



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.sz.: 200193-1/2026.

Ü. i.: Hetey Tibor/Szakács Eszter

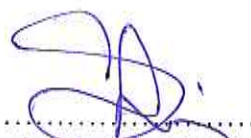
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

Előterjesztés a Közgyűlés 2026. március 6. napján tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc, 13084 hrsz.-ú ingatlan beépíthetőségéhez telepítési tanulmányterv jóváhagyására és a hozzá tartozó településrendezési és tervezési szerződéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

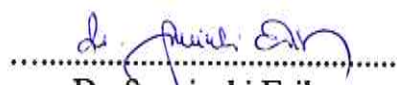
Előkészítésért felelős:


Szunyogh László
Főépítész

Egyeztető:


dr. Czakó Nikoletta
főosztályvezető-helyettes
Városfejlesztési Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Dr. Senciczki Erika
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi önkormányzat a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében látja el a településfejlesztés, településrendezés feladatait.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének (a továbbiakban: Közgyűlés) 175/2022. (XII. 15.) határozatával elfogadott Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (TszT) és 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletével megalkotott Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzata (a továbbiakban: MÉSZ) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) alapvető településrendezési eszközei, amelyeket folyamatosan meg kell feleltetni a változó jogszabályi és a felmerülő gyakorlati követelményeknek.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozó célmegvalósítóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül, amelyet az Méptv. 92. § (3) bekezdése alapján kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos, önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján településrendezési szerződés köthető a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozására. Az Önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési terv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja és azt jóváhagyás céljából a Közgyűlés elé terjeszti.

A településrendezési eszközök módosításának szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) írja elő.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdése szerint a főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi a telepítési tanulmánytervet. A feljegyzés a határozati javaslat 2. mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik partnerségi rendelettel, a Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdés szerinti véleményezésre nem kerül sor. A rendezési terv módosítása előtt a lefolytatásra kerülő eljárás során lakossági fórum megtartására fog sor kerülni, melyen az érintettek véleményezhetik a tervezett módosításokat.

A Miskolc, 13084 hrsz. ingatlan a Szinva Bútor Kft. és a Hacienda-Gastro Vendéglátóipari Kft. tulajdona. Az ingatlant az ezen két gazdasági társaság érdekeltségi körébe tartozó Pizzavas Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító) használja. A tulajdonos az ingatlanon üzemelő vendéglátóegységet

tervezi bővíteni egy állandó jellegű, télicsíphető terasszal. A beruházás azonban túllépné az ingatlan jelenlegi beépíthetőségének mértékét, ezért a vonatkozó szabályozási paraméterek módosítása szükséges. A módosítás az Önkormányzat számára nem hátrányos, hiszen az érintett területre szezonálisan jelenleg is kitepül a pizzeria.

Célmegvalósító a településrendezési eszközök módosításának gyorsítása és finanszírozása érdekében településrendezési szerződés megkötését kezdeményezte.

Célmegvalósító (Székhely: 3524 Miskolc, Klapka Gy. u. 27. sz.; Adószám: 32029673-2-05) a rögzített tartalmi és formai követelményeknek megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére felkérte a Borsodi Tervező Kft.-t (a továbbiakban: Tervező) (Székhely: 3535 Miskolc, János u. 58. sz.; Adószám: 32007776-2-05). A Tervező a jogszabályokban rögzített tartalmi és formai követelményeknek megfelelő telepítési tanulmánytervet elkészíttette és azt az Önkormányzat felé benyújtotta, mely a határozati javaslat 1. mellékletét képezi.

Tervező 600 000 Ft + ÁFA, azaz Hatszázezer forint + ÁFA tervezési díj megfizetése mellett vállalja a hatályos településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek elkészítését. A 600 000 Ft + ÁFA tervezési díjat a Célmegvalósító fizeti meg a Tervező részére.

Javaslom, hogy a Közgyűlés hozzon határozatot a telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról és a határozati javaslat 2. mellékletét képező főépítési feljegyzés elfogadásáról a célok megvalósításához szükséges szabályozási háttérrel biztosító településrendezési eszközök módosítása érdekében, valamint az Önkormányzat, a Célmegvalósító és a Tervező közötti településrendezési és tervezési szerződés megkötéséről.

II. Előzmények

A Miskolc, 13084 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódó javaslat a tartalmi összefoglalóban ismertetetten túl további előzményekkel nem rendelkezik.

III. Várható szakmai hatások

A határozati javaslat lehetővé teszi Miskolc 13084 hrsz.-ú ingatlan beépítéssel kapcsolatos szabályozási háttérének megteremtését, és rendezi annak finanszírozási háttérét.

IV. Várható gazdasági hatások

A Miskolc, 13084 hrsz.-ú ingatlan tervezett beépítése növeli a városrész szolgáltatási színvonalát, ami áttételesen eredményezhet bevételeket az Önkormányzatnak.

V. Kapcsolódások

Az előterjesztés kapcsolódik:

- a) A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényhez,
- b) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényhez,
- c) településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez,
- d) a településrendezési és építési követelmények alapszabályairól szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez,

- e) Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 175/2022. (XII. 15.) határozathoz,
- f) Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása nem indokolt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Miskolc, 2026. február 24.,



Tóth-Szántai József
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc, 13084 hrsz.-ú ingatlan beépíthetőségéhez telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról és a hozzá tartozó településrendezési és tervezési szerződéssel kapcsolatos döntések meghozataláról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc, 13084 hrsz.-ú ingatlan beépíthetőségéhez telepítési tanulmányterv jóváhagyására és a hozzá tartozó településrendezési és tervezési szerződéssel kapcsolatos döntések meghozatalára ” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) - a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyja a Miskolc 13084 hrsz.-ú ingatlan beépíthetőségéhez készített telepítési tanulmánytervet.
2. A Közgyűlés Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról, valamint a Megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, jelen határozat 2. mellékletét képező Főépítési feljegyzést jóváhagyja.
3. A Közgyűlés a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), a Pizzavas Kft. (Székhely: 3524 Miskolc, Klapka Gy. u. 27. sz.; Adószám: 32029673-2-05) mint Célmegvalósító (a továbbiakban: Célmegvalósító) és a Borsod Tervező Kft. (Székhely: 3535 Miskolc, János u. 46.; Adószám: 32007776-2-05), mint Tervező (a továbbiakban: Tervező) közötti településrendezési és tervezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) megkötéséről dönt, az alábbiak szerint:

A Szerződés célja a telepítési tanulmányterv alapján Miskolc 13084 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában Miskolc Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása, a Célmegvalósító költségviselése mellett. A Szerződés tárgya a Tervező által készített tervezési területet érintő teleknél a településrendezési tevékenység előkészítése, a fejlesztést lehetővé tevő szabályozási előírások kidolgozása. Tervezőt a tervezési feladat ellátásáért összesen 600 000 Ft + ÁFA, azaz Hatszázezer forint + ÁFA tervezési díj illeti meg. A Célmegvalósítónak a Szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Tervezőnek a tervezési díjat megfizeti. A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a Szerződés aláírásával kapcsolatos intézkedések megtételére.

