

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ**

**MISKOLC, GÖMÖRI U. 4420/115. HRSZ. TELEK
JELENLEG HATÁLYOS KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK
MÓDOSÍTÁSA
KÜLÖNLEGES GARÁZS TERÜLET
ÖVEZETI BESOROLÁSRA**

MEGBÍZÓ:

DUCSAI GERGELY
3713 ARNÓT, DEÁK FERENC UTCA 17.

TERVEZŐ:

MŰÉPÍTÉSZ ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐIRODA KFT.
3525 MISKOLC, DÉRYNÉ U. 2. I./1.



MISKOLC, 2024. JÚLIUS HÓ

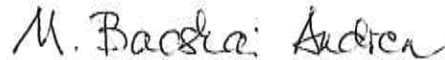
2. TERVEZŐK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

MISKOLC, GÖMÖRI U. 4420/115. HRSZ. TELEK
JELENLEG HATÁLYOS KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK
MÓDOSÍTÁSA
KÜLÖNLEGES GARÁZS TERÜLET
ÖVEZETI BESOROLÁSRA



Településtervezés:
Puskás Péter
Ybl és Pro Architectura-díjas építész
É-1-05-0103, TT1- 05-0103
Műépítész Kft.



Településtervezés:
M. Bacskai Andrea
építészmérnök
É-05-0081, TT1-05-0081
Műépítész Kft.

Felhasznált terv:

Gépkocsitároló építés (20 állásos) építési engedélyezési tervdokumentációja 2024. január
Építész tervező: Szarka Zsolt É3-05-0386

3. TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

MISKOLC, GÖMÖRI U. 4420/115. HRSZ. TELEK JELENLEG HATÁLYOS KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA KÜLÖNLEGES GARÁZS TERÜLET ÖVEZETI BESOROLÁSRA

1. Címlap
2. Tervezők
3. Tartalomjegyzék
4. A telepítési tanulmányterv leírása
 - 4.1. Előzmények
 - 4.1.1. A megbízás és a fejlesztési cél ismertetése
 - 4.2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
 - 4.2.1. A terület elhelyezkedése
 - 4.2.2. A területhasználat vizsgálata
 - 4.2.3. A terület infrastrukturális adottságai
 - 4.2.4. A telekre vonatkozó hatályos előírások
 - 4.3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv
 - 4.4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humán infrastruktúra fejlesztések
 - 4.4.1. Műszaki infrastruktúra
 - 4.4.2. Humán infrastruktúra
 - 4.5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
 - 4.6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
 - 4.7. Összefoglalás

4. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV LEÍRÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

MISKOLC, GÖMÖRI U. 4420/115. HRSZ. TELEK JELENLEG HATÁLYOS KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA KÜLÖNLEGES GARÁZS TERÜLET ÖVEZETI BESOROLÁSRA

4.1. ELŐZMÉNYEK

4.1.1. A megbízás és a fejlesztési cél ismertetése

A jelenleg a hatályos településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt beépítetlen telken tulajdonosa (Megbízó) egy épülettömegben elhelyezett 20 állásos gépkocsitároló megépítését tervezi.

2024. januárjában már el is készültek a gépkocsitároló építési engedélyezési tervei, de a kertvárosias lakóterületi övezetben ezt az épületet nem lehetett elhelyezni, ezért az engedélyezési terv elutasításra került. A Megbízó **elsődleges célja** a településrendezési eszközök módosítása annak érdekében, hogy az adott telken **a tervezett gépkocsitároló épület elhelyezése megvalósulhasson. Ehhez a jelenlegi kertvárosias lakóterületi övezetből (Lke-21.45.5) különleges garázssterület (K-G-10.00.0) övezetbe történő átsorolás tervezett, a tervezési terület telkétől északra elhelyezkedő 3 db telek övezeti besorolásához és területfelhasználásához hasonlóan.**

A telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan javaslatot tegyen, ami egyaránt összhangban van a beruházói szándékokkal és a városi érdekekkel is. A városnak érdeke, hogy **a különböző övezetű lakóterületeken (nagyvárosias, kertvárosias) a garázs ellátás ill. az esetleges második garázs igény megoldásra kerüljön.**

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen telepítési tanulmányterv e tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet meghatározza, hogy mely esetekben szükséges telepítési tanulmányterv készítése a műszaki tervezés ill. a településrendezési tervek módosításának megalapozásaként, előkészítéseként.

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

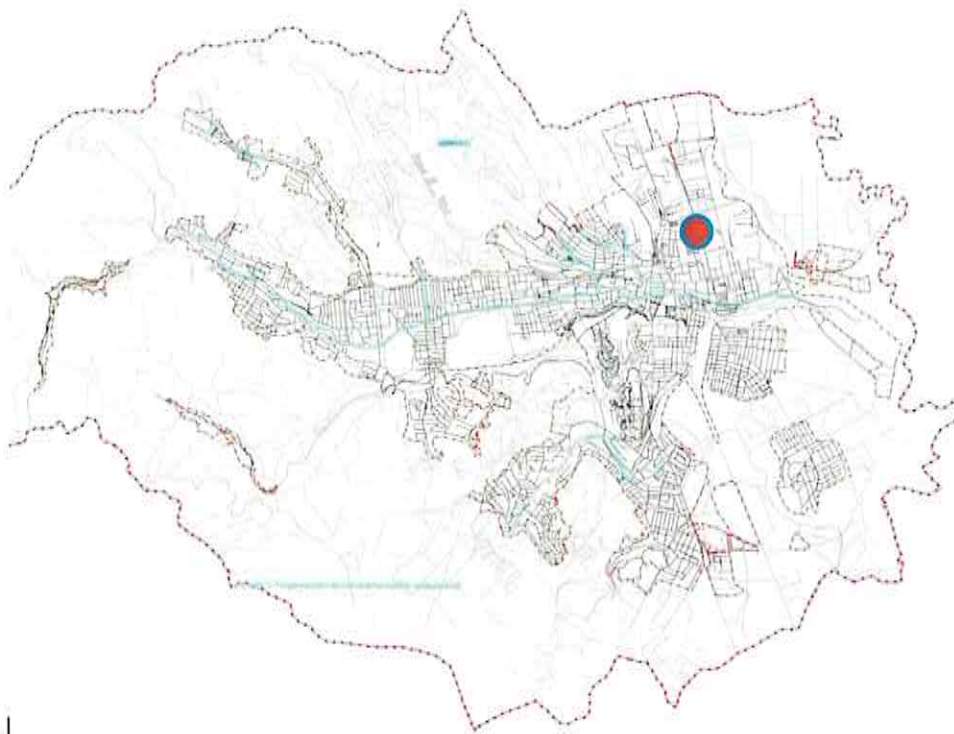
b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

4.2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

4.2.1. A terület elhelyezkedése

A telek és környezete Miskolc város északi oldalán, a 26. sz. főút (Szentpéteri kapu) keleti oldalán található.




A város áttekintő térképe a módosítás helyének feltüntetésével

Az Álmos utca - Kassai utca – Zombori utca által határolt nagyobb tömb keleti lezárását a Gömöri pályaudvar vasúti közlekedési területe határolja, így a Gömöri utca keleti oldalán fekvő tervezéssel érintett telek és a tőle északra és délre fekvő telkek közvetlenül határosak a Gömöri pályaudvar vasúti közlekedési területével.

