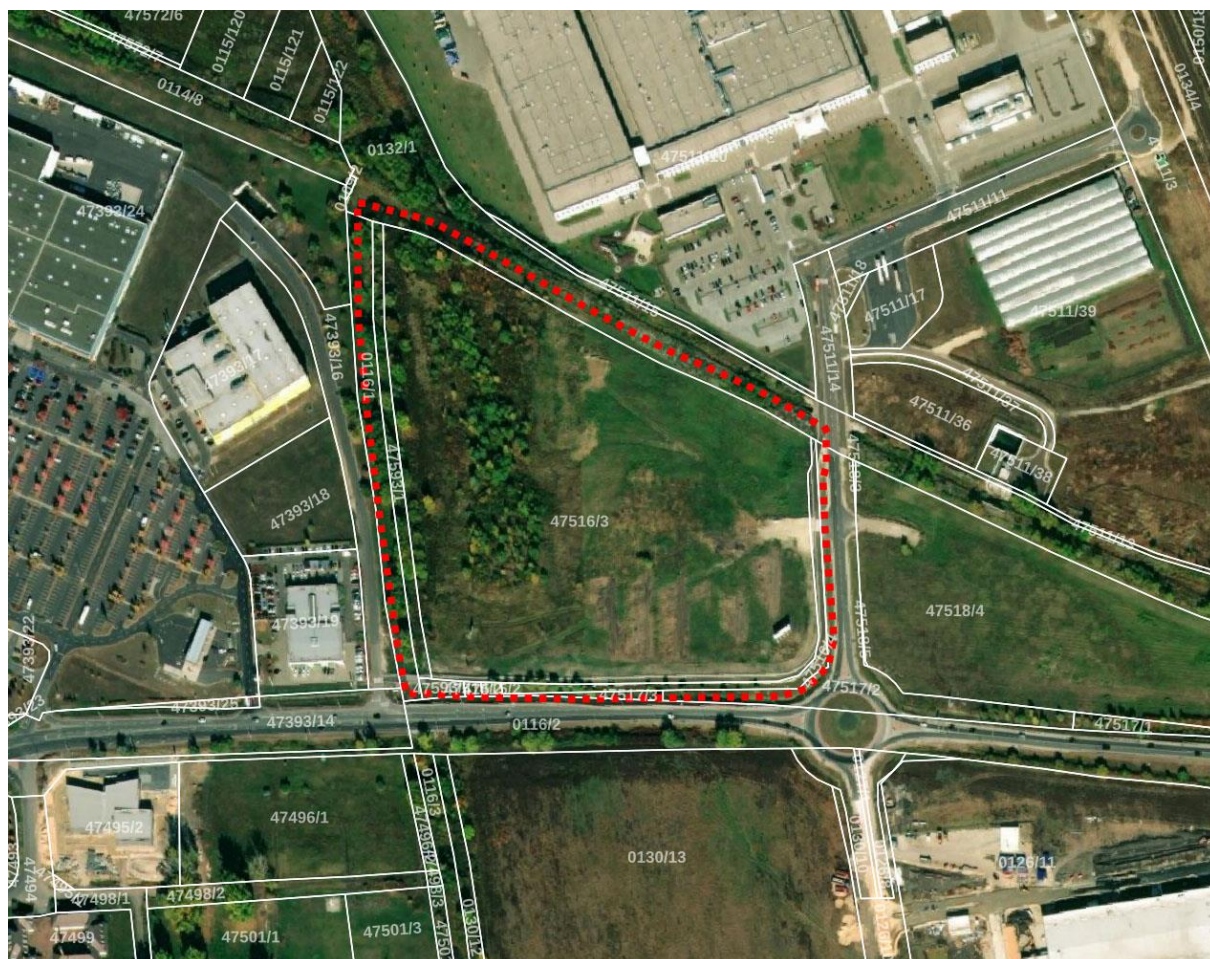


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS 47516/3 ÉS 47593/1 HRSZ SZÁMOT ÉRINTŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

2024

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Adószám: 25577969-2-09

Cégjegyzékszám: 09-06-016754



OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK: KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655



Tartalom

Bevezető.....	4
Eljárásrend, a további tervezési folyamat	5
Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása.....	6
A tervezési terület vizsgálata	8
Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására.....	22
Korlátozások vizsgálata.....	24
Természetvédelmi korlátok	24
Örökségvédelmi korlátok.....	25
A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása.....	26
A tervezett változtatások	28
Biológiai aktivitásérték számítás.....	28
Beépítési terv	29
Várható infrastrukturális igény.....	30
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	31
Összefoglalás	31

Bevezető

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kérelmezte a Magyar Retailpark Béta Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító). A kérelmezett terület a város déli határában, a Miskolc Déli Technológiai Park és az V. számú iparterület között helyezkedik el. Északról és keleti irányból a Hejő-patak, déli irányból a Doni út (304 – M30 – Miskolc déli másodrendű főút), nyugati irányból a Takata utca (Joyson út) határolja.

A telektömb két telket foglal magába, mely a 47516/3 hrsz-ú ingatlan – a beruházás helyszíne és a vele szomszédos 47593/1 hrsz-ú földrészlet, mely jellemzően az Hejő-patak töltése, parti sávja és egyben ökológiai hálózat része is.

A Célmegvalósító a tervezési területen barkácsáruházat kíván építeni, melyre a jelenlegi Gipe jelű egyéb ipari terület építési övezet előírásai nem adnak lehetőséget.

A Célmegvalósító egyeztetve az építésügyi hatósággal a 47516/3 hrsz-ú földrészletet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, Gksz építési övezetbe kívánja módosíttatni, melyben az építésügyi hatóság véleménye alapján a tervezett létesítmény elhelyezhető.

A beruházási területtel szomszédos 47593/1 hrsz-ú földrészlet – (mely nem képezi a beruházás területét) – érintettsége abból fakad, hogy a hatályos terv az ökológiai hálózat magterület övezetének határa mentén határozza a területfelhasználás és ezáltal az övezetek határát. Az övezethatár (illetve a területfelhasználási egységek határa) azonban nem követi a jelenlegi telekhatárt, ezért mielőtt a beruházás megkezdődhetne a beruházás helyszínén, az övezethatárok mentén telekalakítási eljárások lefolytatása is szükségessé válik. Ahhoz, hogy a telekalakítások sikeresen záródjanak a 47593/1 hrsz-ú földrészlet kisebb részét is módosítani válik szükségessé a főút felé eső háromszög alakban cca 132 m²-t érintően. Így az övezethatárok mentén a telkek összevonhatóvá válnak.

A Célmegvalósító módosítási kérelme arra irányul, hogy a tervezett fejlesztéshez szükséges jogszabályi háttérrel az önkormányzat megteremtse, a településrendezési eszközök módosításával, melynek felmerülő költségeit vállalja.

A tervezett módosítások a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet egyaránt érintik.

Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról, továbbá meghatározza a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése alapján. A döntésnek tartalmaznia kell továbbá - amennyiben indokolt - a kiemelt fejlesztési területtelé nyilvánítást is.

A döntés meghozatalát követően a tervezéssel megbízott településtervezők beépítik a javasolt szabályozást, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök tervezett módosításai. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását az Korm. rendelet eljárási szabályai szerint szükséges lebonyolítani.

Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

A módosítással érintett terület a város belterületének déli határában helyezkedik el. A **tervezési terület a Hejő-patak – a Takata utca (Joyson út) – 304-es másodrendű főút – Hejő-malomárok (Hejő Malomcsatorna) által határolt telektömb.**

A Célmegvalósító a **tervezési területen, a tulajdonát képező földrészleten (47516/3 hrsz) beruházást kíván megvalósítani.**

