

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

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 (MaTrT)
- a Borsod-Abaúj-Zemplén 5055000060700650 Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Megyei területrendezési terv

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 MaTrT tv. települési térség kategóriába sorolja.



13. ábra: MaTrT tv. térségi szerkezeti terv részlet

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrt) további előírásai teljesülésének vizsgálata:

A módosítással érintett területet az MaTrT tv. **települési térség** kategóriába sorolja.

11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

„A törvényi előírás teljesül.”

Az MaTrt. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12. § előírásai értelmében:

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

„A törvényi előírás teljesül.”

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

„Megszűnő védelmi erdő területfelhasználás nagysága: 1.089 m²

A módosítás során létrejövő védelmi erdőterület: 3.360 m², mely nagyobb, mint a megszűnő erdőterület.

Többlet beépítésre szánt terület nem jön létre. Egy telken belüli területfelhasználás-rendezésről van szó. A telken belül megszűnő beépítésre szánt funkció: 17.907 m²; a létrejövő új beépítésre szánt terület nagysága: $7.035+3.628=10.663$ m²; ennek mérlege: 7.244m² - miszerint több beépítésre nem szánt terület jön létre a telken belül, mint amennyi beépítésre szánt terület létrejön.

Településtervezői álláspont szerint a fenti számítás alapján új beépítésre szánt terület növekmény nincs, a beépítésre szánt terület mértéke csökken, így új erdőterület kijelölése nem releváns, ugyanakkor ezen az egy telken belül, barnamezős területen létrejövő 10.663 m² új beépítésre szánt terület 25%-a = 2.665 m² erdőterületet meghaladó 3.360 m² erdőterület jön létre.”

„A törvényi előírás teljesül.”

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

„Az érintett terület egy osztatlan közös barnamezős gazdasági ipari terület – jellemzően nem mezőgazdasági terület - így a (3) bekezdés nem releváns.”

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési

szerveződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

„Fentiek okán nem releváns.”

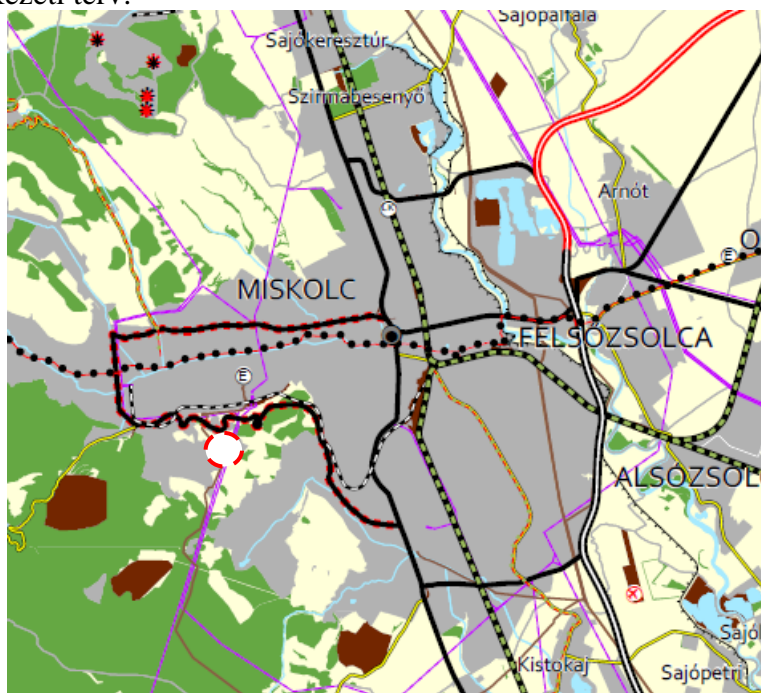
Helyszínrajz



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: BAZMTrT).

BAZMTrT szerkezeti terv:



13. ábra: BAZMTrT térségi szerkezeti terv részlet

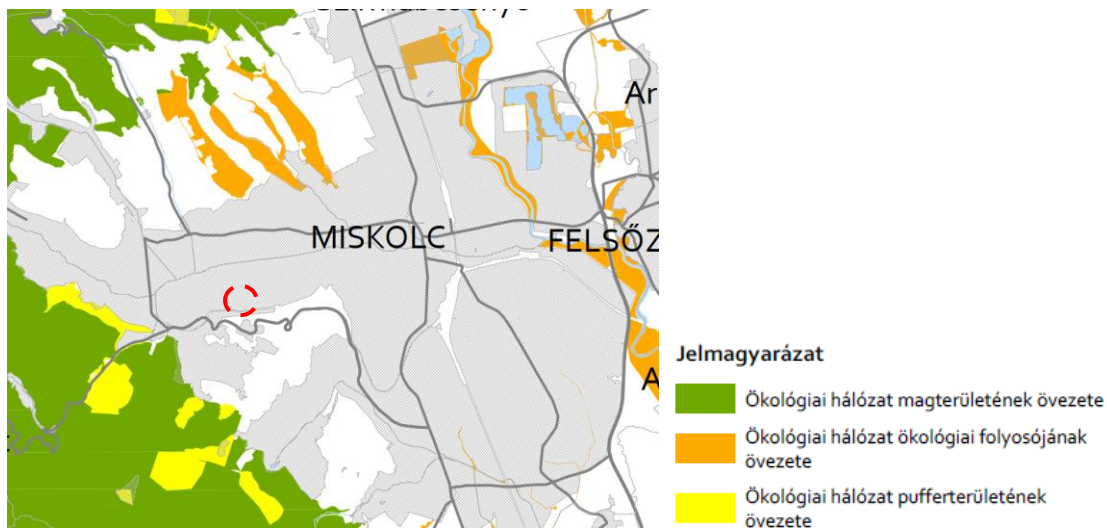
Miskolc MJV területét erdőgazdálkodási térség, városias térség, vegyes területfelhasználású térség és vízgazdálkodási térség egyaránt érinti.

Az BAZMTrT a módosítási szándékkal érintett területeket települési térség kategóriába sorolja.

- A település térségi övezetekkel való érintettsége az BAZMTrT 2.15.1 melléklete alapján:

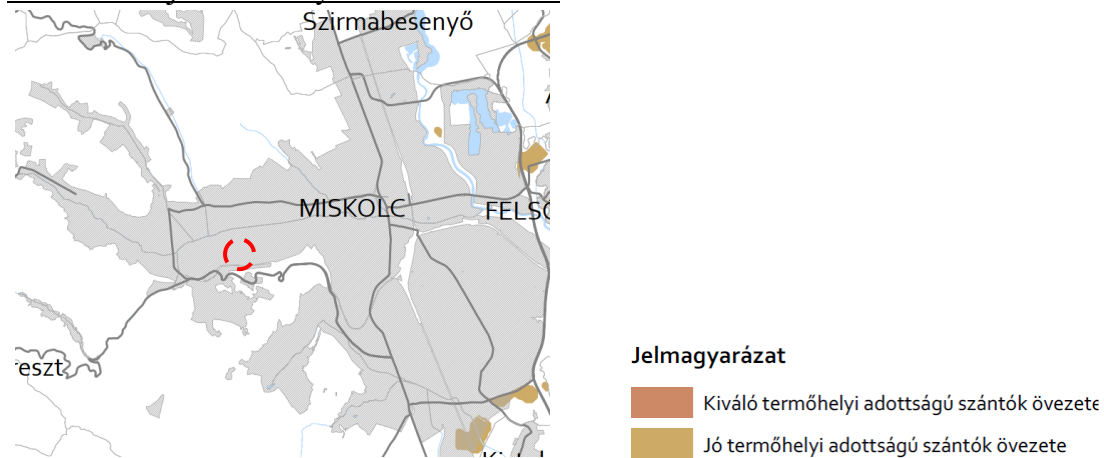
Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffertületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájépítészeti terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
Miskolc	11439,54	813,92	405,92		165,44	11422,71	277,00	15153,09		12303,58	440,47		X	X		X

1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffertületének övezete



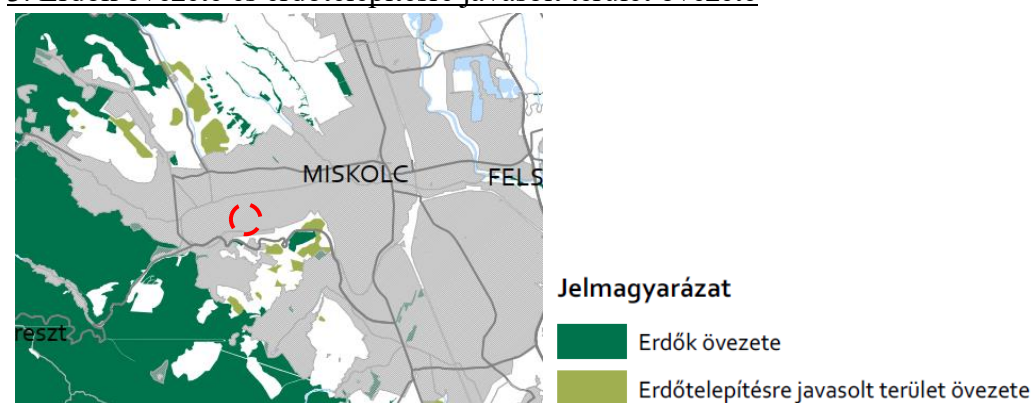
A tervezési területet nem érinti.

