- 0 = kialakult építési övezet
- 0 = adottságtól függő beépítési mód
- 9 = 4000 m² legkisebb építési telek
- 7 = 60% legnagyobb beépítettség
- 7 = 16,0 m megengedett építménymagasság
- (V) = V-jelű sajátos építési övezet (Belváros)

Vt-615477(V) építési övezeti besorolású

- Vt = településközpont vegyes terület
- 6 = vegyes építészeti karakter
- 1 = nem kialakult építési övezet
- 5 = zárt sorú beépítési mód
- 4 = 600 m² legkisebb építési telek
- 7 = 60% legnagyobb beépítettség
- 7 = 16,0 m megengedett építménymagasság
- (V) = V-jelű sajátos építési övezet (Belváros)

A zöldfelületi értékek számításánál az alábbiakra tekintettel kell eljárni.

A MÉSZ 45.§ „Az egyes beépítési kódokhoz tartozó előírás tartalom” megnevezésű 2/b táblázatának 3D cellája kimondja:

„- ha az építési zóna vegyes vagy gazdasági területbe tartozik, a zöldfelület 15%-kal csökkenthető a vonatkozó általános érvényű kormányrendeletben előírt feltétellel.”

Fentiek nyomán mind a V_k-100977(V), mind a V_t-615477(V) építési övezetben a zöldfelületi fedettség legkisebb értékeként 25%-15%=10% minimális zöldfelületet kell számításba venni.

3. BEÉPÍTÉSI TERV

/A következő oldalon szereplő Beépítési terv a PL Építész Studio Kft. mint az engedélyezési terv tervezője (Elek Attila építész- és építőmérnök, valamint Papp László okl. építészmérnök) szellemi terméke./

A telekegyesítést követően kialakuló teljes telekterület 8308,66 m². Az ehhez viszonyított arányok szerepelnek a lenti táblázatban.

3.1. Beépítettség

TÍPUS	TERÜLET (M ²)	TELJES TELEKTERÜLETHEZ VISZONYÍTOTT ARÁNY (%)
Meglévő beépített alapterület	2600,66	
Tervezett beépített alapterület	1951,94	
Beépítettség mérete/aránya	4552,60	54,79%

3.2. Burkolt felületek

TÍPUS	TERÜLET (M ²)	TELJES TELEKTERÜLETHEZ VISZONYÍTOTT ARÁNY (%)
Burkolt felület	2196,60	
Beépítettségbe be nem számítandó építmény	0	
Burkolt felületek mérete/aránya	2196,60	26,44%

3.3. Zöldfelületek

TÍPUS	TERÜLET (M ²)	TELJES TELEKTERÜLETHEZ VISZONYÍTOTT ARÁNY (%)
Növényzettel borított zöldfelület	1559,46	
Zöldtető	0	
Zöldfelület mérete/aránya	1559,46	18,77%

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI

4.1. A módosítás során elérendő célok:

- Az Andrássy Gyula Gépipari Szakgimnázium és Szakközépiskola fejleszthetőségének biztosítása.
- Szabályozási vonal módosítása, egyben a Kóris Kálmán utca felőli telekhatár helyzetének rendezése.
- Telekösszevonás biztosítása a jelenleg eltérő területfelhasználási és építési övezeti rendszer egységesítésével.
- Zöldfelületi, építménymagassági, telekterületi előírások Vk-építési övezetben megengedett értékeinek megadása a teljes tömb területére.
- A beépítési mód zárt sorúként való előírása, egyben annak rögzítése, hogy a telek teljes területe építési helynek minősül.

4.2. Az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület okán tett változtatások:

- Közpark kijelölése részben az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez elvárt mérték alapján, részben a biológiai aktivitásérték szinten tartása okán.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

/A következő oldalakon szereplő Településszerkezeti Fedvényterv, valamint Szabályozási Fedvényterv a VÁTI Városépítési Kft. mint a településrendezési eszközök módosításának tervezője (vezető tervező: Paksi Szilvia okl. építészmérnök) szellemi terméke./

5.1. Szabályozási vonal kijelölés

A Kóris Kálmán utca felől a telekterületbe beharapó közterületi rész a tömb egészéhez kerül hozzászabályozásra.