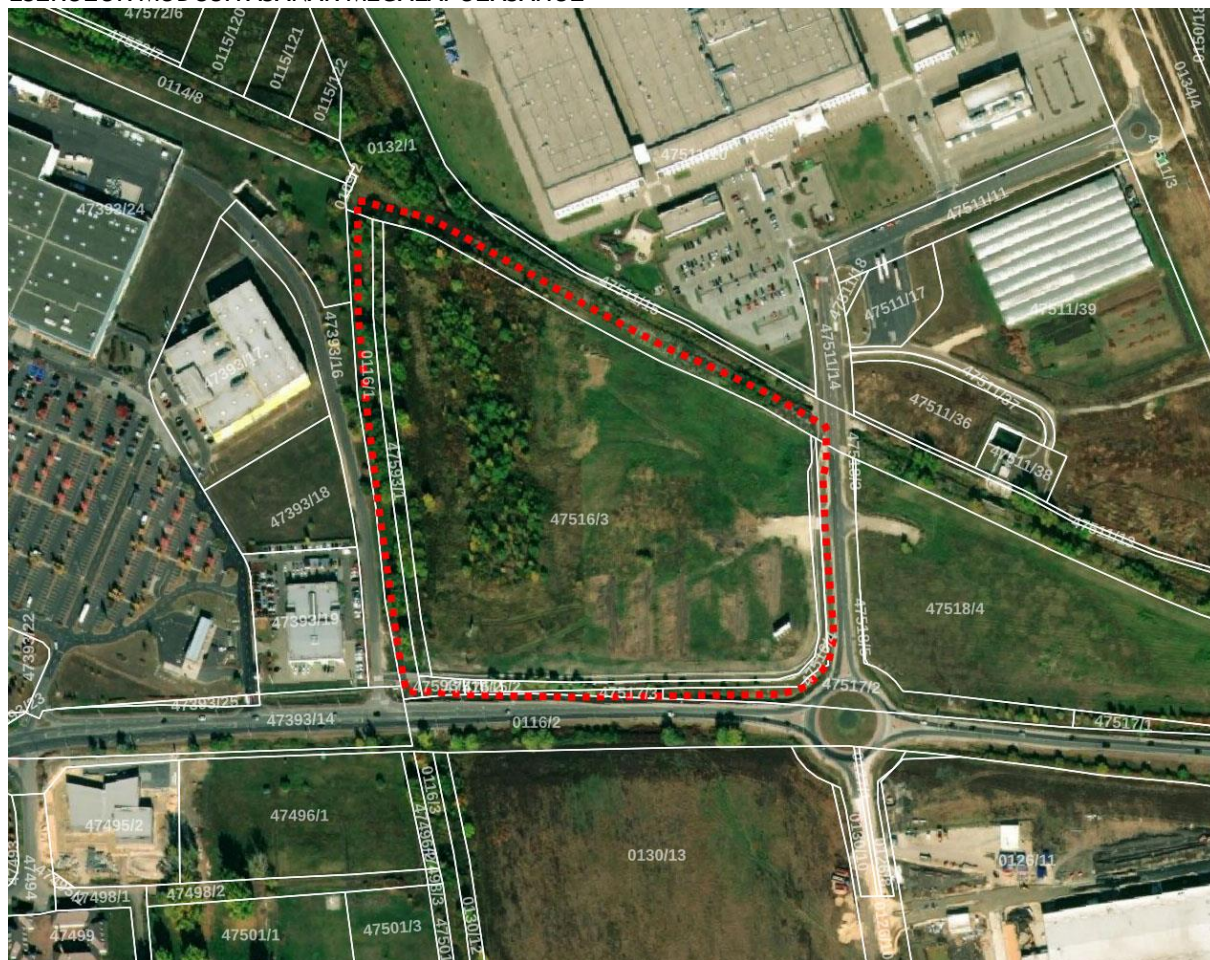
A hatályos településrendezési eszközök alapján a beruházás helyszíne (47516/3 hrsz) **Gipe jelű egyéb ipari terület területfelhasználásban Gipe-71.63.7 jelű építési övezetben szabályozott, azonban az északnyugati sarkán egy cca. 110 m²-es területen Mko jelű korlátozott mezőgazdasági területként beépítésre nem szánt övezetként szabályozott. A hatályos jogszabályok alapján telekalakítás szükséges az övezethatár mentén. A leválasztani tervezett 110 m²-es területrészt önálló helyrajzi számon azonban nem jöhet létre közterületi vagy magánúti kapcsolat nélkül, ezért szükséges a szomszédos 47593/1 hrsz-ú földrészlettel, mely szintén Mko jelű övezetben szabályozott – összevonni. Ebből adódóan a 47593/1 hrsz-ú földrészlet esetében is vizsgálni szükséges az övezethatárt – mely a telek déli részén szintén nem a telekhatár mentén húzódik, itt szintén kettéosztva a telket Mko jelű övezetre és Gipe építési övezetre. Itt egy cca 127 m²-es terület Gipe építési övezetbe sorolt, mely a telekrendezés során szintén nem alakulhat ki önálló telekként – **figyelmmel a Gipe építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret szabályozására.****

A módosítás során a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a telektömbön **belüli (mindkét telket érintő) Gipe-71.63.7 építési övezet egységesen Gksz-71.62.7 építési övezetre módosul. A negyedik szám az építési övezetre előírt zöldfelületi fedettség mértékét határozza meg, mely az egyéb ipari gazdasági terület vonatkozásában az**

országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet által előírt minimum értékkel megegyező értékre szabályozott. A hatályos terv alapján a Gipe építési övezetben 25% legkisebb zöldfelületi értéket határoz meg az OTÉK és a város építési szabályzata is. A módosítás során a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetre előírt országos értéknél is javasolt a minimális értéket rögzíteni, figyelemmel arra, hogy egy áruház nem csupán a foglalkoztatottak, és az áruszállítással összefüggő parkolóhelyeket szükséges biztosítani, hanem az oda érkező vásárlókat is. Ezért a burkolt parkolóterületek aránya is indokolja a kisebb zöldfelületi előírást.



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése a településen



2. ábra Tervezési terület légfelvétele

Új beépítésre szánt terület kijelölése a módosítás során nem történik, ezért sem a biológiai aktivitásérték pótlásáról sem a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (a továbbiakban: OTv) 12.§-a szerinti vizsgálat elkészítése nem válik szükségessé. A módosítással érintett földrészek, illetve azok részei jelenleg is beépítésre szánt területként szabályozottak – azonban jelenleg még beépítetlenek. A két ingatlan nem minősül termőföldnek, mindkettő belterületi ingatlan, melyek művelés alól kivett beépítetlen terület illetve töltés művelési ágban helyezkedik el.

A tervezési terület vizsgálata

A tervezési terület nem érint nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területet. Mindkét módosítással érintett földrészlet érintett azonban az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó övezetével. Az ökológiai folyosó övezetével érintett telekrészek

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. *

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

Az (1) bekezdésnek a tervezett módosítás megfelel, mert az ökológiai folyosó övezetével érintett terület korlátozott mezőgazdasági területben marad, annak módosítása nem tervezett. A korlátozott mezőgazdasági övezetben a természetes és természetközeli élőhelyek károsítása nem várható a tervezett beruházás során sem.

A (2)-(3) bekezdésben meghatározottak alapján az ökológiai folyosó övezetén és a tervezési területen belül sem várható új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezési területen belül nem tervezett műszaki infrastruktúra megváltoztatása, ezért a (4) bekezdésben foglaltaknak is megfelel a tervezet.

Bányászati tevékenység a tervezési területen nem tervezett.

A tervezési területen erőmű létesítése nem tervezett. A beruházási helyszín az ökológiai hálózat övezetét nem érinti, így az előírás nem releváns.

A tájképvédelmi terület övezetét nem érinti. A tervezési terület ásványi nyersanyagvagyon területet nem érint, felszínmozgásos területtel nem érintett. Az Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett földrészleteken nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék, műemléki környezet nem található.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Miskolc"/>	<input type="text" value="47516/3"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

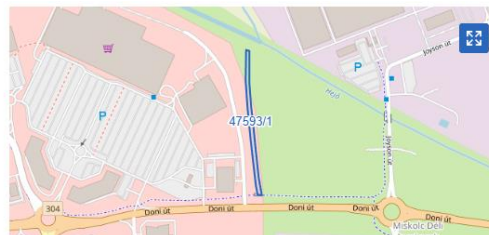
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Miskolc"/>	<input type="text" value="47593/1"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

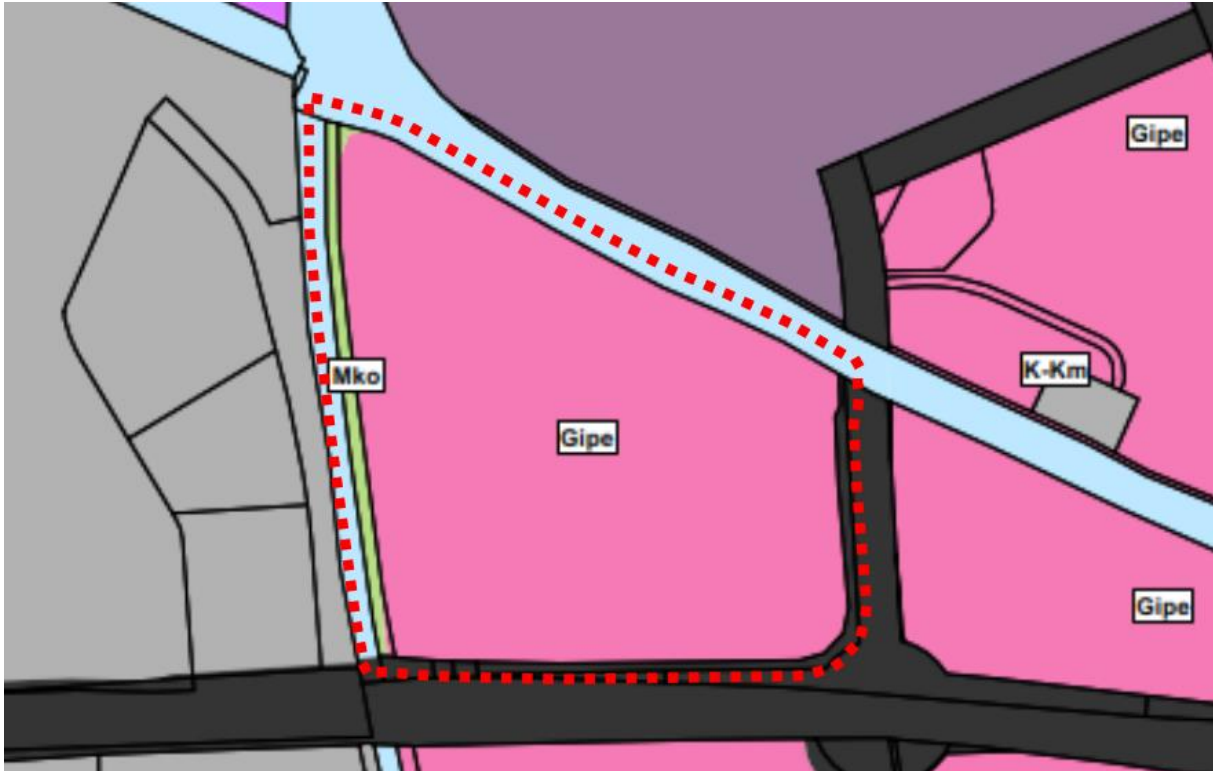
Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

