

## Előzetes tájékoztatási és adatkérési dokumentáció

### **Miskolc Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek munkásszálló, továbbá „A” kategóriás irodaház létesítéséhez kapcsolódó módosításához, illetve korrekciójához**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 8/2022. (I.27.) sz., illetve a 17/2022. (III. 3) határozataival döntött arról, hogy módosítja a hatályos Településrendezési Eszközeit.

Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet (a továbbiakban R.) 42. §, szerinti tárgyalásos eljárás szerint kerül lefolytatásra.

A Képviselő-testület a 4778/8, illetve 2606/1 helyrajzi számú ingatlanokat **a város kiemelt fejlesztési területévé nyilvánította** a fenti határozataiban. Sor kerül továbbá két korábbi módosítás átvezetésére az érintett szelvényen, tervi korrekció keretében

Jelen dokumentáció a R. 29/A. § szerinti **partnerségi egyeztetési eljárás** lefolytatásához készült.

A tervezési munka alapjául szolgáló alaptérkép a hatályos Településrendezési Eszközök alaptérképi rétege, amely geodéziai felmérésen és helyszíni bejáráson alapuló felmérés alapján került aktualizálásra.

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

A városban jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Településszerkezeti Terv: IV-75/16.321-2/2007 határozat (TSZT)
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: 21/2004. (VII.6.) rendelet (MÉSZ)

Figyelembe véve a kijelölt módosítási területet a Településrendezési eszközök módosítása a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási Tervet is érinti.

### A tervezési feladat helyszínei

A Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának helyszínei:

- a 4778/8 hrsz. ingatlan területe
- a 2606/1 hrsz. ingatlan területe
- 53 sz. szelvény korrekciója