A módosítás nyomán a helyi védett épület telkének lehatárolása a tervezett szabályozási vonalat követve kerül ábrázolásra.

5.2. Telek rendezése

A szabályozással kialakuló tömb egésze egyetlen telekké válik. Ennek a besorolása – a funkciót követve – központi vegyes területfelhasználást kap.

A módosítás nyomán a telek egésze kerül műemléki jelentőségű területként ábrázolva.

A módosítás nyomán a telek egésze kerül helyi védett művi érték telkeként ábrázolva.

5.3. Beépítési paraméterek egységesítése

A telek egésze Vk-105977(V) építési övezeti besorolást kap.

- Vk Központi vegyes terület
- 1 Belvárosi építészeti karakter
- 0 Kialakult építési övezet
- 5 Zárt sorú beépítési mód
- 9 4000 m² megengedett legkisebb építési teleknagyság
- 7 60% megengedett legnagyobb beépítettség
- 7 16,0 m megengedett építménymagasság
- (V) Belváros sajátos építési övezet

5.4. Beépítési mód pontosítása

Az épületek helyzete a telek teljes területének építési helyként való nevesítését igényli.

5.5. A4252/1 hrsz.-ú ingatlanon álló gáznyomásszabályozó áthelyezése

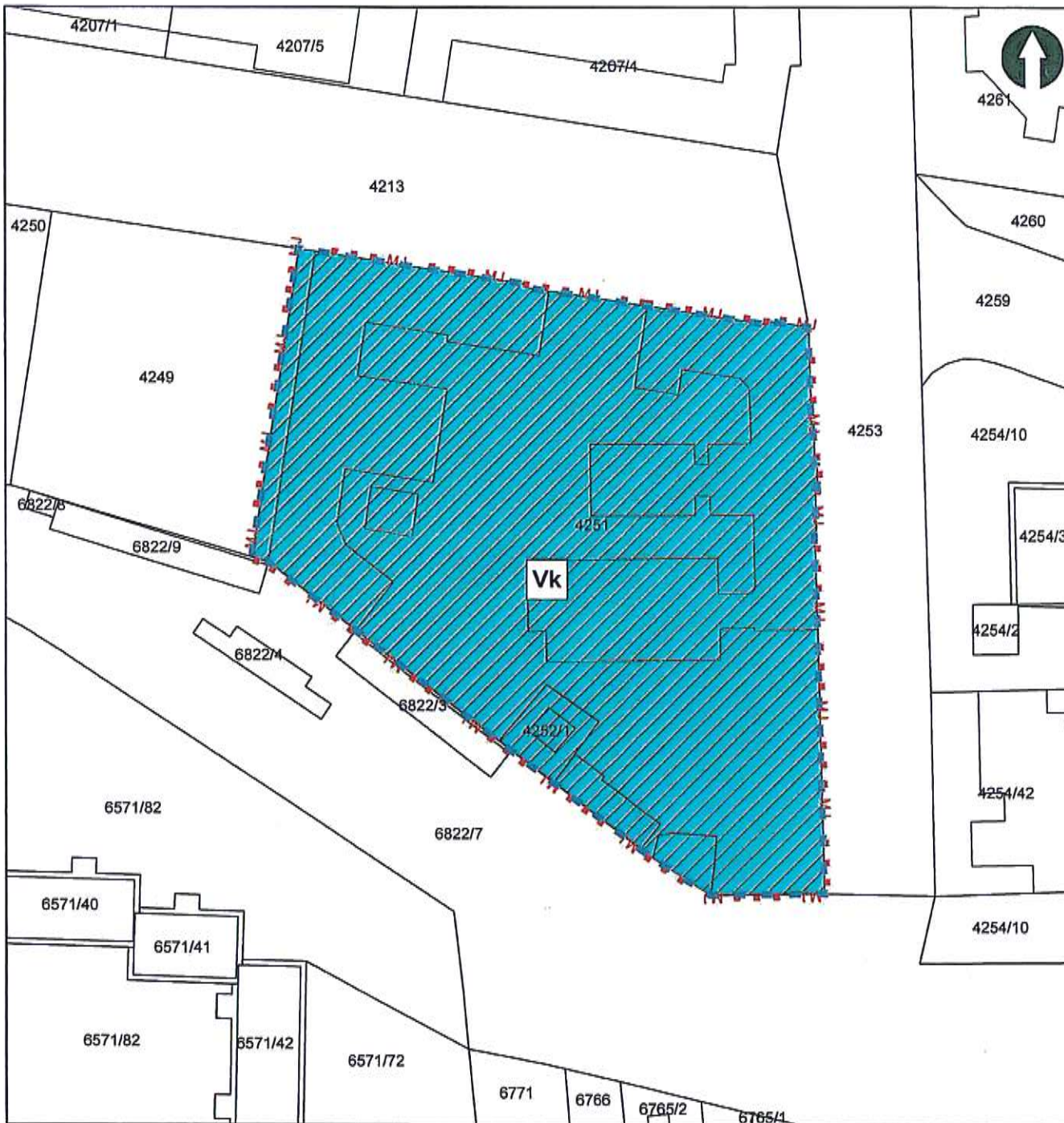
A TIGÁZ-zal történt megegyezés esetén, a gáznyomásszabályozó áthelyezésre kerül a Hadirokkantak útja menti zöldterületre, ahol piktogramként kerül ábrázolásra.