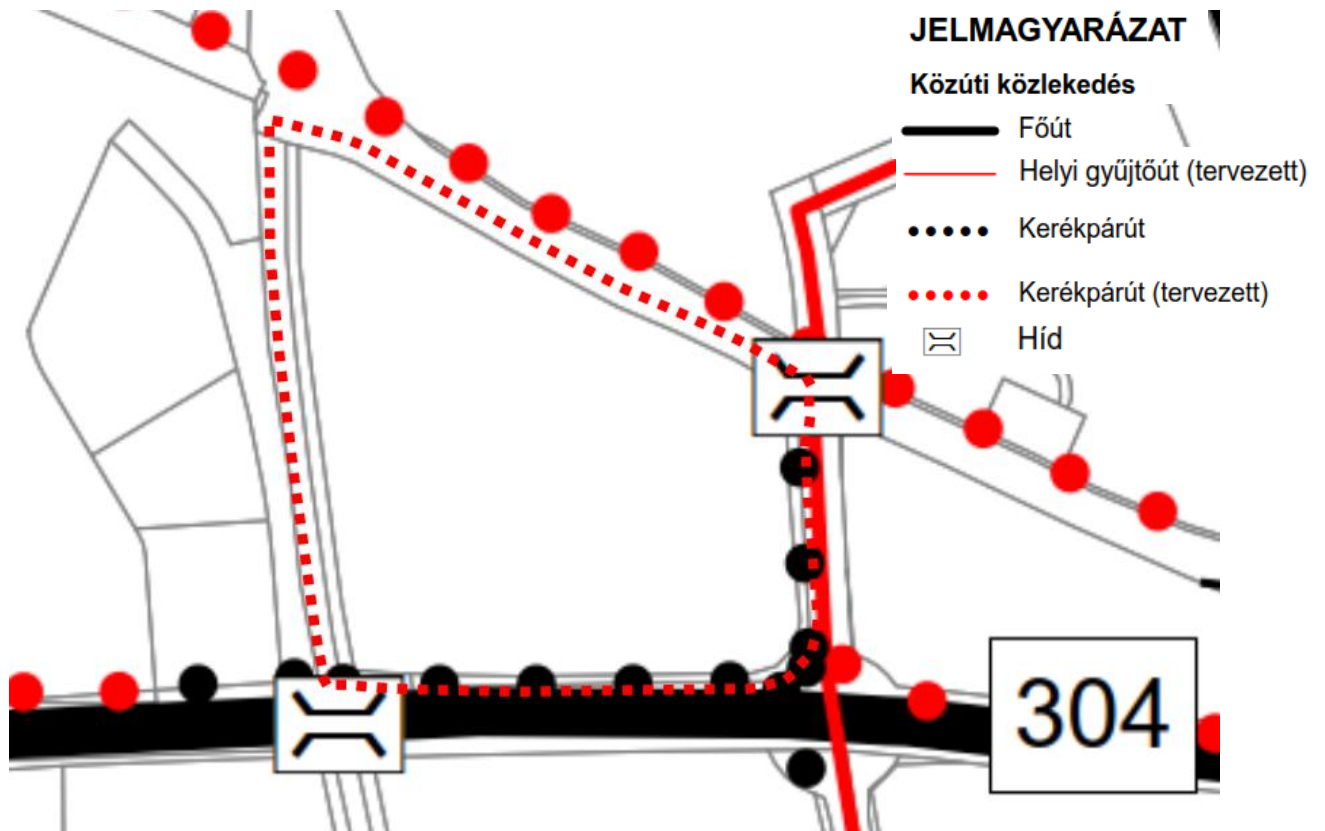
Forrás: oroksegvedelem.e-epites.hu

A településszerkezeti terv változásai során szükséges módosítani a 175/2022. (XII.15.) számú határozat 1.1. mellékletét: Területfelhasználás I.- II.



4. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Területfelhasználás I. tervlap részlete

Változatlan tartalommal marad a határozat 1.2. melléklete:

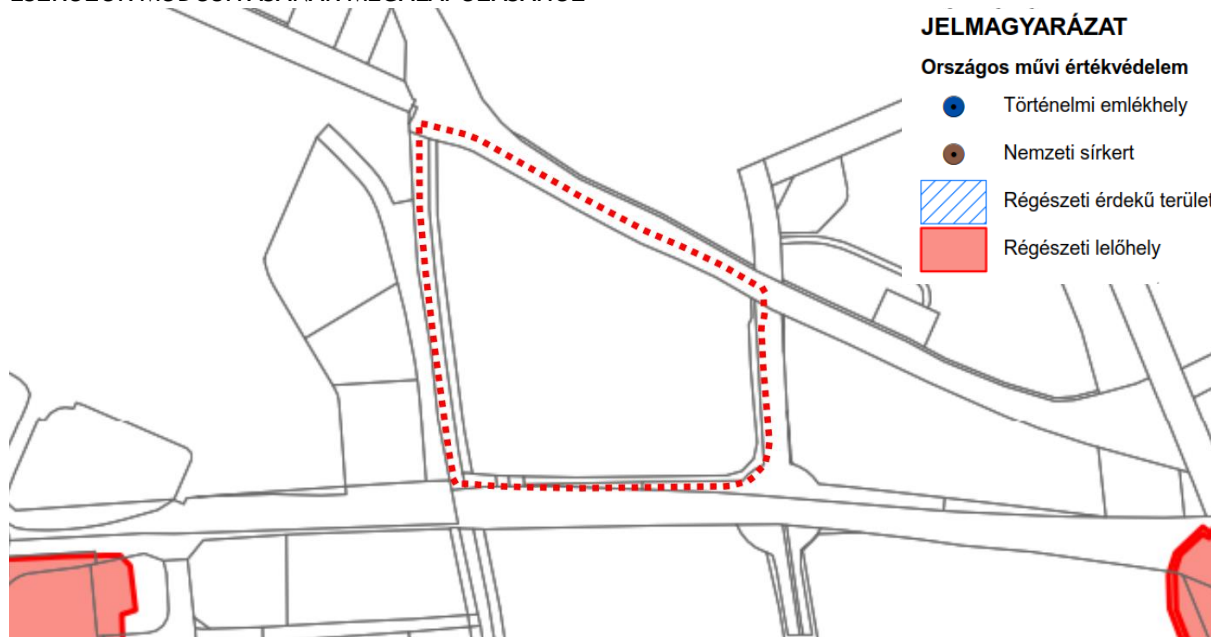


5. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Közlekedés tervlap részlete

Változatlan tartalommal marad a határozat 1.3. melléklete – Örökségvédelem I. II. -III.



6. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Örökségvédelem I. tervlap részlete



7. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Örökségvédelem II. tervlap részlete

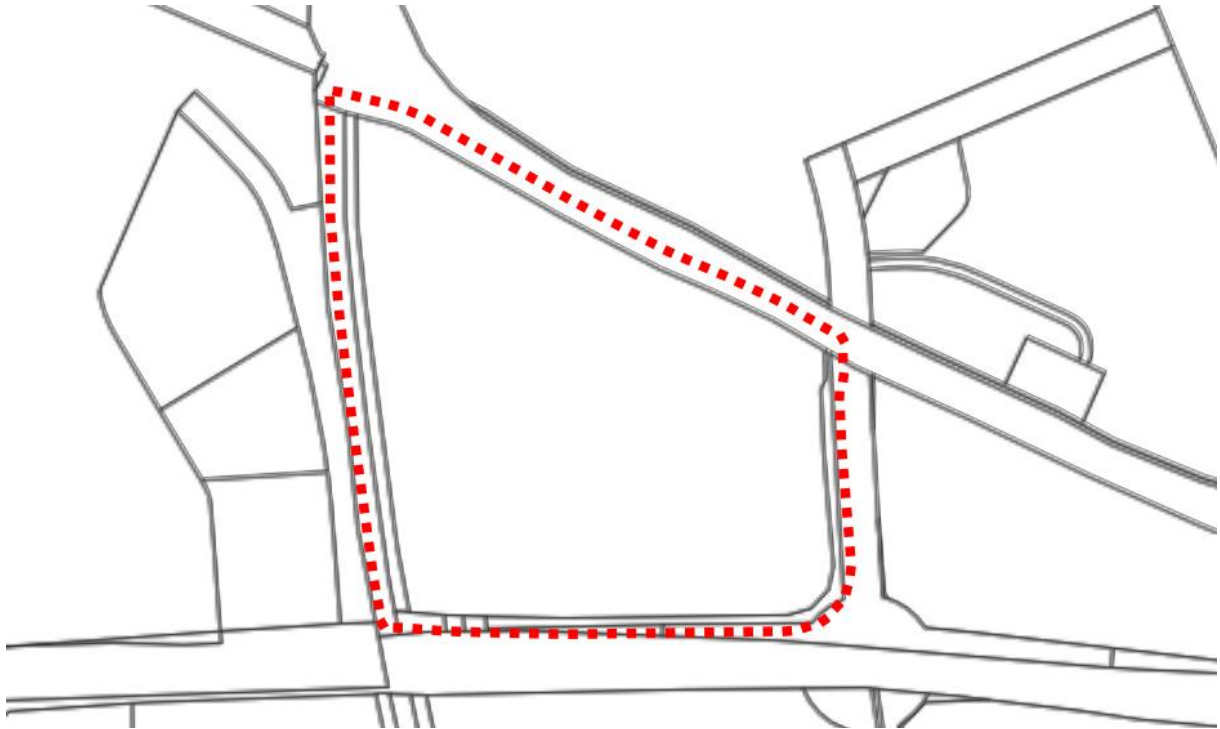
A nyilvántartott régészeti lelőhelyektől a beruházással érintett földrészlet minimum 320 méteres távolságban helyezkedik el. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a hatályos tervlapok tartalmazzák. Az E-TÉR felületéről letölthető adatszolgáltatás alapján frissebb adatok feltüntetésére a tervezés során lehetőség van, amennyiben a tervezési terület érintően új lelőhely kerül(t) bejegyzésre.