A magán tulajdonú, beépítetlen telek a Szentpéteri kapuból nyíló Álmos utca keleti végén induló észak-déli tengelyű Gömöri utca keleti oldalán található. A telektől északra, a Gömöri utca keleti oldalán az Álmos utcától dél felé haladva 3 db már különleges garázs terület övezetbe sorolt telek található, ebből a két déli telken már meg is épültek a gépkocsitároló épületek. A 4420/115. hrsz. telken tervezetten megépülő gépkocsitároló ennek az egységes besorolású Gömöri utca keleti oldalán található különleges garázs területnek a záró eleme lehetne, telepítésével és építészeti kialakításával alkalmazkodva az eddig megépült gépkocsitároló épületekhez.



 Tervezési terület

 A tervezéssel érintett telek környezetében fekvő különleges garázs területi besorolású telek

A jelenleg hatályos tervekben szereplő szomszédos különleges garázs terület telkei:



4420/58. hrsz.

Az Álmos utca végén található északi telek

Gépkocsitároló épület még nem épült a telken

**4420/158. hrsz.**

A 4420/58. hrsz. telektől délre fekvő telek

Gépkocsitároló épületekkel beépített, az épületek előregyártott vasbeton garázsok sorolásával készültek.

A két épületben 20 db garázst helyeztek el, amelyeket egy középső belső útról lehet feltárni.

**4420/157. hrsz.**

A 4420/158. hrsz. telektől délre fekvő telek

Gépkocsitároló épületekkel beépített, az épületek hagyományos téglá épületek.

A két épületben 31 db garázst helyeztek el. Az északi épület északi oldalának garázsai egy külön belső útról közelíthetők meg.



Az északi épület déli oldalának garázsait és a déli épület garázsait egy másik belső útról lehet megközelíteni.

A tervezési terület:



4420/115. hrsz.

A 4420/157. hrsz. telektől délre fekvő telek

Északról gépkocsi tároló épületekkel, délről pedig a 4284/2. hrsz. kertvárosias lakóterületi telekkel határos.

A korábban elkészült engedélyezési terv szerint egy szabadonálló

épülettömbben kétoldali feltárással 20 db garázs elhelyezése tervezett.

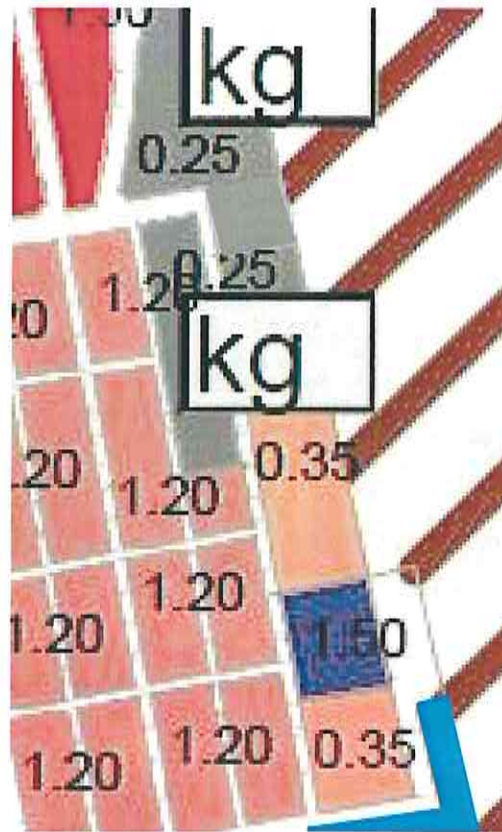


A tervezési területtel szomszédos kertvárosias lakóterületi telek - 4284/2. hrsz.:



Ikres beépítésű kertvárosias lakóterületi telek 2 db lakással

4.2.2. A területhasználat vizsgálata



Miskolc MJV településszerkezeti tervlap kivonat

Az Álmos utca keleti végén nagyvárosias lakóterületi övezetben (Ln) földszint + 4 emeletes lakóépületek, kisebb különleges garázs terület övezet (K-G) és az intenzív beépítést ellensúlyozó, enyhítő fásított közterek (Kb-KVF-2 – különleges beépítésre nem szánt fásított köztér) kaptak helyet.

A nagyvárosias lakóterület és a területet lezáró vasúti közlekedési terület között egy nagyméretű különleges garázs övezet (K-G) található telepszerűen elhelyezett, előregyártott elemekből összeállított garázsépületekkel.



A Gömöri utca északi szakaszának nyugati oldalát az Álmos utca kereszteződésétől az előbbiekkal megegyező, egy időben, zárt sorúan telepített előregyártott elemekből összeállított garázsépületek foglalják el, besorolásuk különleges garázs övezet (K-G).



A Gömöri utca a zárt sorúan telepített garázsépületek végéig kétirányú forgalmú, majd innen délre az utca egyirányú forgalmúvá válik, csak a Zombori utca irányába lehet közlekedni. A tervezéssel érintett telek a Gömöri utca kétirányú szakaszán található.



A 4420/115. hrsz. telektől délre a Gömöri utca keleti oldalán a Zombori utcáig kertvárosias lakóterület (Lke) ill. településközponti vegyes terület (Vt) került kijelölésre.

A Gömöri utca nyugati oldalán, a garázssortól délre a Zombori utcáig a Kassai u. – Gömöri utca között egységesen telepített, a hátsókert felé és az oldalkert felé is ikres beépítésű kertvárosias lakóterület (Lke) található.

Ez a különleges beépítésű terület a helyi településszerkezeti védelem alatt álló **Hodobay tisztviselőtelep** területe.



Részlet Miskolc MJV településképi rendeletének értékkataszteréből:

A Hodobay tisztviselőtelep az I. világháború után épült fel. A tervek 1923-ban készültek el, az első lakások átadására 1924-ben került sor. A településrészen a mérnöki tervezés jegyeit magán viselő szabályos, derékszögű úthálózat közel azonos nagyságú, szabályos téglalap alakú lakótömböket alakított ki. Az épületek a kisvárosias beépítés jegyeit viselik.

A tömbben található településközponti terület és a vele szomszédos lakóterületek megengedett épületmagassága 8,0 m, míg a többi lakóterületi övezetben 4,50 m. A különleges garázs terület övezetben megengedett maximális épületmagasság 3,50 m.

A **vizsgált telkek** északi oldalán és a Gömöri utca nyugati oldalán különleges garázs terület övezetbe sorolt telkek található, tőle délre pedig kertvárosias lakóterületi övezet található különböző szabályozási paraméterekkel. A tervezéssel érintett telkek tömbjének keleti oldala közvetlenül csatlakozik a Gömöri pályaudvar területének meredek rézsűjéhez.





A 4420/115. hrsz. telek tervezett különleges garázs területi kiépítése **a szűkebb környezet területfelhasználásával összhangban kialakítható**. A telektől északra található 4420/58, 4420/158 és 4420/157. hrsz. telkek és a vizsgált 4420/115. hrsz telek is olyan elhelyezkedésű telkek, amelyek keletről a vasúti közlekedési területtel, északról és nyugatról pedig a csupán gépkocsitároló épületek elhelyezésére alkalmas különleges garázs területtel határosak. **Ez a környezet a 4420/115. hrsz. telken további gépkocsitároló épületek elhelyezésére megfelelő.**

A tervezéssel érintett telektől északra fekvő, az Álmos utcai nagyvárosias lakóterület melletti különleges garázs területen 155 db, míg a Gömöri utca nyugati oldalán található hasonló garázs területen 94 db előregyártott garázs egység – összesen 249 db garázs került telepítésre.