4. A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat 3. pontjában említett Szerződés végrehajtásával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére, mely a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó adatok és adatbázisok szolgáltatásához szükséges.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Polgármester

Főépítési Kabinet

1-2. pont tekintetében: azonnal

3. pont tekintetében: a döntéstől számított 30 napon belül

4. pont tekintetében: a 3. pontban szerinti szerződés megkötését követően 30 napon belül

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc 13084 hrsz. ingatlanon tervezett
vendéglátó terasz építéséhez kapcsolódó módosítását megalapozó

A 419/2021. (VI.15.) kormányrendelet 19.§. szerinti

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ:

Pizzavas Kft.
3524 Miskolc, Klapka György u. 27.

TERVEZŐ:

Településrendezés
Hojdák Péter
okleveles településmérnök
T 05-0494
Borsodi Tervező Kft.

Miskolc, 2026. január hó

TARTALOMJEGYZÉK

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési Eszközeinek Miskolc 13084 hrsz. ingatlanon tervezett vendéglátó terasz
építéséhez kapcsolódó módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

CÍMLAP TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, összefoglalás
2. A tervezési terület és a környezet bemutatása
3. Tervezési koncepció
4. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei – közlekedés
5. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés
6. A településrendezési probléma bemutatása
7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására
8. A javasolt változás humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
9. A javasolt változás várható környezeti hatásai
10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
11. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása
12. Fotódokumentáció

Miskolc, 2026. január hó

1. Előzmények, összefoglalás

A 13084 hrsz. ingatlant a Szinva Bútor Kft. és a Hacienda-Gastro Vendéglátóipari Kft. tulajdona. Az ingatlant az ezek érdekeltségi körébe tartozó Pizzavas Kft. (a továbbiakban: Beruházó) üzemelteti.

A tulajdonos az ingatlanon üzemelő vendéglátóegységet tervezi bővíteni egy állandó jellegű, téliesíthető terasszal. A beruházás azonban túllépné az ingatlan jelenlegi beépíthetőségének mértékét, ezért **a vonatkozó szabályozási paraméterek módosítása szükséges.**

Elmondható, hogy a hatályos helyi építési szabályzat nem kezeli a lakótelepek beépítésének sajátosságait, jelen tanulmányterv azonban nem generális megoldást céloz, hanem a Beruházó számára szükséges módosítás településrendezési hatásait vizsgálja.

A módosítás az Önkormányzat számára nem hátrányos, hiszen az érintett területre szezonálisan jelenleg is kitelepül a pizzeria, továbbá a magántulajdonban lévő, de közhasználatú terület jelenleg tisztázatlan kezelői és felelősségi viszonyai egyértelműen rögzítésre kerülnek.

2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

Elhelyezkedés, megközelítés

A tervezési terület az Avas-hegy déli oldalán, a lakótelep ún. III ütemében található. Maga a 13084 hrsz. ingatlan és közvetlen környezete közel sík, a lakótelep tervezett intézményhálózatának egyik eleme. A szomszédos 13085 hrsz. ingatlannal együtt egy önálló tömb, melyet minden oldalról a 13069/2 hrsz. közterület határol.

Keletről a lakótelep úthálózatának gerincét képező Klapka György utca, nyugatról a Hajós Alfréd utca zsákutcaként kiépített ága a legközelebbi közlekedés-hálózati elem, gépjárművel történő kiszolgálása az utóbbi felől biztosított. A gyalogos megközelítés gerince a Klapka György utcával párhuzamosan futó járda és az arra merőleges gyalogos útvonal, amely nyugat felé a két épület közötti átjárón keresztül a Hajós Alfréd, kelet felé a nagy forgalmú főútvonalon átvezető zebra folytatásában a Klapka György és Leszih Andor utcák lakótömbjei felé biztosít kapcsolatot. A tervezéskor alkalmazott „szomszédsági egység” és az „elválasztott forgalmi rendszer” elve tisztán érvényesül.

Dél felől egy közparkként kiépített zöldfelület, azon túl közhasználatú parkoló biztosítja a tervezéskori normáknak való megfelelést, egyben a mai területhasználat komfortját.

Tulajdonviszonyok

A 13084 hrsz. ingatlan a beruházó partnereinek tulajdona, területe azonban lekerítetlen, a be nem épített terület rész a környező önkormányzati tulajdonú közterületekkel együtt kiépített és használt.

Művelési ágak

A 13084 hrsz ingatlan 632 m² területű, művelési ágát tekintve kivett étterem udvar. Az ingatlanra vezetékJog került bejegyzésre a MIHŐ Kft. javára, amely 50 m² területet érint.

