

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

– MISKOLC REPÜLŐTÉR – 01428/23 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN 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, 2022. november

## Tartalomjegyzék

1. Előzmények .....	4
1.1. A telepítési tanulmányterv célja.....	4
1.2. A területre vonatkozó – hosszútávú – önkormányzati szándékok .....	4
1.3. A területre vonatkozó korábbi módosítási eljárás (jelen módosítás oka).....	5
1.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések.....	6
1.5. Környezeti vizsgálati eljárás .....	6
1.6. A véleményezési eljárás típusának meghatározása .....	7
1.7. Partnerségi egyeztetés.....	7
1.8. Tervezői nyilatkozat.....	8
2. A tervezési terület bemutatása .....	9
2.1. A módosítással érintett terület ismertetése .....	9
2.1.1. Lokáció .....	9
2.1.2. Területfelhasználás .....	10
2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása .....	11
2.1.4. Telekmorfológia .....	11
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése .....	12
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek .....	12
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek .....	13
3. A tervezett módosítás bemutatása.....	16
3.1. Szabályozási szándék bemutatása .....	16
3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat .....	18
4. Alátámasztó munkarészek .....	20
4.1. Biológiai aktivitásérték változások.....	20
4.2. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása .....	20
5. Összefoglalás .....	22

## ALÁÍRÓLAP

GENERÁLTERVEZŐ:

URU-PLAN Bt.  
3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58.  
Tel: +36/70451-55-83  
E-mail: [gergely.peter@uruplan.com](mailto:gergely.peter@uruplan.com)

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

URU-PLAN Bt.  
Gergely Péter  
okl. településmérnök



05-0489 (TT)

## 1. Előzmények

### 1.1. A telepítési tanulmányterv célja

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a miskolci Mechatronikai Ipari Park területének bővítésével kapcsolatos 01428/23 helyrajzi számú – kivett repülőtér művelési ágú – ingatlan által érintett területre vonatkozó 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, amely egyaránt összhangban van a jövőbeni beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

A Megrendelő szándéka, hogy a területhez olyan építési jogok társuljanak, hogy azon a környezetében lévő, szomszédos ingatlanhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató beruházások tudjanak megvalósulni.

A Megrendelő szándéka a területfelhasználás, és ezzel együtt a szabályozási paraméterek módosítása, a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.

A 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. 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. A területre vonatkozó – hosszútávú – önkormányzati szándékok

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a hosszútávú 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 a korábban miskolci repülőtér részeként, légimentő bázisként működött, illetve működik 2022. 12. 31-ig. A repülőtér megszűnésével és területének gazdasági területként történő hasznosításával új lehetőségek nyíltak meg a gazdaságfejlesztési célt szolgáló munkahelyteremtő beruházók megvalósíthatóságára, mely szándék összhangban van a város hosszú távú fejlesztési céljaival, valamint igazodik a piaci igényekhez.

### **1.3. A területre vonatkozó korábbi módosítási eljárás (jelen módosítás oka)**

Az egykori repülőtér területének gazdasági célú hasznosítása több éves folyamat eredménye, melynek egyik állomása a vonatkozó településrendezési eszközök 2021 II. félév - 2022. I. félévben lezajlott módosítása volt.

A korábbi eljárás fontosabb mérföldkövei:

- Miskolc MJV Közgyűlése 432/2021. (X. 7.) sz. határozatában a 01428/20, valamint a 01428/21 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és megadta a felhatalmazást a településrendezési eszközök módosítási eljárásának lefolytatására.

A döntéshez készített telepítési tanulmánytervben a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlan a 01428/20 hrsz.-ú telek részeként, és ennek megfelelően gazdasági célú területhasználatként volt szerepeltetve.

- A véleményezési anyag kidolgozását megelőzően került sor a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárásra. A dokumentáció a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlant a 01428/20 hrsz.-ú telek részeként, és ennek megfelelően gazdasági célú területhasználatként jelenítette meg. A beérkezett vélemények figyelembevételével megállapítást nyert, hogy külön környezeti vizsgálat készítése a módosításhoz kapcsolódóan nem indokolt.
- Az előzetes tájékoztatási szakaszban kapott információk alapján született meg az a döntés, hogy a 01428/20 hrsz.-ú telek területből a működő légimentő bázis cca. 1 ha-os területét önálló hrsz.-ú ingatlanként kell leválasztani (ez lett a jelen eljárás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú ingatlan), mely addig nem kerülhet ki légi közlekedési területfelhasználásból, amíg a szomszédos a 01428/21 hrsz.-ú telken az új légimentő bázis meg nem valósul.
- A fentiek figyelembevételével került sor a véleményezési anyag kidolgozására és véleményeztetésére.
- Miskolc MJV Közgyűlése a 27/2022. (III. 3.) számú határozatával hagyta jóvá a 01428/20, 01428/21 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó településszerkezeti

terv módosítását.