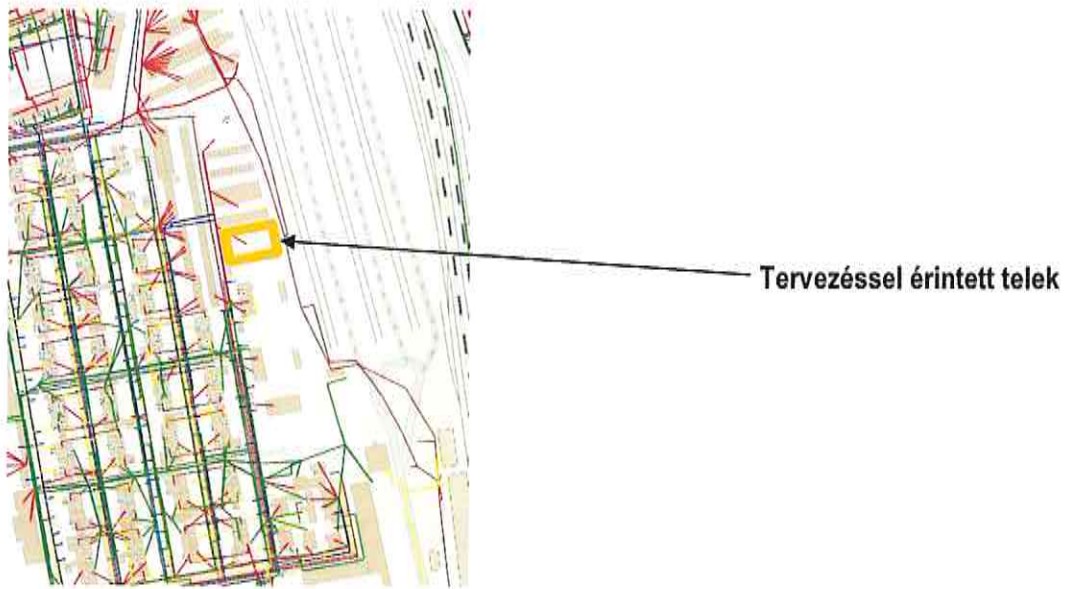
A Gömöri utca keleti oldalának garázsterületén eddig $20+31=51$ db garázs került megépítésre. A tervezéssel érintett telek környezetében tehát összesen **jelenleg 300 db garázs** áll rendelkezésre.

A **4420/115. hrsz. telken** a módosítási eljárás lezárása után **20 db új garázs** épül majd meg és ha a Gömöri utca keleti oldalának legészakibb 4420/58. hrsz. telke is beépül (20-30 db garázs), akkor **tervezetten kb. 340-350 garázs** áll a környékbeliek rendelkezésére. A **Gömöri utca keleti oldalán kb. 100 db új építésű garázs** kínálatával lehet majd számolni.

A 4420/115. hrsz. telektől délre fekvő 4284/2. hrsz. telek már határos a Gömöri utca nyugati oldalán telepített védett szerkezetű, intenzív beépítésű lakóterülettel, ettől a telektől délre a telkek már inkább lakófunkciók vagy kisebb intézményi funkciók elhelyezésére alkalmasak.

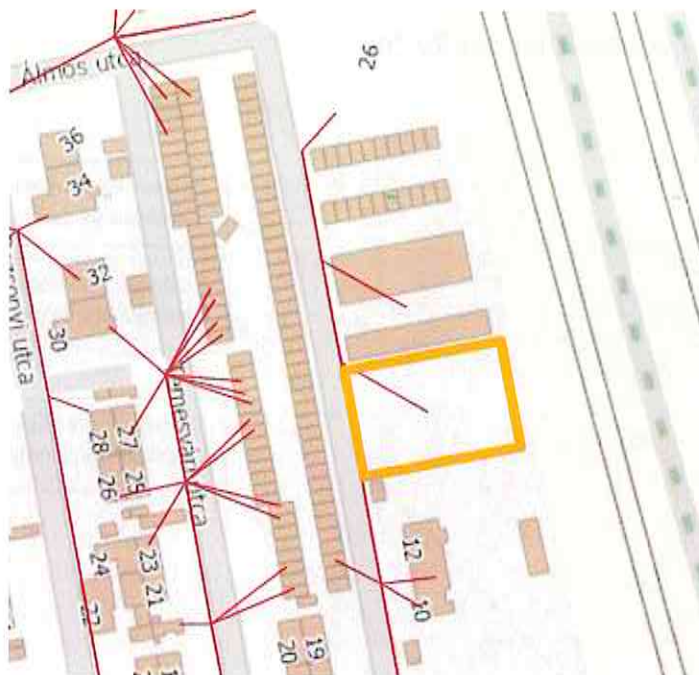
4.2.3. A terület infrastruktúrális adottságai

Az utcában, a telek nyugati oldala előtt elektromos, ivóvíz és csapadékvíz közművek állnak rendelkezésre. A telek keleti oldalán futnak települési gyűjtő szennyvíz vezetékek, ill. a telektől délre fekvő meglévő lakóterület rendelkezik szennyvíz vezetékkel és bekötésekkel.



A telek tágabb környezetének közmű hálózata

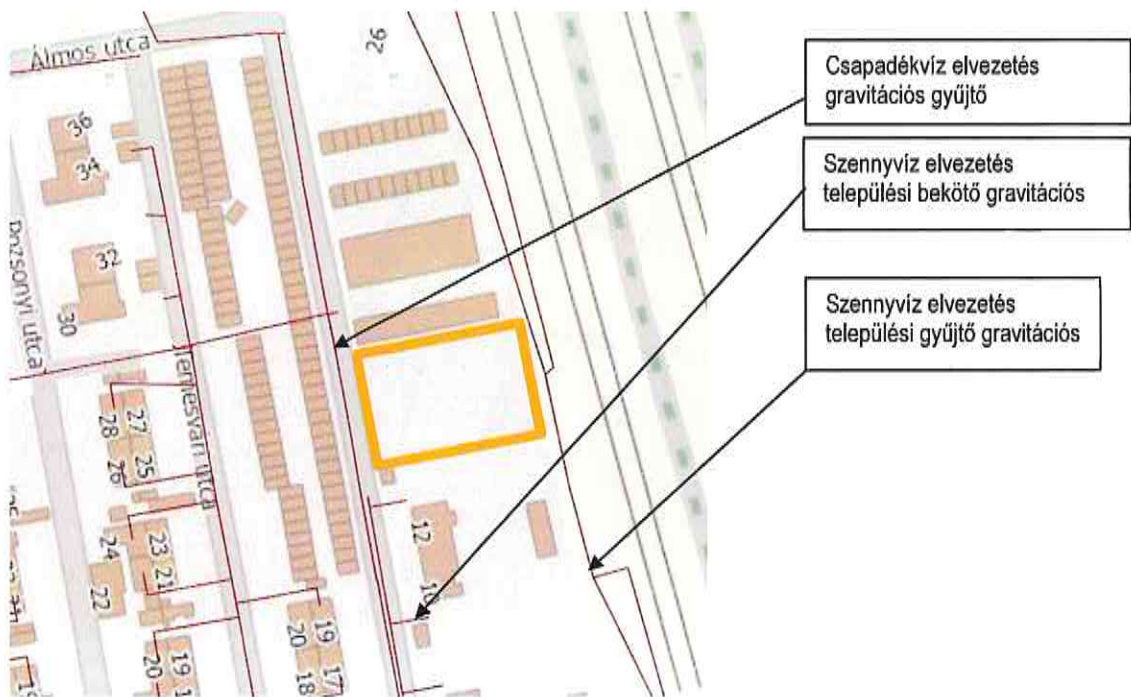
Villamos energia – kiefeszültségű szabadvezeték (átviteli) + közvilágítás – MVM-ÉMÁSZ



Vízellátás – elosztó vezeték – nyomott – MIVÍZ Kft.



