

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc, MI-SHOP Üzletház
beruházáshoz kapcsolódó módosítását megalapozó

A 419/2021. (VI.15.) kormányrendelet 19.§. szerinti

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV


MEGBÍZÓ:

SZINVA-INGATLAN KFT.
3533 Miskolc, Felsőszinva u. 1.


.....
Szinva Ingatlan Kft.
Tengeri-Demkó László
ügyvezető

TERVEZŐK:

Településrendezés


.....
Borsodi Tervező Kft.
3535 Miskolc, János u. 46.
Hojdák Péter
ügyvezető, településtervező

Építészet


.....
„3T” Tervező-, Kereskedő-, Tanácsadó Kft.
3529 Miskolc, Perczel Mór u. 20.
Pírity Attila
építész vezető tervező

Miskolc, 2024. április hó

TARTALOMJEGYZÉK

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek a Miskolc, MI-SHOP Üzletház beruházáshoz kapcsolódó módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, összefoglalás
2. A tervezési terület és a környezet bemutatása
3. Beépítési terv
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása
5. A településrendezési probléma bemutatása
6. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására
7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
10. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása

Miskolc, 2024. április hó

1. Előzmények, összefoglalás

A Szinva Ingatlan Kft (a dokumentáció további részében Beruházó) **kereskedelmi épület, üzletház létesítését tervezi** a 0105/16 hrsz. (7474 m²) ingatlanon A tervezési terület egyik ingatlanán korábban egy alacsony építészeti minőséget képviselő szőnyegáruház működött, többi része használaton kívüli, a környező közcélú beruházások felvonulási területeként használt. Az üzletház létesítését célzó beruházói döntés a kedvező „városkapu” szituációban történő elhelyezkedésén és a tágabb térség körvonalazódó kereskedelmi dominanciájú funkció-körén alapul.

A beruházás tervezője a „3T” Tervező-, Kereskedő-, Tanácsadó Kft. (3529 Miskolc, Perczel Mór u. 20.). Pirity Attila (É3 05-0402) építész vezető tervező, Ybl díjas építész.

A beruházás során a tervezési területen **több önállóan hasznosítható egységet tartalmazó üzletház** (épület), kertészetileg kialakított **parkoló** és a megközelítést szolgáló **magánút** (burkolt felületek) létesülnek a sajátos helyszíni adottságok (részletesen ld.: a Beépítési Terv c. fejezetben) figyelembevételével.

A 400 m² feletti kereskedelmi létesítmény esetében a HÉSZ vonatkozó előírásai helyett az OTÉK keretparamétereit kell alkalmazni, erre való tekintettel a területfelhasználás rendjének módosítása szükséges. A tervezett beruházás előzetesen egyeztetésre került Miskolc MJ Város Polgármesterével és Főépítészével.

2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

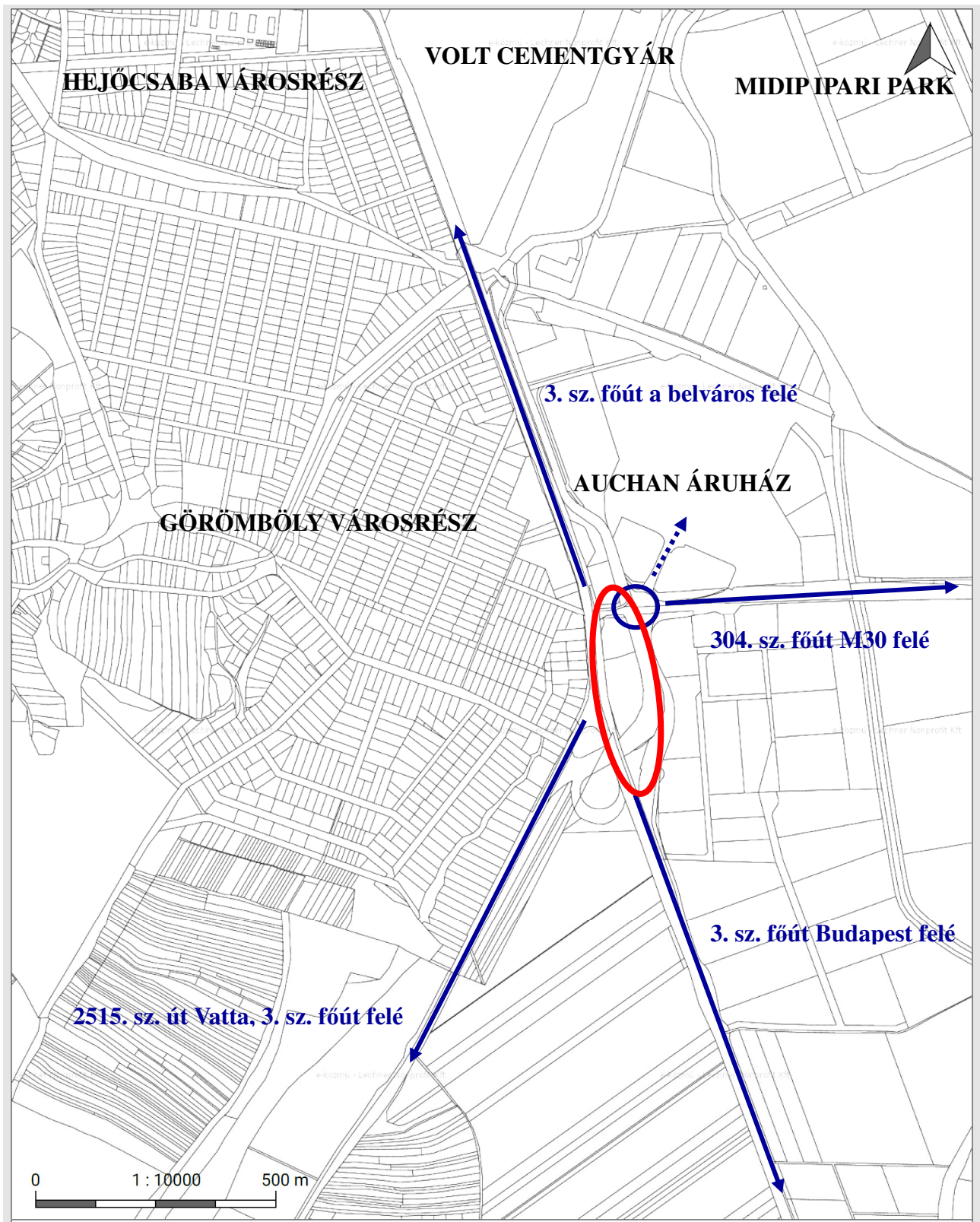
A Miskolc Város belterületének déli végén lévő, külterületi fekvésű 0105/7, 0105/9, 0105/10, 0105/13, 0105/14, 0105/15 és 0105/16 ingatlancsoport önálló telektömbként értelmezhető. A 0105/10, 0105/13, 0105/14, 0105/15 és 0105/16 hrsz. ingatlanok egységesen a Beruházóval együttműködő **GP Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonát képezik**, a beruházáshoz szükséges területre a **Beruházó tulajdonosi meghatalmazással rendelkeznek**. A 0105/7 és 0105/9 hrsz. Ingatlan Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának tulajdona.

A **terület pozícióját** a városba evezető főutak csomópont-rendszerében való elhelyezkedése határozza meg: nyugat felől a 3. sz. Budapest-Tornyosnémeti főút 2x2 forgalmi sávós emelt sebességet (60 km/h) lehetővé tévő szakasza és a vele párhuzamosan futó kerékpárút, dél és kelet felől az ezt külön szinten keresztező 2515 sz. Miskolc-Vatta összekötőút csomóponti ágat is tartalmazó bevezető szakasza és annak felvezető rézsúja, észak felől a 304. sz. M30-Miskolc dél főútvonal végpontja határolja. Budapest felől érkeve mind az autópálya, mind az országút felől településképíleg is **kiemelt városkapu szituációban fekszik**. A hatályos Településrendezési Eszközök értelemszerűen rögzítik az állami tulajdonú útvonalak közterületi pozícióját.