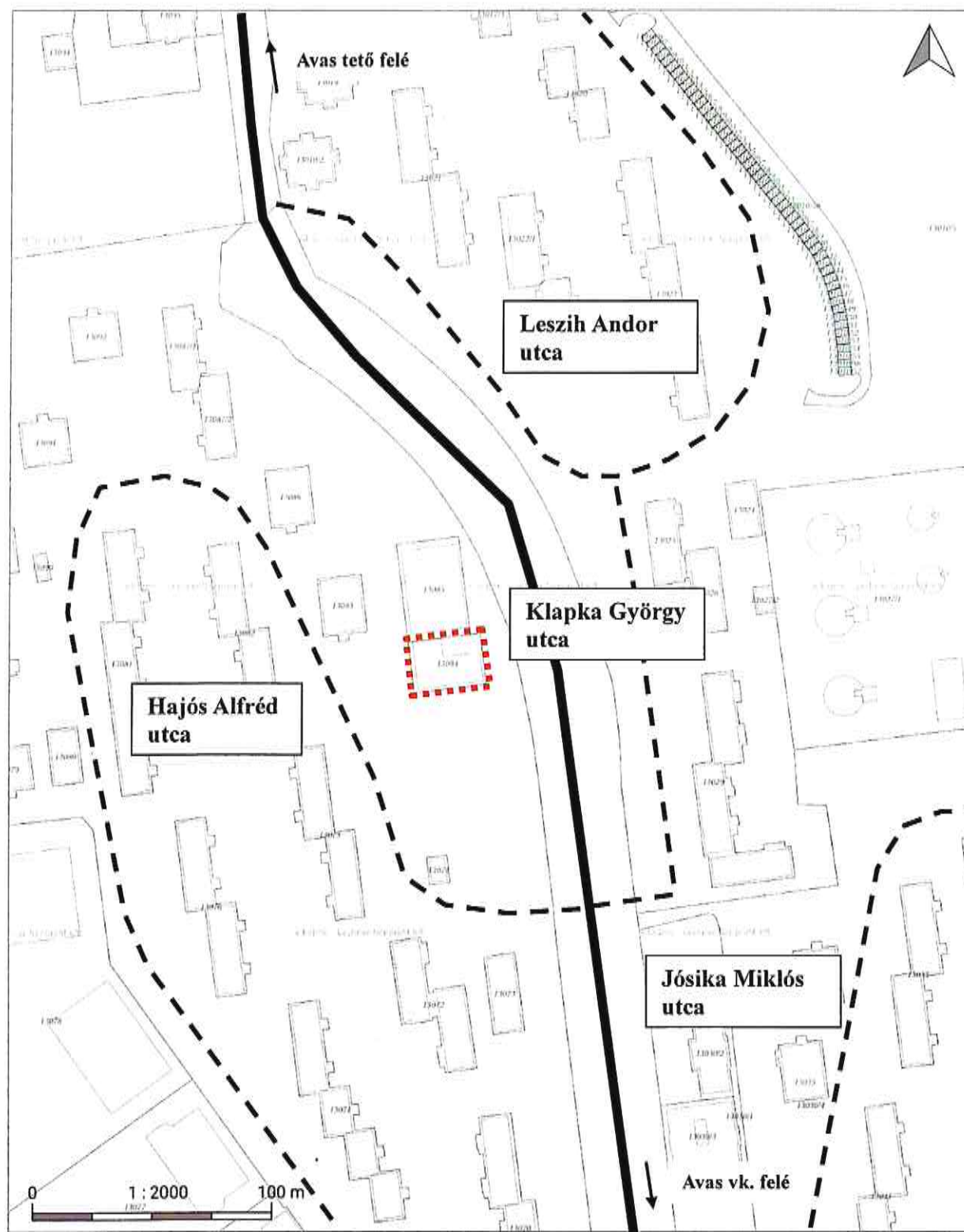
Beépítettség

A helyszíni bejárás időpontjában (2026 január 14.) megállapításra került, hogy a 13084 hrsz. egy „L” alaprajzú, földszintes, lapostetős, előregyártott technológiával készült épület található. A beépítettség mértéke jelenleg 65 %.

A szomszédos 13085 hrsz ingatlanon egy hasonló paraméterekkel bíró, egy beruházás keretében épült élelmiszerüzlet áll, melyeket egy fedett árkád kapcsol össze.

Közhasználat

A két épület közötti védett „udvar” telekkönyvi értelemben a Beruházó ingatlanához tartozik. A terület rész a környező közterületekkel együttesen burkolt és használt, a kezelői és felelősségi viszonyok nem tisztáztak. Mivel az eredeti tervezői elképzelések között szereplő „agóra” funkció nem alakult ki, ezért – önkormányzati hozzájárulással - szezonálisan jelenleg is a pizzeria terasza foglalja el a területet. A fentebb említett sétány és árkád a szomszédos ingatlanon van, közhasználatú jelenleg biztosított.



A tervezési terület lehatárolása alaptérképen.

Forrás: saját szerkesztés



A tervezési terület lehatárolás légifotón

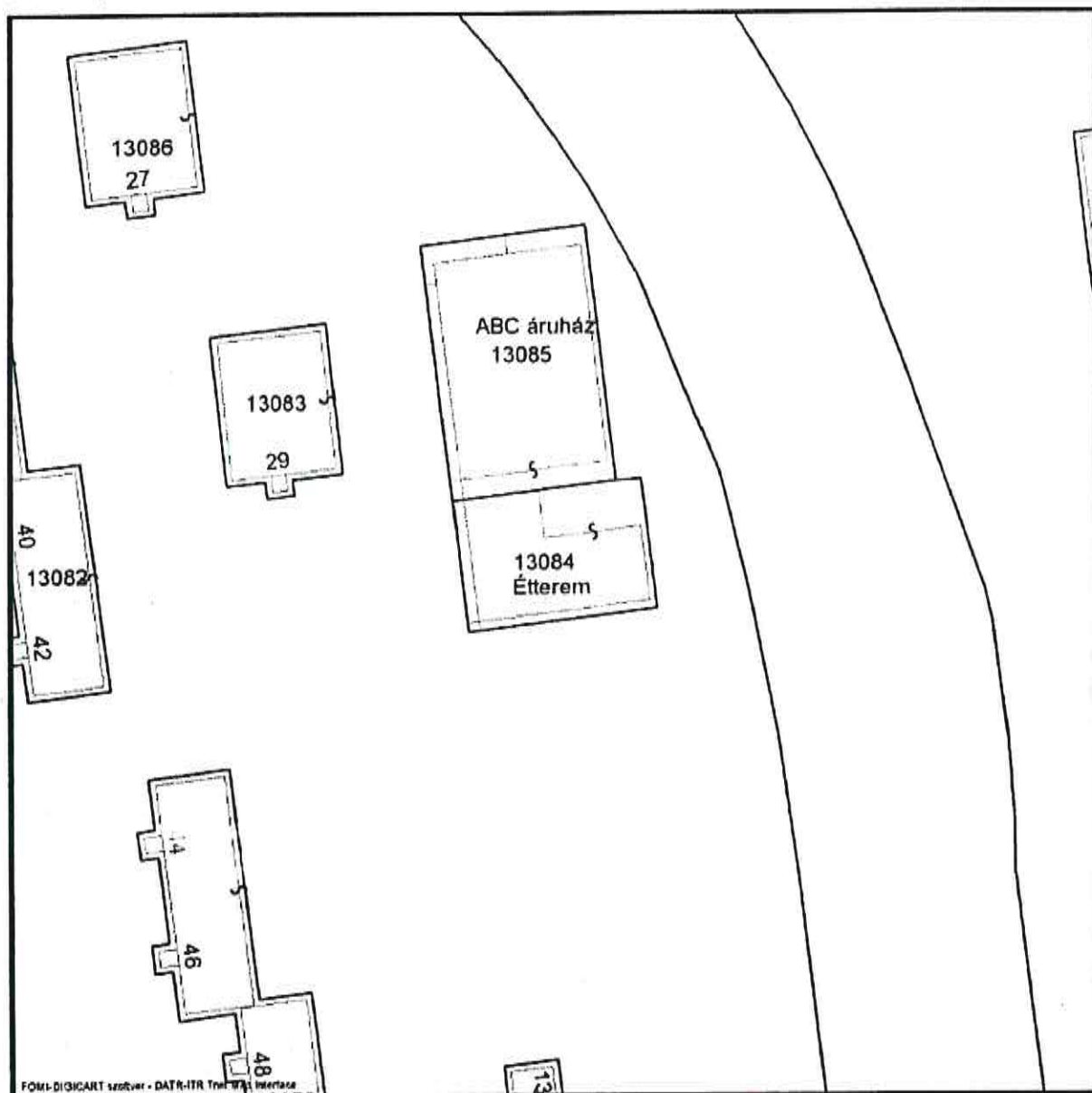
Forrás: saját szerkesztés

Miskolci Járási Földhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: MISKOLC I. KERÜLET belterület 13084
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/673/2013



2013.04.03 15:20:55

A 13084 hrsz. ingatlanterképmásolata.

