



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
217/2021. (V.1) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

Tárgy: Telepítési tanulmányterv és Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosításához kapcsolódó településrendezési és tervezési szerződés jóváhagyása, az Avalon Center Kft. szálloda és lakópark fejlesztés megvalósításához, valamint a Miskolc, Csabai utca 46646/29 hrsz.-ú terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

- 1) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként - a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyom a Miskolc, Csabai utca 46646/29 hrsz.-ú ingatlanon az Avalon Center Kft. által tervezett szálloda és lakópark fejlesztés megvalósításához készített telepítési tanulmánytervet.
- 2) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként - a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, az Avalon Center Kft. (Székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 126; Cégjegyzék szám: 01-09-273375; Adószám: 24840707-2-42), mint Célmegvalósító (a továbbiakban: Célmegvalósító) és az Uru-Plan Bt. (Székhely: 3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.; Cégjegyzékszám: 05-06-018037; Adószám: 26099770-2-05), mint Tervező (a továbbiakban: Tervező) közötti - településrendezési és tervezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) megkötéséről döntök, az alábbiak szerint:

A Szerződés célja a Miskolc, Csabai utca 46646/29 hrsz.-ú ingatlan területére Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosítása a Célmegvalósító költségviselése mellett, a 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 1 400 000 Ft + ÁFA, azaz egymilliónégyszázezer forint + ÁFA forint

tervezési díj illeti meg. A Célmegvalósítónak a Szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Tervezőnek a tervezési díjat megfizeti.

- 3) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként vállalom a jelen határozat 2. pontjában említett Szerződés végrehajtásával összefüggő eljárások megindítását és lefolytatását, továbbá minden olyan nyilatkozat megadását, 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.
- 4) Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a Miskolc, Csabai utca 46646/29 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Főépítési Kabinet

Határidő:


1. pont tekintetében: azonnal
2. pont tekintetében a döntéstől számított 30 napon belül
3. pont tekintetében a 2. pontban meghatározott szerződés megkötését követően 30 napon belül
4. pont tekintetében: azonnal

Miskolc, 2021. ¹aprilis - 1. március.....




Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:


Dr. Ignác Dávid
jegyző

...../2021. (....) határozat 1. melléklete

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Miskolc – Miskolctapolca Fagyöngy utca – Hejő patak – (46639) hrsz-ú ingatlan – Hejő patak
– Külső Csabai utca – Éden utca– Csabai utca által határolt területen lévő
- a 46646/29 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KEZDEMÉNYEZÉSE



MEGRENDELŐ:
AVALON CENTER KFT.
1075 Budapest, Károly körút 1. 1. em. 2.

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

Miskolc, 2021. március

Megrendelő: AVALON CENTER Kft.

Generál tervező: URU-PLAN Bt.

(a dokumentációban az alábbi tervezők által készített szakmai anyagok kerületek beemelésre)

Településrendezés
Gergely Péter
okl. településmérnök

URU-PLAN Bt.

TT 05-0489

Szabó Zsófia
okl. településmérnök

Építészet
Szabó Tibor
okl. építészmérnök

PEKABAU 2000 Kft.

É 05-0477

Környezetvédelem
Nagy Mihály Tamás
építőmérnök, okl. infrastruktúra
építőmérnök

Titán Csillag Környezetvédelmi
Szolgáltató Kft.

VZ-TEL
16-0854
16-50727

Közlekedés, Közmű
Márkus György
okl. építőmérnök

MGM Mérnök Kft.

KÉ-VZ-T/05-0461

Épületgépészet
Tóth Péter
épületgépész tervező

G 05-0704
GOT 05-0704

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	65
1.1.	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA	65
1.2.	TERVI ELŐZMÉNYEK	76
1.3.	A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA	76
2.	AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	76
2.1.	A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE	76
2.2.	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	87
2.3.	FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	109
2.4.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE	1140
2.4.1.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMELK	1140
2.4.2.	A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	1211
2.5.	TULAJDONI VISZONYOK	1413
3.	BEÉPÍTÉSI TERV	15
3.1.	A TERVEZETT ÉPÜLETEK BEMUTATÁSA	15
3.1.1.	ÉPÜLET FUNKCIÓ KIALAKÍTÁSA:	15
3.1.2.	ÉPÜLET TÖMEG KIALAKÍTÁSA:.....	16
3.2.	A TERVEZETT TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ INGATLANHASZNÁLAT LEHETŐSÉGEI.....	16
3.3.	SAKÁGI FEJEZET	1920
3.3.1.	KÖZLEKEDÉS	1920
3.3.2.	KÖZMŰVEK	1920
3.3.3.	ELEKTROMOS ENERGIA ELLÁTÁS.....	2021
3.3.4.	GÁZELLÁTÁS	2122
3.3.5.	VÍZVÉDELEM.....	2123
3.3.6.	TERMÉSZET-ÉS TÁJVÉDELEM.....	2223
3.3.7.	ZAJVÉDELEM	2223
3.3.8.	LEVEGŐTISZTASÁG- VÉDELEM	2224
4.	MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENŐ CÉLOK.....	2325
5.	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEL, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	2426
5.1.	TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP (KIVONAT)	2527
5.2.	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (SZELVÉNY)	2729
6.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI.....	2830
7.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI ..	2830
8.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG ELŐZETES VIZSGÁLATA	2931
9.	A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA – TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.....	3234
10.	FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELELÉS	3234

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a Miskolctapolcai út bal oldalán a - Fagyöngy utca – Hejő patak – (46639) hrsz-ú ingatlan – Hejő patak – Külső Csabai utca – Éden utca – Csabai utca által határolt területen belül a 46646/29 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozása, amely a fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges.

A telepítési tanulmányterv a Tulajdonos - az AVALON CENTER Kft. (továbbiakban: Célmegvalósító) megbízása alapján készült, célja, hogy olyan javaslatot tegyen ami egyaránt összhangban van a beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

A Célmegvalósító jelenleg is jogerős építési engedéllyel rendelkezik a módosítással érintett ingatlanra vonatkozóan, egy 284 (jellemzően üdülő / szálláshely szolgáltató) egységet tartalmazó épület együttes kialakítására (Éden Residence), azonban a megváltozott befektetői és lakossági igények a tervek módosítását teszik szükségessé.

Miskolc Város idegenforgalma az utóbbi években fokozatosan növekszik, ami magában hordozza az szálláshely szolgáltató épületek fejlesztését. Nem kétséges, hogy a turisztikai vonzerővel bíró terület nem rendelkezik olyan magas színvonalú és szobaszámú szállodával, amely a hasonló jellegű településeknél már kiegészítésre került, ezzel szemben a megváltozott helyzetre való tekintettel a terület élıhetőségének, fenntarthatóságának szempontjából a vegyes (szálló-lakó) rendeltetésű felhasználása kedvezőbb hatást gyakorolhat a településrésze. A Célmegvalósító a szabályozási paraméterek módosítását kérte a fejlesztési elképzelése megvalósításához szükséges mértékben.

A Célmegvalósító fejlesztési 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 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. A tanulmánytervben bemutatásra kerülnek az épületek mérete és kapacitása és ezzel összefüggésben a kapcsolódó infrastruktúra igények kielégítésének lehetőségei valamint azok építészeti kapcsolatai.

1.2. TERVI ELŐZMÉNYEK

A módosítással érintett területre Miskolc MJV hatályos településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközei a

- I-8/80.129/2014. sz. határozattal elfogadott **Településfejlesztési Koncepció**
- VIII-105/80.939/2014. sz. határozattal elfogadott **Integrált Településfejlesztési Stratégia**
- IV-75/16.321-2/2007. számú határozattal elfogadott **Településszerkezeti Terv**
- 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelettel fogadta el Miskolc Megyei Jogú Város **Építési Szabályzata** (továbbiakban: **MÉSZ**)

vannak érvényben.

