



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének részére

Helyben

Feljegyzés

**Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló
38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet
módosítása érdekében**

A Diósgyőri Acélművek egykor az ország egyik legnagyobb kohászati komplexuma, Miskolc legnagyobb munkaadója volt. A 130 hektáros gyárterület kerítéssel védett, nagy része alulhasznosított. A tárgyalt övezetben jelenleg mintegy hatvanöt cég több mint hatszáz főnek biztosít munkát. A legnagyobb gyár, a DAM 2009-ben állt le, a terület szinte teljes egészében magánkézben áll, jelenleg több száz tulajdonosa van. Az egy helyrajzi számon (23365/43 hrsz) szereplő területen, tulajdoni lapja szerint osztatlan közös tulajdon áll fenn, 204 tulajdoni hányad bejegyzéssel, amely kevesebb tényleges tulajdonost jelent (141 tulajdonos). A Miskolci Önkormányzat tulajdoni hányada elenyésző, 6,55%.

A sok tulajdonos és az osztatlan közös tulajdon rendkívül megnehezíti a terület hasznosítását, gátat szab a fejlődésének. Az ingatlanra nincs ún. használatmegosztási szerződés, melyben írásban rögzíteni lehetne, hogy az egyes tulajdonostársak az ingatlan egyes részeit milyen feltételek szerint használhatják. Az értékesítés rendkívül nehézkes, úgyszintén bármilyen építési tevékenység végzése, hiszen az összes tulajdonostárs nyilatkozatát szinte lehetetlen megszerezni.

Az Országgyűlés által tavaly elfogadott a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) külön, önálló alapelvként deklarálta az európai uniós irányelvekkel összhangban „a barnamezős területek elsőbbségének elvét”, mely szerint a barnamezős területek hasznosítását előnyben kell részesíteni az új beépítésre szánt területek minősülő zöldmezős területekhez képest, így a DAM területe óriási potenciális lehetőséget jelent iparfejlesztésre. Azon túlmenően, hogy barnamezős terület, kiváló infrastrukturális adottságokkal rendelkezik: közút, vasút, közművek. A terület hátránya viszont a rekultiváció, illetve veszélyes hulladék ártalmatlanításának kötelezettsége.

A városfejlesztés szempontjából két fontos feladat adódik:

- Az egyik, hogy ezt a zárványként létező-működő iparterületet szervesen be kell illeszteni a városszövetbe.
- A másik, hogy a terület hasznosítását-hasznosulását szükséges elősegíteni.

Az előbbi feladat tekintetében három fő mozzanat sorolható fel:

- Már korábban is tartalmaztak a mindenkori tervek a területet kelet-nyugati irányban feltáró gyűjtőutat; ez nem valósult meg, sem az önkormányzat nem tudta megvalósítani, sem az érintett, ott tevékenykedő tulajdonosok. 2023. február 1-jével hatályba lépett szabályozási tervben már csak egyetlen ilyen kívánatos feltáró utat terveztünk be, a realitások és a jelenlegi állapotok figyelembevételével, pl. nem kell hozzá épületeket elbontani (ami korábban az előrelépés egyik fontos akadálya volt). A Szabályozási Tervben szereplő gyűjtőúton túlmenően az egyes épületek megfelelő megközelíthetősége érdekében szükségesnek tartom megvizsgálni a magánút hálózat kialakítását.
- A terület megközelítése jelenleg a városon keresztül történik. Eközben a Vargahegy legmélyebb pontja nagyon közel van a kohászathoz. Műtárgyépítéssel bekötőút építhető onnan a kohászathoz. Előnye, hogy a déli elkerülő útról közvetlenül lehetne elérni a vasgyárat; a teherforgalom elkerülhetné a belvárost, de a Vargahegyen sem kellene végighaladnia, és a vasgyári kolónián sem.
- Emellé egy észak-déli irányú feltárás is bekerült a szabályozási tervbe. Az előző pontbeli eléréstől északi irányba, a Kiss Ernő utcára történne a bekötés. Jelentősége a terület feltárásán túl, a hasznosítás elősegítése, és ugyanakkor a nehezen járható Hidegsornak a tehermentesítése is.

Fentiekben bemutatott településrendezési célok, a terület feltárását és fejlesztését lehetővé tévő úthálózat kialakítását javaslom településrendezési eszközökkel is támogatni. A Méptv. 84. §-a számos, a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító jogintézményt nevesít. Ezek közül jelen esetben a telekalakítási és építési tilalom, valamint az elővásárlási jog biztosítását tartom legcélravezetőbbnek, annak érdekében, hogy végre lehessen hajtani a településtervben foglaltakat. Mind a telekalakítási és építési tilalom, mind az elővásárlási jog biztosításához szükség van Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: MÉSZ) módosítására, melynek első lépcsője a módosítás elhatározásáról szóló közgyűlési döntés.

Tekintettel arra, hogy a DAM területén olyan épületek is megtalálhatóak, melyek a településképvédelméről szóló 44/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet alapján (1., 2. melléklet) helyileg védett egyedi épített értékek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése alapján a MÉSZ módosításhoz szükség van megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítésére. A már hivatkozott kormányrendelet 7. §-a alapján a megalapozó vizsgálatnak ki kell térnie a jogszabályokban előírt tartalmi követelményeken túl az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálatára, az alátámasztó javaslatnak megoldást kell adnia az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére.

Miskolc, 2024. október 28.

A feljegyzést készítette:


Szunyogh László
főépítész