Forrás: beruházói adatszolgáltatás

2013 évi állapot, szemrevételezés alapján változatlan



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország Borsod-Abaúj-Zemplén
3525 Miskolc, Vologda utca 4

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260116/16488
2026.01.16

Oldal 1/2

Miskolc
Belterület, 13084 helyrajzi szám

3524 MISKOLC, KLAPKA GYÖRGY UTCA . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 13084

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52576/2008.05.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / étterem, udvar	0	632	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52576/2008.05.08

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39931/1991.05.27

ⓧ Törölő határozat
36399/3/2022.02.22

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 39931/1991.05.27
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36399/3/2022.02.22

ⓧ Törölő határozat
55016/2022.08.03

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: SZINVA BÚTOR KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
Jogosult címe: 3524 MISKOLC, Klapka György utca 27.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
55016/2022.08.03

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/2
Jogcím: adásvétel, 36399/3/2022.02.22
Név: SZINVA BÚTOR KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
Jogosult címe: 3524 MISKOLC, Klapka György utca 27.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
55016/2022.08.03

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/2
Jogcím: adásvétel
Név: HACIENDA-GASTRO VENDÉGLÁTÓIPARI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Jogosult címe: 3715 GESZTELY, Ady Endre utca 1.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
45488/1991.09.25

Önálló szöveges bejegyzés

kialakítva a 11600/181 hrsz-u ingatlan megosztásából 11600/183 hrsz alatt, majd az AVAS III.ütem megvalósulási munkarész alapján 13084 hrsz-el fel- véve.

Folytatás a következő oldalon



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország Borsod-Abaúj-Zemplén
3525 Miskolc, Vologda utca 4

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260116/16488
2026.01.16

Oldal 2/2

Miskolc
Belterület, 13084 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31941/2011.01.20

Vezetékjog

A TMM-335/2010. engedély számú 6_1_1_BTAvas20090917 szakasz, az ingatlan területéből 50 m²-t érint.
Név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT.
Jogosult címe: 3534 MISKOLC, Gagarin utca 52.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31276/2/2023.01.12

ⓧ Törölő határozat
48094/2025.06.03

Jelzálogjog

22 000 000 FT, azaz huszonkettőmillió forint
és járulékaik erejéig
Járulék mértéke: a Miskolcon, 2023. január 11. napján kelt 1-1-22-3400-0955-2 számú jelzálogszerződésben
foglalt tartalom szerint. Képviseli: OTP Bank Nyrt. Északkelet-magyarországi Régió Miskolci Igazgatóság (3530
Miskolc, Uitz Béla utca 6.)
Név: OTP BANK NYRT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31276/2/2023.01.12

ⓧ Törölő határozat
48094/2025.06.03

Elidegenítési és terhelési tilalom

bejegyzett jelzálog biztosítására
Utalás: III/3
Név: OTP BANK NYRT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle
másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem
minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

*A 13084 hrsz. ingatlan tulajdoni lapja.
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

3. Tervezési koncepció

Az építészeti dokumentációt Kiss Csaba tervező (É 05-0484) készítette.

A beruházó a Klapka György út 27. alatt található étterme melletti szabad területen egy telepített zárható- nyitható pergola kialakítását tervezi, mely műszaki engedélyekkel, teljesítmény nyilatkozatokkal rendelkező kész szerkezetként kerülne elhelyezésre méretre gyártást követően. A függőleges térelhatárolást függönyfallal tervezik megvalósítani, mely egységes képet alkot a meglévő étteremmel és a szomszédságában található élelmiszerbolttal.

Szerkezeti elemek ismertetése:

- Pergola: Nyitható – zárható pergola kerül elhelyezése, mely méretre készített kész termékként kerül elhelyezésre a területen. Ezen pergola alatt talpgerenda és sávalap kialakítása indokolt. Sávalap kialakításánál a területen keresztül menő felszín alatti közművek üzemeltetőjével és tulajdonosával egyeztetni, szükség esetében szakági tervezővel a közművek kikerülését, közműcsatlakozást terveztetni szükséges.
- Függőleges térelhatárolás: Szerelt függöny falhoz hasonló módon kerül kialakításra. A függönyfalat a pergola tartószerkezeti elemeihez lehet rögzíteni.
- Csapadékvíz elvezetés: Pergolán összegyűlő csapadékvizet pergola alatt PVC csövekkel összegyűjtik, majd a keleti részen PVC csövekkel levezetni és közterületi csapadékvíz gyűjtő csatornába kell vezetni. A térszín alatti csapadékvíz gyűjtő rendszerre való csatlakozást a közmű szolgáltatóval egyeztetni és szükség esetében szakági tervezővel terveztetni szükséges.

A kialakuló fedhető nyitható tér a belső fogyasztó tér alternatívájaként kerül kialakításra, egyúttal a férőhelyszám is növekszik.

A módosítás az Önkormányzat számára nem hátrányos, mivel a terület korábban is a vendéglátó létesítmény időszakos teraszaként szolgált, a közhasználat lehetőségének biztosítása nem szükséges.

4. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közlekedés

A meglévő és tervezett megközelítési lehetőségek, valamint ezek összefüggései az előző fejezetben részletesen bemutatásra kerültek.

A javasolt módosítás a meglévő közlekedési hálózatok kiépítése, használati rendje tekintetében nem jelent változást. A szükségessé váló további parkolási igényt a Beruházó a közeli közterületi parkoló saját költségviselés melletti bővítésével tervezi biztosítani.

5. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés

A tervezési terület közműellátása teljes.

A tervezett módosítás a beépítés lehetséges funkcióját és léptékét nem érinti, az ellátási lehetőségek szempontjából nem eredményez változást.

A közmű- és alaptérkép összevetésével megállapítható, hogy a 13084 hrsz. ingatlanon meglévő – üzemeltetők által nyilvántartott – vezetékek kizárólag a pizzéria ellátását szolgálják. A közüzemi szolgáltatókkal lefolytatott, az építési engedélyezési eljárás részét képező egyeztetés következtében szükségessé válhat a mérőórák áthelyezése. Ezt követően közmű-vezetékek továbbra is közterületi pozícióban maradnak

A nyilvántartás szerint a MIHŐ Kft. üzemeltetésében lévő 15 m. hosszú távhővezeték is érintett, amely épp a tervezett terasz alatt halad át. A Beruházó azonban már korábban levált a szolgáltatásról, a vezetékszakasz lehegesztésre került.