A tervezési területek lehatárolása alaptérképen

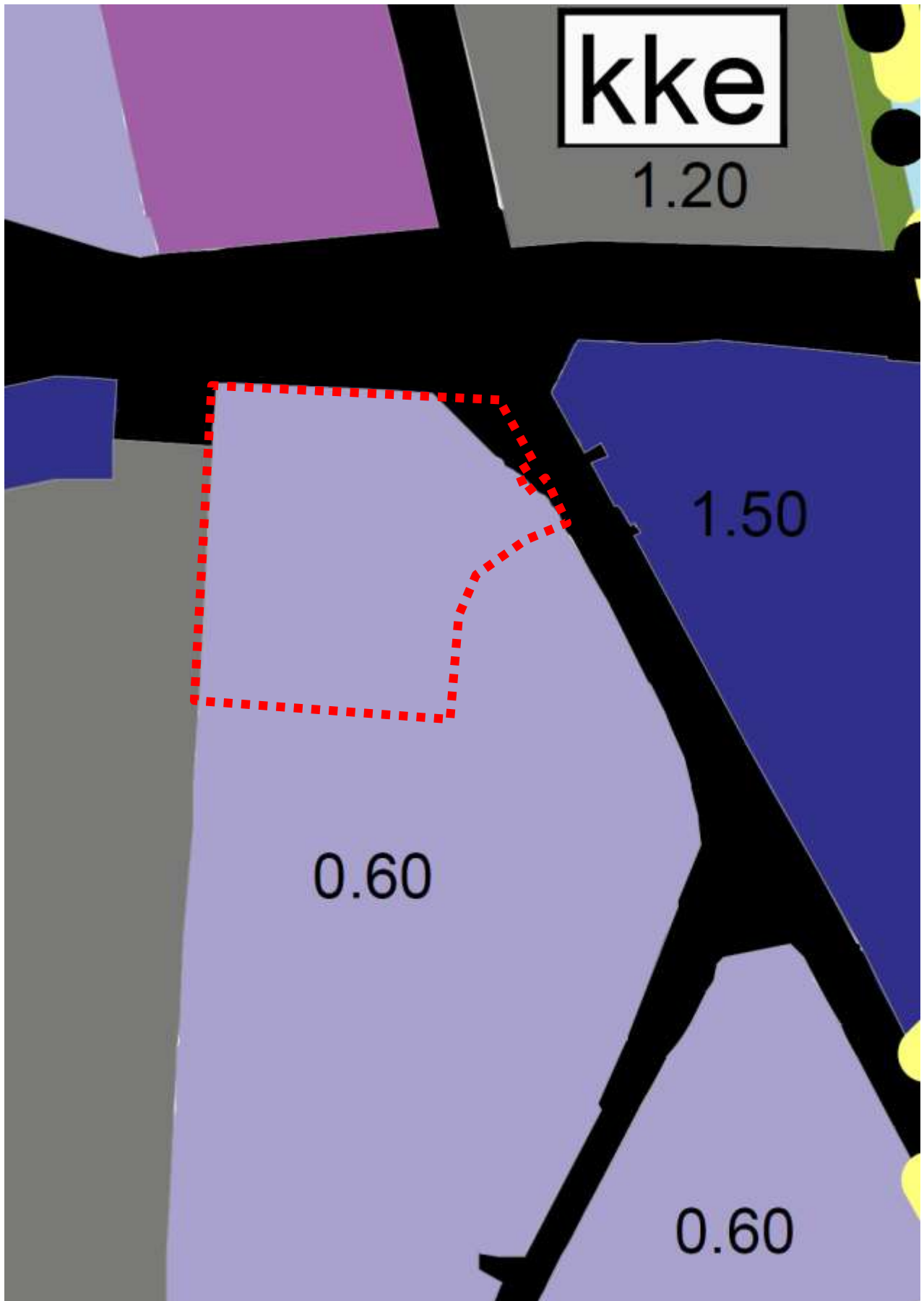
## M-1 JELŰ TERÜLET



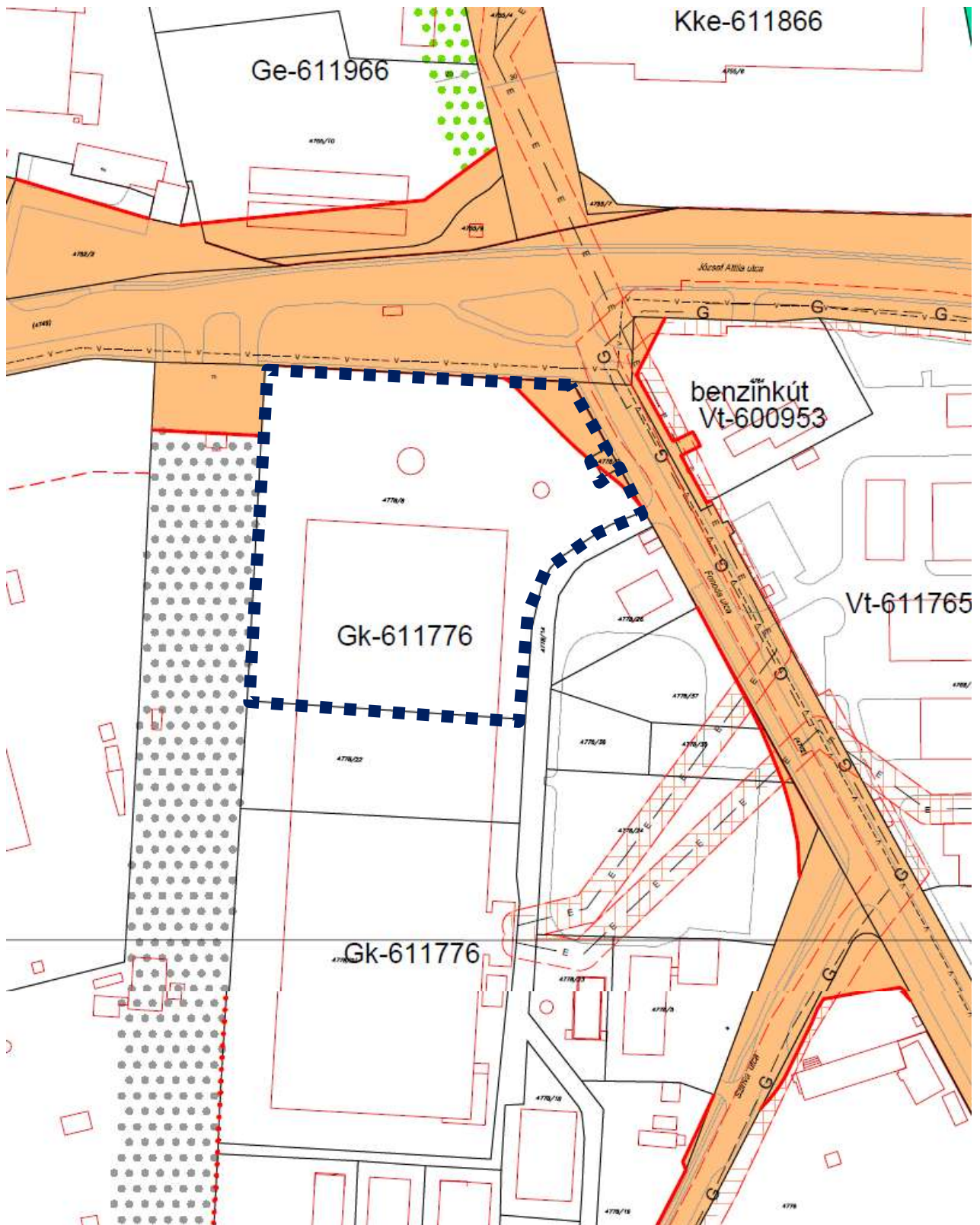
M-1 jelű tervezési terület légifotón

A 4778/8 hrsz. ingatlan területe

A hatályos településszerkezeti terv



A hatályos szabályozási terv



## A módosítás célja

Az egykori fonoda üzemsornoka egy földszintes, lapostetős ipari csarnoképület, amely korábban átalakításra került: az épületet három, önálló szerkezeti rendszerű tűzszakaszra osztották, melyet telekalakítás követett. A **4778/8 hrsz.** ingatlan (a csarnok északi része) tulajdonosa **munkásszálló létesítését tervezi**, a meglévő épületre történő emelet-ráépítéssel.

A telken meglévő többi, kisebb épület megtartásra kerül, illetve a csarnokban jelenleg üzemelő üzletek, szolgáltatások is tovább üzemelnek, az ún „Fonoda-udvar” belső átjárhatósága megmarad.

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) az hrsz. ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazza, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági funkcióval. Szabályozási előírásai az alábbiak:

### Gk-611776

- Gk – kereskedelmi-szolgáltató gazdasági zóna
- 6 - vegyes építészeti karakter
- 1 - nem kialakult kategória
- 1 - szabadonálló-telepszerű beépítés