Vízvezetés – csapadékvíz és szennyvíz – MIVÍZ Kft. és ÉRV Zrt.



4.2.4. A telekre vonatkozó hatályos előírások

A hatályos területrendezési tervek

A tervezett módosítás 1 db telekre vonatkozó településszerkezeti módosítással jár, de jelentős településszerkezeti változás nem következik be. **Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése**, nem változik nagyobb kiterjedésű területen a kijelölt területfelhasználás.

A 4420/115. hrsz. belterületi, a várostest központi részén fekvő telek a területrendezési tervekben települési térség részét képezi, az ökológiai hálózat, a tájvédelem, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, vízminőség-védelmi területek, nagyvízi medrek, ásványi nyersanyagvagyron övezetek, földtani veszélyforrás területi övezetek nem érintik.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

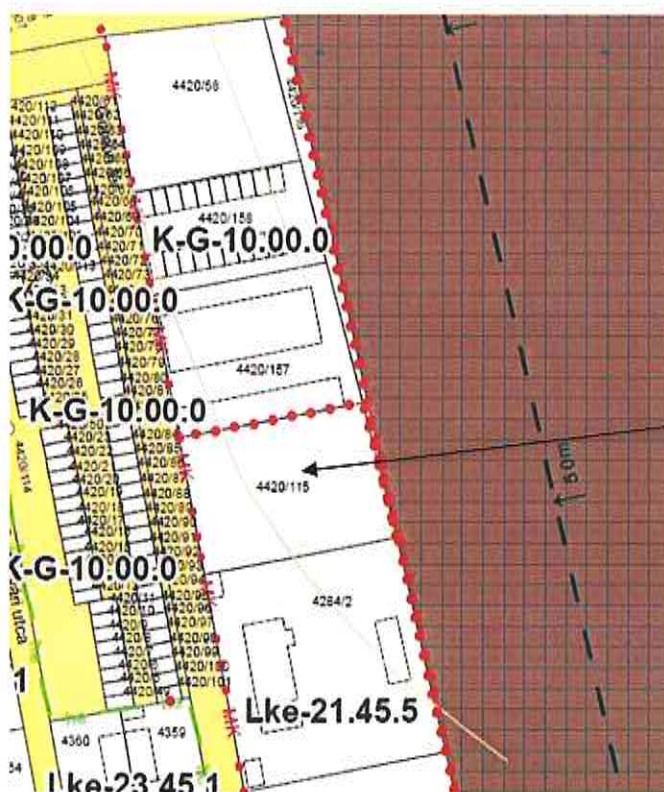
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendeletével megállapított Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve (MTrT)

Az OTrT Miskolc MJV közigazgatási területét négy kategóriába sorolja.

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

Az OTrT és MTrT szerkezeti tervlapok nagyságrendjéből adódóan a tervezési terület 1.260 m²-es telekterületének helye a települési térségen belül egyértelműen nem azonosítható be, de a kertvárosias lakóterületi övezetből különleges garázs övezetbe történő **átsorolás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes.**

A hatályos településrendezési eszközök



A 4420/115. hrsz. telekre vonatkozó jelenleg hatályos szabályozási terv kivonat

Tervezéssel érintett telek

A 4420/115. hrsz. telekre jelenleg vonatkozó hatályos szabályozási paraméterek:

Lke – 21.45.5 - Miskolc MJV belterületi szabályozási terve - 20-3. jelű tervlap

Lke – kertvárosias lakóterület

2 – max. 4,50 m épületmagasság

1 – szabadonálló beépítés

4 – max. 35 % beépíthetőség

5 – min. 45 % zöldfelület

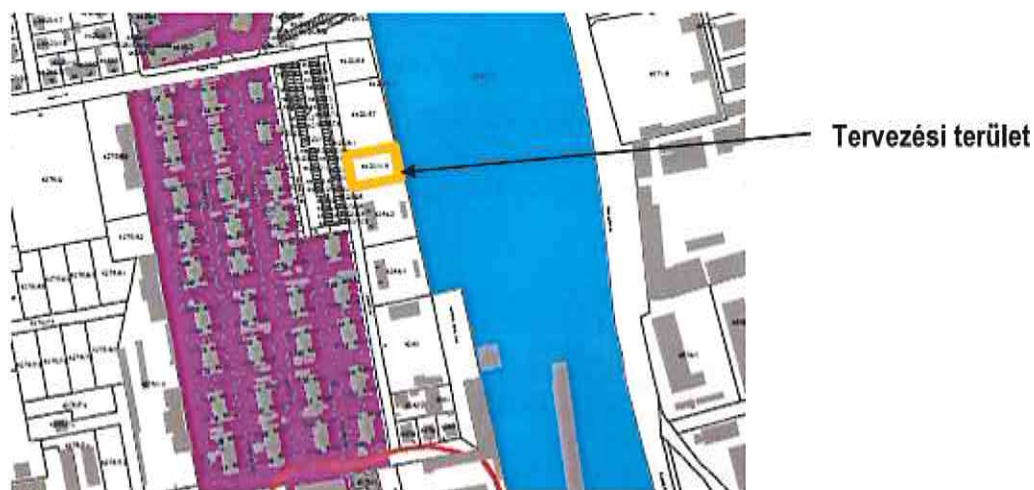
5 – min. 1200 m² telekterület – telekalakítás esetén

Az övezetben a fejlesztésként tervezett 20 állásos gépkocsitároló épület nem helyezhető el. A tervezett fejlesztés megvalósításához a telek másik területfelhasználásba ill. másik övezetbe történő átsorolás szükséges.

A 4420/115. hrsz. telekre vonatkozó örökségvédelmi előírások:

Miskolc MJV Önkormányzata Közgyűlésének 44/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelete rendelkezik a településkép védelméről (településképi rendelet).