## 1.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A telepítési tanulmányterv összeállításának idején (2022. 11. hó) a tervezési területre vonatkozó hatályos dokumentumok:

- 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 is.

A végső szakmai véleményezési szakaszban tartó eljárás lezárását követően kerülhet sor az „új” településrendezési eszközök elfogadására.

Jelen tanulmányterv figyelembe veszi a hatályos és várhatóan 2023. 02.-ben érvénybe lépő „új” településrendezési eszközök dokumentáció szabályozásait és előírásait.

A jelenleg hatályos és az „új” tervek a módosítással érintett 01428/23 hrsz-ú területre vonatkoztatott összevetéséből megállapítható, hogy azok tartalmilag azonosak, tehát a kiindulási állapotnak tekinthető területhasználat és a kapcsolódó építési jogok azonosak.

## 1.5. 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 jelen módosítás tárgyát képező 01428/23 hrsz.-ú telek a jövőben a 01428/22 hrsz.-ú területtel közösen kerül hasznosításra, melyen előreláthatólag 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.

## 1.6. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján:

*„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő*

*a) készítése vagy módosítása esetén, ha*

*aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

*b) módosítása esetén, ha*

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:*

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése*

Miskolc MJV Közgyűlésének döntésére tekintettel adott esetben az egyszerűsített módosítási eljárás alkalmazható.

## 1.7. Partnerségi egyeztetés

Az eljárás lefolytatása esetén, a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának tervezetét az Önkormányzat, amennyiben rendelkezik ilyennel a helyi partnerségi szabályok szerint véleményezteteti.

## 1.8. Tervezői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 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

#### 2.1.1. Lokáció

A módosítással érintett terület Miskolc belterületének északi részén található, melyet a Mechatronikai Ipari Park ölel körül, nyugatról Miskolc–Bánréve–Ózd-vasútvonal egy szakasza határolja.

A módosítandó terület helyrajzi száma: Miskolc, külterület 01428/23 hrsz.



1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése a belterületen (ortofotó forrás: E-Közmű)



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

### 2.1.2. Területfelhasználás

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítésre nem szánt, Köl-600024 jelű légi közlekedési zóna besorolású.

A terület környezetében vasúti közlekedési terület, valamint a Mechatronikai Ipari Parkban lévő egyéb gazdasági területek és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatóak, ezért a terület nagyrésze kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gk) zóna besorolású.

### 2.1.3. Tulajdoni viszonyok bemutatása

A 01428/23 hrsz-ú terület tulajdonosa a Miskolc Holding Zrt.

### 2.1.4. Telekmorfológia

Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológia az egykori repülőtéri hasznosításához alakult ki. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint a 01428/23 hrsz-ú telek kivett repülőtér művelési ág besorolású és 1.1308 ha területű.