2. Kiváló és jó termőhelyű szántók övezete



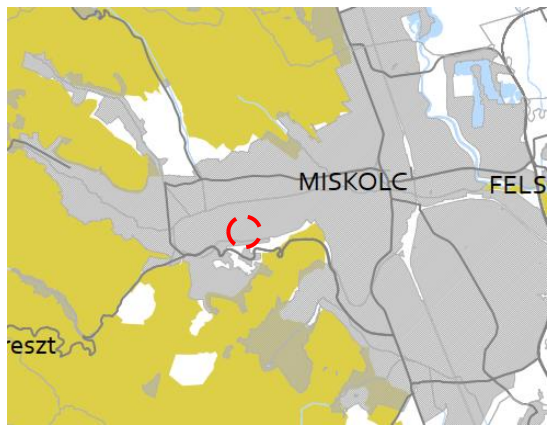
A tervezési területet nem érinti.

3. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete




A tervezési területet nem érinti az övezet.

4. Tájképvédelmi terület övezete



Jelmagyarázat


 Tájképvédelmi terület övezete

A tervezési területet nem érinti az övezet.

5. vízminőség-védelmi terület övezete



Jelmagyarázat


 Vízminőség-védelmi terület övezete


A tervezési területet nem érinti az övezet.

6. Nagyvízi meder övezete



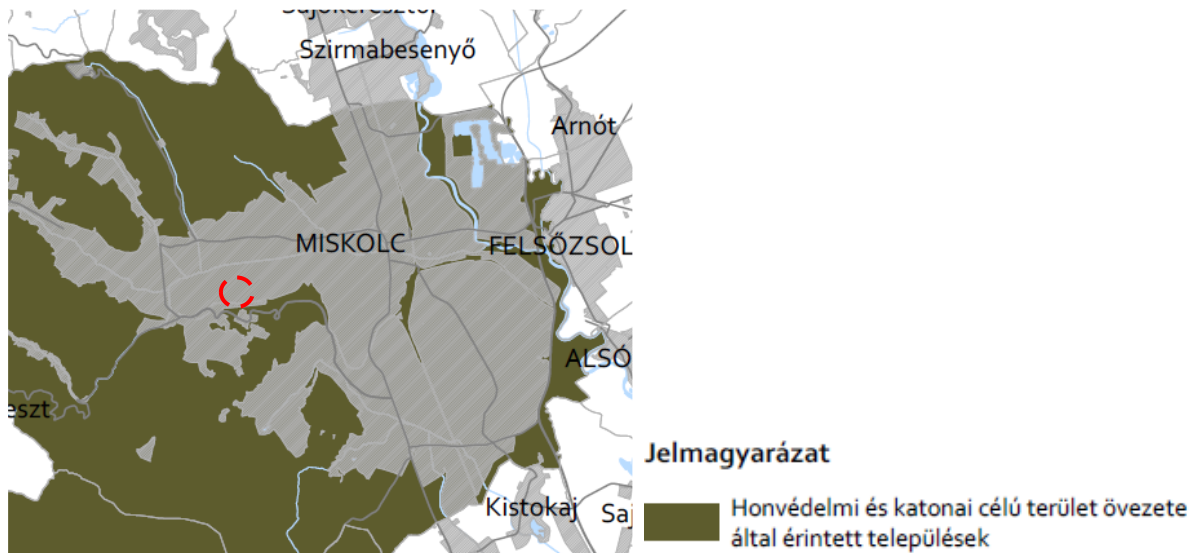
Jelmagyarázat

 Nagyvízi meder övezete

 VTT-tározók övezete

A tervezési területet nem érinti az övezet.

7. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

„32 § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítás csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.” (MaTrt. 32. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

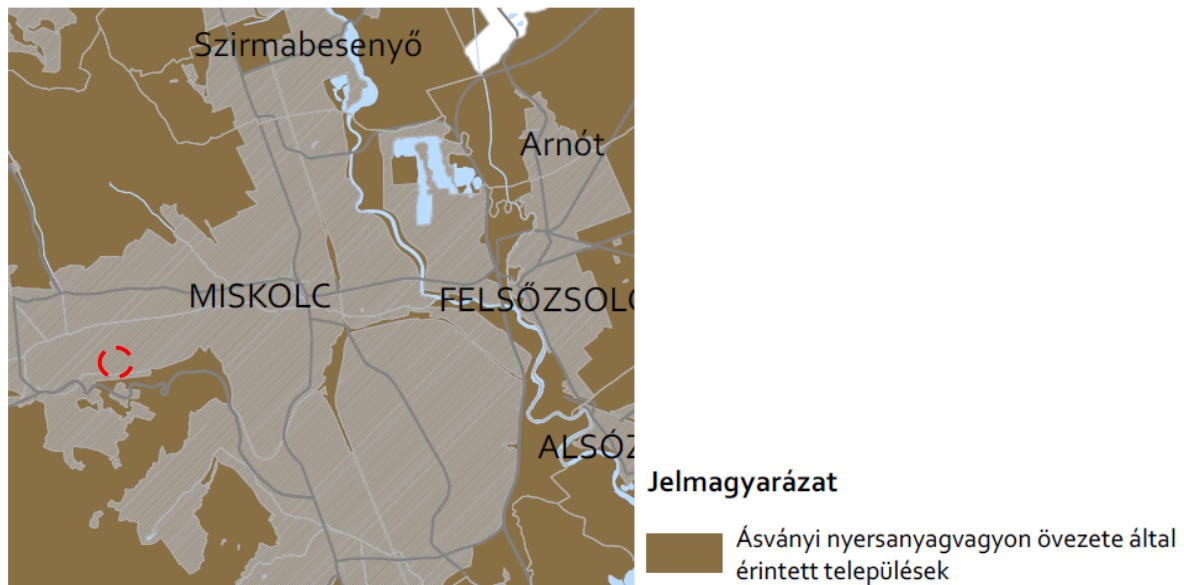
8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

A tervezési területet az övezet érinti.

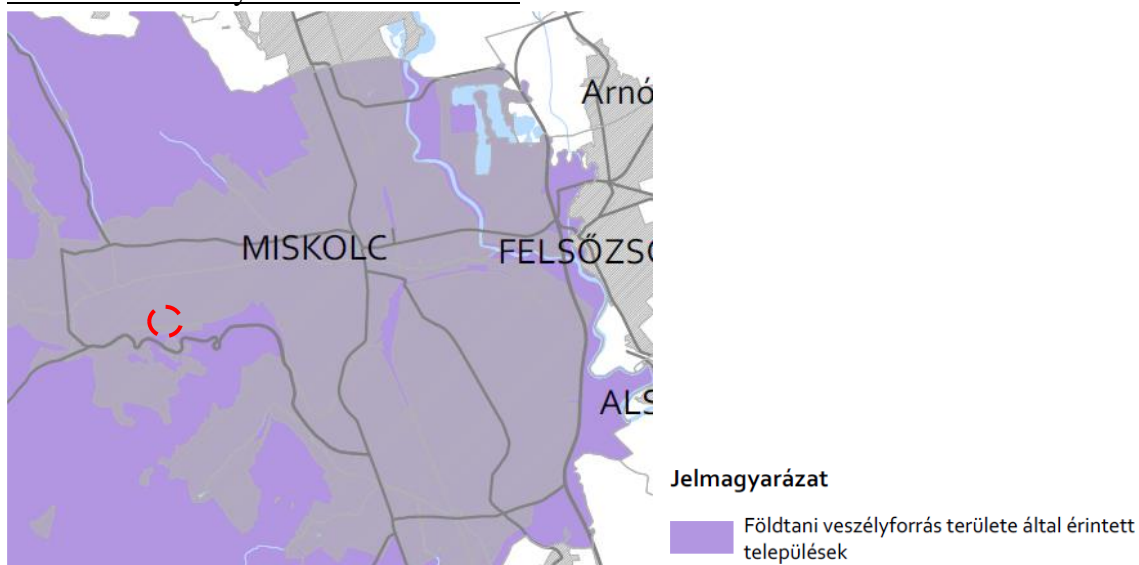
„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” (9/2019. MvM rendelet 8. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.