A közműlétesítmény kijelölésénél figyelembevételre kerül, hogy a gáznyomásszabályozó védőtávolságán belül közművezeték – az érintett gázvezetékek kivételével – nem helyezkedhet el.

5.6. Az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területhez elvárt zöldterület megadása

A szükséges mértékű zöldterület a Hadirokkantak útja menti, zöldterület parkolósávval nem érintett, a kiszolgáló út közlekedésre igénybe nem vett részének átsorolásával kerül megadásra.

1. melléklet a ... /2021. (...) önkormányzati határozathoz



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
 – ANDRÁSSY GYULA GÉPIPARI SZAKGIMNÁZIUM ÉS SZAKKÖZÉPISKOLA
 FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ – MÓDOSÍTÁSA
SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV

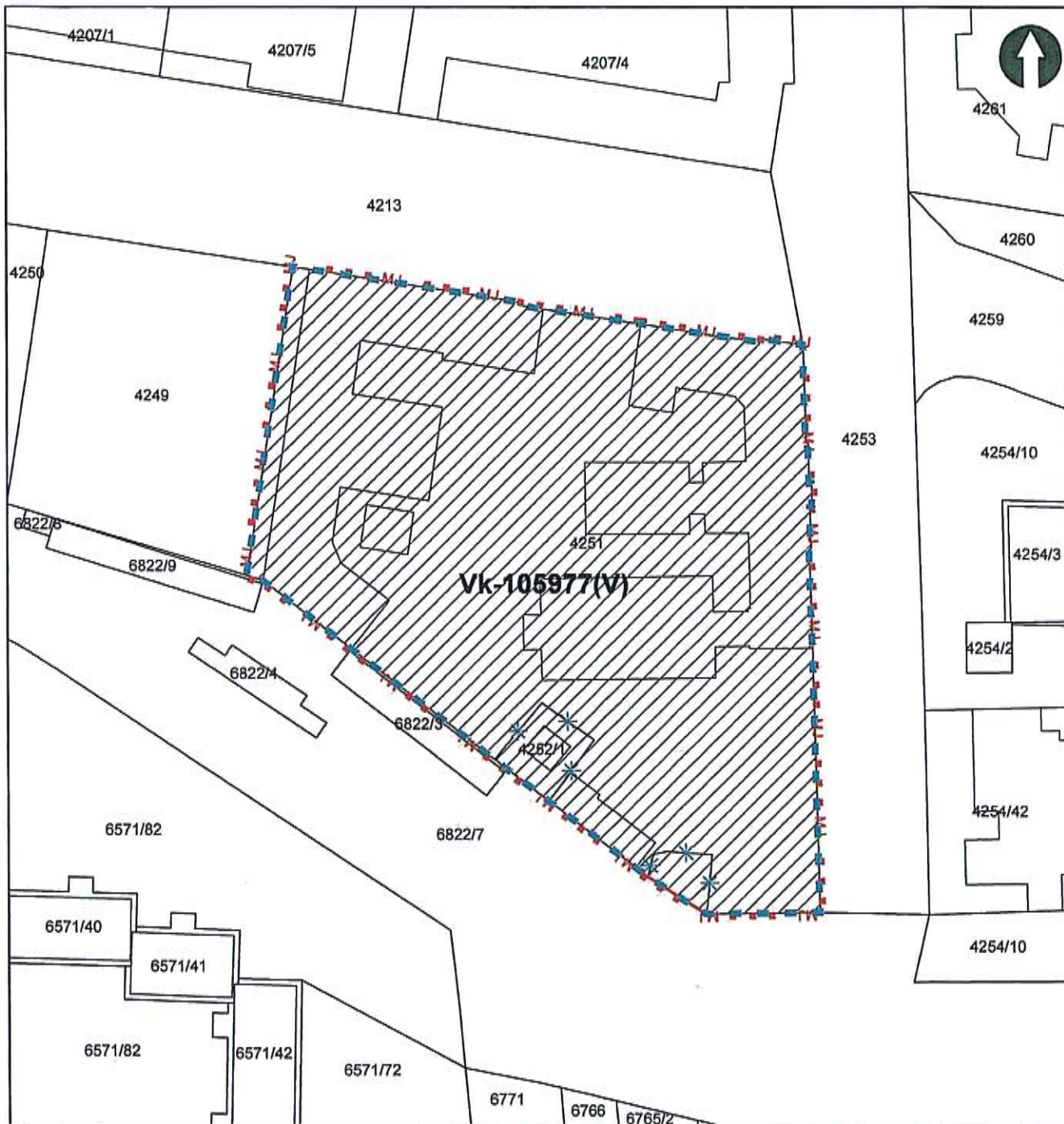
VÁROSRENDEZÉS <i>Paola Kili</i> PAKSI SZILVIA okl. építészmérnök, TT/1 01-2592	KÖRNYEZETRENDEZÉS <i>Mátra Levente</i> MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök, TK 01-5324	KÖZLEKEDÉS <i>Kliment Mihály</i> KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök, Tk 11-0238
VÍZIKÖZMŰ <i>Földesné T. Judit</i> FÖLDESNÉ T. JUDIT okl. üzemmérnök, TV 01-2497	ENERGIAKÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS <i>Csuvar Gábor</i> CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök, TE, TH 03-0218	TERVEZŐ  Városépítési Kft.
TÖRZSSZÁM 4487/2021	DÁTUM 2021. március	MÉRETARÁNY M=1:1000

JELMAGYARÁZAT

-  Tervezési terület határa
-  Központi vegyes zóna
-  MJ
Műemléki jelentőségű terület határa
-  RW
-  Védett egyedi épített érték telke

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
 Adatszolgáltatás sorszáma: 1807