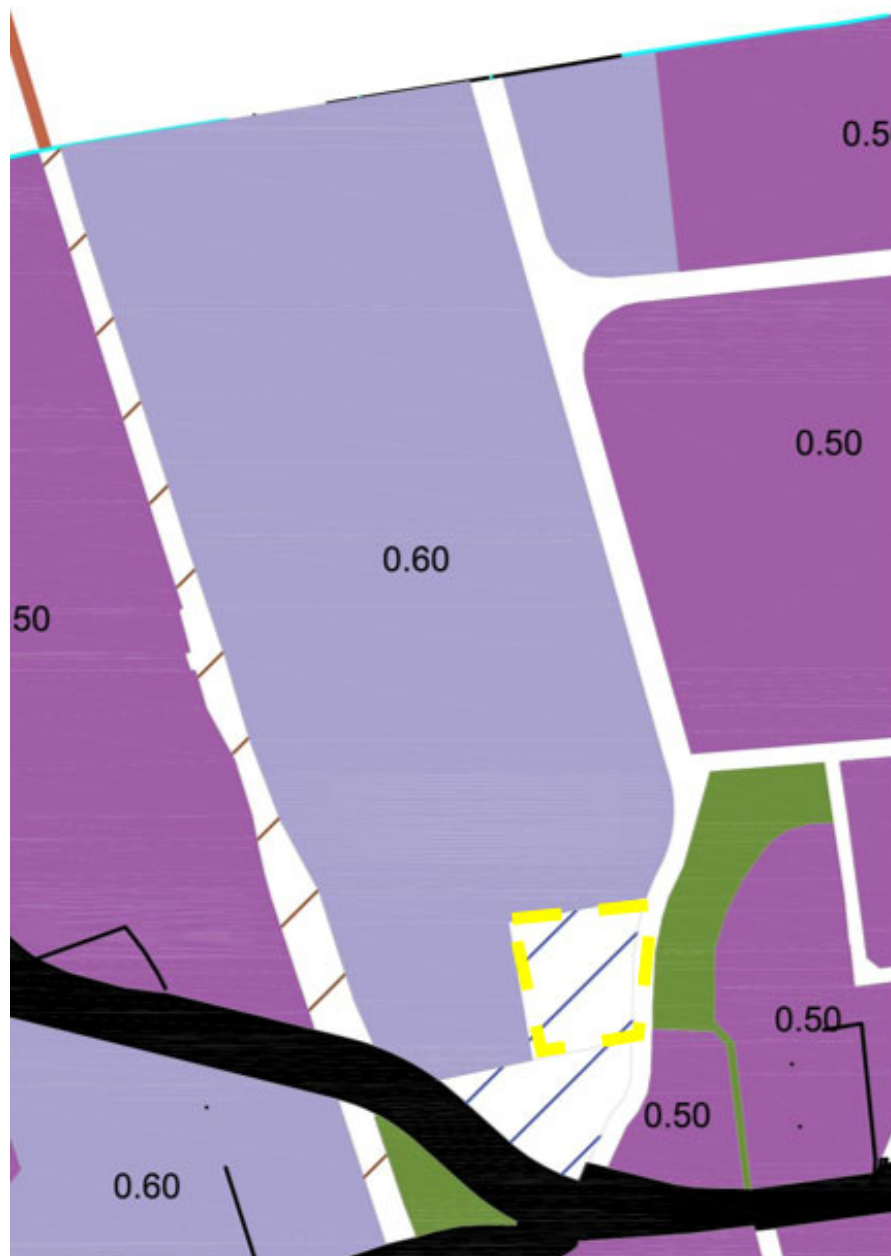
3. ábra: A módosítandó terület telekstruktúrája (forrás: E-Közmű)

## 2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

### 2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló többször módosított IV-75/16.321-2/2007. sz. határozat alapján a vizsgált terület vonatkozásában légi közlekedési zóna lett megállapítva.

A tágabb környezetet és annak területfelhasználását vizsgálva megállapítható, hogy a domináns területhasználat kereskedelmi, szolgáltató, 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 01428/23 hrsz-ú terület Köl-600024 jelű légi közlekedési zóna besorolású.

A Köl-600024 jelű légi közlekedési zóna előírásai alapján a tervezési területen:

- a beépítési mód: adottságtól függő
- a kialakítandó legkisebb építési telek nagysága: adottságtól függő
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
- megengedett építménymagasság: 7,5 m
- a kötelező zöldfelület 75 %. (MÉSZ 45.§ 2/B táblázat alapján)