A **településképi rendelet 1.1 függeléke** tartalmazza a településkép védelme szempontjából kiemelt területek térképi lehatárolását:



KÉK – műemlék épület telke – Gömöri pályaudvar 4582. hrsz. telke

LILA - egyedi területi védelem alatt álló helyi építészeti örökség - Hodobay tisztviselőtelep

A **településképi rendelet 1.2 függeléke** tartalmazza a településkép védelme szempontjából kiemelt területek jegyzékét

B./ Nemzetközi és országos jelentőségű művi értékek

BA./ Műemlékek, műemléki környezetek

1	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	HRSZ.
22	10333	23218	Gömöri Pályaudvar ex-lege műemléki környezete	4270/2, 4268/3, 4266, 4270/1, 4269, 4267, 4584/5, 4584/1, 4584/6, 4584/7, 4581/1, 4606/5
166	10333	2929	Gömöri Pályaudvar**	4582

A 2017-ben készült településképi rendelet függelékeiben található adatok alapján a 4420/115. hrsz. telek és a környezetében fekvő telkek nem tartoznak a műemlék Gömöri pályaudvar ex-lege műemléki környezetébe

Miskolc MJV Önkormányzata Közgyűlése 38/2022.(XII.22.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Miskolc MJV településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát. A felülvizsgálati tervben a műemlékek ex lege műemléki környezetének lehatárolása a szakhatóságoktól kapott új adatok felhasználásával történt. Az új adatok alapján a lehatárolás már érinti a Gömöri utca keleti oldalán található telkeket, **a tervezési terület 4420/115. hrsz. telke a szabályozási tervlapon jelölt új műemléki környezet lehatárolás alapján a Gömöri pályaudvar műemlék épülete ex lege műemlék környezetének része.**

A tervezési terület 4420/115. hrsz. telkén a későbbiekben felépítendő gépkocsitároló épület a környezetével összhangban kerül megtervezésre. A tervezett épület a műemlék Gömöri pályaudvar épületétől jelentős távolságban és nagy szintkülönbséggel épül majd meg, a két épület városképileg együtt sohasem lesz vizsgálható. **A tervezett új épület a műemléki érték megjelenését, utcaképi, településképi értékeinek érvényesülést nem befolyásolja.**

4.3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv tartalma, szempontjai:

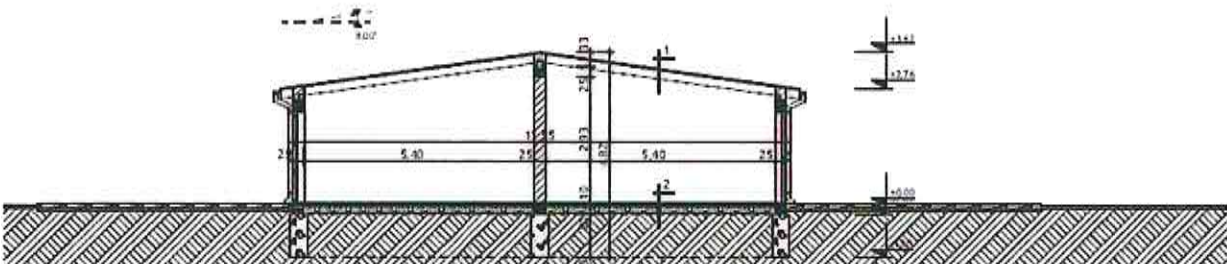
1. A városképi megjelenés

A 4420/157. hrsz. telekkel északról szomszédos 4420/158. hrsz. telken előregyártott elemekből zárt sorúan megépült 2 db gépkocsitároló épület a Gömöri utca nyugati oldalán telepített sorgarázsok kialakítását tükrözi, újabb megjelenéssel és igényesebb kivitelezéssel A 4420/115. hrsz. telek beépítésének városképi megjelenése, utcaképi kialakítása, tömege azonban nem ehhez az épület csoporthoz, hanem a vele szomszédos 4420/157. hrsz. telek kéttraktusos épületéhez igazodik.

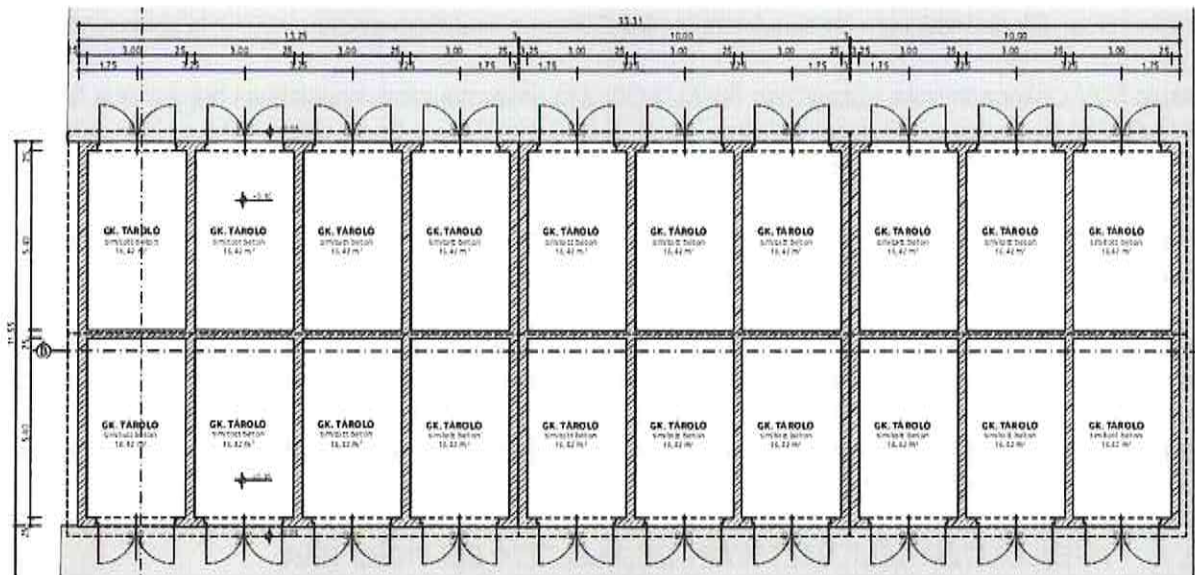
A 4420/115. hrsz. telken építendő gépkocsitároló épület elhelyezése és tömegének kialakítása során elsődleges cél volt a telektől északra fekvő 4420/157. hrsz. telken már megépült gépkocsitároló épületekhez történő alkalmazkodás, az összhang megteremtése. A fejlesztés megtervezése során Megbízó részéről igény volt a hagyományos épületszerkezetek alkalmazása, amely az északi szomszédos telek épületeit is jellemzi.

Az épület műszaki kialakítása:

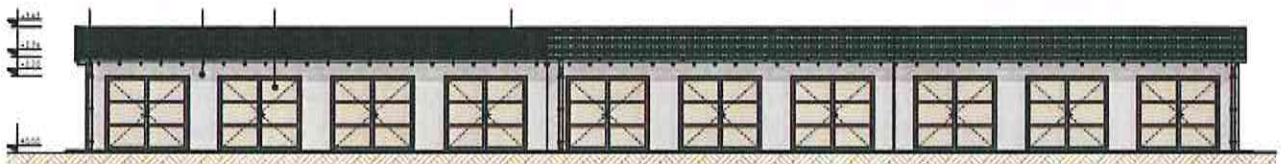
Metszete:



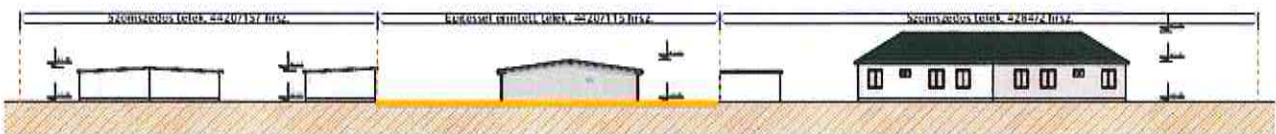
Alaprajza:



A telken belüli feltáró út egyike felőli homlokzat:



Utcaképi megjelenése:



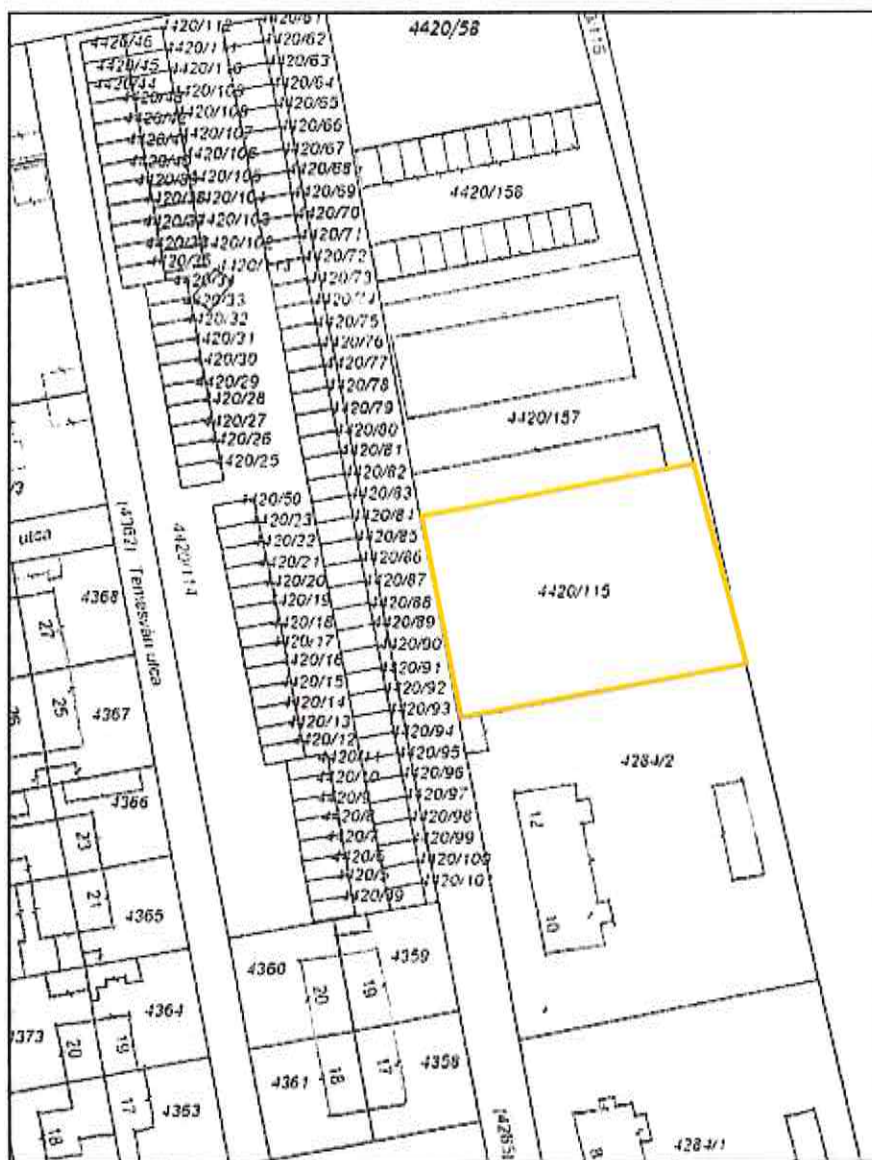
A földszintes épület tömegét 8 fokos tető fedi. A gépkocsitároló épület hagyományos épületszerkezetekből, anyagokból épül, a színek összhangban vannak a környezetében lévő épületekével. A tervezett épületben semmilyen más funkció nem kerül kialakításra.

A beépítési mód

A Gömri utca keleti oldalán kialakult tömb északi 3 db telke a hatályos szabályozás alapján **K-G-10.00.0** övezetbe sorolt.

Az északi telkek szabályozási paraméterei:

- K-G** különleges garázs terület
- 1** – max. 3,5 m épületmagasság
- 0** – adottságtól függő beépítési mód
- 0** – kialakult / 100 % beépíthetőség
- 0** – kialakult / 0 % zöldfelület
- 0** – adottságtól függő min. telekméret



Hivatalos térképmásolat

Az előbbi K-G övezeti besorolású telkek beépítése

1. A tervezési területtel északi oldalon határos **4420/157. hrsz. telek épült be elsőként** ezen a területen. Beépítése oldalhatáron álló beépítés, amely a telek déli oldalához kapcsolódik. Az oldalhatáron álló építési helyen belül 1 db egytraktusos és 1 db kéttraktusos garázsépület került elhelyezésre. Az északi épület és az északi telekhatár közötti oldalkert 5,0 m, az épületek a nyugati telekhatárra épültek, előkert nélkül. Az északi kéttraktusos garázsépület északi garázsait az északi telekhatár mellett futó útról, míg a kéttraktusos épület déli garázsait és a déli egytraktusos épület garázsait az épületek között kialakított útról lehet megközelíteni.
2. A tőle északra fekvő **4420/158. hrsz. telek épült be másodikként** ezen a területen. Beépítése oldalhatáron álló beépítés, amely a telek északi oldalához kapcsolódik. Az oldalhatáron álló építési helyen belül 2 db egytraktusos garázsépület került elhelyezésre. A déli épület és a déli telekhatár közötti oldalkert 3,5 m, az épületek a nyugati telekhatárra épültek, előkert nélkül. A garázsépületeket az épületek között kialakított útról lehet megközelíteni.

3. A legészakibb fekvésű **4420/58. hrsz. telek még nem épült be.**

A tervezéssel érintett 4420/115. hrsz. telek tervezett beépítése

A tervezési terület telkének beépítését a Megbízó elképzelése alapján megépítendő gépkocsitároló racionális feltárása és a telek területének optimális felhasználása határozta meg.

A beépítés kialakításánál figyelembe kellett venni, hogy a 4420/115. hrsz. telek északi szomszédja (4420/157. hrsz.) a különleges garázssterület övezetbe, míg a déli szomszédja (4284/2. hrsz.) már a kertvárosias lakóterületi övezetbe tartozik.

A gépkocsitároló épület egy tömegben és szabadonálló beépítéssel történő telepítése a telken mindkét szomszéd zavartalan telekhasználatát biztosítani tudja.

A tervezett épület kéttraktusos, az északi és a déli oldali garázsokat az épület északi és déli hosszanti oldalai mellett megépített 6,0 m-es útról lehet megközelíteni.

A tervezett épület a nyugati telekhatárra épül **előkert nélkül** a tőle északabbra megépült gépkocsitároló épületekhez igazodva.

A tervezett új különleges garázs terület övezetben a szabályozási paraméterek közül csak a **max. 3,5 m épületmagasság** kerül konkrétan meghatározásra.

A HÉSZ előírásai - 9.§. (3) – szerint az oldalkert méretét szabadonálló beépítési módnál:

aa) az építési övezetben, övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének, - jelen esetben 1,75 m

ab) vagy, ha ez az érték kisebb, mint 3,0 m, akkor 3,0 méternek kell tekinteni.