1.3. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

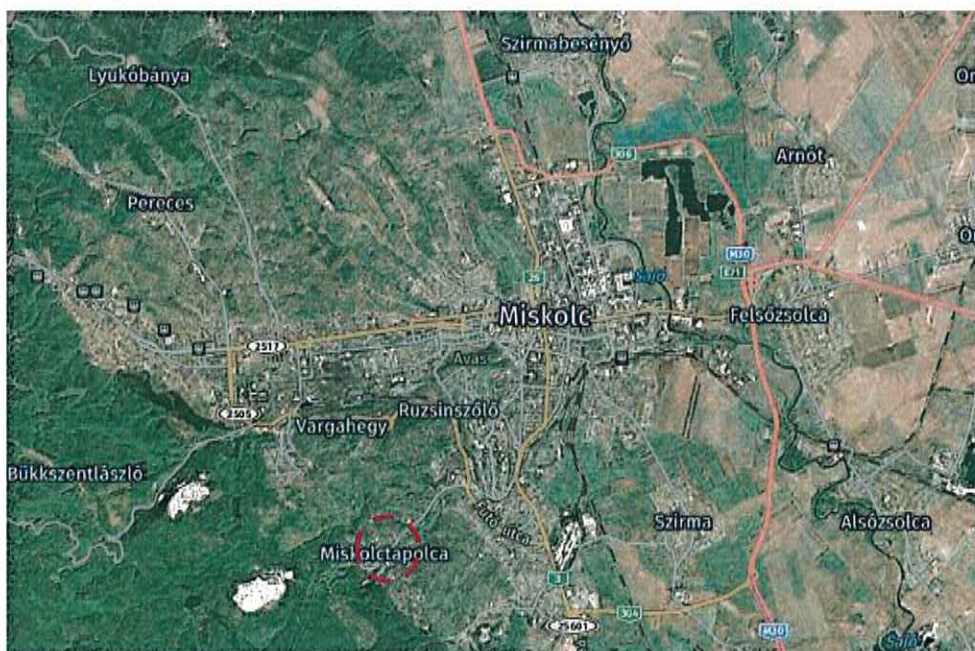
A Rendelet 32. § (6) bekezdés c) pont alapján „a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

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

2. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE

A módosításra kijelölt ingatlan, Miskolcon a tapolcai bevezető út bal oldalán, a Hejőpatak túlsópartján fekszik, a volt kemping területének telke.



1. ábra: A módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése Miskolcon belül (Forrás: HereMap)

2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A módosítási szándékkal érintett területet É-ről a Hejő-patak és a Miskolctapolcai út, ÉNy-Ny-ról parkoló, hotel és étterem autókereskedések és autószerzők, D-ről egybefüggő zöldterület és néhány beépített ingatlan, K-ről zöldövezet határolják.

A [Miskolctapolca](#) területén eredő Hejő patak, amelynek alapvízhozamát a tapolcai hideg és langyos karsztforrások adják, a [Bükk-vidék](#) keleti részén helyezkedik el és délkeleti irányba folyik, majd [Polgár](#) alatt ömlik a [Tiszába](#). A Hejő patakkal kapcsolatos távlati fejlesztési tervek a területre nem irányoznak elő olyan feladatokat, amelyekre a módosítások során figyelemmel kell lenni.

A telek jelenleg beépítetlen, régebben kemping üzemelt rajta, a területen meglévő fásítás megszüntethető. Északnyugati oldalon folyó Hejő patak csatlakozásnál közterület kialakítás és beültetési kötelezettség került rögzítésre, északkeleti és délnyugati telekszomszédjai beépítetlenek. A módosítással érintett területen belül az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel nyilvántartott erdőterület.





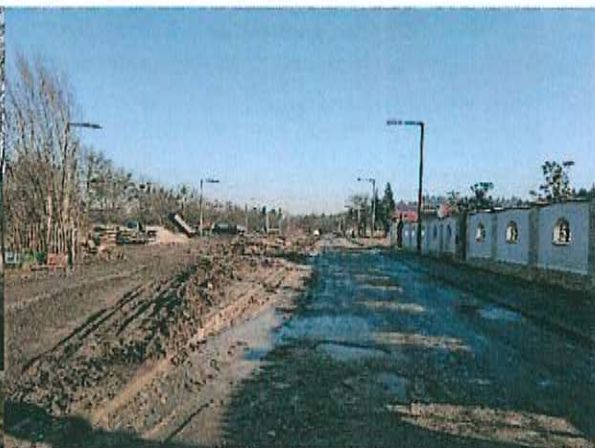
2-3. ábra: Légifelvételek a 46646/29 hrsz-ú ingatlanról és környezetéről

2.3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

1.



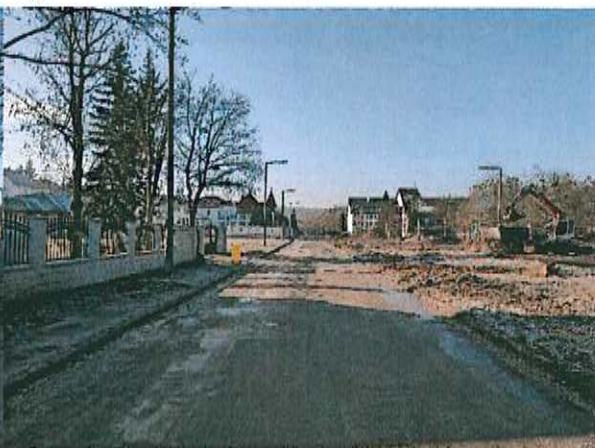
2.



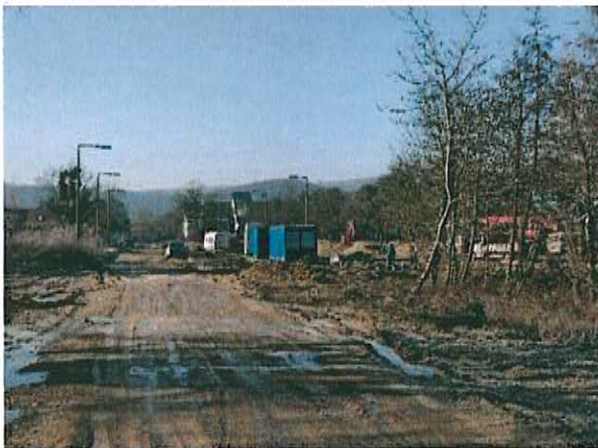
3.



4.



5.



6.



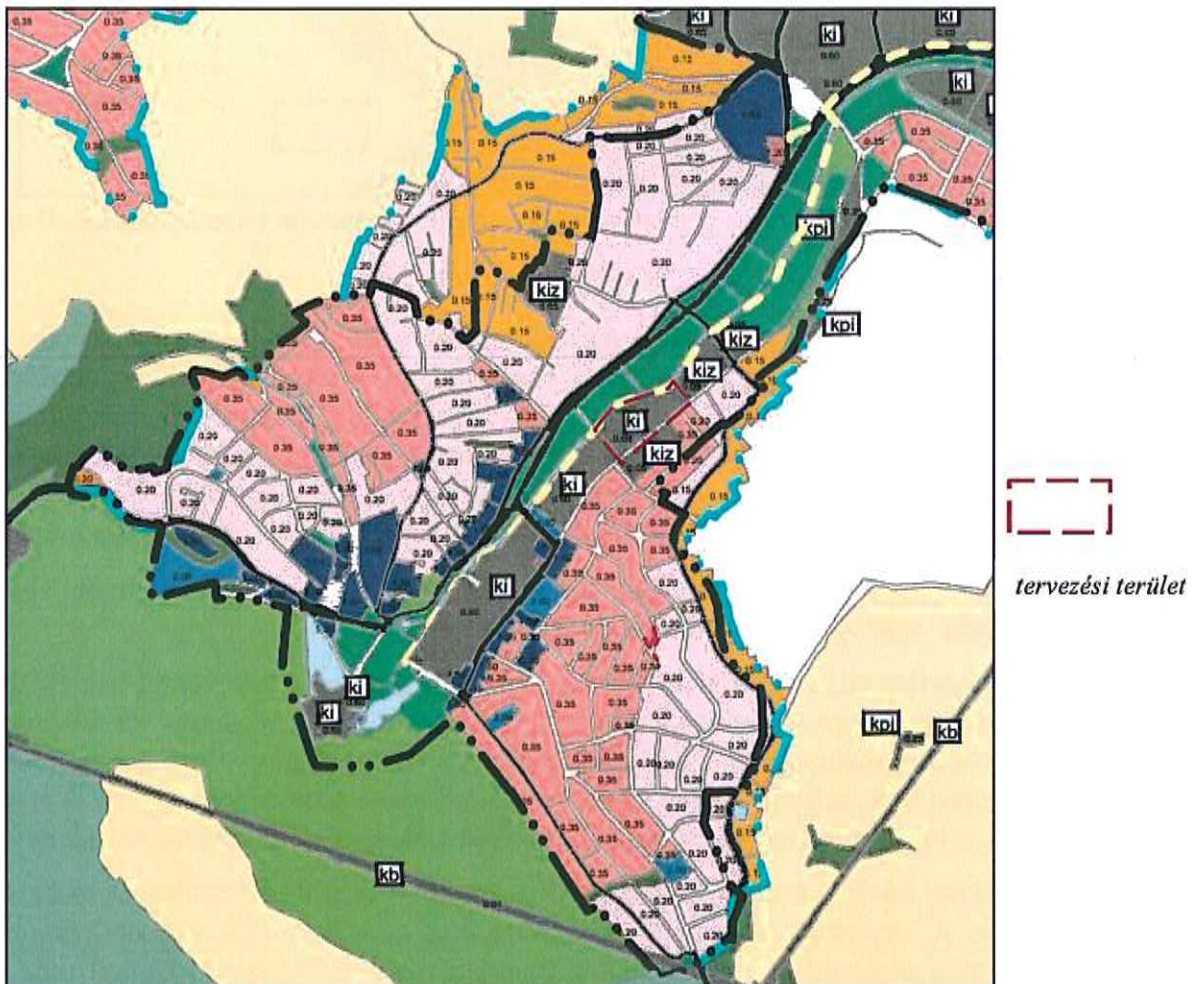
2.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEEK

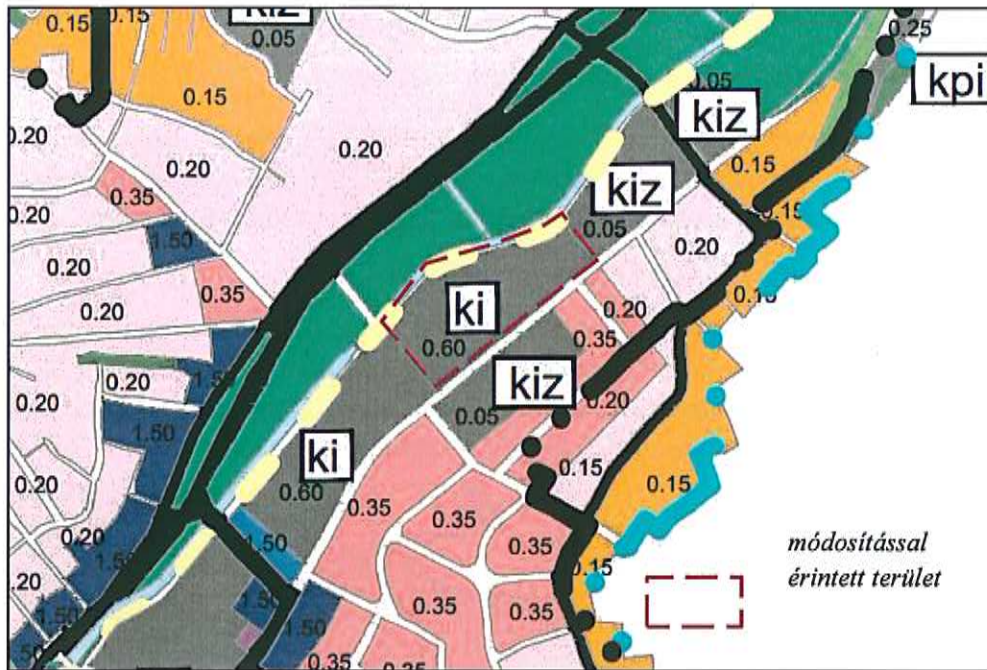
A településszerkezeti terv a módosítással érintett ingatlant **10% feletti különleges intézményi zónába (Kl)**, északkeletre a Külső Csabai utca mentén 10% alatti különleges intézményi zónába (Kiz), délnyugatra a Fagyöngy utca mentén központi vegyes zónába (Vk) sorolta.

A terület északnyugati határán kerékpárút nyomvonalát rögzíti.

A településszerkezeti terv módosításával szükségessé válik 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.) Korm. rendelet 9/A.§ - 9/C.§ szerinti adatszolgáltatás megkérése.



4. ábra: Miskolc - Miskolctapolca városrészre vonatkozó településszerkezeti terve



5. ábra: a 46646/29 hrsz-ú ingatlanra és környezetére vonatkozó településszerkezeti terv

2.4.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

A településszerkezeti terv alapján elkészült szabályozási terv, a szerkezeti terv szerinti területfelhasználásoknak megfelelően, a módosítással érintett különleges közhasználatú zónába tartozó (Ki-612855(T)) ingatlan környezetében beépítésre szánt különleges közhasználatú zónát Ki-611864(T) vendéglátás sport szálloda, II. rendű közlekedési célú közterületet, a Külső Csabai utca mentén beépítésre szánt nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú építményi zónát (Kiz-312923(T)) és központi vegyes zónát rögzít.

A beépítésre szánt területek Hejő-patak melletti részein „telken belüli beültetési kötelezettség” sajátos jogintézmény lett meghatározva.

A településszerkezeti tervnek megfelelően a szabályozási terv a II. rendű közlekedési célú közterületen önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelyt és utca-, gyalogos tér díszburkolattal területet rögzít északnyugaton, a Hejő patakkal párhuzamosan. A Hejő patak túloldalát, a területtel szemben, zöldterület (közpark) területfelhasználásba sorolta a terv. A Hejő patak védősávja az ingatlan telken belüli beültetési kötelezettséggel jelölt részét veszi igénybe.

A módosítással érintett területet északi és déli oldalról II. rendű közlekedési célú közterületek szegélyezik. A Miskolctapolcai út Külső Csabai utca csomópontjához kapcsolódóan az utca kiépítése még megvalósítás előtt áll. Az ingatlan megközelítésére a Csabai utca szolgál, valamint a Külső Csabai utca felől, az Éden utcáról tárható fel a terület, ahol egy II. rendű közlekedési célú út került korábban kijelölésre.

A Hejő patakon való átjutás a Fagyöngy utcáról biztosított, valamint később a Külső Csabai utcáról is biztosítható, melyet a szabályozási terv is jelöl.

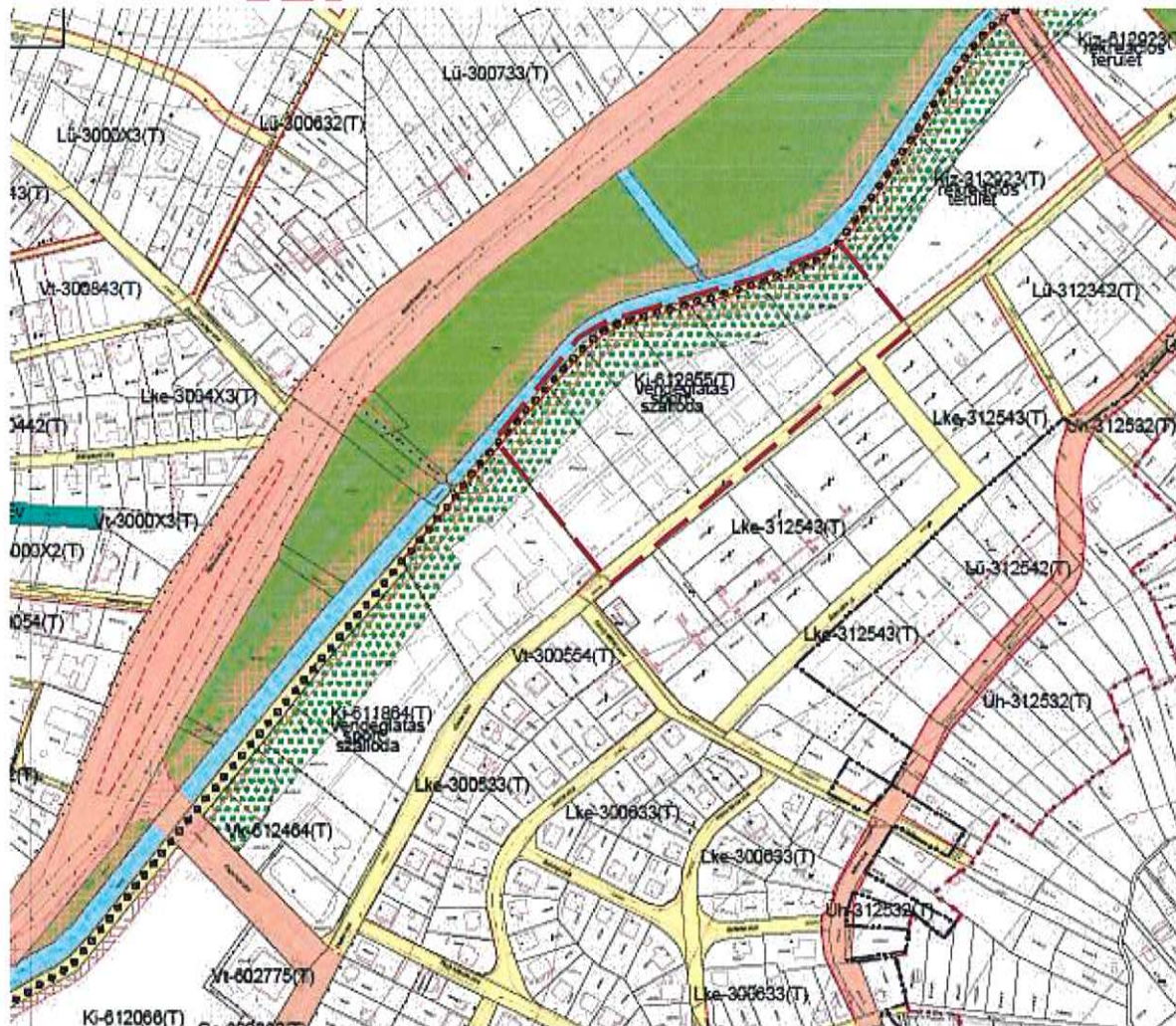
A terület megközelítését biztosító utak, valamint az északnyugati határán vezetett kerékpárút a hatályos szabályozási terven szerepel, jelen módosítás során a területen új közterület kialakítása nem történik.

