

**MISKOLC MECHATRONIKAI IPARI PARK – 12995/6 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
ÁLTAL ÉRINTETT TÖMB - TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSE**

TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:

A módosítással érintett terület Miskolc belterületének északi részén, a Miskolci Repülőtér keleti oldala mellett, Szirmabesenyő Nagyközség közigazgatási határának közvetlen szomszédságában található, melyet északról a közigazgatási határ (Szirmabesenyő), keletről a 12998/5 és 12996 hrsz-ú utak, délről a 12993 és az 12990/3 hrsz-ú utak, nyugatról a 12998/1 és 12990/1 hrsz-ú utak határolnak.



1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése (ortofotó forrás: E-Közmű)



2. ábra: A módosítással érintett tömb ortofotón (ortofotó forrás: E-Közmű)

HATÁLYOS TERVEK ISMERTETÉSE:

A tervezési területre az alábbi, Miskolc MJV hatályos településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközei vannak érvényben:

- Miskolc MJV Településfejlesztési Konceptió
- Integrált Településfejlesztési Stratégia
- Miskolc Településszerkezeti Terv
- Helyi Építési Szabályzat (21/2004. (VII.6.) önk. rendelet)

A tágabb környezetet és annak területfelhasználást vizsgálva (Szirmabesenyő közigazgatási határa – Sajó folyó – 306 sz. Repülőtéri út - 26-os főút által határolt terület) megállapítható, hogy a domináns területhasználát ipari gazdasági. Ez alól kivételt képez a repülőtér területe valamint a Miskolci Mechatronikai park területének az északi része, ami (Gk jelű) kereskedelmi gazdasági területbe van sorolva.



Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a teljes tömb Gk-611977 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna besorolású, amely építési előírásai:

- vegyes építészeti karakter,
- nem kialakult építési övezet,
- szabadonálló teleszerű beépítési mód,
- megengedett legkisebb építési telek nagysága: 4000 m²,
- megengedett legnagyobb beépítettség: 60 %,
- megengedett építménymagasság: 16,0 m

MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE:

A térség és város fenntartható fejlődésének a környezetkímélő gazdaságfejlesztés az egyik alappillére. A város hosszútávú fejlesztési céljaival összhangban a valós piaci igényekhez illeszkedve - a környezetre jelentős hatást nem gyakorló – előállító, összeszerelő (ipari) beruházások megtelepülésére inkább igény van Miskolcon, mint a kizárólag kereskedelmi célúakra.

Jelen módosítás közvetlenül bár kapcsolódik a Lufthansa Technik AG miskolci beruházásához, de a módosítással érintett terület ezen túlmutat, tekintettel a piaci igényekre valamint a normatív szabályzás elvére (OTÉK 6. § (2) bekezdésében foglaltakra), miszerint „A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket – általános és sajátos építési használatuk szerint – azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A módosítással érintett terület egy részén megvalósítani tervezett beruházás ismertetése:

A Beruházó, azaz a Lufthansa Technik AG abból a célból indította el a Lufthansa Technik Miskolc (LTMC) projektet, hogy egy helyszínt találjon a hajtóműrészek és kiegészítők javítására. A helyszín kiválasztása a Miskolci Repülőtér melletti Mechatronikai Ipari Parkra esett, azon belül a 12995/6 helyrajzi számú ingatlanra esett. Az ingatlan jelenlegi övezeti előírásai nem teszik lehetővé a gyár megvalósítását, ezért a Beruházó a hatályos tervekben rögzített előírások módosítást kezdeményezte.

A módosítandó terület 61 976 m² nagyságú, közel téglalap alakú ingatlan. Az új gyár az előzetes tervek szerint egy üzemtechnológiai gyártócsarnokból, egy ehhez kapcsolódó irodaházból és egyéb szomszédos külső létesítményekből fog állni. A tervezett létesítmények az előzetes információk szerint:

Műhely	kb. 19 300 m ²
Alagsor	kb. 5 100 m ²
Irodaház	kb. 730 m ²
Rakodási zóna	kb. 2 000 m ²
Utak és parkolók	kb. 12 000 m ²

Az épület magassága a legmagasabb pontján kb. 13,5 méter.

Az új üzemi épületegyüttesben a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet szerint telepengedély-köteles ipari tevékenység is fog zajlani, ezért a hatályos MÉSZ szerint, a területre vonatkozó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben (Gk) nem helyezhető el. Emiatt a területet az építési paraméterek változatlanul hagyása mellett **egyéb ipari gazdasági zónába (Ge)** szükséges sorolni.

A miskolci építési szabályzat alapján a gazdasági területek három fő kategóriáját különböztethetjük meg, gazdasági – kereskedelmi (Gk), gazdasági – egyéb ipari (Ge), gazdasági – zavaró hatású ipari (Gip).

Az OTÉK 20. §, valamint a MÉSZ 8. § alapján egyéb ipari területen a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari létesítmény nem helyezhető el!

A MÉSZ szerint a Ge terület „a jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltató épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.” Tehát az átsorolással gyakorlatilag bővül az elhelyezhető épületek köre, ugyanakkor továbbra sem helyezhetőek el a környezetüket erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények.

A város ebben a már meglévő, ipari parkban található, gazdasági területnek kijelölt tömbben lehetőséget szeretne biztosítani a Lufthansán kívül további olyan cégek, üzemek letelepedésének, amelyek telepengedély-köteles ipari tevékenységet folytatnak. Emiatt az egész tervezési tömb Ge zónába történő sorolása szükséges.

A településrendezési eszközök módosításának célja: egy már kijelölt gazdasági terület sajátos építési használatának módosítása, amely **lehetővé teszi ipari telephelyek létesítését** a tervezési területen.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználás változások:

S.sz	Hatályos		Tervezett		Indoklás
1.	Gk	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági zóna	Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna	Ipari telephely elhelyezhetőségének biztosítása

Ezzel összhangban módosul a szabályozási terv az építési paraméterek változatlanul hagyása mellett.

- Településszerkezeti terv változásai:



3. ábra: Hatályos településszerkezeti terv részlet



4. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet

- A szabályozási terv változásai (pirossal jelölve a módosult övezeti jel):



5. ábra: Tervezett szabályozási terv részlet