6. A településrendezési probléma bemutatása

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

A városban jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Településszerkezeti Terv: **175/2022. (XII.15.) határozat**
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: **38/2022. (XII.16.) rendelet**

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 11084 hrsz. ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazza, településközpont terület funkcióval.

Szabályozási előírásai az alábbiak:

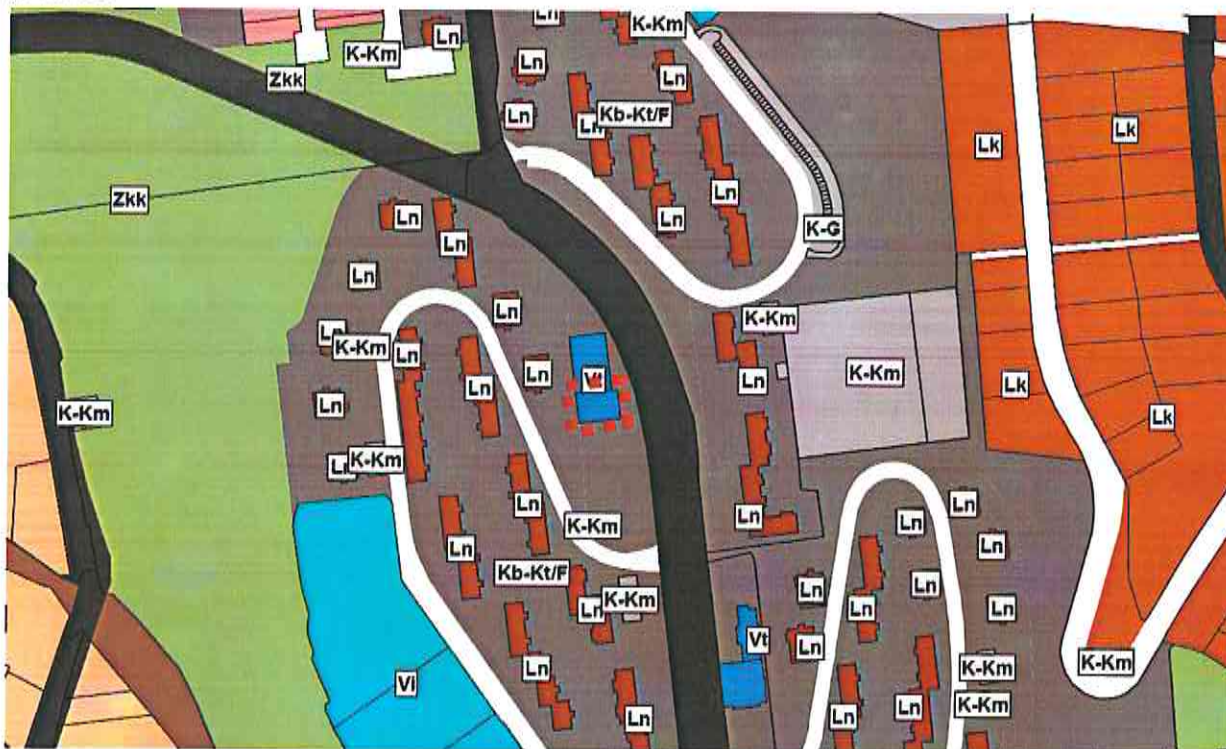
Vt-31.51.3

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- a legkisebb zöldfelület 10 %
- a legkisebb kialakítható telekterület 450 m²

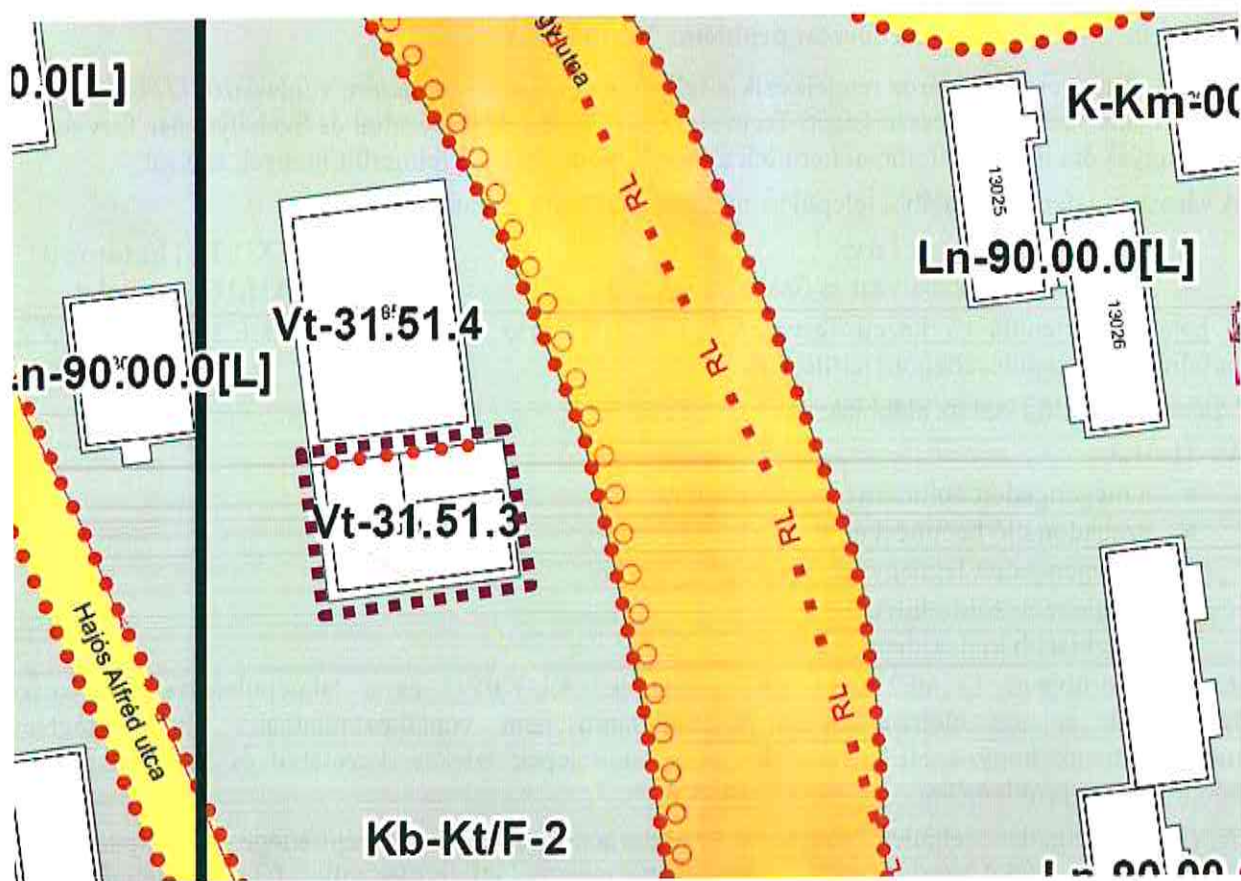
Az azt körülvevő 13069/2 hrsz. ún. „alaptelek” Kb-Kt/F-2 és a lakóépületekre vonatkozó lakótelepek sajátos előírásai a tárgyi ingatlanra nem vonatkoztathatóak. Általánosságban megállapítható, hogy a HÉSZ nem kezeli a lakótelepek telekszerkezetéből és beépítettségéből adódó sajátos problémákat.