A MÉSZ alapján a módosítással érintett telek Ki-612885(T) jelű különleges közhasználatú vendéglátás sport szálloda zóna besorolású.

A Ki-612855(T) jelű különleges közhasználatú zóna előírásai alapján a módosítással érintett ingatlanon:

- a megengedett maximális beépíthetőség 30 %
- a kötelező zöldfelület 55 %.

tervezési terület



6. ábra: a 46646/29 hrsz-ú ingatlanra és környezetére vonatkozó szabályozási terv

A módosítással érintett terület a MÉSZ mellékleteiben rögzítettek alapján belterületen fekszik, beépítésre szánt, nem közterület, amelyre sajátos előírás vonatkozik, az ingatlanra nem rögzít tilalmat, sem közlekedési vagy közmű infrastruktúra miatti korlátozást, azonban telken belüli védőfásítással terhelt, amelyet a szabályozási terv rajzosan is rögzít.

Rendeltetését tekintve különleges intézményi területbe sorolt, vegyes karakterbe tartozik, beépítése szabadonálló beépítési módban van meghatározva. A telek paramétereit tekintve 4000 m²-nél nagyobb telekterületet, minimum 10%-os beépítettséget és maximum 6 m építménymagasságot irányoz elő.

Zaj és rezgésvédelem szempontjából átlagos terhelésű „A” zónába, levegőtisztaság védelmet tekintve „E” jelű zónába sorolt.

Objektum-, települési területi és építészeti érték-, valamint régészeti-védelem nem érinti. Ökológiai folyosók érintettségét rögzíti a Hejő patak mentén a védett természeti értékek melléklete, továbbá városképvédelmi érdekből felújítási kötelezettséggel terhelhető telekként jelöli az ingtlant és környezetét. Egyéb korlátozások tekintetében a Hejő patak, mint felszíni víz, védőtávolsága került rögzítésre, amelyet a szabályozási terv is jelöl.

A módosítással érintett területre érvényes sajátos előírásokat a MÉSZ IV. fejezetének 42. § (4) bekezdése rögzíti:

„...Miskolc-Tapolca városrész területére vonatkozó sajátos előírások (T)

a) A sajátos előírások hatálya Miskolc-Tapolca városrész szabályozási tervlapon lehatárolt területére terjed ki.

b) Kertvárosi lakóterületen belül szálláshely szolgáltató épület (panzió) csak 1100 m²-t meghaladó területű telken létesíthető.

c) Lakóterületen legfeljebb négy lakásos épület építhető.

d) Hétvégiházazas üdülőterületen legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület építhető.

e) Vegyes lakó és üdülőövezetben a telkenkénti rendeltetési egységek száma sem lakó sem üdülőépület esetén nem haladhatja meg a négyet.

f) hatályon kívül helyezve

g) hatályon kívül helyezve

h) hatályon kívül helyezve

i) hatályon kívül helyezve

j) Tapolcán az előkert mérete az 5 m-t meghaladhatja.

k) Új pavilonok közterületen nem létesíthetők, a meglévő pavilonok cserélhetők és 10% alapterületi mértékig egyszeri alkalommal bővíthetők.

l) A lakó-üdülő zónában - Lü - és az üdülő zónákban - Üü (üdülőházazas) és Üh (hétfégi házazas) - a 2000 m²-nél nagyobb telkekre a 28. § (16) bekezdés b) pontjában foglalt előírás nem terjed ki...”

2.5.TULAJDONI VISZONYOK

HRSZ	művelési ág	terület ha	tulajdon	egyéb, szolgalm
46646/29	kivett beépítetlen terület	2.5587	1/1	vízvezetési szolgalmi jog (251m ²) Miskolc MJV Önk.
				vezetékjog elektromos földkábelre (218 m ²) ÉMÁSZ Hálózati Kft.
				Gázvezetési szolgalmi jog (1144 m ²) Tigáz Főlgázelosztó Zrt.

3. BEÉPÍTÉSI TERV

3.1. A TERVEZETT ÉPÜLETEK BEMUTATÁSA

A beépítési javaslat a Rendelet 15.§ (5) bekezdése alapján készült el, amely meghatározza a beépítési terv minimális tartalmát.

A Beépítési terv a módosítással érintett telek területét érintően tartalmazza a telekhatárokat, továbbá a beépítési és zöldterület kialakítási javaslatát, valamint a telken belüli közlekedési rendszer kialakítását.

3.1.1. ÉPÜLET FUNKCIÓ KIALAKÍTÁSA:

A korábban a területre építési engedélyt nyert beruházó a településfejlesztési célokkal összhangban a vegyes funkciójú beépítéshez kíván olyan fejlesztést létrehozni, amely folytatja a már megkezdett turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseket. A Barlang-fürdő, a Strand és a 2020-ban elkészült Elliptum fürdő egyre növeli a település vonzerejét melyhez valószínűsíthetően újabb fejlesztések kapcsolódnak. A természeti környezet és a kikapcsolódást nyújtó különböző szolgáltatások azonban csak az egyik feltételét adják annak, hogy egy település jól ki tudja aknázni a meglévő és még inkább a megerősített vendégmarasztaló tulajdonságát. A vendégek hosszútávú megtartásához szükség van megfelelő szállás biztosítására is, melyben Miskolcnak még fejlődnie szükséges. Szép számmal található itt kisebb apartmanház és néhány időről időre fejlesztett szálloda. Ami az utóbbi évtizedekben nem jött létre a városban, az egy megfelelő helyre telepített, jelentős vendégszámot befogadni képes, komplex kikapcsolódást biztosító szálloda, amely egész évben ki tudja szolgálni a vendégek és pihenni vágyók igényeit, akkor is, ha a szabadidejüket a városban és a környékén töltik el és akkor is, ha ki sem lépnek az épületből, ott kívánnak feltöltődni. Egy ilyen szállodát kíván az építető Miskolc turisztikai központjában, Miskolctapolca városrészben megvalósítani. A szálloda beruházás kiegészülne egy társasház épületével, abból a célból, hogy a szállóvendégek mellett az itt lakást vásárlók is használni tudják a szálloda nyújtotta szolgáltatásokat. Ezzel olyan minőségű lakóingatlan jöhetne létre, amely biztosan egyedi értéket képviselne a városban.

Az építési hely az Éden utca felőli 10 méteres előkert és a Hejő-patak felőli 30 méteres fásítandó zóna között helyezkedik el. A patak és a fásított zóna között négy méter széles sétány kialakításának szándékát mutatja a szabályozási terv. A sétány megépítésének célja is azt a szándékot mutatja, hogy ezt a területet igyekeznek bevonni a miskolctapolcai gyalogos útvonalakba, oly módon, hogy ahol lehetőség van rá, az autóutaktól távol, valódi sétányok jöjjenek létre.

A módosítás célja, hogy a területen a vázolt célok szerinti szálloda és társasház megvalósítására is alkalmas építési helyszín alakuljon ki. A területen jelenleg szálloda megvalósítására a szabályozási terv lehetőséget ad, azonban a beruházói cél egy kettős üzemű szálloda megvalósítása, amely kiszolgálja a vendégeket és kiszolgálja a mellette felépítendő, szomszédos társasház lakóit. Ezen társasház kialakítása a másik cél a tervezési helyszínen. A társasház lakóinak biztosítják a szállodai funkciók használatát, amellyel jelentős mértékben növelik a lakások használati értékét. Így Miskolctapolca üdülőterülete olyan szállóépülettel bővülne, amelynek szolgáltatásai - állandó szolgáltatásként - a szomszédos lakóépület lakóinak egész évben rekreációs lehetőséget tud biztosítani, közvetlen az otthonuk szomszédságában. A szálloda egész napos nyitvatartása kedvezően hat, mivel az itt élők napi rutinuktól függetlenül, bármikor igénybe tudják venni ezen szolgáltatásokat. Így a lakóépületnek

szállodai színvonalú wellnessrészlege épül fel a szomszédjában.

3.1.2. ÉPÜLET TÖMEG KIALAKÍTÁSA:

A tervezett épületegyüttes az Éden utca felől közelíthető meg. A szállodaépület telek Miskolctapolca - központ felőli oldalán helyezkedik el és tőle keletre, Miskolc irányában, a 60 lakásos társasház.