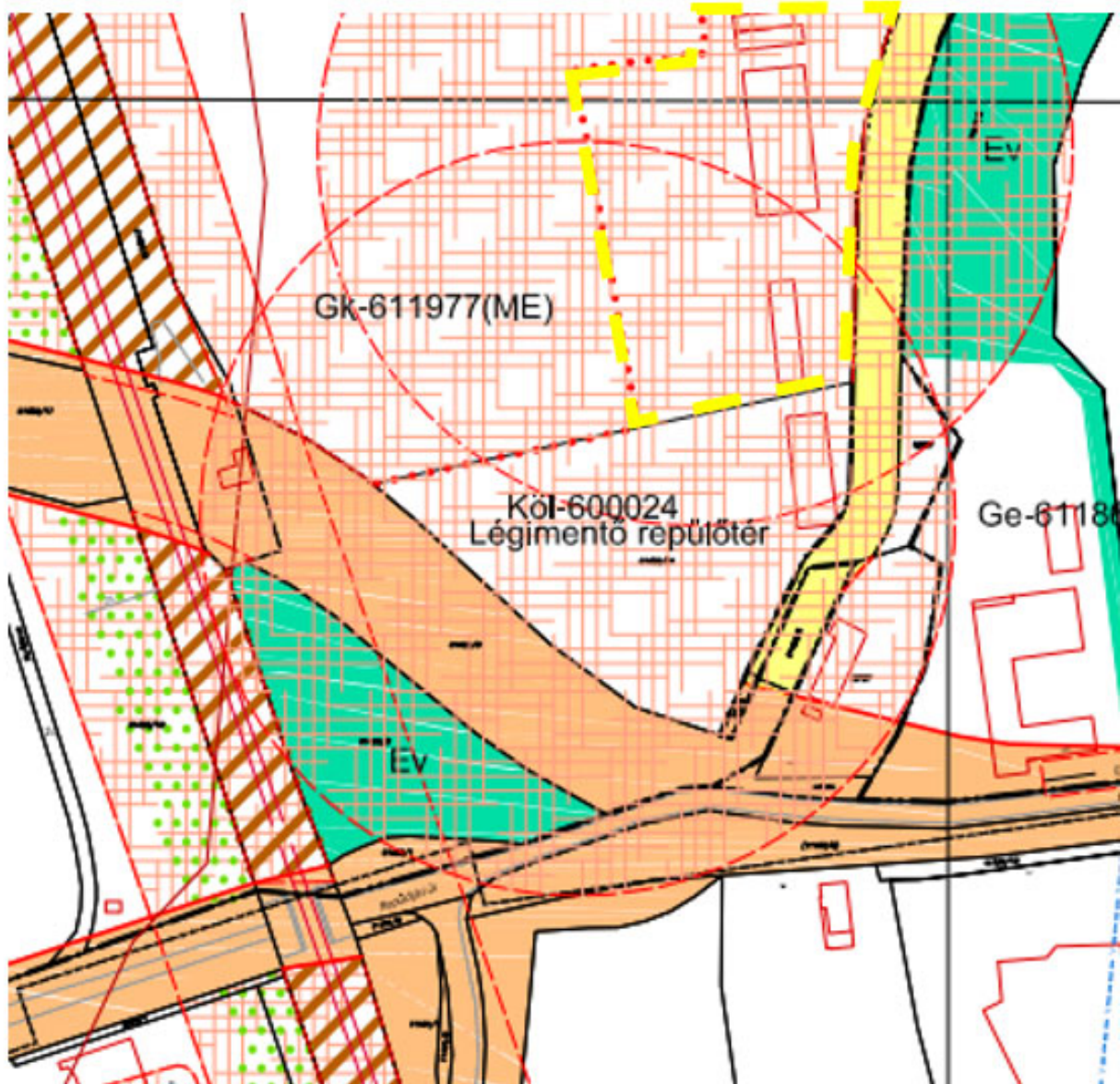
A területre bejelölésre került a repülőtéri védőzóna.

A védőterületekre a jelenleg hatályos MÉSZ-ben a 35.§-ban található előírások vonatkoznak:

„35. §

...