- 7 - 1100 m<sup>2</sup> legkisebb kialakítható telekterület
- 7 - a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %
- 6 - a megengedett építménymagasság 12,5 ~~m~~ m

A tervezett létesítmény a Gk övezetben a MÉSZ 8. §. 1) c) pont alapján nem helyezhető el, ezért a 7 §. (1) pont **szertinti településközponti vegyes zóna (Vt)** övezetébe történő átsorolása szükséges, amely a meglévő üzleti és szolgáltató funkciók folytatását is lehetővé teszi.

Az emeletráépítés a meglévő épületszerkezetekre terhelve történik, így a déli oldali telekhatárig tart. E tényre való tekintettel a szabadonálló beépítési mód **zárt sorú beépítési módra** történő módosítása szükséges.

A tervezett paraméterek tehát az alábbiak:

### Vt-615776

- **Vt – településközponti vegyes zóna**
- 6 - vegyes építészeti karakter
- 1 - nem kialakult kategória
- **5 - zárt sorú-általános beépítés**
- 7 - 1100 m<sup>2</sup> legkisebb kialakítható telekterület
- 7 - a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %
- 6 - a megengedett építménymagasság 12,5 ~~m~~ m

Fentiekén túl törlésre kerül a Fonoda utca tárgyi ingatlant érintő tervezett szélesítése, amely egy korábbi közlekedésfejlesztési koncepción alapult, a körforgalom megépülését követően azonban a korlátozás fennartása okafogyottá vált.