Az építendő szálloda 200 vendégszobás, 4 csillagos besorolású létesítmény. A gépkocsi parkolását részben az alagsorban, részben az épület és a patak közötti területen, fásított parkolóként kerül kialakításra. Az épület részben alápincézett, földszint + 3 szintes, feltárása a patak felőli oldalon, középen történik. A földszinten a lobby tere mellett kapott helyet a 3000m²-es wellness részleg, az osztható módon kialakítható konferenciaterem és az étterem. A három emeleti szinten összesen 200 vendégszoba kerül elhelyezésre. Négy különböző besorolású vendégszoba készül: standard szoba, superior szoba, junior lakosztály és VIP lakosztály. Az összes vendégszoba rendelkezik erkéllyel. Ennek fontos használati előnye van a természeti környezet szépsége miatt. Az erkélyek megjelenése előnyös a tömegformálás céljából is. Mind színben, mind fény-árnyék hatása miatt tagolja az épület tömegét. Az alagsorban, a kiszolgáló funkciók mellett, helyet kapott egy mélygarázs és a szálloda szórakoztató részlege.

A szálloda tömegalakításánál, az építménymagassági előírások mellett, figyelembe vettük a környező területek jelenlegi beépítését. Az Éden utca családi házas övezete felől tagolt, földszintes épületrészt helyeztünk el. A szobákat magába foglaló emeleti szintek elhúzásra kerültek a Hejő-patak felőli oldal felé, a lakószintek két vége pedig 'U'-alakban befordul.

A lakóépület és a szálloda között található a szálloda feltáró útja. Fásított kialakításával egyértelműen és elegánsan választja el a két funkciót egymástól. A társasház alatt az összes lakás számára elegendő férőhelyet biztosító mélygarázst alakítunk ki. A mélygarázs felett a földszinten és a két emeleti szinten kerültek elhelyezésre a lakások. A társasház lakói állandó szolgáltatásként, a szomszédos szálloda adta rekreációs lehetőséget egész évben ki tudják használni az otthonuk közvetlen szomszédságában. Ezen plussz használati érték megjelenik a társasház megformálásában is. Elegáns megjelenésével, jó arányú közlekedőtereivel, kényelmes lakásaival a szálloda épület méltó párjaként jelenik meg.

3.2. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ INGATLANHASZNÁLAT LEHETŐSÉGEI

A módosítással érintett ingatlanon belül két önállóan működtetett terület kialakítása tervezett. A tömb délnyugati részén szálloda építési beruházás van folyamatban. A tömb északkeleti részén – a telekalakítások végrehajtásával - önálló építési telekként lakó funkció kialakítására kívánja hasznosítani.

A telekalakítások végrehajtásával kialakított építési telkek területei (cca. 18847 m² és cca.5690 m²) megfeleltethetők a legkisebb kialakítható telekterület mértékének.

Az ingatlan beruházói igényeknek megfelelő beépíthetőségi vizsgálat során a hatályos

településrendezési eszközökben rögzített értékeket tekintettük kiindulási alapnak:

MÉSZ 7. § (1) bekezdés szerint a településközpont vegyes (Vt) területre vonatkozó előírások fedik le a Célmegvalósító szándékának megfelelő területhasználatot:

„...a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el...”

MÉSZ 45.§ 2/b táblázat alapján a módosítással érintett átmenő telek telekbeépítettsége szabadonálló, ikres, oldalhatáron álló beépítési mód esetén további 10%-kal növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.

Az alábbi ábra mutatja be a telek beépítési terv javaslatát szabadon álló általános beépítési móddal, 50% (40+10%) maximális beépíthetőség, 30% (40-10%) minimálisan kialakítandó zöldfelület; 9 m maximális építménymagasság mellett.

A beépítési terv javaslatban 200 szobás szálloda (cca. 6920 m² / telekterület 37%-a) és 60 lakásos társasház (cca. 1730 m² / telekterület 30%-a) került elhelyezésre, melyek összes területe (8650 m²) a módosítással érintett terület 35%-os beépítését jelenti.

Tervezett telekhasználat		46646/29
Meglévő terület (m ²)	különleges közhasználatú	25 587
Tervezett terület (m ²)	közlekedési terület	~1050
	Településközponti vegyes	~24 537
Beépíthető terület		
Településközponti vegyes (max 40%) (m ²)		~12270
átmenő telek esetén + 10%		
összesen 50%		
Zöldfelületi fedettség		
Telken belüli beültetési kötelezettség (m ²)		~7910
Településközponti vegyes (min 40%) (m ²)		~7362
átmenő telek esetén - 10%		
összesen 30%		

A park elsődleges megközelítése az (Éden) Csabai utcáról lehetséges. A beépítési terv javaslat

3.3. SZAKÁGI FEJEZET

3.3.1. KÖZLEKEDÉS

Az építési hely az (Éden) Csaba utca felőli 10 méteres előkert és a Hejő-patak felőli 30 méteres fásítandó zóna között helyezkedik el. A patak és a fásított zóna között egy négy méter széles sétány kialakításának szándékát mutatja a szabályozási terv. A szabályozási terv a szálloda megvalósítására lehetőséget biztosít.

A tervezett épületegyüttes az (Éden) Csabai utcáról lesz megközelíthető. A gépkocsi parkolást részben a szálloda alagsorban, részben az épület és a patak közötti területen, fásított parkolóként lesz kialakítva.

A lakóépület és a szálloda között található a szálloda feltáró útja. Fásított kialakításával egyértelműen és elegánsan választja el a két funkciót egymástól. A társasház alatt az összes lakás számára elegendő férőhelyet biztosító mélygarázs készül.

A terület feltárását a 12,0 m szabályozási szélességű (Éden) Csabai utca biztosítja. Közlekedési kapcsolata a Miskolctapolcai úttal a területtől délre eső gyűjtőút funkciójának kialakított 25,0 m szabályozási szélességű Fagyöngy utcáról, és az északra eső gyűjtőút funkciójának tervezett 16,0 m szabályozási szélességű Külső Csabai útról biztosított.

A hatályos szabályozási terv szerint az (Éden) Csabai utca 12,0 m szabályozási szélessége az „Útügyi Műszaki Előírás” szerint lehetőséget biztosít:

B.VI. tervezési osztályú

d. hálózati funkciójú

B. környezeti körülmény jelű, lazán beépített érzékeny környezetű területen

Forgalmi sáv szélessége:	min 3,0 m
Biztonsági sáv:	0,25 m
Tervezési sebesség:	40 km/óra
Oldalesés minimális mértéke:	$d_{\min} = 2,0\%$
Gyalogjárda szélesség:	0,75 - 2,0 m

tervezési paraméterekkel tervezett lakó, kiszolgáló, vegyes használatú közlekedési létesítmény kialakítására.

3.3.2 KÖZMŰVEK

Az (Éden) Csabai utca nyomvonalán D 90 KPE közüzemi elosztó ivóvízvezeték, D 200 KGPVC közüzemi szennyvíz gyűjtőcsatorna üzemel. A településrész gerincvezetékei a Miskolctapolcai úton üzemelnek. A régi út nyomvonalán DN 400 és DN 800 ivóvíz gerincvezeték, Ø 30/45 szennyvíz főgyűjtőcsatorna nyomvonalai haladnak.

A tárgyi létesítmény együttes ivó és tűzoltóvíz ellátása, közterületen kivitelezett csatlakozó vezetékkel a Hejő patak keresztezésével, a Miskolctapolcai úti DN 400 ivóvíz gerincvezetékéről kialakított leágazással biztosítható.

A szennyvízelvezetés az (Éden) Csabai utcai D 200 KGPVC közüzemi szennyvíz gyűjtőcsatornába létesített csatorna bekötésekkel megoldható.

Az (Éden) Csabai utcai gyűjtőcsatorna befogadója, a Károlyi utca nyomvonalán a Hejő patakot keresztező D 315 KGPVC szennyvízcsatorna, mely a Miskolctapolcai úti szennyvízfogyó csatornába csatlakozik.

A tervezett létesítmények csapadékvíz elvezetése a Hejő patakba csatlakoztatott bekötésekkel történhet.

Az elmúlt években a fenti megoldások kialakításához a közüzemi szolgáltatók már adtak ki hozzájáruló nyilatkozatot.