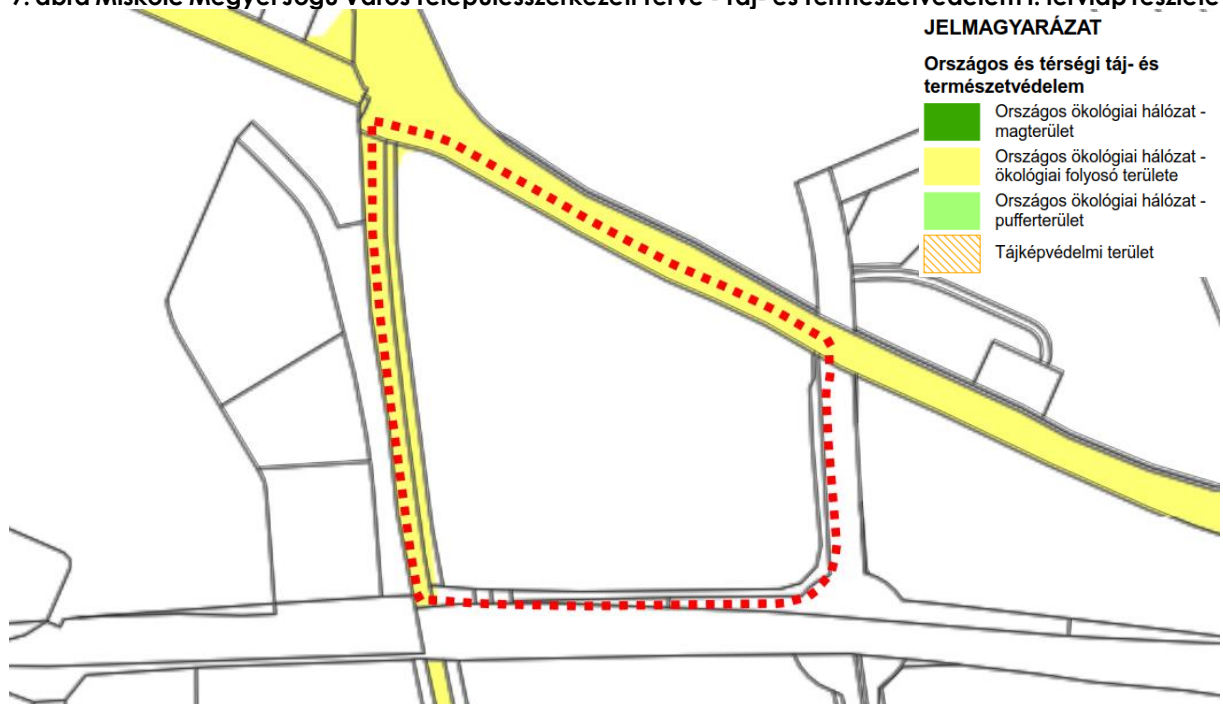
8. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Örökségvédelem III. tervlap részlete

Változatlan tartalommal marad a határozat 1.4. melléklete – Táj- és Természetvédelem I.-

II.



9. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Táj- és Természetvédelem I. tervlap részlete



10. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Táj- és Természetvédelem II. tervlap részlete

Az ökológiai folyosó övezete beépítésre nem szánt területként szabályozott. A tervezett telekrendezés során az ökológiai folyosó övezetével érintett terület egy földrészletre

kerülhet, ezáltal rendezetté válhat mind az ökológiai folyosó övezetének terület, mind a szomszédos beruházási helyszín. A tervezett beruházás során megvalósítani tervezett barkácsáruház valószínűleg a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik majd, így külön vizsgálni fogják a várható hatásokat mind a kivitelezés, mind a működés illetve felhagyás esetén.

A beruházás helyszíne a 47516/3 hrsz-ú földrészlet közművesítettsége a környező meglévő gerinchálózatokról biztosítható. A tervezett létesítmények elhelyezéséhez teljes közművesítettség biztosítása szükséges akárcsak a hatályos tervet vagy a tervezett állapotot vesszük figyelembe. (A HÉSZ 33.§ (1) bekezdése az összes gazdasági területre vonatkozóan teljes közművesítettséget állapít meg előírásként.)

A településszerkezeti terv 1.5 – 1.11. mellékletei jelen módosítás során nem kerülnek módosításra.



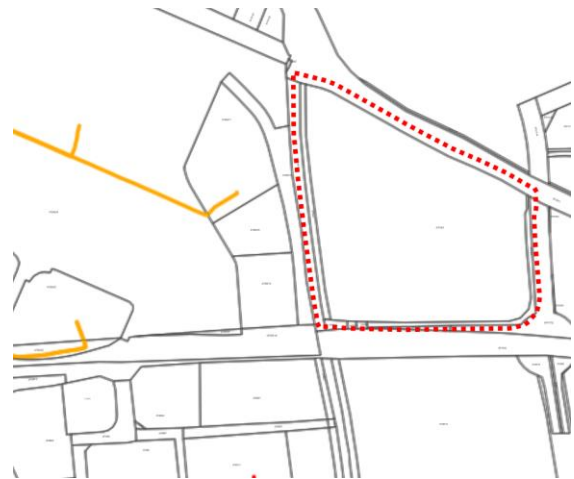
11. ábra Ivóvíz ellátás



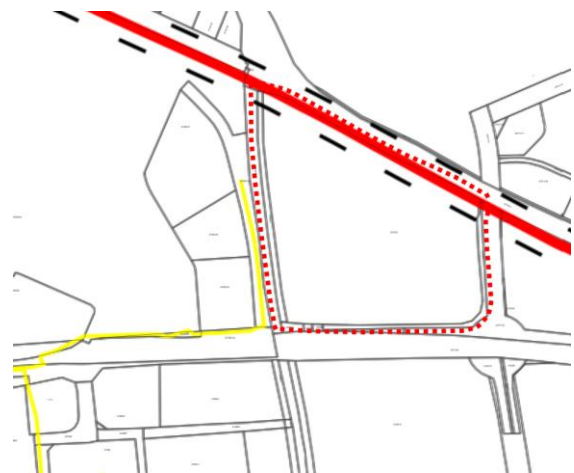
12. ábra Csapadékvíz elvezetés



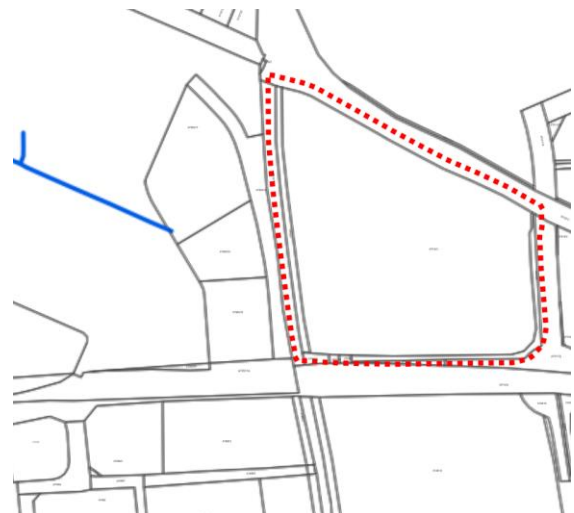
13. ábra Szennyvízelvezetés



14. ábra Villamosenergia ellátás



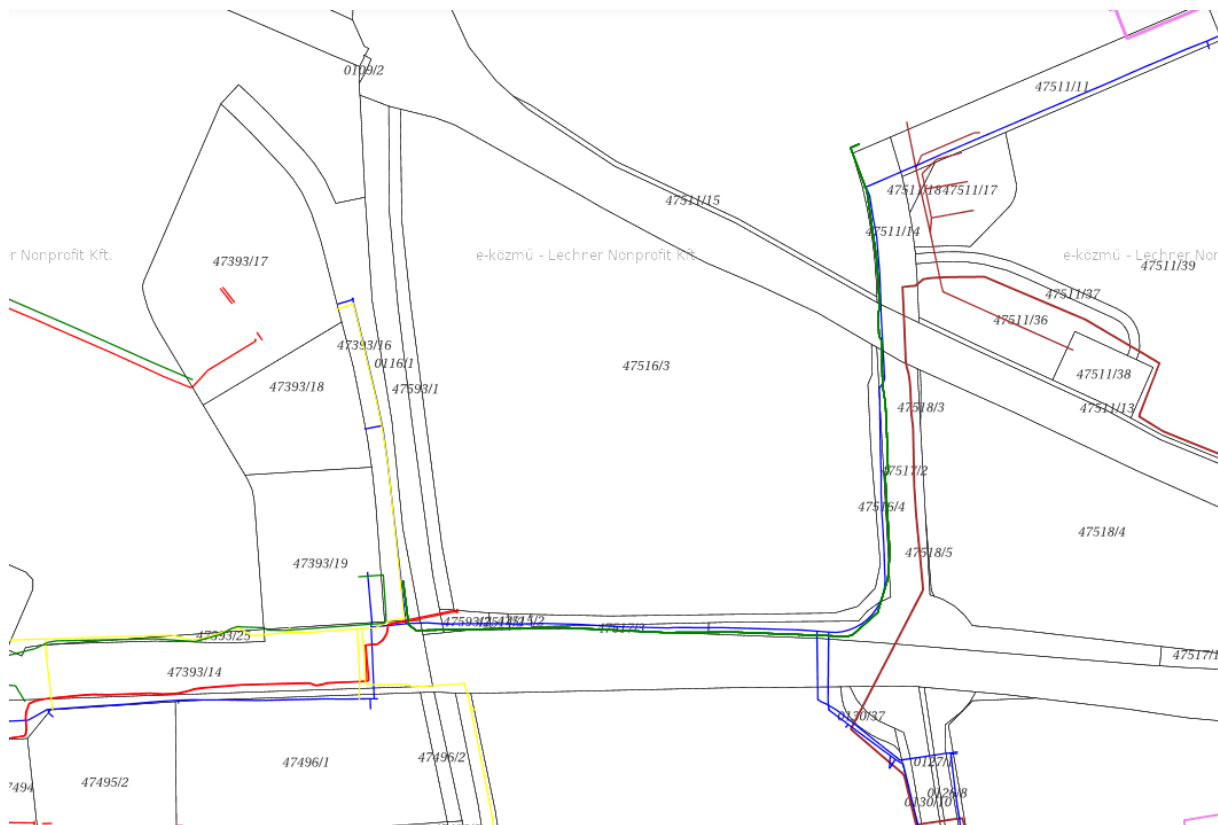
15. ábra Vezetékes gázellátás
Táv hő érintettség nem áll fenn.