1. melléklet a ... /2021. (...) önkormányzati rendelethez



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – ANDRÁSSY GYULA GÉPIPARI SZAKGIMNÁZIUM ÉS SZAKKÖZÉPISKOLA FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ – MÓDOSÍTÁSA SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV		
VÁROSRENDEZÉS PAKSI SZILVIA okl. építészmérnök, TT/1 01-2592	KÖRNYEZETRENDEZÉS MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök, TK 01-5324	KÖZLEKEDÉS KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök, Tkó 11-0238
VÍZIKÖZMŰ FÖLDESNÉ T. JUDIT okl. üzemmérnök, TV 01-2497	ENERGIAKÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök, TE, TH 03-0218	TERVEZŐ Városépítési Kft.
TÖRZSSZÁM 4487/2021	DÁTUM 2021. március	MÉRETARÁNY M=1:1000

JELMAGYARÁZAT	
	Tervezési terület határa
	Szabályozási vonal
	Javasolt megszüntető jel
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Védett egyedi épített érték telke
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1807	

6. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰ- ÉS INTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

6.1. Közlekedési infrastruktúra

Az érintett telkek rendelkeznek közúti csatlakozásokkal, melyek megfelelnek a tervezett fejlesztés igényeinek. Új csatlakozás, közúti kapcsolat és közlekedési területi igény nem merül fel. A szükséges parkolók részben telken belül biztosíthatóak. A tervezett fejlesztés ugyanakkor a Kóris Kálmán utcában közterületi parkolók kialakítását igényli.

6.2. Közmű infrastruktúra

Jelenleg teljes közműellátottság biztosított. A tervezett fejlesztés esetleges kapacitás-növekményei a jelenlegi hálózatról kielégíthetőek.

A tervezéssel érintett területen található egy gáznyomás-szabályozó állomás, melynek telke szükséges a tervezett beruházáshoz, így azt át kell helyezni. Az áthelyezés nyomán szekrényes, földbe süllyesztett gáznyomás-szabályozó állomás került kiépítésre a 6671/41 hrsz.-ú ingatlantól északi irányban 20-25 méterre.

6.3. Intézményi infrastruktúra

A fejlesztéssel érintett épületállomány és ingatlanok jelenleg is iskolai funkciót töltenek be, a tervezett fejlesztés után is iskolai funkcióval fog rendelkezni a komplexum.

7. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

7.1. Földtani viszonyok, talajszennyezés

A tervezett intézményfejlesztés a földtani viszonyokra, talajra káros hatást nem gyakorol.

7.2. Felszíni és felszíni alatti vizek, szennyvizek

A tervezett fejlesztés során nem keletkezik többlet terhelés.

7.3. Levegőszennyezés

A tervezett fejlesztés során nem keletkezik többlet terhelés.

7.4. Zaj- és rezgésterhelés

A tervezett fejlesztés során nem keletkezik többlet terhelés.

7.5. Fényszennyezés

A tervezett fejlesztés során nem keletkezik többlet terhelés.

7.6. Hulladékgazdálkodás

A tervezett fejlesztés során keletkező hulladék a jelenleg üzemelő rendszerben elszállításra kerülhet.

7.7. Környezetbiztonság

A tervezett fejlesztés megfelel a környezetbiztonsági előírásoknak.

8. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

8.1. Műemlék, műemléki környezet

A tervezett fejlesztés sem műemlék, sem műemléki környezetet nem érint. A tömb része a műemléki jelentőségű területnek.

8.2. Régészeti lelőhely

A tervezett fejlesztés nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint.

8.3. Helyi védelem alatt álló épület

A tömbben helyi védelem alatt álló művi érték található, nevezetesen maga az Andrássy Gyula Gépipari Szakgimnázium és Szakközépiskola épülete, melynek fejlesztése a módosítás célja. A beruházás a „21. századi iskola”-projektcsomag részeként valósul meg.

8.4. Karaktervédelem

A tömb Miskolc Megyei Jogú Város karaktervédelem alatt álló területe. Az építészeti megfogalmazás kontrollja tehát biztosított.