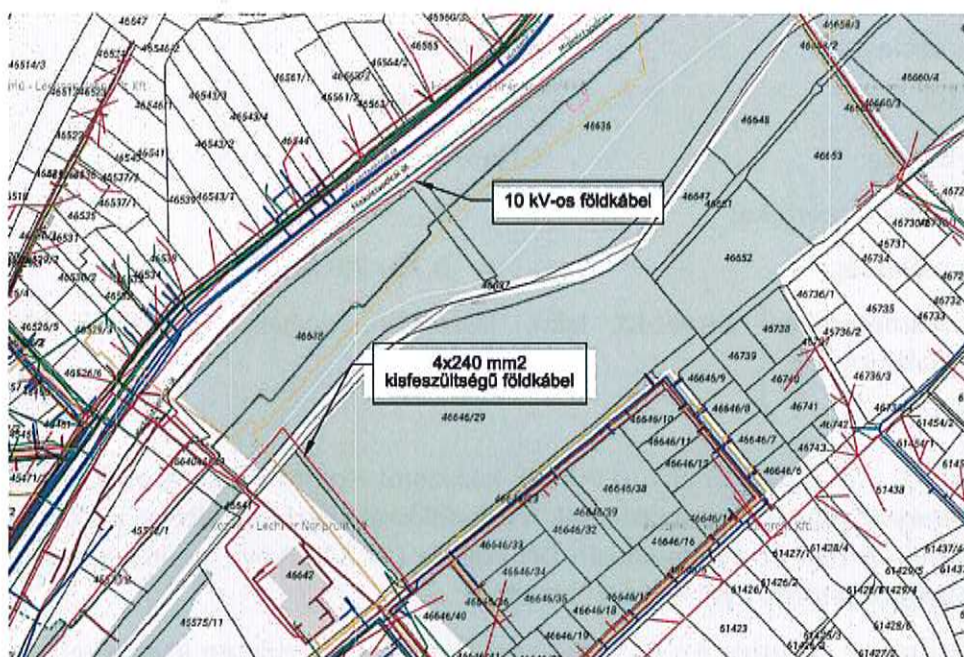
A hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a tervezett beruházás közlekedési kapcsolatai, vízellátása, szennyvíz és csapadékvíz elvezetése a meglévő, üzemelő létesítmények felhasználásával biztosítottak tekinthető.

3.3.3. ELEKTROMOS ENERGIA ELLÁTÁS

A fent nevezett építmény az áramszolgáltató középvezettségű és kiefeszültségű hálózatáról is nagyvalószínűséggel ellátható. Kialakítandó hálózat a villamos energia teljesítményétől és a megrendelői igények függvényében határozható meg.

Amennyiben kiefeszültségen valósítjuk meg a vételezést a 8. ábrán látható áramszolgáltatói tulajdonú földkábel felhasználásával lehet az ingatlant ellátni ha az igényelt villamos energia kiszolgálható a szolgáltatói oldalról.

Amennyiben kiefeszültségű csatlakozási pont nem megvalósítható a Hejő-patakkal párhuzamosan a Miskolctapolcai út felőli oldalon található áramszolgáltatói 10kV-os földkábel felhasználásával és új transzformátorgép elhelyezésével az ingatlan villamos energiával ellátható.



8. ábra: a 46646/29 hrsz-ú ingatlan elektromos energia ellátása

Elektronikus hírközléssel ellátható a terület, mely új beépítés lévén javasolt földkábelekkel

megvalósítani.

3.3.4. GÁZELLÁTÁS

A fejlesztéssel érintett terület gázellátása biztosított. A gázhálózatra való rákötések biztosíthatók. Védőtávolságot igénylő vezeték, műtárgy a fejlesztési területet nem érinti.

A módosítással érintett terület környezetében a Tigáz Zrt.-nek kisnyomású és középnyomású földgáz hálózata is megtalálható. Az ingatlanok földgáz energia igénye a beruházói igényektől és a gépészeti berendezések igényeitől függ.

A módosítással érintett terület dél- nyugati oldalán, a szomszédos Park Hotel előtt középnyomású földgázelosztó vezeték hálózat található (~1,0 bar üzemi nyomással). A módosítással érintett terület dél-keleti részén, az Éden utcában kisnyomású földgázelosztó vezeték hálózat található (~0,03 bar üzemi nyomással).

A tervezett szálloda épület gázigénye a fent említett középnyomású földgáz hálózatról biztosítható, új leágazó vezeték kiépítésével.

A tervezett társasház épület gázigénye a fent említett kisnyomású földgáz hálózatról biztosítható, új leágazó vezeték kiépítésével.

Az ellátást biztosító csatlakozási pont (új leágazó vezeték) kiépítését Tisztelt Beruházónak a gázszolgáltatónál gázigény bejelentés formájában meg kell igényelni.

A gázigény bejelentésre a gázszolgáltató un. csatlakozási szerződéssel válaszol, melyben meghatározza a csatlakozási pont kiépítésének műszaki, gazdasági és időbeni feltételeit. A gázellátást biztosító csatlakozási pont kiépítésének komplett folyamata (tervezés, kivitelezés) a Tigáz Zrt.-hez tartozik. Ezen folyamat elindításának alapvető feltétele a csatlakozási szerződés megkötése és a jogszabály szerinti csatlakozási díj megfizetése. A beruházás időbeni lebonyolításánál figyelembe kell venni, hogy új csatlakozási pont kiépítésének átfutási ideje ~6-8 hónap.

3.3.5. VÍZVÉDELEM

Az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által kiadott 4672-32/2012. számú „Miskolc város ivóvízellátásába bekapcsolt hidegvizes karsztforrások védőterületeinek és védőidomainak kijelölése” határozat alapján a vizsgált terület nem érinti a tapolcai vízmű védőidomát.

A „felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelettel összhangban kibocsátott „A felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Miskolc fokozottan érzékeny minőségű területen fekszik.

A tervezett beruházás a talaj- illetve rétegvizeket nem fogja érinteni. A tevékenység során nem történik felszíni vagy felszín alatti vizekbe beavatkozás.

A tervezett tevékenység az előírások betartásával nem lesz káros hatással a felszín alatti vizekre.

Az üzemeltetés során a következőket kell betartani a felszín alatti vizek védelme érdekében:

A keletkező kommunális szennyvizet nyomáspróbával ellenőrzött, szennyvízcsatornán

keresztül vezetik el, amely csatlakozik a városi szennyvíz gyűjtő hálózathoz.

A területen keletkező csapadékvíz rendezett elvezetéséről gondoskodnak.

A szálloda és a társasház felépítése és üzemelése az előírások betartásával nem jelent veszélyt a felszíni és a felszín alatti vizekre. A fent említett intézkedések betartásával a talaj és a felszín alatti víz elszennyezésére nem kerülhet sor.

3.3.6. TERMÉSZET-ÉS TÁJVÉDELEM

A Miskolc-Tapolca, 46646/29 hrsz-ú ingatlan országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett természeti területet nem érint. Továbbá az ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, és az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózatának sem része.

3.3.7. ZAJVÉDELEM

A Miskolc-Tapolca, 46646/29 hrsz-ú ingatlan a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelete Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról - (MÉSZ) alapján Csendes Zónába tartozik. (Üzemelés megengedett egyenértékű A-hangnyomás-szint Laeq, 45 dB)

A létesítéssel, építkezéssel járó fogalom néhány hónapot vesz igénybe (1 évnél kevesebb; Az építési munkától származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintje Nappal 6-22 óráig 55 dB). A létesítés alatti zaj és porterhelés a beruházási terület közvetlen környezetében várható. A létesítmény üzemelése alatt zaj- és rezgés terheléssel nem kell számolni, mivel lakó és pihenő komplexumként fog funkcionálni. Az üzemelés alatt csupán a célforgalom által okozott zajterheléssel kell számolni.

3.3.8. LEVEGŐTISZTASÁG- VÉDELEM

A Miskolc-Tapolca, 46646/29 hrsz-ú ingatlan a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelete Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról - (MÉSZ) alapján E jelű zónába tartozik. (E" zónába tartoznak általában a kertvárosi lakóterületek, üdülőterületek, a pihenés és szabadidőeltöltés (különleges területfelhasználásba sorolt) területei, a közparkok, a pihenési célú kiskertes (kertes mezőgazdasági) területek, a pincesorok, a kórházak és egészségügyi létesítmények, az egyetemváros, a temetők, az egészségügyi és turisztikai erdők, valamint az átszellőzési folyosók területe.)

4. MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

Miskolc teljes területe, így Miskolctapolca is a kiemelt jelentőségű turisztikai övezet része, azonban az telek nagyságát tekintve a teljes terület szállodai hasznosítása a megváltozott helyzetre való tekintettel nem szerencsés, a telek egy része az ott eddig megépült lakóközösségekhez hasonló lakóterület kialakításával kerülne hasznosításra, melyek a város növekvő lakásigényét is kiszolgálhatják, teljesítve ezzel a vegyes használatot, amely szükséges egy élő város lakóterületi szövetének megerősítésében.

A tárgyi beruházást Miskolctapolca központi területén a turizmusfejlesztés folytatásaként tervezik megvalósítani.

A Hejő patak és az (Éden) Csabai utca közötti sávban a Park hotel észak-keleti oldalán található területen 200 vendégszobás 4 csillagos besorolású szálloda és a belváros irányában 60 lakásos társasház létesítése tervezett.

A beruházói cél olyan kettős üzemű szálloda megvalósítása, amely kiszolgálja a saját vendégeit és a mellette felépítendő, szomszédos társasház lakóit.

A szabályozási terv módosításának célja, hogy a vizsgált terület a szálloda és társasház együttes megvalósítására is alkalmas építési helyszíneként legyen kialakítva.