9. Földtani veszélyforrás terület övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

„11.§ (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

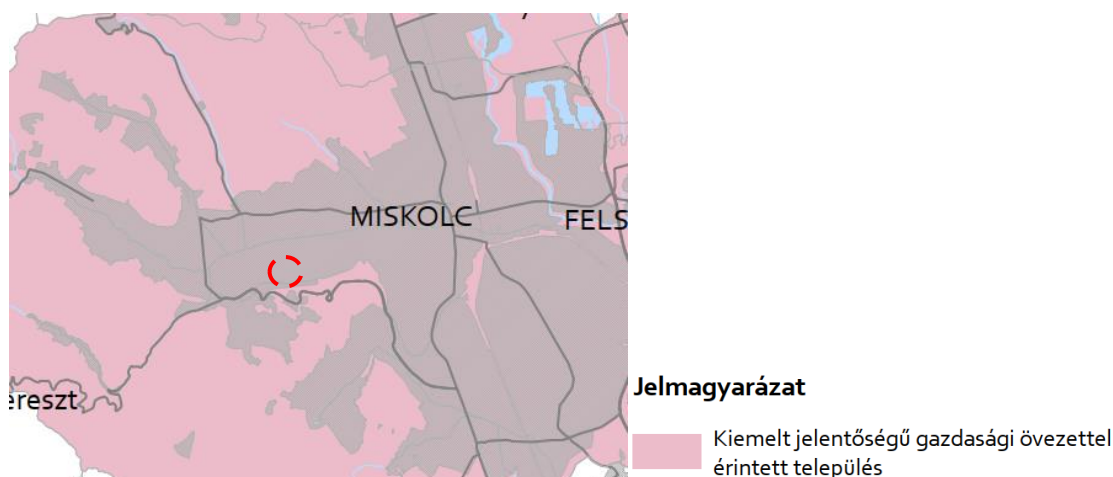
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (9/2019. MvM rendelet 11. §)

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

- Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
Miskolc	23666,33	X	X				X	X

10. Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„A kiemelt jelentőségű gazdasági övezetbe tartozó – e rendelet 3.12. melléklete szerinti – települések:

a) településrendezési eszközeinek készítése, felülvizsgálata, módosítása esetén a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) kereskedelmi, szolgáltató sajátos használat szerinti területhez rendelt értékéhez képest, a legnagyobb beépíthetőség mértékét +10% értékkel növelhetik, továbbá a legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét -5% értékkel csökkenthetik.

b) az a) pontban szereplő engedményt csak a gyorsforgalmi- és főúthálózat elemeitől, valamint az országos törzshálózati vasúti pályától mért, legfeljebb 300 m-es távolságban lévő ingatlanokon érvényesíthetik.” (BAZMTrT 3. § (7))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

11. Kiemelt jelentőségű turisztika övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált település-fejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító, települési területfelhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.” (BAZMTrT 3. § (8))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

12. Zártkerti övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„ A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

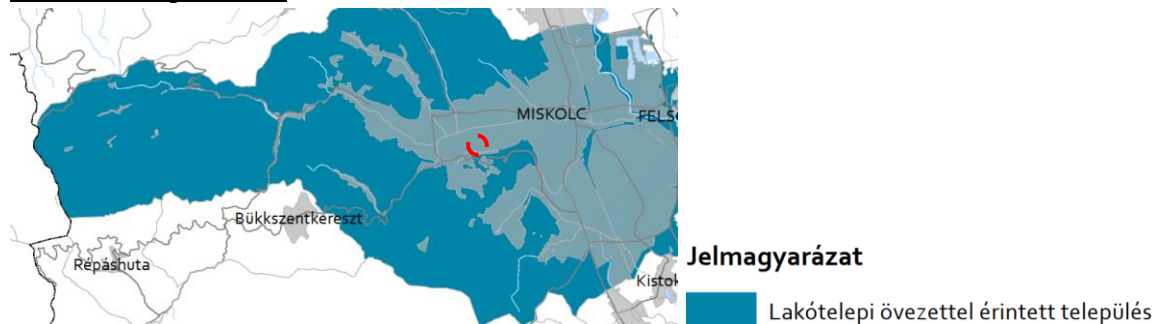
bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (BAZMTrT 3. § (14))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

13. Lakótelepi övezet



A tervezési területet az övezet érinti.

„a) Lakótelepi övezetnek az az 1949 után épült lakóterület tekinthető, amelyet funkcionális egységként terveztek és hoztak létre. Az építés célja a mennyiségi lakáshiány megszüntetése, az adott időszak irányszámainak, mutatóinak teljesítése. Jellemzője a többlakásos sávház, kockaház, illetve pontház adott telepen belül variált néhány típusépülete, valamint az alapfokú intézmények, a zöldfelületek és a parkolók lakóépületekkel együttes megteremtése.

b) A lakótelepi övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

c) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a lakótelepi tömbtelkek területe kizárólag közkert, lakótelepi közkert, közlekedési terület, közlekedési célú közterület, lakótelepi közterület, különleges beépítésre nem szánt fásított/burkolt köztér területfelhasználási egységbe sorolható.” (BAZMTrT 3. § (15))

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.