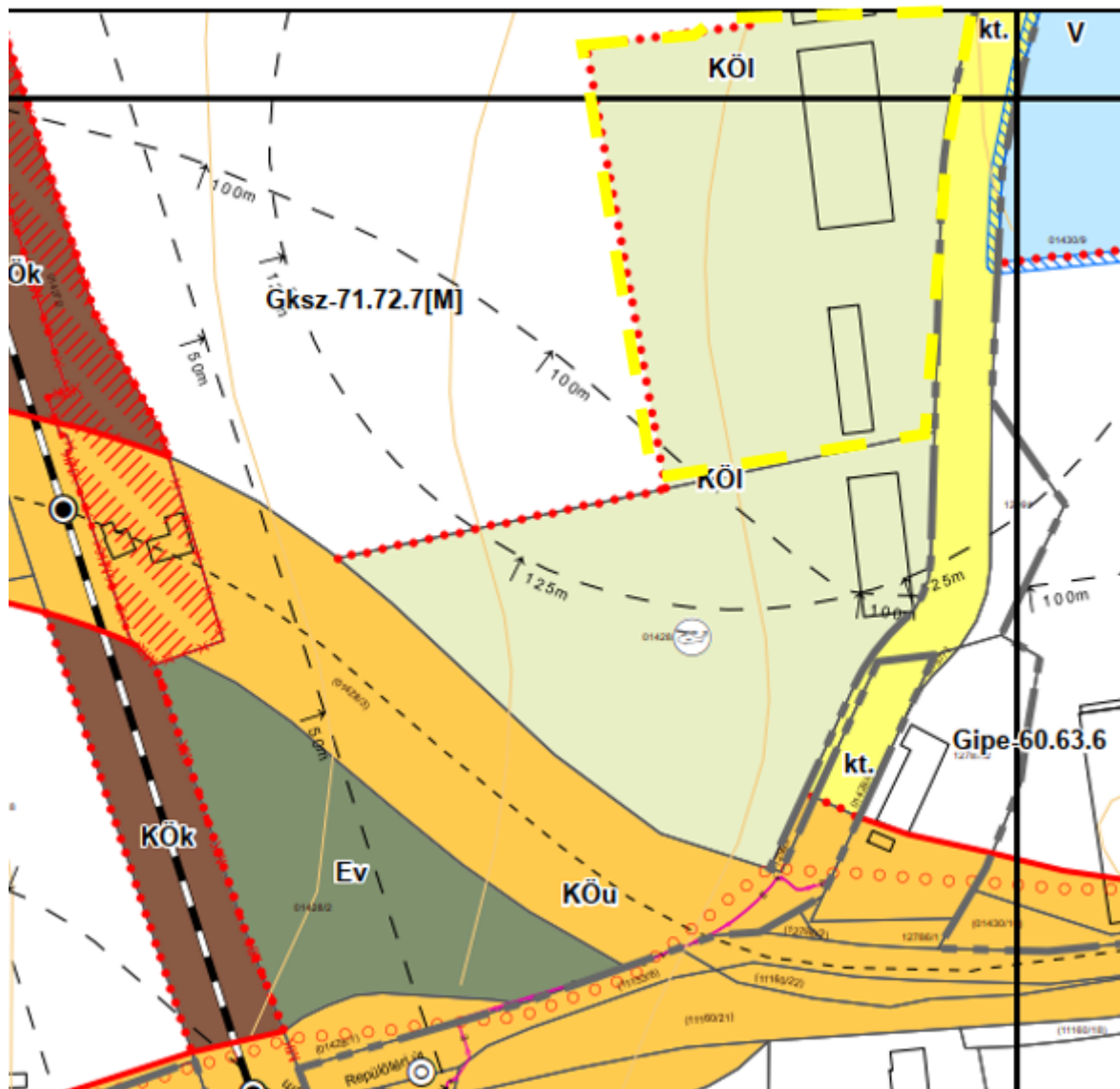
*(5) A repülőtér védőterülete miatti korlátozási zónában a repülőtér védőterületére eső telekrészen épületre építési engedély csak a védőzóna előírásainak és korlátozásainak betartásával, továbbá légügyi hatóságok egyetértése esetén adható.”*



6. ábra: Részlet a hatályos szabályozási tervből (2022.11 hó)

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

A dokumentáció készítésekor, záró egyeztetési szakaszban lévő új településrendezési eszközökben az alábbiak szerint kerül szabályozásra az érintett terület:



7. ábra: Részlet az előreláthatólag 2023. február 1-től hatályos új szabályozási tervből

Az új településrendezési eszköz helyi építési szabályzata az alábbiak szerint szabályozza az érintett KÖI területfelhasználást:

„X. Fejezet

*Beépítésre nem szánt övezetek előírásai*

49. Közlekedési terület [KÖu, kt., kú., KÖk, KÖI]

52. §

(1) A KÖu jelű közúti közlekedési terület, a kt. jelű nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület és a KÖk jelű kötőpályás közlekedési terület övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdés szerinti, valamint 26.§ (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) A KÖu jelű közúti közlekedési terület és a kt. jelű nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú

*közterület övezetében kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.”*

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épületmagasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m <sup>2</sup>
4	KÖu	4,0	NR	5	-	-
5	kt.	4,0	NR	5	-	-
6	KÖk	4,0	SZ	5	-	1000
7	KÖl	4,0*	SZ	10	-	1000

### 3. A tervezett módosítás bemutatása

#### 3.1. Szabályozási szándék bemutatása

A Miskolc, 01428/23 helyrajzi számú, jelenlegi repülőtér művelési ágú ingatlan. Az 1.3. pontban kifejtettek szerint a 01428/21 hrsz.-ú telken megvalósuló új légmentő bázis megvalósulásáig és használatbavételéig „rég” légmentő bázis működtetését biztosítani szükséges és ennek egyik alapfeltétele a terület légközlekedési területként történő szabályozása.

A 01428/21 hrsz.-ú telken kialakításra került az új légmentő bázis, mely terv szerint 2023. 01. 01.-től kezdi meg működését.



8. ábra: „Rég” légmentő bázis (forrás: saját helyszíni fotó)





9. ábra: „Új” légmentő bázis (forrás: saját helyszíni fotó)



10. ábra: Légifelvétel az „Új” és „Régi” légmentő bázis ábrázolásával (ortofotó forrás: E-Közmű)

Az új bázis működésének megkezdését követően okafogyottá válik a korábbi terület légi közlekedési területként történő hasznosítása. Erre való tekintettel az ingatlan tulajdonosa, a Miskolc Holding Zrt. kérelmet nyújtott be a Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztályhoz annak érdekében, hogy nyilvántartásukban a Miskolc, 01428/23 helyrajzi számú ingatlan mint repülőtér megszüntetésre kerüljön. Ezzel összhangban a Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály határozatát követően kezdeményezni fogja a 01428/23 hrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási rendeltetésének módosítását a jelenlegi „kivett repülőtér” rendeltetésről „kivett ipari park” megjelölésre.

Igény van a terület mellett lévő 01428/22 helyrajzi számú telekhez kapcsolódó hasznosításra, ezzel lehetőséget teremtve a szomszédos telekkel azonos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna kialakítására.

A 01428/23 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi övezeti előírásai nem teszik lehetővé a két terület egységként való kezelését, melyek technológiai problémákat vetnek fel, ezért szükséges a hatályos tervekben rögzített előírások módosítása.

A jelenlegi Köl-600024 jelű légi közlekedési zóna besorolás helyett az ingatlant kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába szükséges sorolni.

### 3.2. Szerkezeti és szabályozási javaslat

A településrendezési eszközök módosításának célja:

A repülőtér helyén a meglévő gazdasági területhez kapcsolódó és a tervek szerint abba beolvadó terület kijelölése, amely lehetővé teszi a nem jelentős zavaró hatású, főként kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezését a területen.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul a 01428/23 helyrajzi számú ingatlan tekintetében:

Területfelhasználás változások:

S.sz	Hatályos		Tervezett		Indoklás
1.	Köl	légi közlekedési zóna	Gk (Gksz)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezhetőségének biztosítása

01428/21 helyrajzi számú ingatlan, területfelhasználása nem változik, megmarad légi közlekedési zónaként.



11. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet

A településszerkezeti terv változásaival összhangban módosul a szabályozási terv is.

Jelen tanulmányterv alapján módosuló településrendezési eszköz szabályozása és előírása figyelembe veszi a záró egyeztetési szakaszban lévő új településrendezési eszközökben tervezett szabályozásokat, előírásokat, mely előreláthatólag 2023. február 1-től lép hatályba.

A szabályozási javaslat szerinti, Miskolc, 01428/23 helyrajzi számú ingatlant érintő új építési övezet a Mechatronikai Ipari Parkban található gazdasági zónához igazodna, figyelembe véve a területre jellemző, „mechatronikai ipari park” –ra vonatkozó sajátos területi előírásokat.

A módosítás során kialakuló új építési övezet jele: **Gksz-71.72.7 (M)**, ahol a

**Gksz** – kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználás

7 – megengedett legnagyobb épületmagasság: 16,0 méter

1 – szabadonálló beépítési mód

7 – megengedett legnagyobb beépítettség 60%

2 – megengedett legkisebb zöldfelület 20%

7 – kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>

**M** – Mechatronikai Ipari Park sajátos terület

## 4. Alátámasztó munkarészek

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 27/2022. (III.3.) számú határozatával elfogadta a Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének módosítását, a Miskolc, 01428/20, 01428/21 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan.