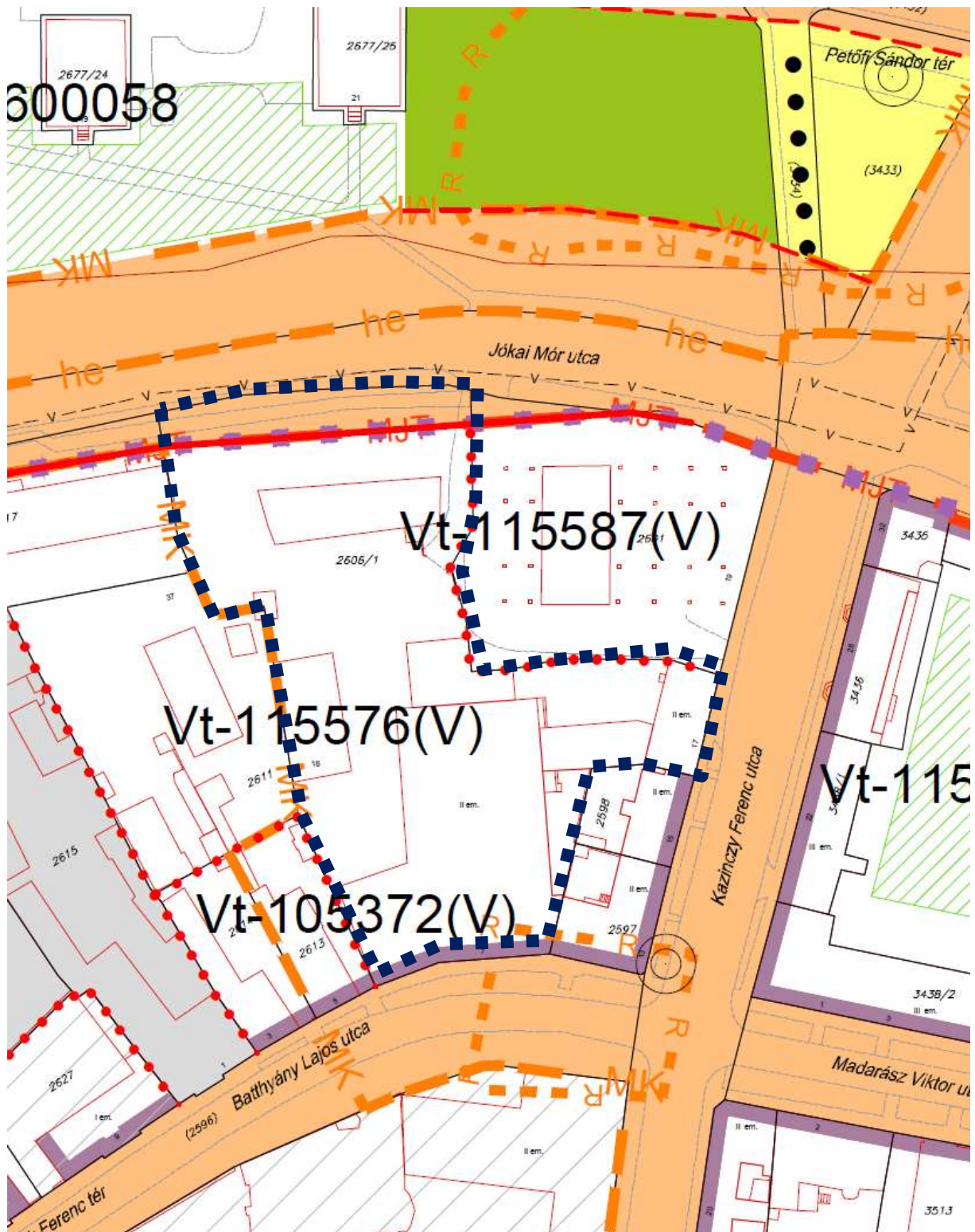
## M-2 JELŰ TERÜLET



M-2 jelű tervezési terület légifotón

A 2606/1 hrsz. ingatlan területe

# A hatályos szabályozási terv





## A módosítás célja

A belváros egyik legnagyobb, három utcára hordó ingatlana alulhasznosított, részben funkcióját vesztett (gyógyszergyári raktár), az épületek nagyobb részt kiürítésre kerültek. **2606/1 hrsz.** ingatlan tulajdonosa a Jókai Mór utca felé meglévő földszintes üzlet, illetve a tömbbelsőben lévő raktárak bontását követően egy **prémium kategóriás irodaház létesítését tervezi** a kiváló pozícióban lévő ingatlanon, amely több ütemben valósulna meg.

A Batthyány Lajos és Kazinczy Ferenc utca felől meglévő jó állapotú, kiegyensúlyozott utcaképet adó Földszint + 2 emelet magas zárt sorú épületek jelenleg megtartásra kerülnek.

A beruházás első ütemeként a Jókai Mór utca felőli oldalon épülne meg a tervezett irodaház, bezárva az utcaképben meglévő foghíjat.