A vizsgált ingatlan jelenlegi tényleges, jogszerűen megvalósult beépítettsége 65%, jelentősen meghaladja a HÉSZ szerinti 40% értéket. A be nem épített terület teljes felületén leburkolt és közterületként használt, a zöldfelületi előírások szintén nem teljesíthetők. A jelenlegi szabályozás életszerűtlen.

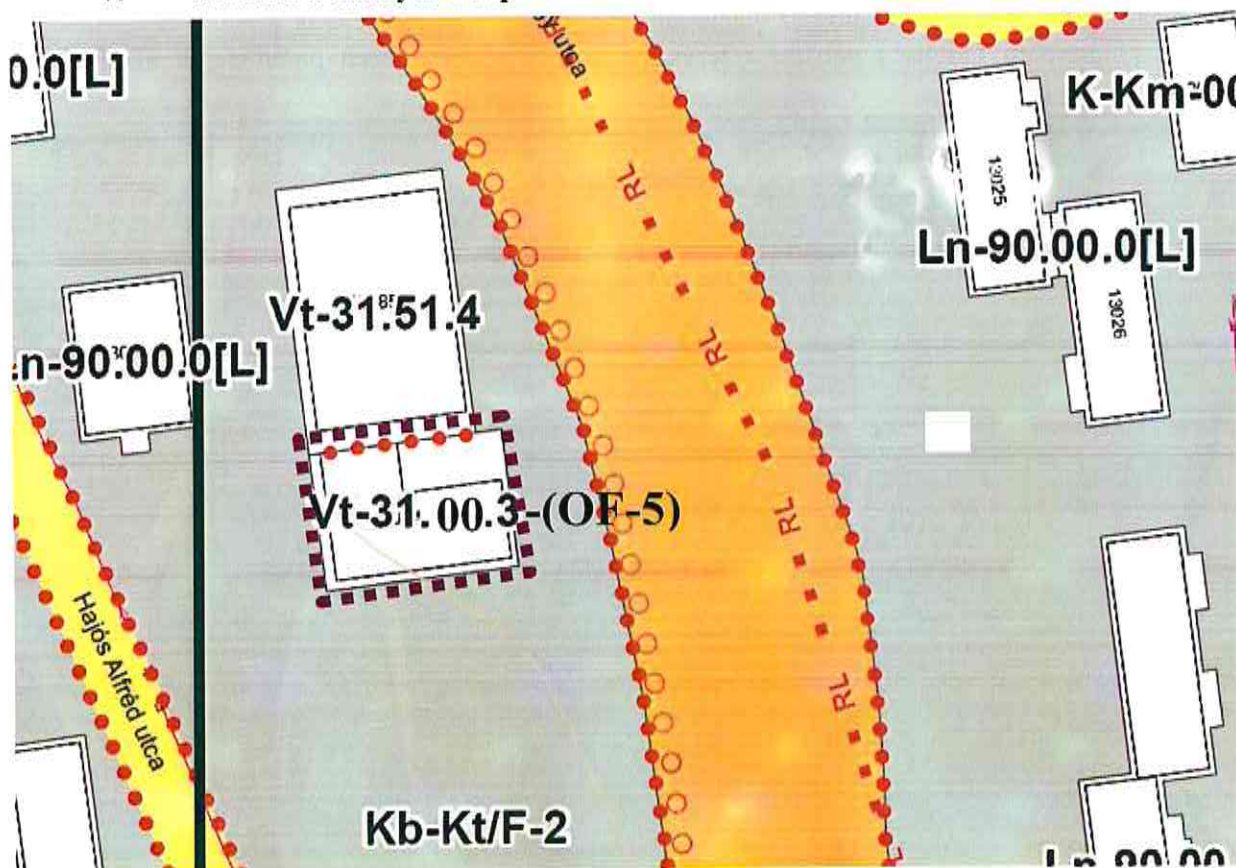
Az avasi lakótelepen több, analóg szituációban lévő területen is megjelenik a 100% beépíthetőség és 0% zöldterületi fedettség párosa, a tervezési terület számára ezen paraméterek alkalmazása javasolt.



A hatályos Településszerkezeti Terv kivonata – területfelhasználás



7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására



A tervezett besorolás a 13084 hrsz. ingatlan esetében változatlan, ezért a **Településszerkezeti Terv módosítása nem szükséges.**

A tervezett szabályozási előírások az alábbiak:
(piros színnel a módosult elemek kerülnek kiemelésre)

Vt-31.00.3-(OF-5)

- a megengedett építménymagasság 6,0 m
- szabadonálló beépítési mód
- **a megengedett legnagyobb beépítettség: kialakult/100 %**
- **a legkisebb zöldfelület: kialakult/0 %**
- a legkisebb kialakítható telekterület 450 m²
- **OTÉK alóli felmentés jele**

Az **építési hely kijelölése** a kialakult állapot alapján történik, mivel a meglévő épület által meghatározott építési helyen belül történik a bővítés.

A módosítási szándék **a településszerkezet tervezett alakulását nem befolyásolja.** A vonalas elemek rendszere, hierarchiája nem változik. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A Szabályozási Tervben rögzített **beépíthetőség mértékének növelése szükséges** a kialakult állapothoz való illesztés érdekében.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§. (2) értelmében „A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást **az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete** figyelembevételével készíti el.”

Mivel az OTÉK 2. sz. melléklete alapján a településközpont vegyes övezetben a legnagyobb beépíthetőség mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot, illetve a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet 10%-nál kisebb, ezért a jogszabály 111.§. (2) pontban biztosított lehetőséggel élve **szükséges a megengedőbb követelmények alkalmazásának kérelmezése az Állami Főépítésznél.**

Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet (a továbbiakban R.) 68. §. szerinti **egyszerűsített eljárás szerint kerülhet lefolytatásra**, mivel a tervezett módosítás megfelel az alábbi feltétel-rendszernek:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési egyszerűsített eljárásban történő

(...)

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

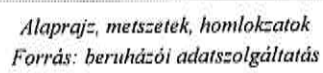
bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

(...)

8. A javasolt változás humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A módosítás költségeit a Beruházó viseli, az Önkormányzat feladata az egyeztetési és jóváhagyási eljárás lefolytatása. A Főépítész Kabinet munkatársai kellő felkészültséggel rendelkeznek, további humán erőforrás igénybevétele nem szükséges.