A terület sík fekvésű, **tényleges használatát tekintve** a 0105/13 hrsz. ingatlan vonatkozásában **kereskedelmi célú létesítmény** (Eco Family diszkontáruház), a 0105 /15 és 0105/16 hrsz. ingatlan vonatkozásában **használaton kívüli**, kaszált, illetve felvonulási területként hasznosított. A légifotón egyértelműen beazonosíthatóak a már meglévő, illetve építés alatt álló kereskedelmi létesítmények (Aldi, KFC, Müller, stb.), illetve a megközelítésüket közvetlenül biztosító ötágú körforgalom.

A terület déli sarkát érinti az MVM ÉMÁSZ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő kiefeszültségű átviteli vezetéke, amely földkábelben fut a rézsúlákkal párhuzamosan, a tervezett beépítés szempontjából nem korlátozó helyen. A 0105/15 hrsz. ingatlan ÉK-i részét érintik továbbá a 0105/13. hrsz. ingatlan ellátó elektromos és földgáz bekötő vezetékek, a beépítési lehetőséget érdemben szintén nem korlátozó nyomvonalon.

Az előzetes szakhatósági egyeztetések során megállapítást nyert, hogy a tervezett létesítmény megközelítése a 3. sz. főút felől a forgalomtechnikai besorolás és a kerékpárút keresztezése miatt, a 2515 sz. út felől a szintkülönbség miatt nem lehetséges. A feltárás kizárólag a 304 sz. út meglévő lehajtójára szervezett magánútról lehetséges, amely 0105/14 hrsz.-on került kialakításra.



A tervezési terület pozíciója a város déli részén



A tervezési terület légifotón



A völgy általános képe a meglévő üzletház és a 3. sz. út felől



A 3.sz út szelvénye a kerékpárúttal, háttérben a felüljáró

a felüljáró rámpája



A meglévő üzletház



A környező kereskedelmi létesítmények



Átalakuló családi házas terület a Pesti út túloldalán

3. Beépítési Terv

A megbízói tervezési program szerint a középső és a déli telekrészen földszintes kereskedelmi épület-csoport létesítése tervezett, két beruházási ütemre bontva északról dél felé. A leendő 400 m² bruttó alapterület alatti üzletek funkciója még nem ismert, mert az építés után bérbeadással hasznosítják. A beruházói szándék az, hogy a készülő üzletterekben nem lesz vendéglátás, elsősorban ruházati üzletek, cipőboltok, állateledel bolt kerülnek ide. A PLAZA törvény előírásait is figyelembe véve egymástól szerkezeti dilatációval elválasztott üzletegységek tervezettek. Az üzletekhez az előírt kapacitású parkolózóna telepítése szükséges.

A telepítést meghatározza a felüljáró és a levezető út íves vonalvezetésére, a terv az azt kísérő földmű és a telekhatár vonalára reagál egy azonos szélességű lendületes, összehangolt megjelenésű „épület kígyóval”. Az épületeket egy hangulati és formai egységet biztosító, színes üvegezésű, lamellás, árnyékolt árkádzóna kíséri. Az árkád belül egyben reklámzóna is, a különböző egységek reklámfelületei ide kerülhetnek, a főutak felől takartan.

A napelemes lapostető külső karéja zöldtetővel fedett, a D-NY-i saroktraktus pedig kiemelt módon teljes zöldtetőt kap, alatta takart gépészeti térrel. A felüljáró miatt a tetőfelület szinte ötödik homlokzatként jelenik meg, ezért fontosabb a látványa, mint más esetekben.

Az épület földszintességét az árkádzóna magassága és félnyereg teteje adja. A kifelé dőlő acéloszlopok, a színes árnyékolók, a vízszintesen végigfutó reklámzóna, az alkalmazott színek, a visszahúzottan megjelenő, ívesen végigfutó üvegezett zóna határozza meg az épület utcai, illetve üzletudvari megjelenését. A keleti telekhatárhoz kapcsolódás miatt a fásított üzlet és parkolóudvar a valóságos méreténél nagyobbak látszik. A hajlítottház karakter csak a második ütem megépítése után teljesebb majd ki, a déli telekrészen.

A keleti domborodó homlokzat teljesen más karakterű, a nyugati nagyon nyitott, a keleti viszont teljesen zárt, csak a raktárak kétszárnyú kapui tagolják konzolos védőtetővel. A homlokzati szendvicspanelek vízszintesen elhelyezettek, csak színes osztólecek ritmizálják.

A fásított parkolók követik az épület mélyen üvegezett, íves bejárati homlokzatát. A hatalmas szigorúan derékszögű parkolók helyett jóval kedvezőbb, barátságosabb, családiasabb, üzletudvari hangulat megteremtése volt a cél. A nyugati kerítés áttört, kísérő zöldsövényvel díszfákkal tagolva.

Az eladóterek természetesen a nyugati traktusba kerültek minden esetben, az árkádzónához szorosan csatlakoztatva. Itt faltól-falig tartó nagyméretű üzletterek rendezhetők be. Teljesen szabályos, téglalap alaprajzi kontúrú árusítótér is lehatárolható, ha a ragaszkodnak a teljes szabályosságához. A hátsó, ívesen domborodó szervízúthoz csatlakoztatott traktus a kiszolgáló helyiségeket foglalja magába. A tervező kifejezetten ügyelt arra, hogy a vizesblokkok minél közelebb kerüljenek a homlokzati síkhoz, hogy megkönnyítse a víz- és szennyvízbeállításokat.

A beépítettség, a zöldfelületi mutató és az építménymagasság számítás az első ütemre vetítve készült el, melyek alapján

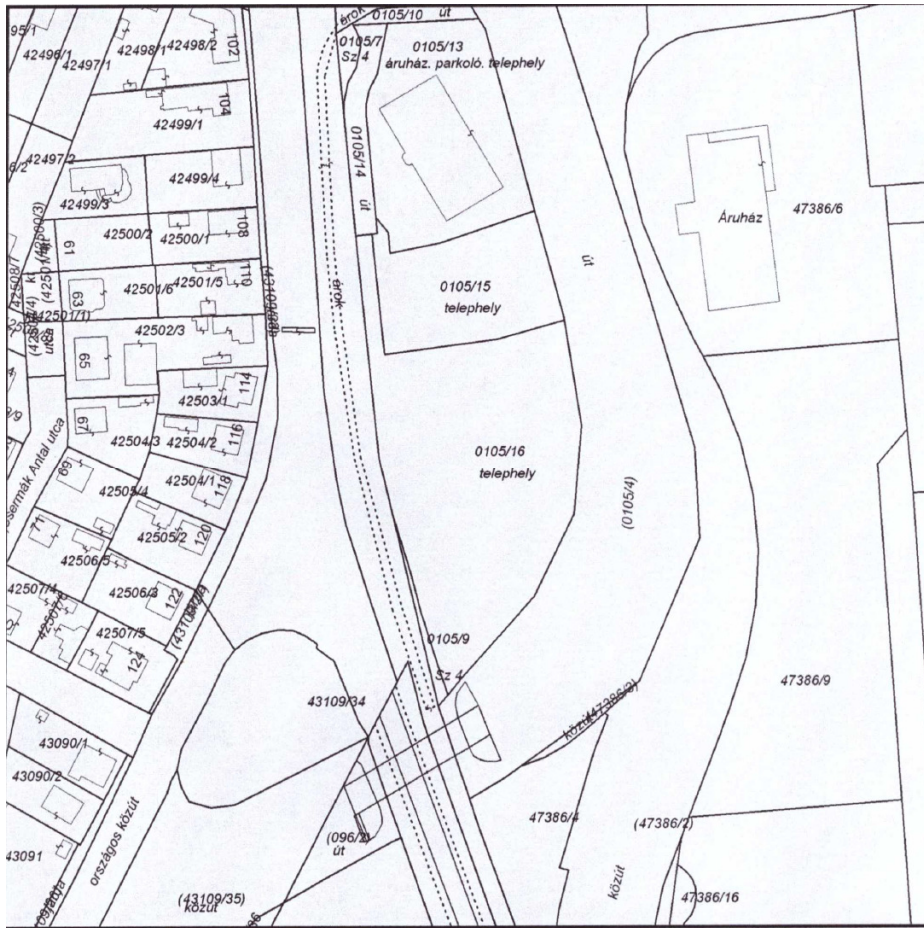
- a beépítettség mértéke: 20,04%
- a zöldfelület mértéke: 45,70%
- az építménymagasság mértéke: 5,34 m
- parkoló száma: 47 db.