Tehát az övezetben min. 3,0 m-es oldalkertet kell kialakítani.

A tervezett beépítésnél az **északi telekhatártól 10,66 m-es, míg a déli telekhatártól 7,0 m-es oldalkerttel** kerül telepítésre az épület.

A HÉSZ előírásai - 9.§. (4) – szerint a hátsókert méretét – ettől eltérő előírás hiányában:

ca) a kialakult állapotnak,

cb) ha a ca) alpont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor a hátsókertre néző tényleges épületmagasságnak,

cc) vagy, ha a cb) alpont szerinti érték kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek kell tekinteni.

A hátsókertre néző tényleges épületmagasság kisebb, mint 6,0 m, tehát az övezetben 6,0 m-es hátsókertet kell kialakítani.

A hátsókert az épület vonalában 6,0-6,25 m.

Az oldal- és hátsókert kialakítás a helyi építési szabályzatnak és az általános építési előírásoknak megfelelő.

A déli oldali szomszédos lakóépület a telkén (4284/2. hrsz.) 6,0 m-es előkerttel és 12,0 m-es északi oldalkerttel került telepítésre, **a tervezett épület és a déli oldalon szomszédos lakóépület egymástól 19,0 m-re helyezkedik el.**

A telek nem beépített és nem burkolt telekrészein kívüli területen gyeppel vagy talajtakaró növényzet telepítésére kerül sor.

A tervezett gépkocsitároló épület látványterve (látványterv az északi oldalról)



4.4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK

4.4.1. Műszaki infrastruktúra

Közlekedés

A gépkocsitároló épület kétoldali közúthoz való csatlakozása a szomszédos épületekhez hasonlóan döntött szegéllyel megoldható.

Közművek:

Az utcában, a telek nyugati oldala előtt elektromos, ivóvíz és csapadékvíz közművek állnak rendelkezésre, a szennyvíz bekötés is megoldható a lakóterületi szakasz szennyvíz vezetékéről.

A telken elhelyezendő funkciók egyedül az elektromos közműre történő rácsatlakozást igénylik.

Villamosenergia ellátás

A tervezett garázsépület a villamosenergia ellátást a városi közcélú kiefeszültségű rendszeren keresztül fogja kapni léghábelen keresztül. A csatlakozó léghábel az utcai oszlop és a mérőhely között az MVM-ÉMÁSZ építi meg. A csatlakozási pont a tervezett épület utcai homlokzati falára szerelt mérő szekrény, ami egyben a tulajdoni határt is jelenti a Szolgáltató és a Fogyasztó között.

A villamos energia igény

1 garázs összesen: 1,6 kW 1,1 Kw, 20 garázs összesen: 32 kW 22 kW A számított 22 kW-hoz 3x32A-es biztosító érték tartozik.

Mivel a telek egyetlen fogyasztásméréssel fog rendelkezni, így az MVM-ÉMÁSZ felé 3x32A-t kell bejelenteni. Amennyiben elektromos autó töltést is akar valamelyik garázs bérlője végezni, úgy a mérő főbiztosító értéket

növelni kell, de ez a meglévő ÉMÁSZ hálózat paramétereinek miatt jelentős fejlesztési munkát igényelne, aminek a költségeit az igény bejelentőjének kell kiegyenlíteni.

Elektromos elosztási rendszer

A fogyasztásmérés az utca közelébe kerül falra rögzített egy mérőrendszeres három fázisú mérésre alkalmas, az MVM-ÉMÁSZ-nál rendszer engedéllyel rendelkező típusú. A mérőszekrény mellé kerül a fogyasztói tulajdonú mért elektromos főelosztó. A tervezett főelosztó szekrény kültéri falra szerelt műanyag házas kivitelű 63A névleges árammal IP 65 védelemmel. Ebben kap helyet az épület tüzeseti főkapcsolója, a túlfeszültség védelem 1-2 fokozata. Az egyes garázsok fővezetékei 1p 16A-es kismegszakítóval lesznek indítva. Minden garázs leágazásba kerül egy-egy digitális almérő, ami a fogyasztás mérésére és regisztrálására szolgál. Ez alapján osztható majd szét a villanyszámla az egyes garázs egységek bérlői között.

A tervezett garázsok fűtellenek, vizes szerelvényt nem tartalmaznak, szellőzésük az ajtók nyitásával megoldódik, így nincs épületgépész szerelvény, készülék elhelyezési igény.

A garázsokban egy-egy kiselosztó kerül felszerelésre a helyiség funkciójára és jellegére tekintettel tömített műanyag szekrényben. Tűzjelző rendszer az OTSZ előírásai szerint nem kötelező. Napelemes rendszer elhelyezésére elvi lehetőség van a tetőn.

4.4.2. Humán infrastruktúra

A tervezett módosítással települési humán infrastruktúra vonzat nem keletkezik.

4.5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett új 20 állásos gépkocsitároló épületet északról, az Álmos u. – Gömöri u. felől lehet megközelíteni. A Gömöri u. a nyugati oldali garázsterület déli határáig kétirányú forgalmú, ettől a vonaltól azonban egyirányú, kötelező dél felé haladási irányú. Tehát a gépkocsitároló épület telkét északi és déli irányban is el lehet hagyni.

A fejlesztés az új épület befogadóképességével (20 db gépkocsitároló) arányos többlet forgalmat és zajhatást generál majd a jelenlegihez képest (300 db gépkocsitároló) az aktuális napi gépkocsiforgalom arányában. A többlet környezeti terhelés megoszlik az Álmos u. – Gömöri u. északi szakasza és a Gömöri utca déli szakasza között. **Ez a nagyságrendű forgalom növekedés nem okoz lényegesen nagyobb környezeti terhelést.**

A tervezett épület telkét északról és nyugatról garázs területek veszik körül, csak dél felé határos lakótelekkel. A lakóterület felé a kapcsolatot úgy kell megoldani, hogy a környezeti hatások mindkét fél részére optimálisak legyenek. A déli lakóépülettől a tervezett garázsépület 19,0 m-re kerül telepítésre. A környezeti hatások szükség esetén – az ott élőkkel egyeztetve - a megfelelően telepített többszintű növényállománnyal csökkenthetők.

A tervezett új különleges garázs terület övezet Miskolc MJV helyi építési szabályzatában már meglévő, kidolgozott övezet. Az övezeti előírások kiegészítésére az adott fejlesztés kapcsán nincsen szükség.