Forrás: beruházói adatszolgáltatás

9. A javasolt változás várható környezeti hatásai

A jelenlegi környezeti állapot áttekintése

A terület természet-földrajzilag a környezetéből kiemelkedő domb, a Bükk keleti lábának utolsó eleme. Az avas fő tömegét riolit és andezit anyagú vulkáni képződmények alkotják. A negyedidőszakban keletkezett az Avas záró rétege, amelynek a vastagsága a 0,1–10 méter között van. Homokos kavicsot, közettörmelékes, agyagos, iszapos képződményeket tartalmaz, a tetején pedig humuszos agyagot.

A jellemző nyugati széljárást az azt leárnyékoló dombok változókonnyá teszik. A napsütéses órák száma évente 1850 óra alatti, az évi középhőmérséklet pedig 10,5 °C. Az éves csapadékmennyiség 540-580 mm.

A talajok az agyagbemosódásos barna erdőtalajok és a barnaföldek mozaikját képezik. A lejtős területeken kis mértékben jellemző az erózió, az egyre sűrűbb beépítés azonban stabilizálja a mozgásra hajlamos felszíni rétegeket.

A terület potenciális vegetációja a tatárjuharos lösztölgyes. A természetes vegetáció helyét korábban szőlő- és gyümölcsöskertek, ma már nagyobb részt beépített földterületek és lakóterületek foglalják el. A természetes növényzet elenyésző mértékben található meg, viszont a várostűrő invazív fajok terjedésnek indultak. A vizsgált terület állatvilága értelemszerűen szegényes, a közeli cserjefoltokból betévedő kistestű rágcsálókka esetleg őzekkel találkozhatunk.

Természetvédelem

A tervezési terület és tágabb környezete nem áll természetvédelmi oltalom alatt, és Natura 2000 védelem alatt álló területet sem érint. Értékes élőhely nem található a területen. A tájképvédelmi terület övezetével nem érintett, egyedi tájérték nem került kataszterezésre. Az Országos Ökológiai Hálózat övezete a tervezési területet nem érinti.

A tervezési területtel tágabb környezetében található egyetlen értékes természeti elem a mintegy 500 m. távolságra lévő ún. Avasi Arborétum. **A beruházás során természetvédelmi érintettség nem merül fel.**

Felszín alatti ivóvíz bázisok

Az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség Miskolc város ivóvízellátásába bekapcsolt hidegvizes karszt források védőterületeire és védőidomainak kijelöléséről szóló határozatának előírásai a vizsgált területre nem vonatkoznak.

A tervezett beruházás **nem jelent veszélyt a vizsgált terület talajvíz-minőségére**, mivel egyébként is sűrűn beépített és leburkolt területet érint.

Felszíni vízbázis

A tervezési terület környezetében figyelembe vehető felszíni ivóvízbázis a térség csapadékvizeit befogadó **Szinva patak, vízminőségét a tervezett beruházás nem veszélyezteti.**

Ár- és belvíz-veszélyeztetettség

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet mellékletében Miskolc város „B”közepesen veszélyeztetett besorolást kapott.

A tervezési területet **nem érinti nagyvízi meder**, és nem árvízjárta terület, így a mértékadó árvízszint nem releváns. Belvízi öblözet nem érinti.

A vizsgált területet közvetlenül **sem árvízi, sem belvízi veszélyeztetettséggel nem érintett.**

A csapadékvíz elvezetése megoldott, haváriahelyzetről nagyobb esőzéseket követően sincs tudomásunk.

Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet 1. sz. melléklete szerint Miskolc a Sajó-völgye légszennyezési agglomerációba tartozik. Az előírt levegőminőségi határértékeket elsősorban a téli hónapokban lépik túl a mért értékek, melynek oka a lakossági tüzelésen és a gépjármű-forgalmon túl a levegő tisztulását megnehezítő meteorológiai jelenség. A tervezési területekre vonatkozó mérési adatok nem állnak rendelkezésre.

A tervezett beruházás nem eredményez többlet légszennyezést, **a levegőminőség romlásával nem számolunk.**

Zajterhelés

A környezeti zaj értékelésről és kezelésről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet 14.§. (1) a) pont alapján kiadott 8002/2005. (V. 24.) GKM tájékoztató – a nagy forgalmú közutak és vasútvonalak, valamint a fő repülőterek listájáról, továbbá a stratégiai zajtérkép és intézkedési terv készítésére kötelezett szervezetről – tartalmazza azokat a fő közlekedési létesítményeket, melyek esetében stratégiai zajtérképek készítése szükséges. A tervezési területet a fenti listában szereplő közutak és vasútvonalak nem érintik.

A tervezési területen és környezetében gépjárműforgalomból vagy ipari tevékenységből eredő zajszint túllépésről nincs tudomásunk, a tervezett beruházás **nem eredményezi a zajszint növekedését.**

Hulladékgazdálkodás

A városban a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A tervezett beruházás nem eredményezi többlet mennyiségű kommunális hulladék keletkezését. Hangsúlyt kell fektetni a szelektív hulladékgyűjtésre, ezzel csökkentve a kommunális lerakóhelyre jutó hulladék mennyiségét.

Az esetlegesen keletkező veszélyes, illetve inert hulladék szakszerű gyűjtésére, tárolására, hasznosítására, illetve elszállítására **a jogszabályi előírások az irányadóak.**

Talajvédelem, földtani közeg

A tervezési terület jellemző földtani képződménye a vulkáni rétegekre rakódott, a felszínmozgások során azonban részben átrakódott tengeri üledék, illetve az azon képződött agyagbemosódásos barna erdőtalaj. A tervezési terület talajminősége nem megítélhető, a terület évtizedek óta bolygatott, a környező területek építési anyagával rétegzett.

A tervezett beruházás a talajállapot szempontjából nem jelent változást, a terület egyébként is leburkolt, eredeti állapotra történő visszaállítása nem lehetséges. Földtani veszélyforrás jelenléte nem ismert.

Iparbiztonság

A tervezéssel érintett területeket jelenleg nem érinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezetet. **A tervezett beruházás nem jelent ipari kockázatot.**

Emberi tevékenység

A jelenlegi használat emberi tevékenységgel összefüggő környezetbiztonsági vizsgálatot nem igényel.

Éghajlatváltozás

A tervezett beruházás szempontjából **nem releváns.**

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett beruházás **a kritikus környezeti elemekre gyakorolt kockázata nem releváns.**

10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A vizsgált területek nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek. Nyilvántartott műemléki érték, helyi építészeti vagy településképi védelem alatt álló objektum szintén nem érintett.