A II. ütem során a beépítettség mértékének duplázódása, a zöldfelület feleződése várható 112 db parkolóhely mellett, az építménymagasság kisebb növekedéssel továbbra is 6,0 m. alatt marad.

A telepítési tanulmányterv alapjául szolgáló építészeti dokumentáció külön kerül csatolásra.

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

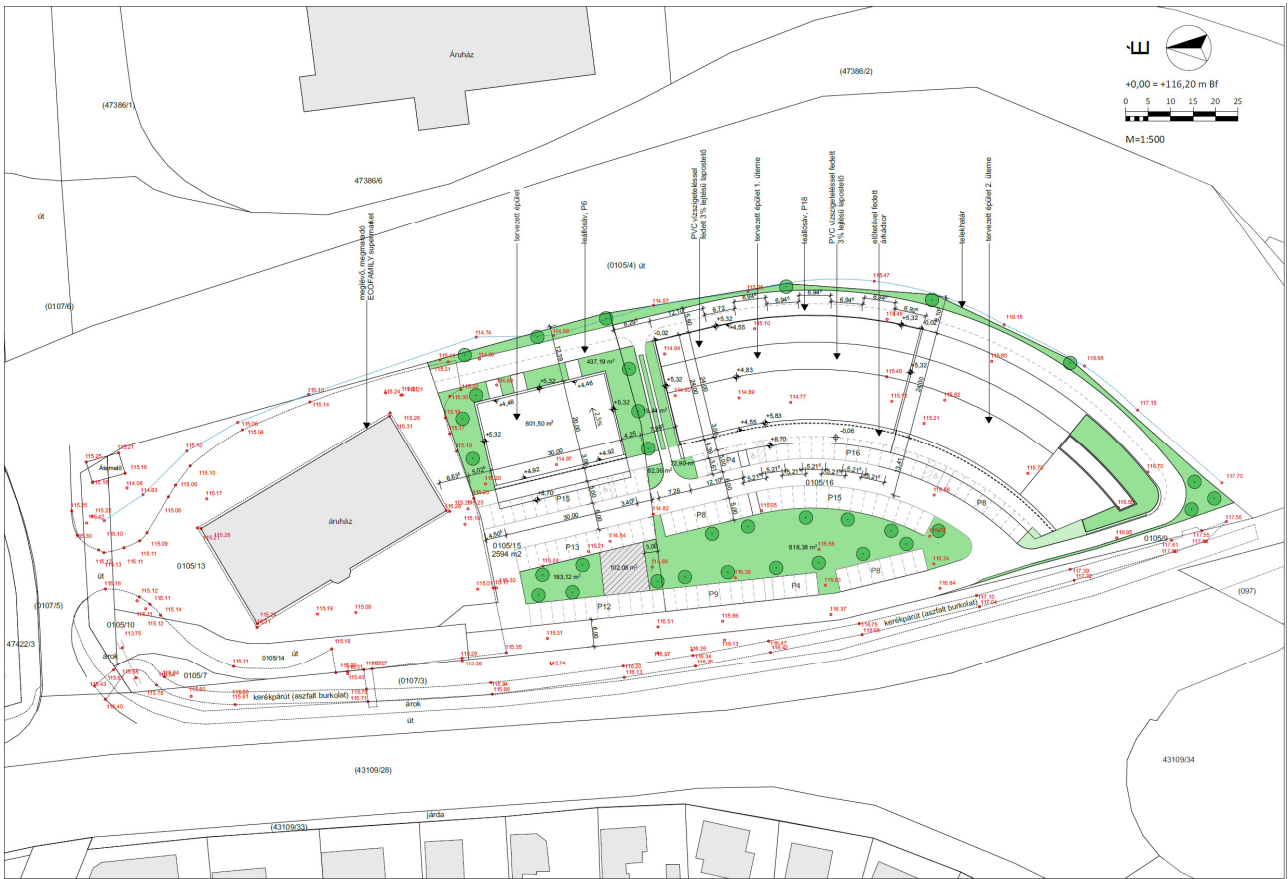
A módosítás elsődleges célja, hogy a tervezett kereskedelmi létesítmény mindkét üteme az előzőekben bemutatott területen jogszerűen kerülhessen engedélyezésre. A módosítás során a hatályos Településrendezési Eszközökben rögzített területfelhasználás módosítása szükséges.



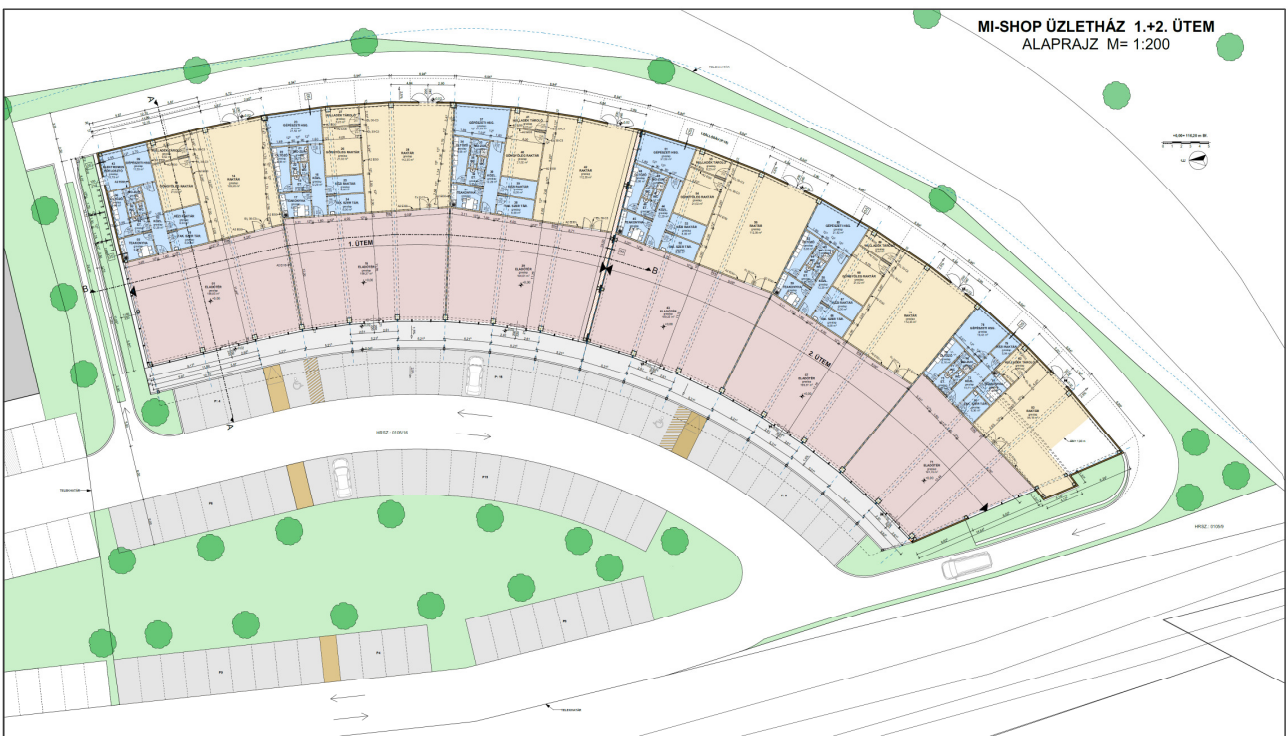
Jelenlegi alaptérképi állapot. Forrás: beruházói adatszolgáltatás



Telepítési helyszínrajz, 1 2 ütem. Forrás: beruházói adatszolgáltatás



Részletes helyszínrajz, 1 2 ütem. Forrás: beruházói adatszolgáltatás



Tervezett alaprajz, 1 2 ütem. Forrás: beruházói adatszolgáltatás



Látványtervek. Forrás: beruházói adatszolgáltatás

5. A településrendezési probléma bemutatása

Miskolc Megyei Jogú Város rendelkezik a teljes közigazgatási területére vonatkozó, OTÉK szerint készült hatályos Településszerkezeti Tervvel, Helyi Építési Szabályzattal és Szabályozási Tervvel. A jóváhagyás óta több alkalommal kerültek a tervek módosításra a felmerült igények szerint.