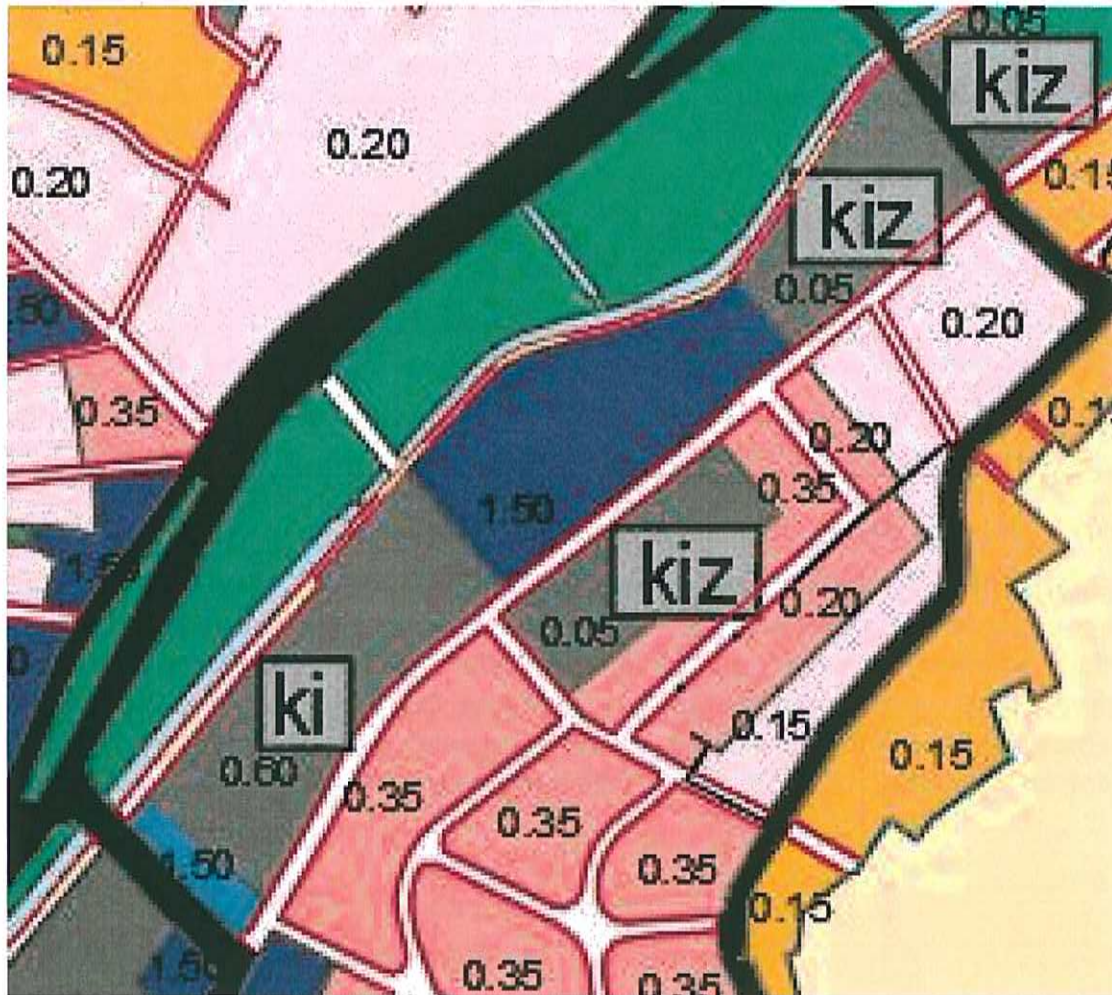
A terület beépítése településképi szempontból kedvező a városrész már megindult minőségi fejlődését tekintve (Miskolctapolcai Strand felújítás, Avalon park, a városrész fejlesztésére elnyert pályázatok kapcsán megújuló közterületek), valamint a beruházással kialakításra kerülnek a városképi szempontból meghatározó elemek (kerékpárút, parti sétány).

A régi kemping funkció már korábban megszüntetésre került, továbbá a Célmegvalósító jelenleg is jogerős engedélyezési tervvel rendelkezik egy 284 üdülőegységet tartalmazó szállodára, azonban a terület szállodai funkció mellett megfelelő lakóterület kijelölésére, biztosítva annak vegyes használatát, a szomszédos beépítésre szánt lakóterületekhez csatlakozva. A telek egy részén a lakóterület kialakítása oly mértékben történne meg, hogy az ne jelentsen nagyobb környezetterhelést, mint a mostani tervnek megfelelő területhasználat.

5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településszerkezetet érintő változások alapján különleges közhasználatú építményi zónából településközponti vegyes zóna területfelhasználásba történő módosítás szükséges.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7.§ (3) b) pontjában foglaltak szerint a területen a módosítás során biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem merül fel.



9. ábra Tervezett településszerkezeti terv kivonat

A településszerkezeti tervvel összhangban készül el a tervezett szabályozási terv.

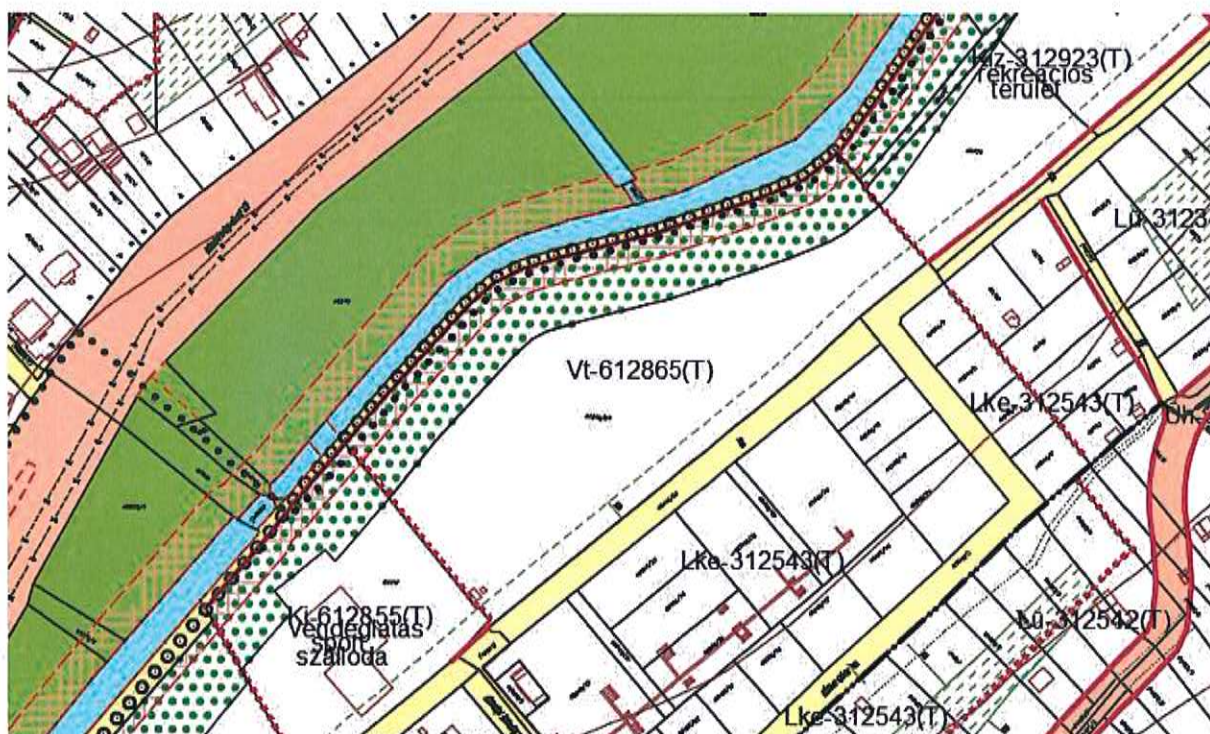
A szabályozási terv módosítása szükséges a telepítési javaslatban bemutatott fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az 47-1 szelvény számú tervlap alapján.

A módosítással érintett területen belül a javaslat településközponti vegyes építési övezetet jelöl ki, a beépítettség 40% -ra történő módosításával. Ennek megfelelően módosul az építési övezeteket elválasztó határvonal és az érintett telkeken belül rögzítésre kerül a javasolt telekhatár.