16. ábra Elektronikus hírközlés

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS 47516/3 ÉS 47593/1 HRSZ SZÁMOT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Az e-közmű nyilvántartása alapján mind az elektromos energia, mind a vízvezetetés, hírközlési hálózatok és a gázellátás is elérhető közelségben helyezkednek el. A telek közművel való ellátottságának kialakítása a Célmegvalósító feladata. Az OTÉK előírásainak figyelembevételével egyes közművek a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők. (Hiv.: OTÉK 33.§ (2) bekezdés).



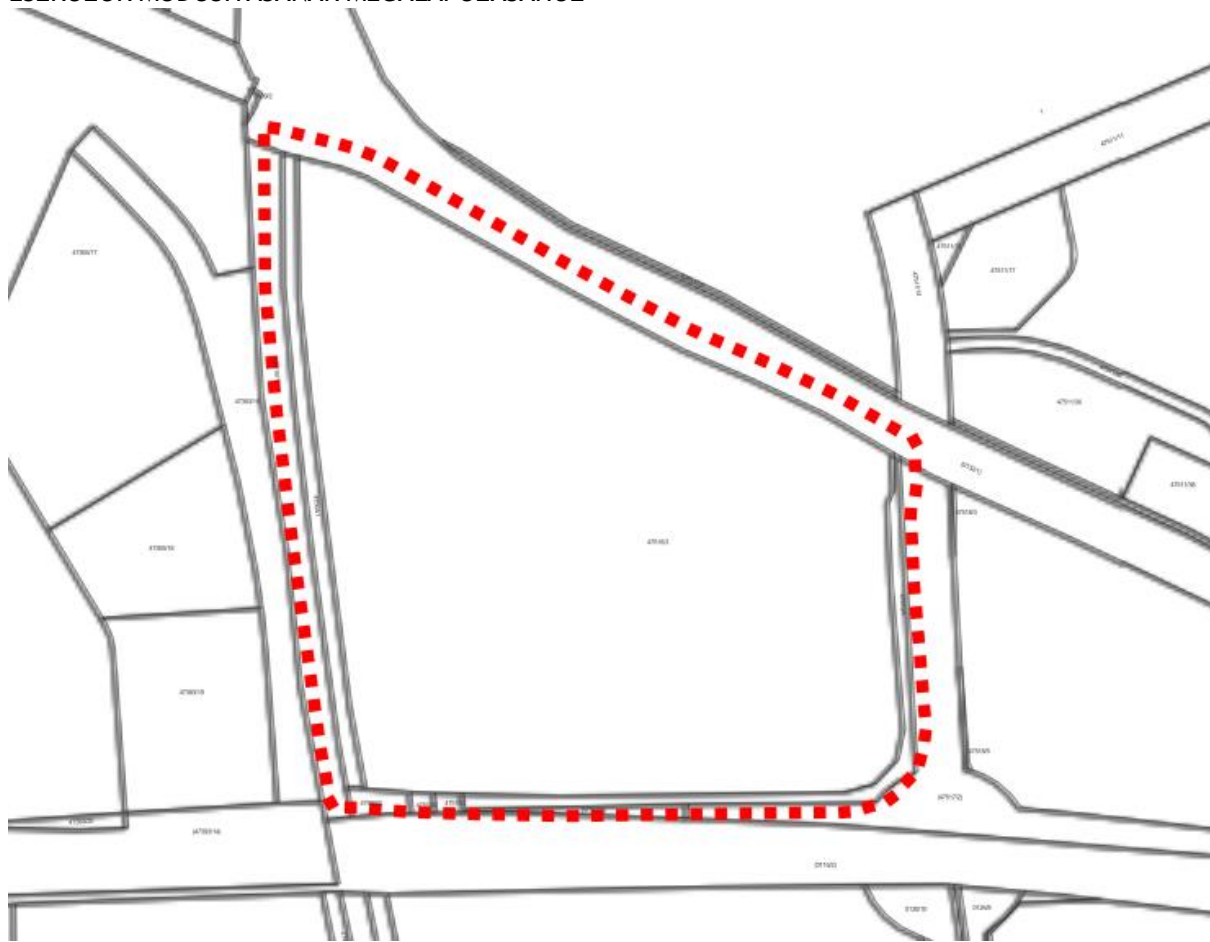
17. ábra E-közmű szerinti meglévő közművezetékek a tervezési területen és annak környezetében

Változatlan tartalommal marad a határozat 1.12. melléklete – Környezetvédelem I-II.



18. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Környezetvédelem I. tervlap részlete

A tervezési területet a vízfolyások parti sávja érinti, melyet a hatályos terv feltüntet. A módosítás során a jelölés módosítása nem válik szükségessé. A parti sávra vonatkozó országos érvényű jogszabályi előírások betarthatók, a beruházásnak a parti sávra gyakorolt hatása nincs.



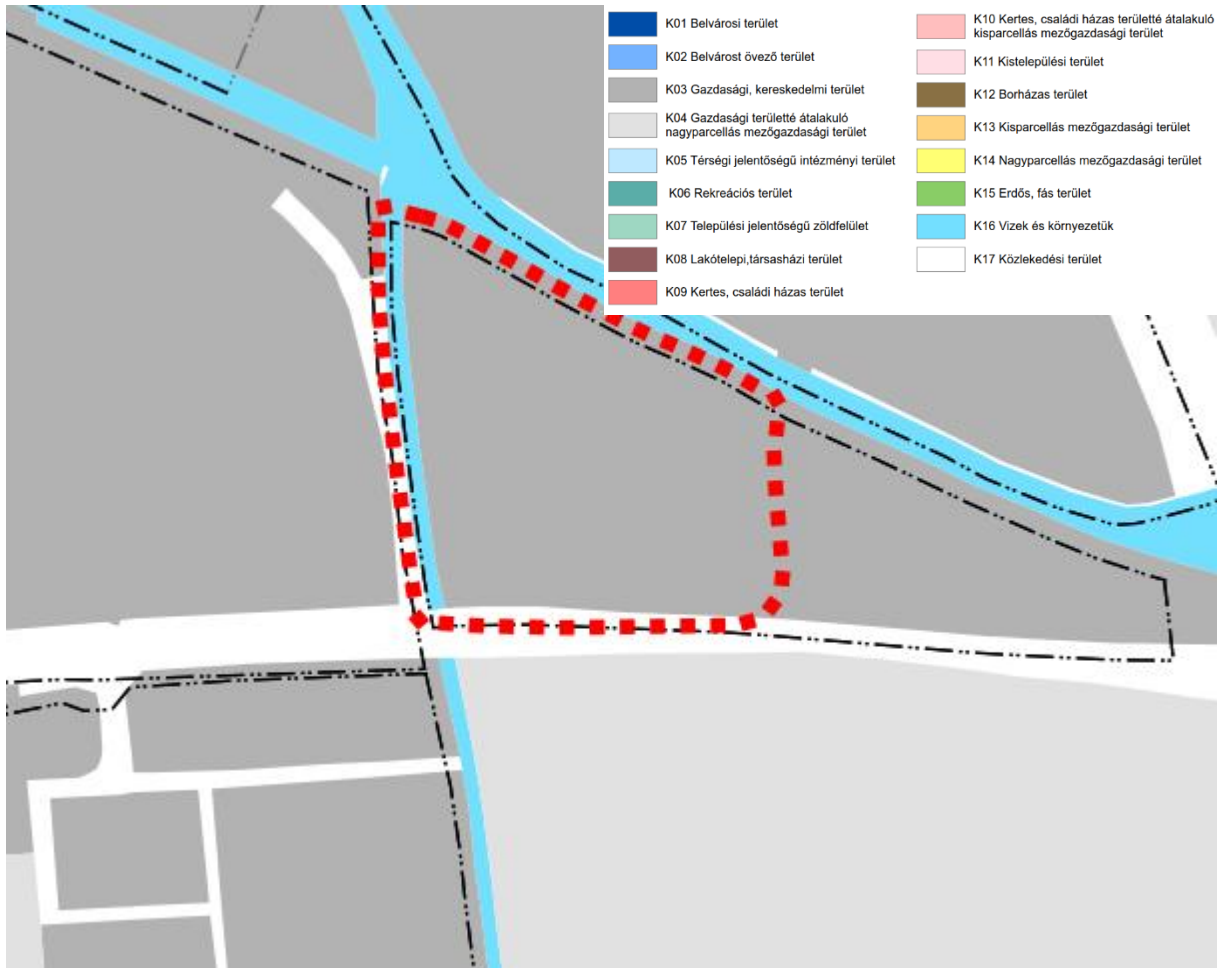
19. ábra Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - Környezetvédelem II. tervlap részlete

A településszerkezeti terv módosításait a szabályozási terven is szükséges átvezetni, és a tervezett beruházás építési paramétereit előírni, figyelemmel a jövőbeni telekalakítási eljárásokra is. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása nem tervezett jelen állapotban.

A város közgyűlésének a településkép védelméről szóló 44/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 8.§ (1) bekezdése szerint a település teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó területnek minősül.

A Tkr. 3. melléklete szerint a tervezési terület egésze a K03 Gazdasági, kereskedelmi terület megnevezésű településképi szempontból meghatározó karakterű terület. A Tkr.-ben megfogalmazott előírások betartása az új építmények elhelyezésekor releváns. A módosítás során megállapítást nyert, hogy a jelenlegi állapot nem ellentétes a Tkr.-ben meghatározott előírásokkal, és a tervezett módosítás sem okoz kedvezőtlenebb állapotot

a meglévőnél. A településrendezési eszközök módosításával a Tkr. módosítása nem válik szükségessé.



20. ábra A Tkr. 3. melléklete szerinti eltérő karakterű településképi szempontból meghatározó területek a tervezési terület vonatkozásában

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A településszerkezeti terv változásait a szabályozási tervlapon is át kell vezetni, figyelembe véve a magasabb rendű tervek megállapításait.

A meglévő állapot szerint az alábbi táblázat mutatja be a változás előtti és változás utáni állapotot.