A városban jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Településszerkezeti Terv: **175/2022. (XII.15.) határozat**
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: **38/2022. (XII.16.) rendelet**

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 0105/7, 0105/9, 0105/10, 0105/13, 0105/14, 0105/15 és 0105/16 hrsz. ingatlanokat beépítésre szánt területként tartalmazza, különleges kereskedelmi terület funkcióval. Szabályozási előírásai az alábbiak:

K-Ke-31-50-6

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40%
- a legkisebb zöldfelület: **kialakult/0%**
- a legkisebb beépíthető telekterület 2.500 m²

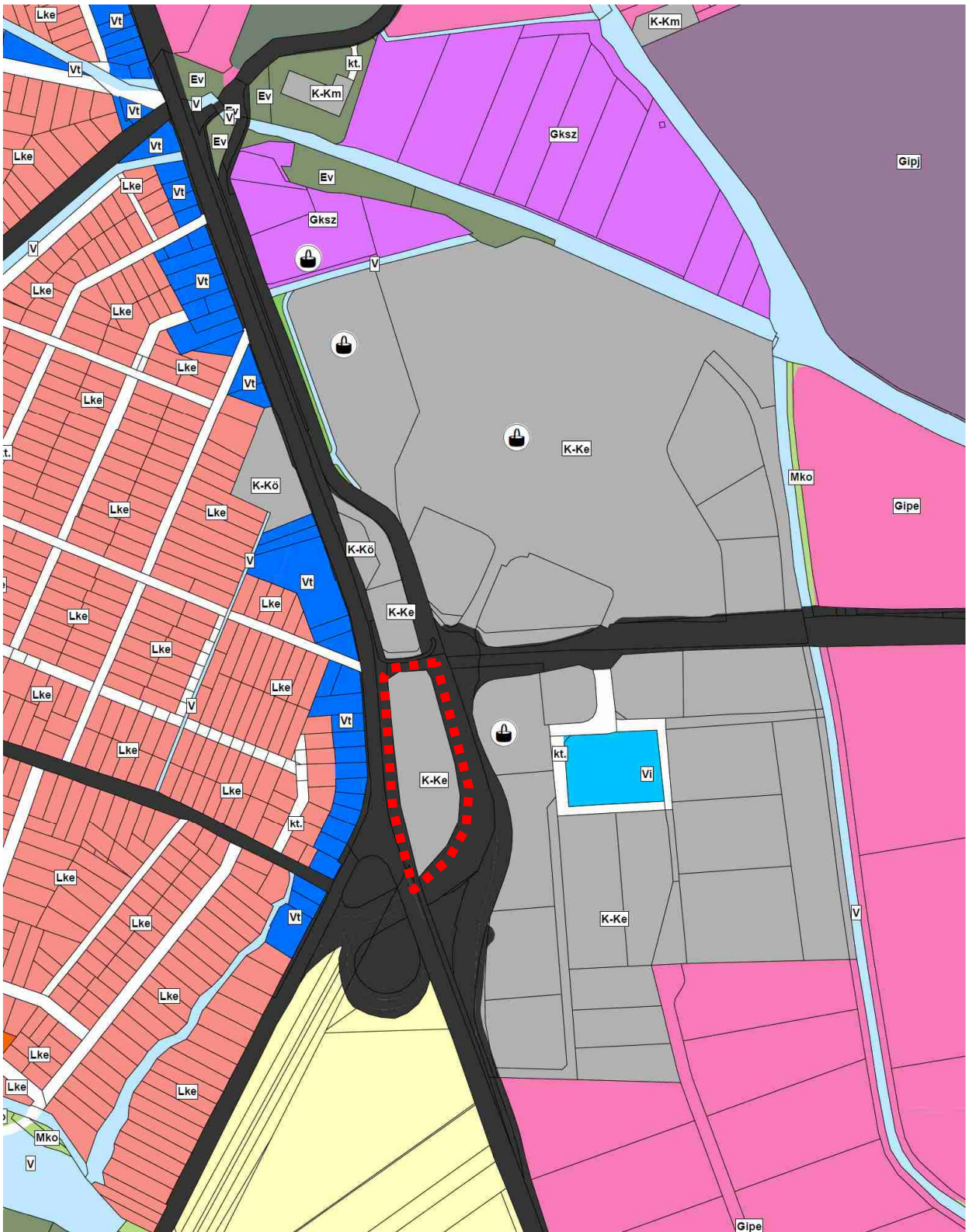
A zöldfelületi mutató „szabályozatlansága” mögött az a tervezői szándék valószínűsíthető, hogy az OTÉK 2. sz. mellékletében a különleges területek számára egyetemlegesen előírt min. 40 % zöldfelületi mutató és a 4. sz. mellékletben a kereskedelmi létesítmények számára előírt kötelezően létesítendő magas parkolószám közötti – a tervező gyakorlatban ismert – ellentmondást feloldja, lehetővé téve a szomszédos korábban megvalósult létesítmények paramétereire történő igazodást.

Az ÉTV 57/C. §. (3) pont alapján azonban:

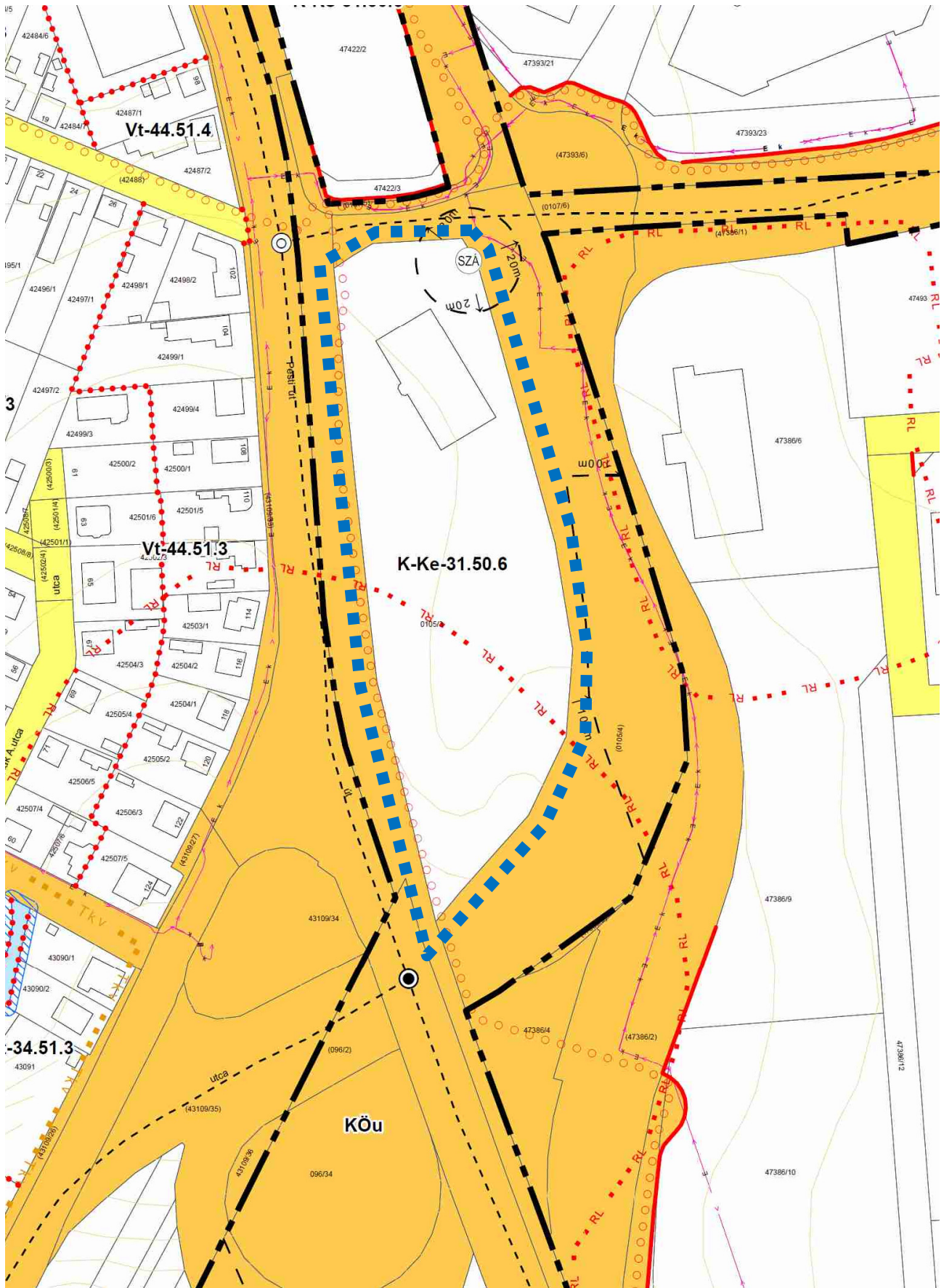
„A Kormányhivatal eljárása során a kereskedelmi építményekre vonatkozó különös környezetvédelmi, közlekedési és településfejlesztési követelményeket megállapító kormányrendelet figyelembevételével az (1) bekezdésben meghatározott kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdésben foglal állást abban a tekintetben, hogy a kereskedelmi létesítmény nem okoz-e olyan hátrányos következményeket, amelyek aránytalanul meghaladják a kereskedelmi építmény létesítésétől várható előnyöket.”

A fenti előírásból levezethetően kialakult paraméter szerinti egyedi elbírálásra nincs lehetőség, az eljáró hatóságnak az OTÉK keretparamétereit kell alkalmaznia.

E körülményre tekintettel a második ütem – bár a beépítettség nem éri el a 40%-ot – nem engedélyezhető, mivel az előírások alapján tervezet 112 db parkoló és a manipulációs útvonalak által lefedett területek mellett a 40% zöldfelület nem tartható.



A hatályos Településszerkezeti Terv kivonata



A hatályos Szabályozási Terv kivonata

6. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására.

A tervezett beruházás megvalósításához a hasonló funkciókörrel bíró, de alacsonyabb zöldfelületi fedettséget lehetővé tévő **kereskedelmi-szolgáltató terület kijelölése szükséges.**

A megismert beruházási szándékra való tekintettel a további beépítés, esetleges későbbi rendeltetés-módosítás a HÉSZ érvényességének távlatában nem valószínűsíthető, az OTÉK keretparamétereinél szigorúbb övezeti előírások megfogalmazása nem indokolt:

Gksz-31-72-6

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség **60% (OTÉK alapján)**
- a legkisebb zöldfelület: **20% (OTÉK alapján)**
- a legkisebb beépíthető telekterület 2.500 m²

Az építési hely kijelölésének előírásai változatlanok, egyéb kiegészítő szabályok bevezetése nem szükséges.

A Lechner Tudásközpont (nem hiteles) adatbázisa alapján a szabályozási tervlapon feltüntetett régészeti lelőhely már nem azonosítható, az építész dokumentációban sem kerül nevesítésre. A lelőhely megléte és az esetleges előírások a véleményezési eljárás során válik ismerté. Az adatot jelenleg a hatályos HÉSZ-nek megfelelően szerepeltetjük.

A módosítási szándék **a településszerkezet tervezett alakulását nem befolyásolja.** A vonalas elemek rendszere, hierarchiája nem változik. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A Településszerkezeti Tervben rögzített **területfelhasználás módosítása szükséges.**

Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet (a továbbiakban R.) 68. §. szerinti **egyszerűsített eljárás szerint kerülhet lefolytatásra**, mivel a tervezett módosítás megfelel az alábbi feltétel-rendszernek:

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

(...)

b) módosítása esetén, ha

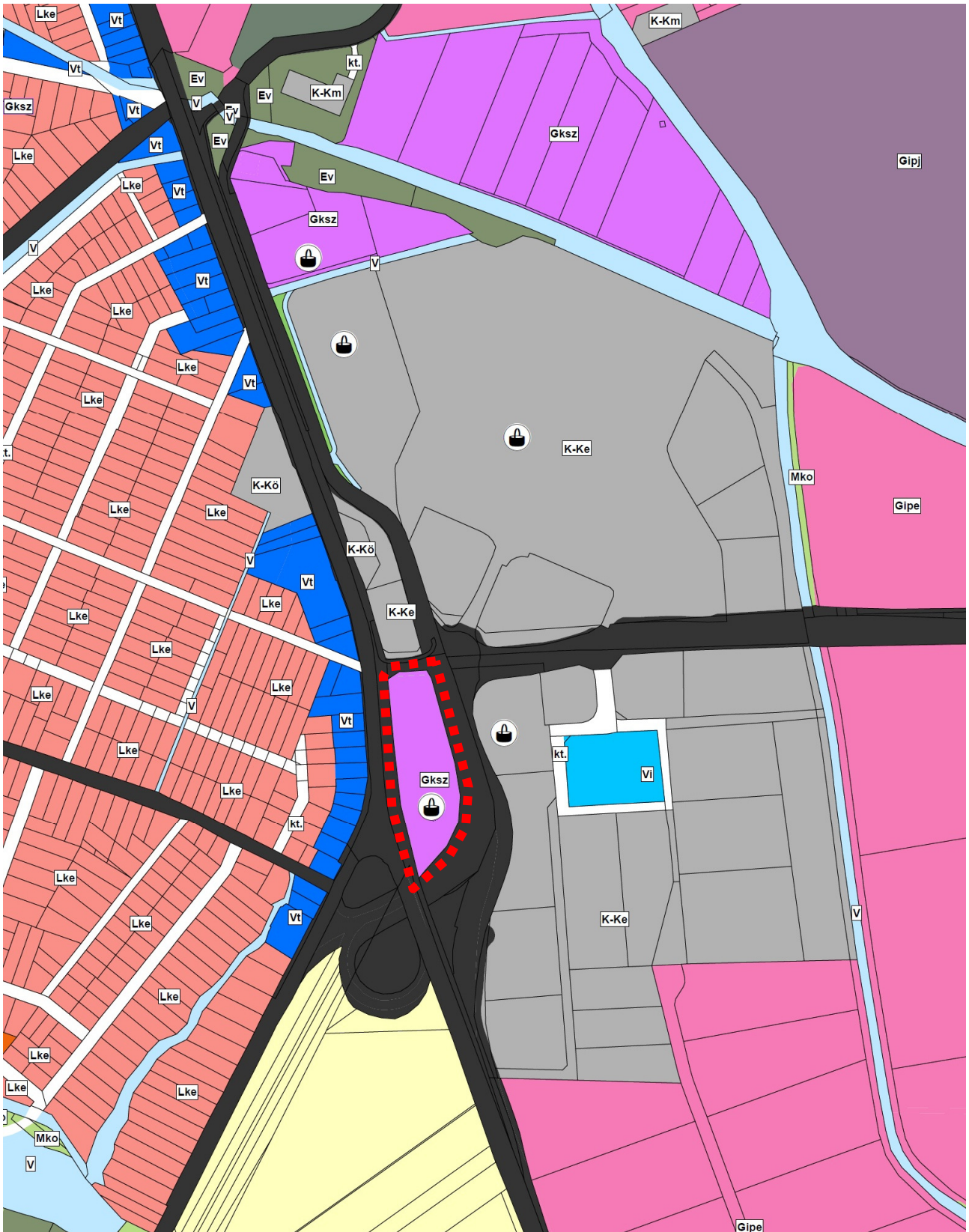
ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