A környezeti hatások értékelése:

	Környezeti hatás	Új hatás a telek beépítésével
1.	A tervezett építés hatása a föld alatti vizekre	Nincs
2.	Felszíni vizek szennyezése	Nincs
3.	Csapadékvíz elvezetés	Az épület és a telek csapadékvize a szabad terep gyepesítése folytán elszikkad, a szomszédok felé

		csapadékvíz átvezetés nincs.
4.	Zaj és rezgés hatás	A jelenlegi állapothoz képest a zaj és rezgésterhelés növekedése nem számottevő.
5.	Bűz	Nincs
6.	Szennyező anyag	Nincs
7.	Ipari jellegű tevékenység	Nincs
8.	Fertőzésveszély	Nincs
9.	Fényszennyezés	Nincs
10.	Zöldfelületek karbantartása	A jelenleg beépítetlen telek invazívan terjedő növényei eltávolításra kerülnek
11.	Szomszédos ingatlanok	Beépítésüket, használati értéküket a tervezett építmény semmilyen szempontból nem korlátozza, illetve befolyásolja. A telek beépítéséből, gépkocsi forgalmából adódó forgalom növekedés nem okoz a jelenlegihez viszonyított nagy környezeti terhelés növekedést.
12.	A telek a Gömöri pályaudvar műemléki környezetének telke	Az építés megkezdése nem bejelentés köteles tevékenység, mivel a műemlék épület értékeit nem befolyásolja, nem rontja. A tervezett épület a műemlék épülettel együtt nem szemlélhető az épületek nagy távolsága és eltérő terepszintje miatt. Régészeti lelet előkerülése esetén a hatályos örökségvédelmi törvény előírásai szerint kell eljárni.

4.6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A fejlesztési cél elérése érdekében a tervezéssel érintett 4420/115. hrsz. telek a tőle északra levő 3 db telek (4420/58, 4420/158, 4420/157. hrsz.) esetében már alkalmazott **K-G-10.00.0 különleges garázs terület övezetbe** kerülne átsorolásra a jelenleg hatályos kertvárosias lakóterületi besorolás helyett (Lke-21.45.5).

A különleges garázs terület övezet előírásai a HÉSZ-ben:

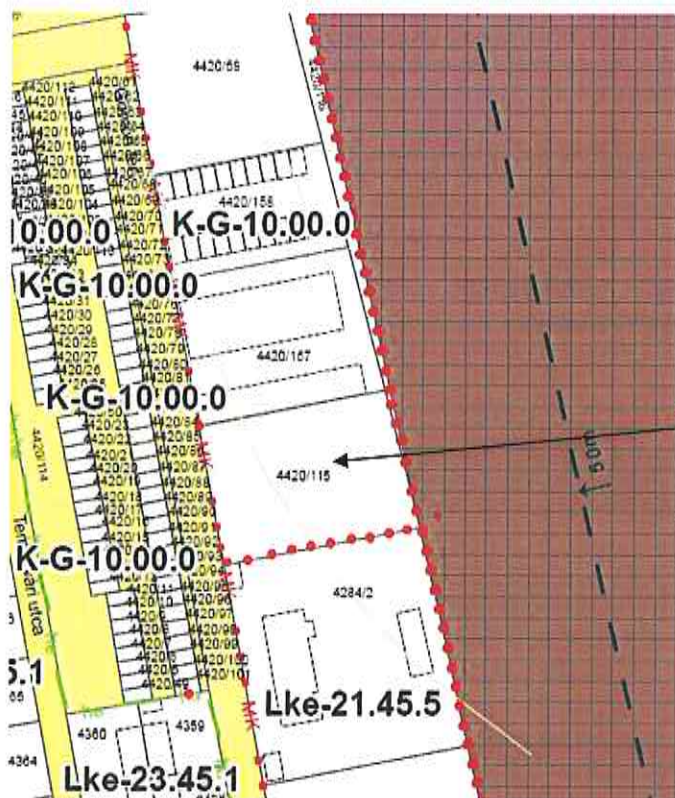
41.§

- (1) *Különleges garázs terület építési övezetében kizárólag személygépjármű tároló épület(ek) helyezhető(k) el.*
(2) *Különleges garázs terület építési övezetében garázs rendeltetése nem változtatható meg.*

A **K-G-10.00.0** övezet szabályozási paraméterei:

K-G különleges garázs terület

- 1 – max. 3,5 m épületmagasság
- 0 – adottságtól függő beépítési mód
- 0 – kialakult / 100 % beépíthetőség
- 0 – kialakult / 0 % zöldfelület
- 0 – adottságtól függő min. telekméret



A 4420/115. hrsz. telekre vonatkozó tervezett szabályozási koncepció

Tervezéssel érintett telek

Biológiai aktivitásérték számítás

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

- A 7. § (2) bekezdés tételesen felsorolja azokat a szempontokat, melyeket figyelembe kell venni a településfejlesztés és a településrendezés során.
- A 7.§ (3) bekezdés b) pont alapján:
b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet

Jelen módosítás során területfelhasználás módosításra kerül sor, de **újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számítását nem kell készíteni.**

Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A fejlesztési cél elérése érdekében az alábbi eljárások, módosítások lefolytatása, elkészítése szükséges:

- **A hatályos településszerkezeti terv módosítása szükséges**, mivel a telek területfelhasználása módosításra kerül – lakóterületről beépítésre szánt különleges területre módosul. **Új beépítésre szánt terület kijelölése azonban nem történik.**
- **A helyi építési szabályzat módosítása nem szükséges**, mivel az új területfelhasználás tervezett különleges garázs terület övezete a HÉSZ-ben már meglévő, kidolgozott övezet.
- **A helyi építési szabályzat mellékletét képező hatályos szabályozási terv módosítása szükséges** az új övezeti határ és övezeti besorolás feltüntetésével.

A telepítési tanulmányterv bemutatja a módosítás tárgyát és annak megvalósíthatóságát A tanulmánytervet Miskolc MJV Képviselő-testületének kell jóváhagynia előzetesen ahhoz, hogy az Önkormányzat – Tervező – Célmegvalósító (Megbízó) három oldalú szerződést tudjon kötni a településrendezési eszközök módosítására.

Az új gépkocsitároló épület létrehozása a Gömöri utca környezetében található nagyvárosias lakóterületek és kertvárosias lakóterületek parkolási ill. garázs elhelyezési problémáinak megoldásában kedvező lépést jelent.

Az épület építési engedélyének gyors megszerzése érdekében a településrendezési eszközök módosítását minél rövidebb egyeztetési átfutási idővel lenne kedvező elkészíteni. Ennek érdekében a telepítési tanulmányterv jóváhagyásával egyidőben **kérelmezésre kerül a 4420/115. hrsz. telek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása**. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás esetében a módosítás egyeztetési eljárása rövidebb lehet, **egyszerűsített eljárásban kerülhetnek egyeztetésre a tervek a 419/2021.(VII.15.)Kormányrendelet 68. §.(1) ba) pontja alapján.**

4.7. ÖSSZEFOGLALÁS

Az új gépkocsitároló épület megépítése, mint fejlesztési cél egyaránt szolgálja a beruházói szándékokat és a városi érdekeket is. Az épület megépítése **a szűkebb és tágabb környezet területfelhasználásához igazodik, azzal összhangban kialakítható.**

Az ismertetett jogszabályi környezetek és a telepítési tanulmánytervben bemutatott új szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a tervezett új épület engedélyeztetéséhez szükséges településrendezési eszköz módosítások végrehajthatók.

Az eljárások lefolytatása után a fejlesztés már nem ütközik építésügyi akadályba, a **módosítás megteremti a konkrét fejlesztés engedélyezésének alapját.**

Miskolc, 2024.07.15.



Településtervezés:
Puskás Péter
Ybl és Pro Architectura-díjas építész
É-1-05-0103, TT1- 05-0103
Műépítész Kft.



Településtervezés:
M. Bacskai Andrea
építészmérnök
É-05-0081, TT1-05-0081
Műépítész Kft.