Telek hrsz-a	Telekméret (m ²)	Jelenlegi építési övezet/övezet kódja	Megengedett beépíthetősége	Tervezett építési övezet/övezet kódja
47516/3	64965,5086			
	64788,864	Gipe-71.63.7	50%	Gksz-71.62.7
	176,6446	Mko	1,5% (max. 150 m ²)	Mko
47593/1	2434,0423			
	169,3143	Gipe-71.63.7	50%	Gksz-71.62.7
	2264,7281	Mko	1,5% (max. 150 m ²)	Mko

Telekrendezést követően:				
47516/3	64958,1783			Gksz-71.62.7
47593/1	2441,3727			Mko

A módosítás során a telkek illetve telekrészek telekrendezése szükséges, addig az beruházás megvalósítása nem kezdődhet meg. Az építési engedély kiadásának előfeltétele, hogy az építési telek rendezett kell, hogy legyen, mely alapján az övezethatárok mentén szükséges telket alakítani. A telekalakítás a magasabb rendű jogszabályi előírások alapján lehetséges, ezért ezek figyelembevételével került kidolgozásra a javaslat. A végeredmény alapján a gazdasági terület minimális csökkenésével, a korlátozott használatú mezőgazdasági terület kis mértékű növekedésével jár a módosítás, azonban mindkét telek rendezett állapotúvá válik – biztosított lesz a közterületi kapcsolat is.

A tervezett barkácsáruház szabályozási paraméterei kismértékben térnek el a hatályos terv által meghatározott beépítési paraméterektől. A Gksz-71.62.7 jelű építési övezetben a helyi építési szabályzat szerinti paraméterekkel helyezhetők el építmények.

Gksz kereskedelmi, szolgáltató terület

Épületmagasság megengedett legnagyobb értéke:

7 16,0 m

Beépítési mód:

1 szabadon álló

Megengedett legnagyobb beépítettség

6 50%

Megengedett legkisebb zöldfelület

2 20%

Kialakítható legkisebb telekterület

7 4000 m²

A beruházás helyszínének **megközelíthetősége** több irányból lehetséges. A beruházási helyszín déli határán a 304-es másodrendű főút húzódik, keleti irányban pedig a Takata út, melyről közlekedési kapcsolat is kiépítésre került a közelmúltban. A Doni út mentén

beruházás helyszínéhez közelebbi oldalában kerékpárút is megépítésre került, így a jövőben az áruházba kerékpárral is eljuthatnak az itt dolgozók, vagy a vásárlók. A tömegközlekedési kapcsolat is biztosított, hiszen a Hejő-patak túloldalán buszmegállók kerültek kiépítésre.

A Célmegvalósító részéről a szükséges közműbővítést előzetesen szükséges az egyes szolgáltatókkal egyeztetni a kapacitásszükséglet figyelembevételével. A hatályos HÉSZ előírásai alapján a gazdasági területeken az előírt közművesítettség mértéke a teljes közművesítettség.

A tervezett telekalakítási eljárások szabályos lefolytatásához és a tervezett építmények megvalósításához a tervezett építési előírások megfelelőek, így a Célmegvalósító szándékai megvalósíthatók.

A változtatások hatását tekintve a jelenlegi beépítettséghez és területhasználathoz igazodva kerül szabályozásra a terület. A szomszédos területeken nagyobb kereskedelmi egységek (Auchan, Praktiker, Möbelix...stb) helyezkedik el, így a városképbe is beleillő fejlesztés valósulhat meg a területen. A telekrendezés által az érintett földrészeket rendezett telekké alakulhatnak, melyeken a jövőben a jogszabályokban meghatározott építmények elhelyezhetővé válnak.

Korlátozások vizsgálata

Természetvédelmi korlátok

A tervezési területet nemzetközi, országos, illetve helyi természetvédelmi érték nem érinti. A tervezési terület tájképvédelmi terület övezetével nem érintett. A tervezési terület jelenleg beépítetlen. A korábbi fejezetben ismertetett ökológiai folyosó övezetét, a parti sávot a Célmegvalósítónak még a beruházás megvalósításának idejére sem lehet hasznosítania, igénybevennie. A közút védőtávolsága illetve a Hejő-patak mentén húzódó

nagynyomású gázvezeték védőtávolságára vonatkozó ágazati és külön jogszabályokban foglaltak betartására szükséges még felhívni a figyelmet.

Örökségvédelmi korlátok

A módosítással érintett területek örökségvédelmi értékkel nem érintettek. Országos vagy helyi művi érték nem található a tervezési területen. Nyilvántartott régészeti lelőhelyről nincs tudomásunk. A tervezett módosítás az építési övezetek módosítása során az épített örökség védett vagy védelemre javasolt elemeinek védelme nem kerül veszélybe. Tekintettel a beruházás jellegére fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. a) pontja értelmében – bruttó 500 millió forint összértéket meghaladó bekerülési költségű beruházás – nagyberuházásnak, a Kötv. 23/G. § (1) bekezdés szerinti kiemelt nagyberuházásnak minősül. A nagyberuházások esetén szükséges a Kötv. 23/C.§ (1) bekezdésében előírt a Kötv. 7.§ 3. pontja szerinti előzetes régészeti dokumentáció készítése.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV. 9.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése alapján, ha a régészeti megfigyelés során a régészeti dokumentálás régészeti bontómunkát igényel, akkor - legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig - a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.

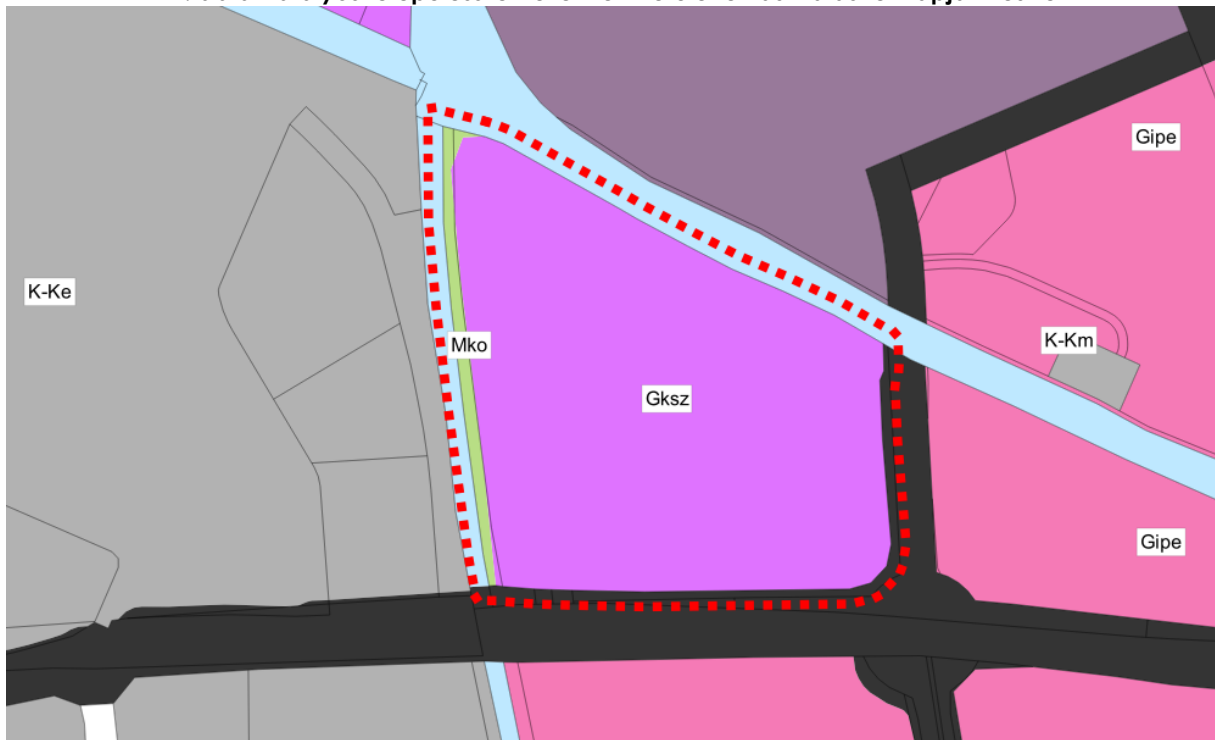
A Kötv. 23/G. § (2) bekezdése értelmében kiemelt nagyberuházás esetén a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv - Magyar Nemzeti Múzeum gondoskodik a szükséges régészeti feladatellátásról.

A Kötv. 22. § (10) bekezdése alapján a feltárássra jogosult intézmény és a beruházó a régészeti megfigyelésre vonatkozóan írásbeli szerződést köt, mely szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárássra jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket.