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

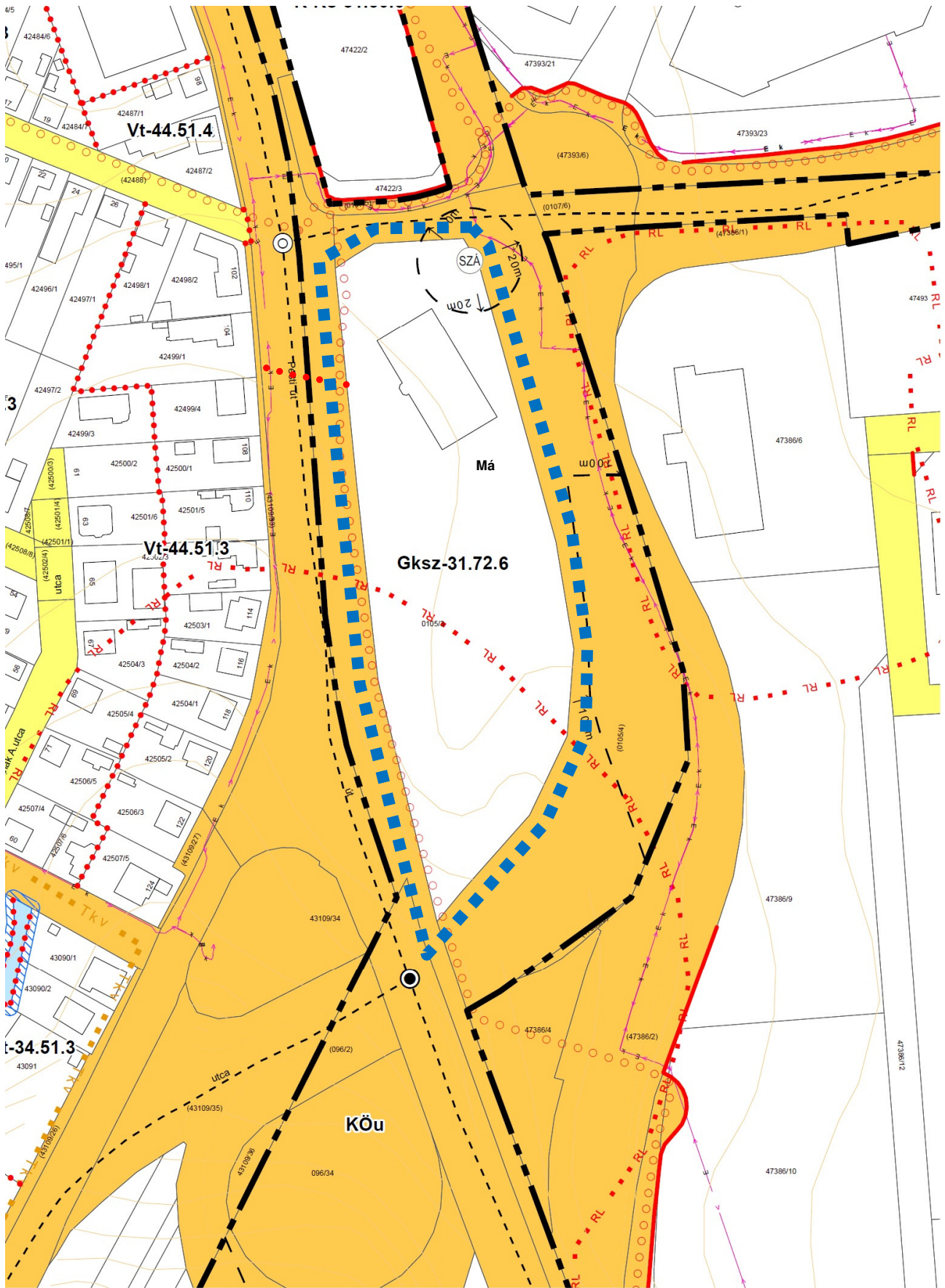
1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

(A R. 78.§. (4) a pont értelmében településterv alatt a korábbi terminus szerinti településrendezési eszközöket kell érteni.)

Jelen dokumentáció alapjául szolgál annak, hogy a tervezett beruházási szándékot Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megismerje és támogatási szándéka esetén **döntést hozzon annak kiemelté nyilvánításáról.**



A Településszerkezeti Terv javasolt módosítása



A Szabályozási Terv javasolt módosítása

7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezési terület megközelítése a 2. fejezetben bemutatott magánúton keresztül történhet. Az út meglévő paraméterei a beruházás számára megfelelőek, szabályozási szintű beavatkozás nem szükséges. A parkolás a tervezett előírások alapján a telken belül biztosítandó, közterületi parkoló kialakítása nem szükséges.

A tervezési területre előírt **közműellátás mértéke** és módja a HÉSZ 3.§. (1) alapján **teljes**

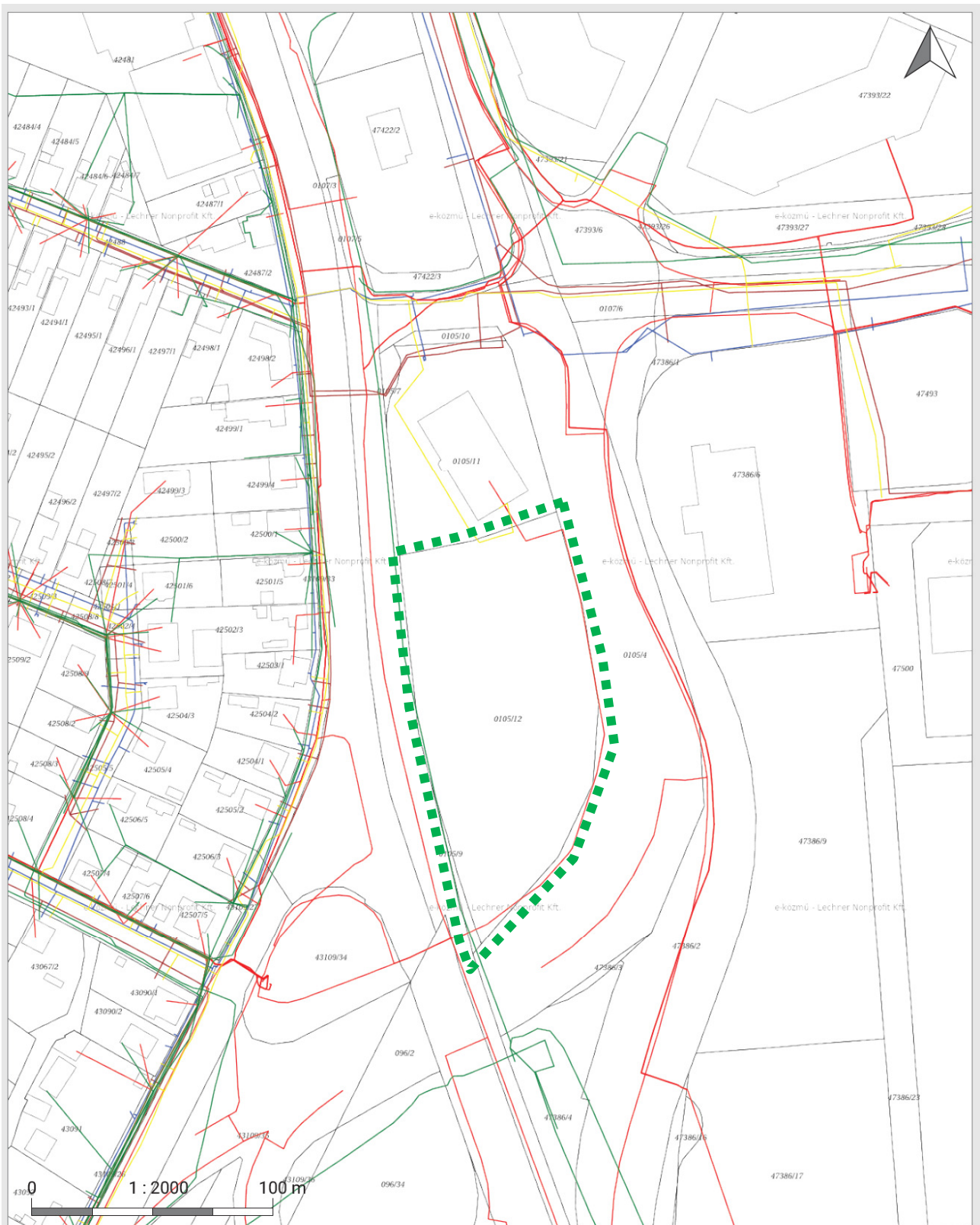
A térség közmű-sűrűsége meglehetősen magas. A tervezési terület északi és déli végét hálózati szerepű elektromos- és földgáz vezeték keresztezi, amelyet az építési hely kijelölésénél is figyelembe vételre került. **A szükséges infrastruktúra teljes körűen rendelkezésre áll.** A jelen beruházással nem érintett 0105/13 hrsz. ingatlan ÉK-i sarkában szennyvízáttemelő üzemel.