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 2606/1 hrsz. ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazza, településközponti vegyes funkció-körrel. Szabályozási előírásai az alábbiak:

### Vt-115576(V)

- Vt – településközponti vegyes zóna
- 1 - belvárosi építészeti karakter
- 1 - nem kialakult kategória
- 5 - zárt sorú-általános beépítés
- 5 - 700 m<sup>2</sup> legkisebb kialakítható telekterület
- 7 - a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %
- 6 - a megengedett építménymagasság 12,5 ~~m~~ m
- (V) Belváros-városközpont területére vonatkozó sajátos előírások

A tervezett létesítmény a Vt övezetben a MÉSZ 7. §. 1) pont alapján elhelyezhető, ezért **a funkcionális besorolás módosítása nem szükséges.**

A nyugatról szomszédos társasház földszint + 4 emelet, illetve földszint + 3 emelet + tetőtér magasságú, építménymagasságának becsült értéke ~ 15 m. A keletről szomszédos irodaépület (NAV székház) egy földszint + 1 emelet magas épülettömegeből kinövő, további 8 emelet magas torony. Az épület legmagasabb pontja ~ 30 m., számított építménymagassága 20 m. körüli.

A harmonikus utcakép kialakítása érdekében az irodaház a meglévő társasházzal azonos magasságú épületként tervezett, amely **az ingatlan északi részterületén** a jelenlegi 12,5 m. **megengedett építménymagasság** következő lehetséges értékére, **16,0 m.-re történő emelését igényli.**

A tervezett paraméterek a 2606/1 hrsz. ingatlan övezeti határral leválasztott északi részén tehát az alábbiak:

### Vt-115576(V)

- Vt – településközponti vegyes zóna
- 1 - belvárosi építészeti karakter
- 1 - nem kialakult kategória
- 5 - zárt sorú-általános beépítés
- 5 - 700 m<sup>2</sup> legkisebb kialakítható telekterület
- 7 - a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %
- **7 - a megengedett építménymagasság 16,0 ~~m~~ m**

Az ingatlan déli részterületének szabályozási előírásai változatlanok.

Az ingatlan a Miskolc-belváros területére kijelölt összefüggő műemléki jelentőségű terület része, így a konkrét építési engedélyezési eljárásban az örökségvédelmi hatóság is részt vesz.

## M-3 JELŰ TERÜLET

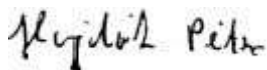
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 43/2019. (VI.20) határozatával, illetve 9/2019 (VI.24.) rendeletével módosította Településrendezési Eszközeit. A módosítás érintette a MÉSZ 25. sz. mellékletét képező **külterületi szabályozási terv 53. tervlapját** is.

A MÉSZ egy későbbi, 473/2021 (XI.25.) határozattal elfogadott és 43/2021. (XI.30.) rendelettel jóváhagyott módosítása szintén érintette az 53. szelvényt, a tervező azonban a korábbi módosítást nem tartalmazó tervlapon vezette át az elfogadott változtatásokat. Az elfogadott tervlap így jogbizonytalanságot teremt a megvalósítani tervezett beruházások építési engedélyezésével kapcsolatban.

Jelen eljárás során újra elfogadásra kerül a mindkét korábbi módosítással egybeszerkesztett tervlap, tehát **technikai jellegű módosításról van szó.**

A két érintett terület között nincs átfedés, egymással nem határosak, településrendezési értelemben nem függnek össze egymással.

Miskolc 2022. március 4.



.....  
**Hojdák Péter**  
településtervező

TT-05 0494

# HATÁROZATOK



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
2022. január 27. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

8/2022. (I.27.) számú határozat

**Tárgy:** Miskolc, József Attila u. 76. szám alatt lévő 4778/8 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat Miskolc, József Attila u. 76. szám alatt lévő ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására ” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- I. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a város szálláslehetőségeinek fejlesztése érdekében a Miskolc, József Attila u. 76. szám alatt lévő 4778/8 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- II. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a Polgármestert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § szerinti intézkedések megtételére.

**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Főépítési Kabinet  
**Határidő:** azonnal

k.m.f.

Dr. Ignác Dávid sk.  
jegyző

Veres Pál sk.  
polgármester

A kiadmány hitelül:

  
kiadó

## Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Miskolc, 2606/1 hrsz. alatt lévő ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**Tárgy:** Miskolc, 2606/1 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

- I. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a város irodaház fejlesztése érdekében a Miskolc, 2606/1 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- II. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a Polgármestert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § szerinti intézkedések megtételére.

<b><u>Felelős:</u></b>	Polgármester
<b><u>Végrehajtásért felelős:</u></b>	Főépítészeti Kabinet
<b><u>Határidő:</u></b>	azonnal

A dokumentáció összeállításának időpontját megelőző napon Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a fenti határozat-tervezetet változatlan tartalommal elfogadta, kihirdetése azonban még nem történt meg-