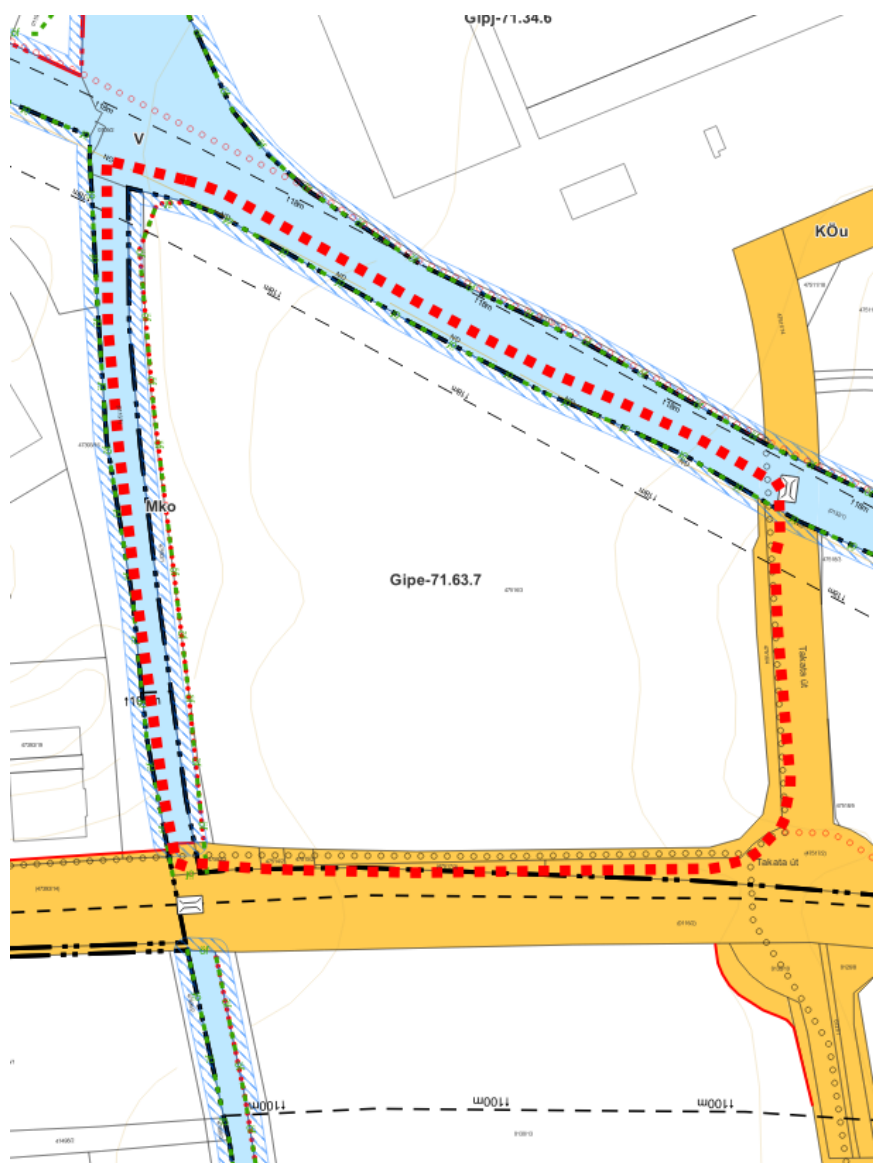
A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása



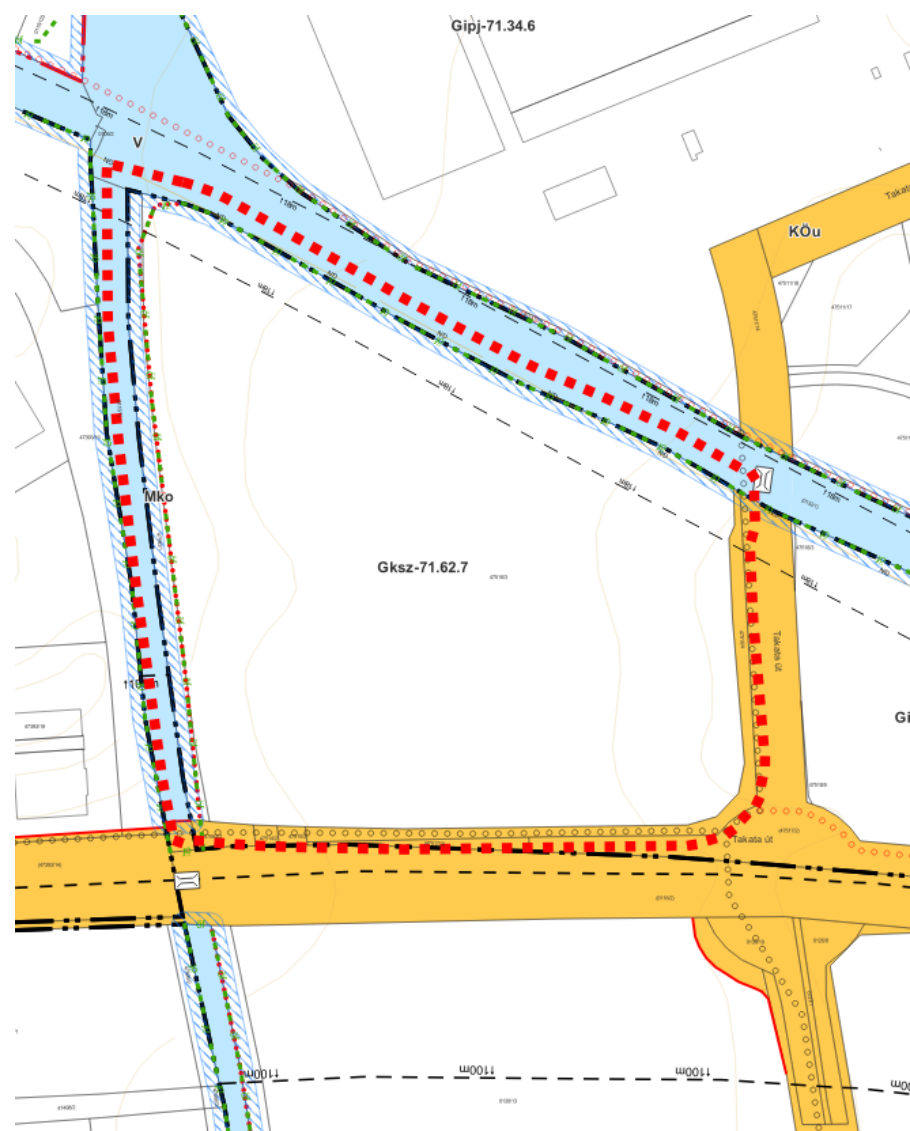
21. ábra Hatályos településszerkezeti terv területfelhasználás tervlapja - részlet



22. ábra Tervezett településszerkezeti terv területfelhasználás tervlapja - részlet

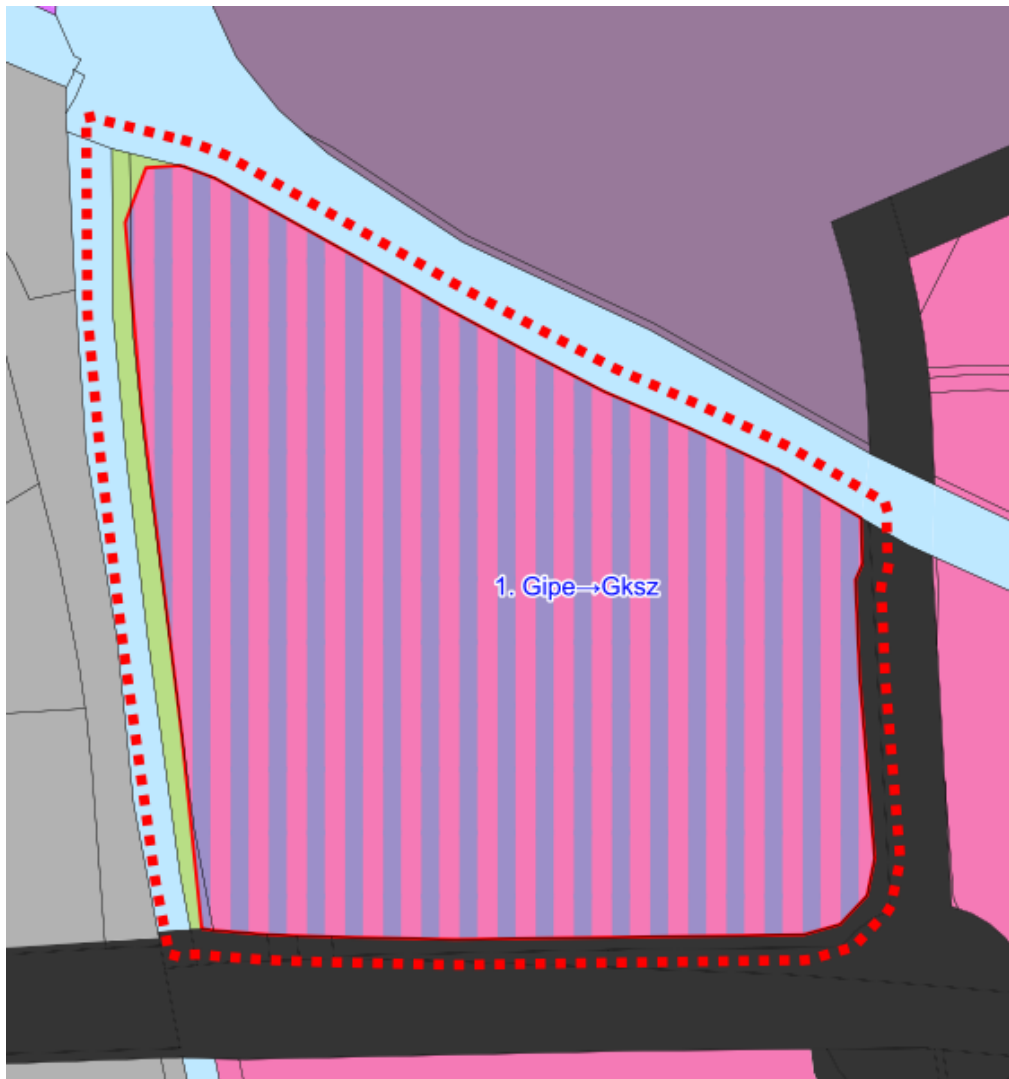


23. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet



24. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet – (a tervdokumentáció végén nagyobb felbontásban)

A tervezett változtatások



25. ábra Településszerkezeti terv változásai

Biológiai aktivitásérték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján új beépítésre szánt terület 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.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az igazolás elkészítésére nincs szükség.