Az egyes hálózatokra való csatlakozás módja az előzetes egyeztetések során tisztázásra került, a vezetékes közüzemi hálózatok jellemzően a 304. út felől elérhetőek a tervezett magánút sávjának igénybevételével. **A hálózatok kapacitásának bővítése nem szükséges.**

A keletkező csapadékvíz a tervezési területen belül elszikkasztható, tüzivízként eltárolható, egyéb igény esetén a közcsatorna hálózatba vezethető.

A hírközlési szolgáltatók közül a Magyar Telekom Nyrt. rendelkezik a térségben vezetékes hálózattal. Szerződés esetén valamennyi mobilszolgáltató **megfelelő térerőt és sávszélességet tud biztosítani.**

A beruházás tervezését és kivitelezést a Költségviselő végzi, az Önkormányzat feladata az egyeztetési és jóváhagyási eljárás lefolytatása. A Főépítészi Kabinet munkatársai kellő felkészültséggel rendelkeznek, további humán erőforrás igénybevétele nem szükséges.



E - K Ö Z M Ű

Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 04. 03.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

A beruházással érintett terület közművei. Forrás: e-közmű rendszer

8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A jelenlegi környezeti állapot áttekintése

A terület természet-földrajzilag sík területen fekszik, a Sajó egykori árterén. A széljárás K-i vagy NY-i, periodikusan változó gyenge szeles. A napsütéses órák száma évente 1850 óra alatti, az évi középhőmérséklet pedig 10,5 °C. Az éves csapadékmennyiség 540-580 mm.

Az alacsony térszíneket a Sajó folyó periodikus áradásai miatt létrejött öntéstalajok jellemzik. Ezek a talajféleségek lehetnek nyers öntéstalajok, réti öntéstalajok, és réti talajok is. A talajvíz szintje magas, időszakos belvív-borítottság előfordul. A vizsgált terület sík, 90-100 méter magasságú, a város területének mélyebb része.

A terület potenciális vegetációja a folyómenti ligeterdő és a mocsárrét. Napjainkban azonban a terület több mint 90%-a beépítettek, bolygatottak vagy mezőgazdaságilag művelt. A természetes növényzet elenyésző mértékben található meg, viszont a várostűrő invazív fajok nagy számban elterjedtek. A vizsgált terület állatvilága értelemszerűen szegényes, a közeli még beépítetlen területekről betévedő kistestű rágcsálókkal esetleg őzekkel találkozhatunk.

Természetvédelem

A tervezési terület és tágabb környezete nem áll természetvédelmi oltalom alatt, és Natura 2000 védelem alatt álló területet sem érint. Értékes élőhely nem található a területen. A tájképvédelmi terület övezetével nem érintett, egyedi tájérték nem került kataszterezésre. Az Országos Ökológiai Hálózat övezete a tervezési területet nem érinti.

Felszín alatti ivóvíz bázisok

Az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség Miskolc város ivóvízellátásába bekapcsolt hidegvizes karszt források védőterületeire és védőidomainak kijelöléséről szóló határozatának előírásai a vizsgált területre nem vonatkoznak.

Az üzletház építése és működése az elvárható technológiai fegyelem mellett **nem jelent veszélyt a vizsgált terület talajvíz-minőségére**. A keletkező szennyvizek összegyűjtésre és elszállításra kerülnek. Az üzemelés során a burkolt felületekre hulló csapadékvíz kivezetésre kerül a terepre ahol elszikkad. A térség talajvíz-vízminőségének monitorozása folyamatos.

Felszíni vízbázis

A tervezési terület környezetében figyelembe vehető felszíni ivóvízbázis a **Sajó folyó**, amelyet azonban befogadóként nem szükséges igénybe venni, **vízminőségét a tervezett beruházás nem veszélyezteti**.

Ár- és belvív-veszélyeztetettség

A települések ár- és belvív veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) öKvVM-BM együttes rendelet mellékletében Miskolc város „B”közepesen veszélyeztett besorolást kapott. A vizsgált területet **sem árvízi, sem belvízi veszélyeztetettséggel nem érintett**, ugyanakkor a hirtelen lezúduló csapadék feltorlódva időleges elöntést okozhat. Havária-eseményről nincs tudomásunk. A beruházás során a talajvíz szintjének figyelembevétele kiemelten fontos szempont.