A módosítással érintett tervezési terület tartalmazta a kialakult Miskolc, 01428/23 hrsz-ú – jelenlegi tervezési terület – ingatlanát is.

Tekintettel arra, hogy a módosítás dokumentációjának alátámasztó munkarészei tartalmazták és vonatkoztak a jelenlegi ingatlan területére is, ezért nem tartom szükségesnek annak ismételését, másolását.

Az alátámasztó munkarészek kidolgozása nem releváns.

### 4.1. Biológiai aktivitásérték változások

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

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

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

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

### 4.2. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása

A módosítás következtében településszerkezeti változás következik be. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

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).

### 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 tv. települési térség kategóriába sorolja.



12. ábra: OTrT tv. térségi szerkezeti terv részlet

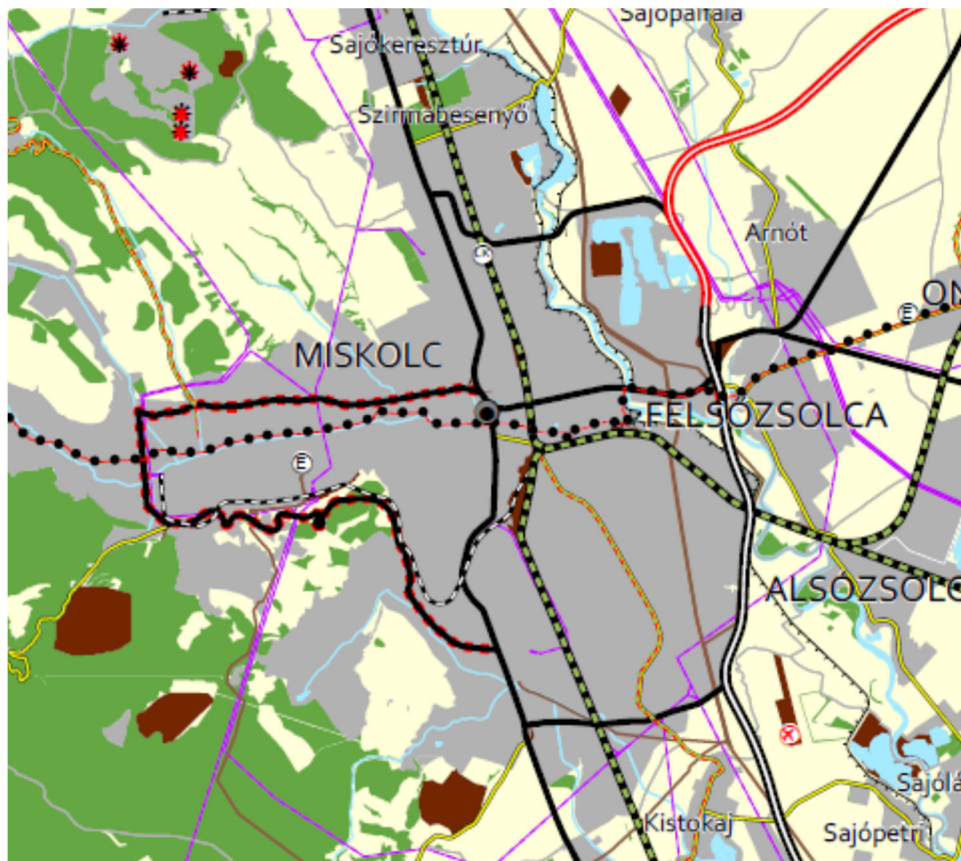
„települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek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



13. 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. Összefoglalás

Tekintettel arra, hogy a telepítési tanulmányterv célja a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése, a dokumentáció kidolgozása követi a településtervezési dokumentáció szempontrendszerét, ezáltal megvizsgálva, hogy a módosítási igények miként viszonyulnak vonatkozó jogszabályi és szakmai előírásokhoz.

Jelen esetben megállapítható, hogy a módosítási igény (a különleges légi közlekedési terület kereskedelmi gazdasági területre történő módosítása) a külön jogszabályi előírások betartása mellett előreláthatólag gazdasági, társadalmi környezeti hatásokat, ideértve a településképi szempontokat is, nem eredményez.