Beépítési terv



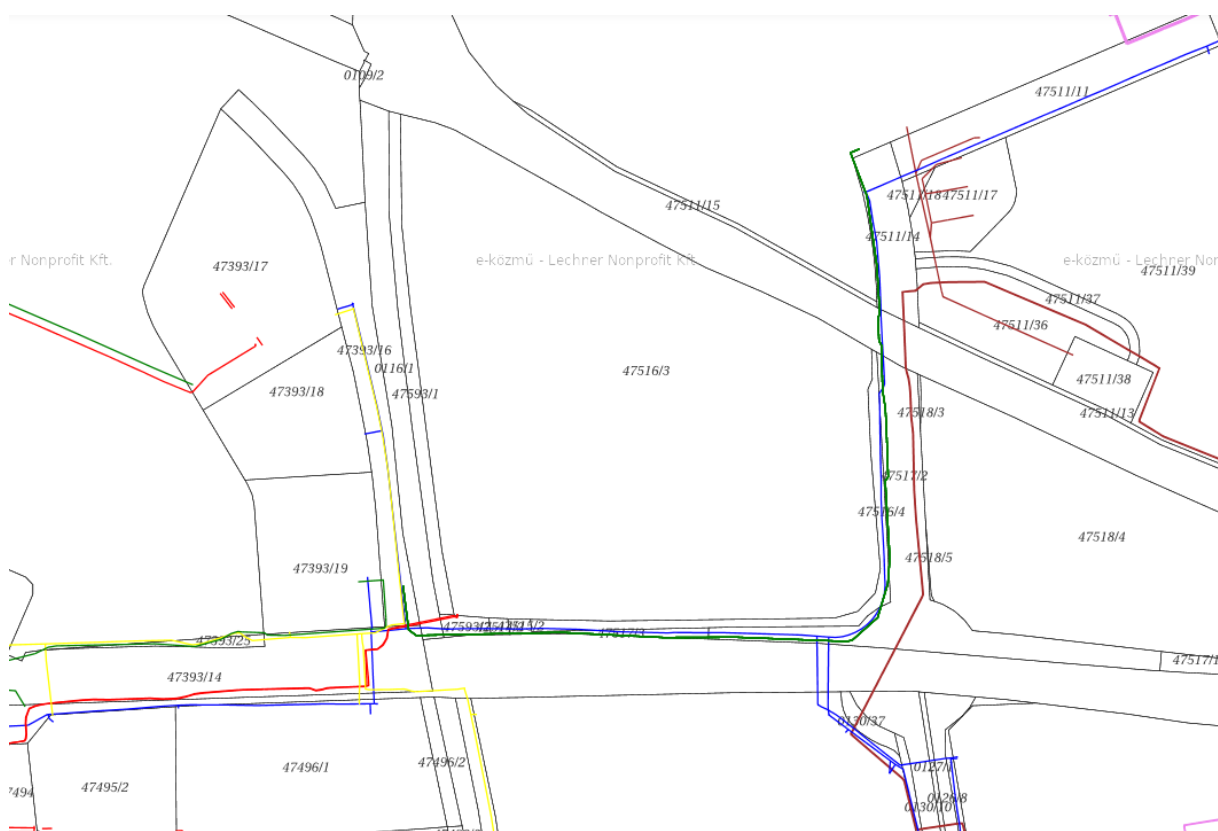
26. ábra Beépítési helyszínrajz

Várható infrastrukturális igény

A területen létesíteni tervezett barkácsáruház hasonló infrastrukturális ellátottság-igénnyel valósítható meg mint a szomszédos területeken meglévő áruházak. A tervezés jelen fázisában a pontos igények még nem ismertek. A szükséges közműhálózatok a telek határán már rendelkezésre állnak, így a tervezett létesítmények kiszolgálása biztosítható.

A közművek tervezésekor a Célmegvalósító a szükséges kapacitásokról az egyes közművekkel külön egyeztetést folytat le.

A közlekedési kapcsolatot a Takata út felől kívánja biztosítani a Célmegvalósító, így külön főúti kicsatlakozás nem tervezett. A meglévő gyűjtőút a forgalmat megfelelően le tudja vezetni. Új közlekedési terület a beruházás helyszínén a parkoló és gyalogsterületek biztosítása érdekében és az egyes áruszállítással kapcsolatban merülhet fel.



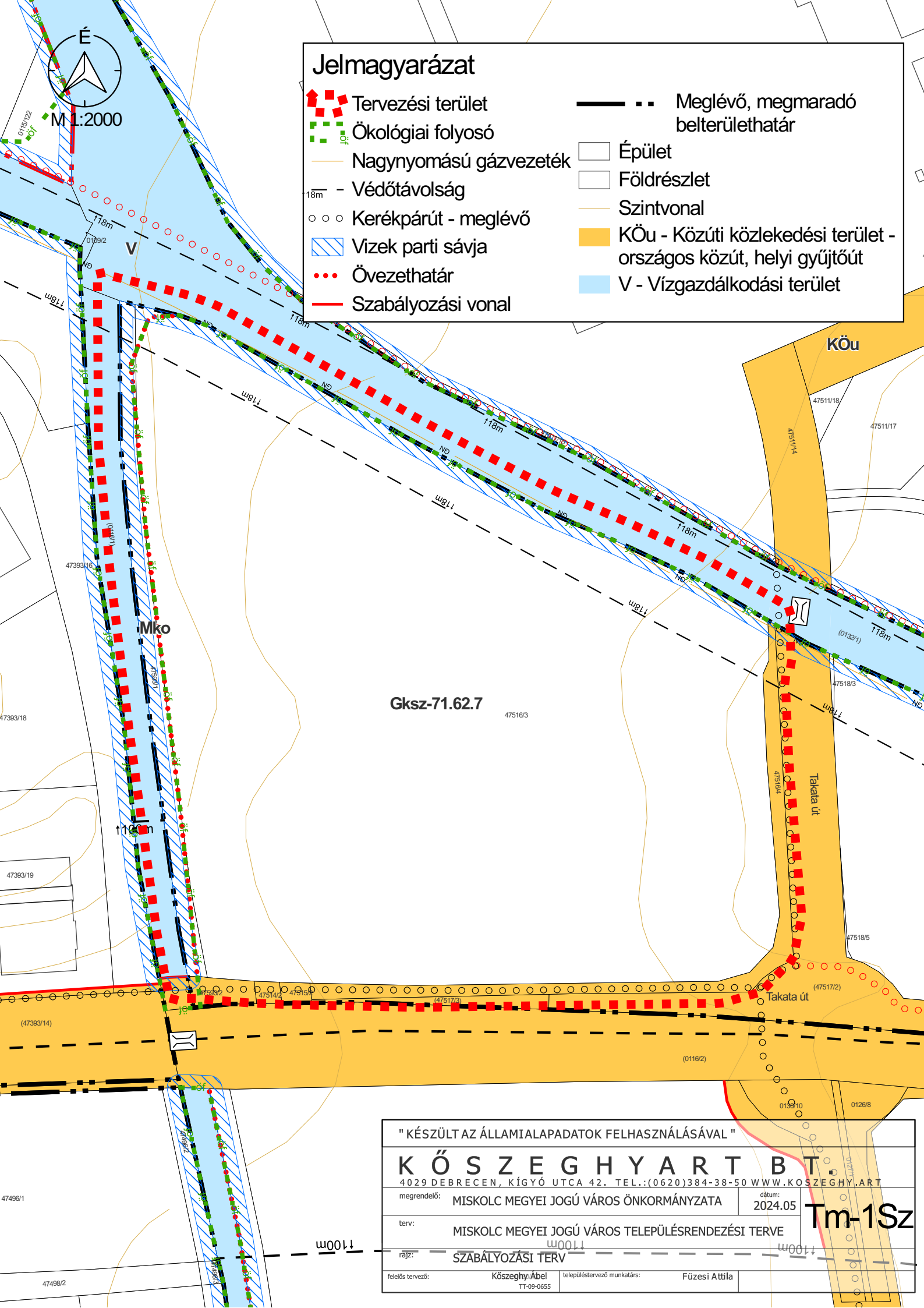
27. ábra A tervezési terület jelenlegi közmű ellátottsága

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Nemzetközi, sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi terület, természeti érték nem található a módosítással érintett telkeken. A tervezési területen belül országos vagy helyi védelem alatt álló építmény **sem található, nyilvántartott régészeti lelőhely** a tervezési területet nem érinti, annak környezetében nem helyezkedik el. A tájképvédelmi terület a tervezési területet nem érinti. A tervezési terület ásványi nyersanyagvagyon területét nem érinti. A terület felszínmozgásos területet nem érint. A tervezett telekalakítási szándékok a természetre, környezetre, épített örökségre **nincsenek kedvezőtlen hatással**. A korábbi fejezetben ismertetett ökológiai folyosó övezetét, a Hejő-patak és a Hejő-Malomcsatorna parti sávjait a Célmegvalósítónak még a beruházás megvalósításának idejére **sem lehet hasznosítania, igénybevennie**. A közút védőtávolsága illetve a Hejő-patak mentén húzódó nagynyomású gázvezeték védőtávolságára vonatkozó ágazati előírások és külön jogszabályokban foglaltak betartására szükséges még felhívni a figyelmet.

Összefoglalás

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházáshoz és telekalakítási szándékokhoz **megfelelő** szabályozás tervezett a természetre, környezetre gyakorolt semleges hatása mellett. A **módosítás során Célmegvalósító szándékának megfelelően** kialakítható a rendezett telek, melynek építési övezete megfelel majd a tervezett létesítmény elhelyezéséhez. A tervezett változtatások a hatályos településrendezési eszközökbe **beilleszthetők, azokban jelentős** változást nem eredményez. A település- és tájképben a tervezett beruházás nem okoz **jelentős változást, az épített környezetbe megfelelően illeszkedik**.



Jelmagyarázat

- - - Tervezési terület
- - - Ökológiai folyosó
- - - Nagynyomású gázvezeték
- - - Védőtávolság
- o o o Kerékpárút - meglévő
- / / / Vizek parti sávja
- . . . Övezethatár
- - - Szabályozási vonal
- Épület
- Földrészlet
- - - Szintvonal
- - - KÖu - Közúti közlekedési terület - országos közút, helyi gyűjtőtű
- - - V - Vízgazdálkodási terület
- - - Meglévő, megmaradó belterülethatár

Gksz-71.62.7

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ö S Z E G H Y A R T B T .
 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA dátum: 2024.05

terv: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655 településtervező munkatárs: Füzesi Attila

Tm-1Sz

↑100m

↑100m

↑100m