5.1. TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP (KIVONAT)

2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Övezeti kód meghatározó paraméterei	hatályos építési övezeti kód Ki-612855 (T)	tervezett építési övezeti kód Vt-612865 (T)
rendeltetési zóna jele és megnevezése	különleges közhasználatú építmenyi zóna, vendéglátás, sport, szálloda	településközponti vegyes zóna
karakter	vegyes	vegyes
kategória	nem kialakult	nem kialakult
alkalmazható beépítési mód	szabadon álló általános	szabadon álló általános
legkisebb építési telek nagysága	2 500 m ²	2 500 m ²
megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	30 %	40%
megengedett építménymagasság	9 m	9 m



10. ábra Tervezett szabályozási terv kivonat

5.2. TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (SZELVÉNY)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A beépítésre kerülő terület közművesítése biztosítható. Az előírt közművesítettség mértéke teljes közművesítettséget kíván, amelyek a használatba vétel előtt kiépítendőek. A szükséges közműigény az (Éden) Csabai utca, valamint a Miskolctapolcai út felől biztosíthatók. A tervezési területet feltáró kiszolgáló út a hatályos szabályozási terv szerint a 12,0 m szabályozási szélességű (Éden) Csabai utca, amely az Útügyi Műszaki Előírások alapján megfelel a terület ellátásának.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési terület beépítésre szánt területen fekszik és a belterület része. A módosítással érintett területen a hatályos terv szerinti beépítettség viszonyok kis mértékben változnak, azonban illeszkedve a már meglévő beépítésre szánt területekhez. A szomszédos telkeken apartmanok, hotelek, étterem, lakóingatlanok, park, parkoló és a Hejő-patak találhatóak.

Nemzetközi, országos és helyi természetvédelmi terület nem érinti.

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A terv megvalósulása csak kis mértékben jár természeti erőforrás közvetlen igénybe vételével, nem okoz jelentős környezeti hatást. A javasolt módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezeti állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

A tervezett változtatás az új területhasználatból eredő környezeti terhelések szempontjából várhatóan nem kedvezőtlenebb, nem jelent jelentős többletterhelést a környezetre a hatályos településrendezési tervek megvalósulása, a jelenlegi területhasználat esetén várható környezeti hatásokhoz viszonyítva.

Elmondható, hogy a tervezett fejlesztés védett elemet nem érint, a fejlesztések kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható.

A módosításnak nincs hatása a MÉSZ-ben rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaság-védelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak.

A létesítéssel építkezéssel járó forgalom zaj és porterhelés a beruházási terület közvetlen környezetében várható. Törekedni kell a környező területet legkevésbé zavaró módon kivitelezni a létesítmények megépítését és a terület rendezését.

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés értelmében a település egy részére készülő

szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének meghatározása alapján kell eldönteni. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítás egyetlen övezet paramétereinek változásával, valamint a szabályozási terv egy telekre vonatkozó módosulásával jár. Fentiek alapján a tervezett módosítással jelentős környezeti hatás nem várható, ezért a környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Régészeti terület a tervezési területet nem érinti.

8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG ELŐZETES VIZSGÁLATA

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv (a továbbiakban: OTrT) települési térségbe sorolja a tervezési területet, az OTrT szerinti települési térség területfelhasználási kategóriába a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

Az OTrT. tv. 11. § d) pont alapján: „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) OTrT-vel összhangban szintén települési térségbe sorolja a tervezési területet.

A településszerkezeti terv változtatásai ezekkel összhangban készülnek. Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!



11-12. ábra: a 46646/29 hrsz-ú ingatlanra és környezetére vonatkozó OtrT és MTrT

Magasabb szintű tervekkel való összhang ismertetése

	ORSZÁGOS ÖVEZETEK	Miskolc város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás
1	ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem	Az OtrT és MTrT alapján
2	ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem	Az OtrT és MTrT alapján
3	ökológiai hálózat puffterületének övezete	igen	nem	nem	Az OtrT és MTrT alapján

4	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	nem	Az OtrT és MTrT alapján
5	jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
6	erdők övezete	igen	nem	nem	Az OtrT és MTrT alapján
7	erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
8	tájékvédelmi terület övezete	igen	igen	igen	Az MvM és MTrT rendelet alapján
9	világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	Az OtrT és MTrT alapján
10	vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
11	nagyvízi meder övezete	igen	nem	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
12	VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
13	hónvédelmi és katonai célú terület övezete	igen	nem	nem	későbbi eljárásban

MEGYEI ÖVEZETEK		Debrecen város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás
1	ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	nem	nem	későbbi eljárásban
2	rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem	nem	Az MTrT alapján
3	tanyás területek övezete	-	-	-	-
4	földtani veszélyforrás övezete	igen	nem	nem	későbbi eljárásban
5.1	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet	igen	igen	igen	Az MTrT alapján
5.2	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet	igen	igen	igen	Az MTrT alapján
5.3	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete	nem	nem	nem	Az MTrT alapján
5.4	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete	nem	nem	nem	Az MTrT alapján
5.5	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete	nem	nem	nem	Az MTrT alapján
5.6	Zártkerti övezet	igen	igen	igen	Az MTrT alapján
5.7	Lakótelepi övezet	igen	igen	igen	Az MTrT alapján

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó területrendezési

ajánlások 2. pontja a térségi övezetekre vonatkozó ajánlásokban az alábbiakat rögzíti

2.8. tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlásai közül az alábbiakra szükséges figyelemmel lenni:

„...e) Új beépítésre szánt terület kijelölése csak a meglévő belterületekhez szervesen kapcsolódva javasolható.

...

k) A tájban megjelenő települési sziluettet megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni javasolt, a településrendezési eszközökben a kialakult településképnek és a jellemző helyi építési hagyományoknak megfelelően javasolt meghatározni a lehetséges beépítési magasságokat.

l) A jellemzően vidéki, falusi környezetben törekedni ajánlott a hagyományos táj- és településszerkezet megőrzésére (vagy lehetőség szerint újjáalakítására), a kistelepülések és a táj közötti szerves kapcsolatok megtartására, az értékes táji elemek, egyedi tájértékek fokozott védelmére. A városokban ezeken túlmenően fontos célnak tekintendő a zöldfelületek arányának növelése, a településszerkezeti kívánalmakkal összhangban.

m) A kilátás-rálátás szempontjából értékes tájképi részletek (folyóparti, vízparti területek, történeti kertek, magaslati kilátópontok, várromok) a turizmus tekintetében is vonzerőt jelentenek. Törekedni javasolt a tájban rejlő kiváló turisztikai lehetőségek természetkímélő és hagyományörző módon történő, a táji értékek fennmaradását segítő hasznosítására.

...

q) A vízfolyások külterületi szakaszait a településrendezési eszközökben legalább 50-50 m széles sávban beépítésre nem szánt területként, korlátozott területhasználattal javasolt szabályozni, a meglévő természetes medervonalakat, holtágakat és a vizeket kísérő természetes növényzetet szükséges megőrizni.

r) A településszerkezeti és településképi értékek védelme terén fontos a településszerkezeti elkülönülő településrészek szerkezeti, építészeti jellegzetességeinek, településképi egységének megóvása...”

2.16. Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó ajánlásai közül az alábbiakra szükséges figyelemmel lenni:

„...a) Az érintett települések esetében a földtani veszélyforrás övezetét a településrendezési eszközökben a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat, illetve a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal adatszolgáltatása alapján szükséges pontosítani.

b) Az övezet területén a meglévő fás szárú növények védelméről és fenntartásáról, továbbá talajvédő fásítások létesítéséről kívánatos gondoskodni.

...

d) A településrendezési eszközökben a felszíni vizek (belvizek) szakszerű elvezetésére szolgáló létesítmények elhelyezhetőségét biztosítani szükséges, az elvezetés megoldására javaslatot kívánatos megfogalmazni...”

2.18. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezetre vonatkozó ajánlásai közül az alábbiakra

szükséges figyelemmel lenni:

„...a) A turisztikai fejlesztéseknél az egymásra épülő, az egymást nem kioltó javaslatok élvezzenek prioritást.

b) Az övezettel érintett településeken belül – a táj- és természetvédelmi célokkal és szempontokkal is összhangban – az ökoturizmust szolgáló fejlesztések (különösen kerékpáros útvonal, gyalogos útvonal, lovas útvonal) kijelölése javasolt, hogy hangsúlyt kapjon...”

2.14. Ásványi nyersanyagvagyon övezetére és a 2.17. Kiemelt jelentőségű gazdasági övezetre vonatkozó ajánlásai nem tartalmazznak jelen módosítás során figyelembe veendő ajánlásokat.

A településszerkezeti és a szabályozási terv változtatásai ezekkel összhangban készülnek. Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglalt ajánlásokkal nem ellentétes!

9. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA – TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A településképi követelmények érvényesítésének helyi eszközei a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése által

- elfogadott településképi arculati kézikönyv, valamint
- a 44/2017. (XII.22.) sz. rendelettel elfogadott településkép védelméről szóló rendelet (a továbbiakban: TKR.).

A tervezési terület vonatkozásában a tervezett funkciók településképi illeszkedésével kapcsolatban kizáró ok nem merült fel. Az épületek településképi követelményeknek való megfelelése a kapcsolódó eljárásokon keresztül biztosítható.

10. FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELELÉS

A módosítás megfelel az Étv. 7.§ (1) bekezdésében megfogalmazott célnak.

„...A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése...”