Levegőminőség

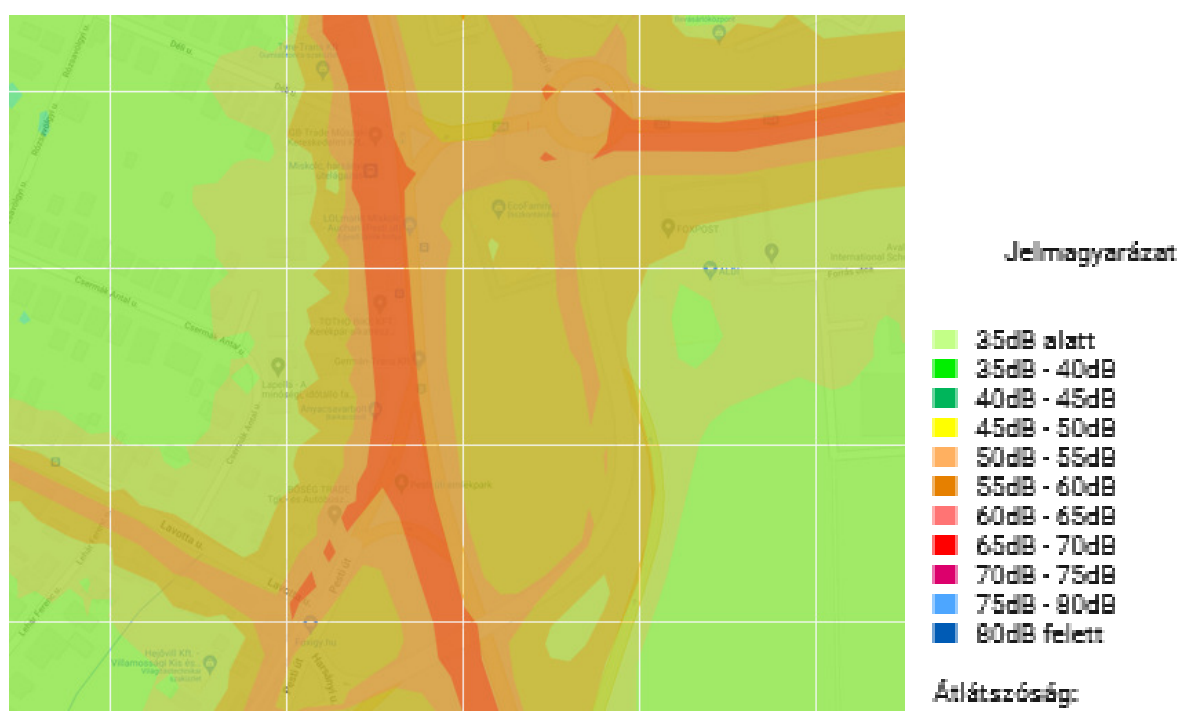
A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet 1. sz. melléklete szerint Miskolc a Sajó-völgye légszennyezési agglomerációba tartozik. Az előírt levegőminőségi határértékeket elsősorban a téli hónapokban lépik túl a mért értékek, melynek oka a lakossági tüzelésen és a gépjármű-forgalmon túl a levegő tisztulását megnehezítő meteorológiai jelenség.

A kereskedelmi tevékenység következtében **a levegőminőség romlásával nem számolunk**.

Zajterhelés

A környezeti zaj értékelésről és kezeléséről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet 14.§. (1) a) pont alapján kiadott 8002/2005. (V. 24.) GKM tájékoztató –a nagy forgalmú közutak és vasútvonalak, valamint a fő repülőterek listájáról, továbbá a stratégiai zajtérkép és intézkedési terv készítésére kötelezett szervezetről –tartalmazza azokat a fő közlekedési létesítményeket, melyek esetében stratégiai zajtérképek készítése szükséges. A 3 sz. főút szerepel a felsorolásban.

A közúti közlekedés zajterhelése tekintetében Miskolc Megyei Jogú Város Stratégiai zajtérképe csak a belterületi konfliktusokat tárja fel, jelen munka szempontjából közvetlenül nem vehető figyelembe. A Hermann Ottó intézet által készített zajtérképezés adatai alapján a tervezési terület döntően az 50-55 dB zajterhelésű sáv érinti, amely a körbeölelő főutak miatt konstans érték. A tervezési területen zajtól védendő létesítmény nincs. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet a gazdasági területek esetében magasabb zajterhelési határértékeket határoz meg (55 dB éjjeli és 65 dB nappali). **A főút zajterhelése a beruházási szándék szempontjából nem releváns.**



Forrás: <https://www.zajterkepek.hu>

A kereskedelmi létesítményből származó zajterhelés várhatóan nem éri el a szomszédos lakóterületekre meghatározott határértéket.

Talajvédelem, földtani közeg

A terület talaja jelentős arányban burkolt, degradált, biológia állapota a korábbi funkció miatt vélhetően erősen leromlott. A meglévő talajállapot további romlása nem valószínűsíthető.

A tervezési terület fektetett bányatelekkel, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal vagy földtani veszélyforrással nem érintett.

Hulladékgyűjtés

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A beruházások jelentős mennyiségű kommunális hulladék keletkezését eredményezheti, azonban ártalmatlanításuk megoldható. Hangsúlyt kell fektetni a szelektív hulladékgyűjtésre, ezzel csökkentve a kommunális lerakóhelyre jutó hulladék mennyiségét.

Az esetlegesen keletkező veszélyes, illetve inert hulladék szakszerű gyűjtésére, tárolására, hasznosítására, illetve elszállítására **a jogszabályi előírások az irányadóak.**

Iparbiztonság

A tervezéssel érintett területeket jelenleg nem érinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezetet. **A kereskedelmi tevékenység nem jelent ipari kockázatot.**

Emberi tevékenység

A jelenlegi használat emberi tevékenységgel összefüggő környezetbiztonsági vizsgálatot nem igényel. A kereskedelmi fejlesztések kapcsán a személy- és teherforgalomból származó terhelések növekedésével lehet számolni, amely azonban a jelenlegi forgalmi adatokhoz képest elhanyagolható mértékű.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett lovarda beruházás **a kritikus környezeti elemekre gyakorolt kockázata nem jelentős.**

9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A 0105/16 hrsz. ingatlan a hatályos TRE helyzetfeltáró munkarészéhez érkezett 2018 évi adatszolgáltatás alapján nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, amely a szabályozási tervlapon is feltüntetésre került. A Lechner Tudásközpont (nem hiteles) adatbázisa alapján a lelőhely már nem azonosítható, az építész dokumentációban sem kerül nevesítésre. A lelőhely megléte és az esetleges előírások a véleményezési eljárás során válik ismerté.

A vizsgált területen nyilvántartott műemléki érték, helyi építészeti vagy településképi védelem alatt álló objektum szintén nem érintett.

Ugyanakkor a Pesti út településképi szempontból kiemelt, a vele közvetlenül szomszédos ingatlanokon lefolytatott építési engedélyezési eljárások során a településképi véleményezési eljárás lefolytatása kötelező. A tervezett beruházás a településképi feltárlására egyébként is erős hatással van. Az építész dokumentáció alapján legalább a konzultáció megtörtént, a főépítész a terveket településképi szempontból támogathatónak ítélte.

10. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása

A 314/2012. (XI.9.) Kormányrendelet 4.§. (2) bekezdése szerint a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készítenők.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény (a továbbiakban OTrT.) 2019. március 15.-én lépett hatályba. A jó adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét, továbbá az övezetekhez tartozó előírásokat a Miniszterelnökséget vezető miniszter a tv. 19. § (4) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) rendeletében (a továbbiakban R.) állapította meg. Az OTrT övezeti rendszerét a megyei Területrendezési Tervekben kell részletesen kidolgozni.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési terv (továbbiakban BAZMTrT) Miskolcot érintő elhatározásait a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 24/2020 (V. 29.) számú határozata a Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó területrendezési ajánlásokról, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 25/2020 (V. 29.) számú határozata a Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó intézkedési javaslatokról, valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) számú rendelete alapján vizsgáljuk.



2. sz. Melléklet – Térségi Szerkezeti Terv (kivonat)

Kivonat a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Térségi szerkezeti tervből. Forrás: a BAZ Megyei Önkormányzat honlapja

A vizsgált terület teljes mértékben a **települési térségen belül** helyezkednek el. Az OTrT 11. §. d) pont értelmében „A települési térség bármely **települési területfelhasználási egység kijelölhető**”.

Az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális elemek, egyedi objektumok tekintetében a bemutatott úthálózati elemek közvetlenül szomszédosak a tervezési területtel, egyéb érintettség nem merül fel.

Az OTRT által definiált övezetek közül az alábbiak érintik a vizsgált területet és környezetét.

- *hónvédelmi és katonai célú terület övezete* (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)
- *ásványi nyersanyagvagyron övezete* (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)
- *földtani veszélyforrás területe által érintett település* (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)

Az OTRT 19.§. (3) pontjában meghatározott megyei övezetek közül az alábbiak érintik a város közigazgatási területét:

- kiemelt jelentőségű gazdasági övezet
- kiemelt jelentőségű turisztikai övezet
- zártkerti övezettel érintett település
- lakótelepi övezettel érintett település

Jelen beruházás és környezete esetében a kiemelt jelentőségű gazdasági övezettel való érintettség vehető figyelembe.

Miskolc 2024. április hó

Hojdák Péter

Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494