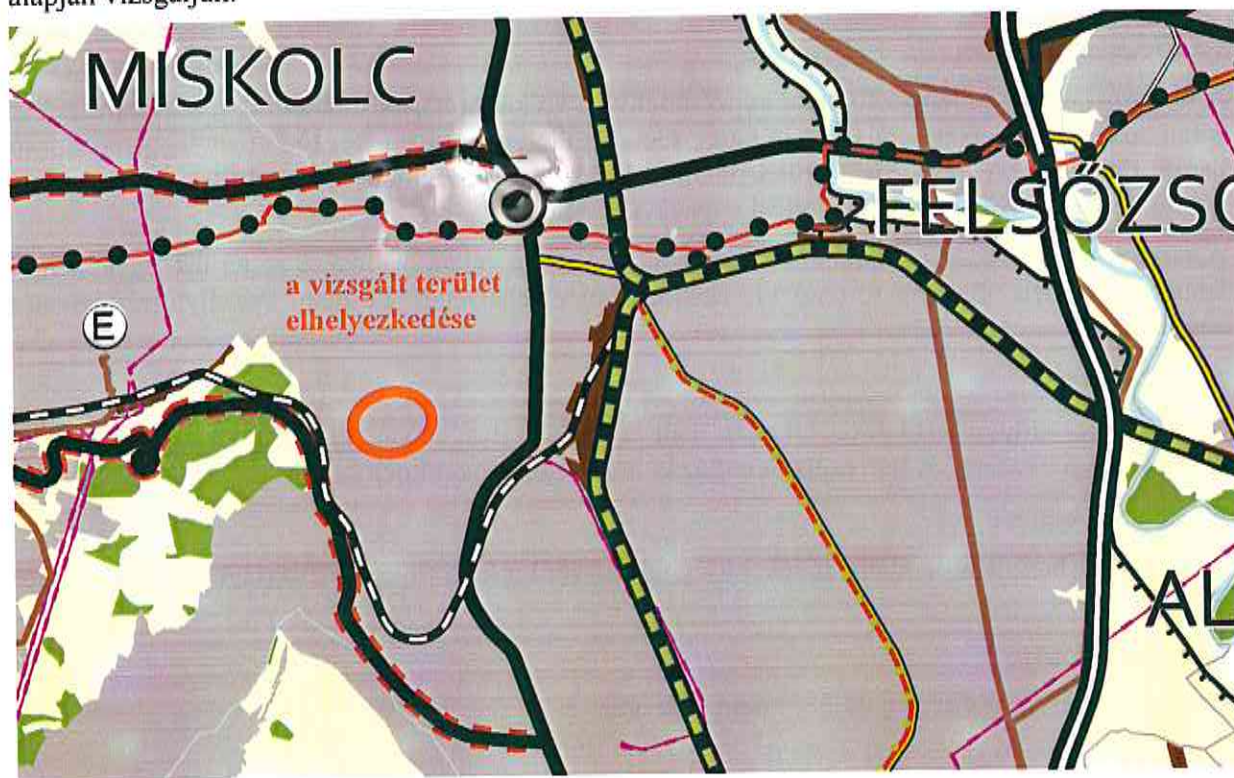
A tervezett módosítás a településképi feltárulására nincs jelentős hatással, önálló vizsgálata nem szükséges.

11. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása

Az Méptv 75.§. (1) a) pont szerint a településtervek (itt településrendezési eszközök) a területrendezési tervekkel összhangban készítendőek.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény (a továbbiakban OTrT.) 2019. március 15.-én lépett hatályba. A jó adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét, továbbá az övezetekhez tartozó előírásokat a Miniszterelnökséget vezető miniszter a tv. 19. § (4) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) rendeletében (a továbbiakban R.) állapította meg. Az OTTrT övezeti rendszerét a megyei Területrendezési Tervekben kell részletesen kidolgozni.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési terv (továbbiakban BAZMTrT) Miskolcot érintő elhatározásait a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 24/2020 (V. 29.) számú határozata a Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó területrendezési ajánlásokról, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 25/2020 (V. 29.) számú határozata a Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó intézkedési javaslatokról, valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) számú rendelete alapján vizsgáljuk.



2. sz. Melléklet – Térségi Szerkezeti Terv (kivonat)

Kivonat a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Térségi szerkezeti tervből. Forrás: a BAZ Megyei Önkormányzat honlapja

A vizsgált terület teljes terjedelmében **települési térségen belül** helyezkedik el.

Az OTRT 11. §. d) pont értelmében „*a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető*”.

Az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális elemek, egyedi objektumok közvetlenül nem érintik tágabb környezetében a várostesten átvezető közlekedési infrastrukturális elemek találhatóak.

Az OTRT által definiált övezetek közül az alábbiak érintik a vizsgált területet és környezetét.
(a *dőlt betűvel szedett övezetek* a teljes közigazgatási területre vonatkozóan kerültek kijelölésre)

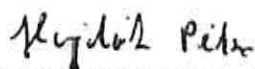
- *honvédelmi és katonai célú terület övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a vizsgált terület nem érintett)
- *földtani veszélyforrás területe által érintett település* (a vizsgált terület nem érintett)

Az OTRT 19.§. (3) pontjában meghatározott megyei övezetek közül az alábbiak érintik a város közigazgatási területét:

- kiemelt jelentőségű gazdasági övezet
- kiemelt jelentőségű turisztikai övezet
- zártkerti övezettel érintett település
- lakótelepi övezettel érintett település

Jelen beruházás és környezete esetében a lakótelepi övezettel való érintettség svehető figyelembe.

Miskolc 2026. január hó



Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494

12. Fotódokumentáció

a helyszíni bejárás időpontjában (2026. január 14.) a területet hó borította, ezért a Beruházó által 2025 szeptember hónapban készített fotók kerülnek bemutatásra.



2. sz. melléklet Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (....) határozatához

Feljegyzés Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

**Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek - Pizzavas Kft.
13084 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó -módosításával kapcsolatosan**

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Főépítészeként a tárgyi tervezési munkával kapcsolatban rögzítem, hogy:

- 1.1. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása – *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Általános követelmények 59.§ (4) bekezdése alapján 2026. február 26-tól, mint a „képviseelő-estületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.”
- 1.2. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása – *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezéseinek 78.§ (1) bekezdése alapján „... [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] VII-IX. Fejezet, valamint 10. és 11. melléklet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”
- 1.3. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása – *a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról* szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről szóló [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.”
- 1.4. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása – *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről* szóló 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) pont szerint „...A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (2024. szeptember 30-án hatályos) –IV. Fejezete és Mellékletei tartalmi előírásainak és jelmagyarázatainak alkalmazásával került sor.”
- 1.5. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását – *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet záró rendelkezések 135.§ (2) bekezdése alapján „...a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”
- 1.6. A Telepítési Tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival. A tervezett módosítás nem érinti a zöldinfrastruktúrát. A közterület határának korrekciója nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, nem módosítja a város területfelhasználási rendszerét.

2. Miskolc Megyei Jogú Város Főépítészeként a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés előírásainak megfelelően, a tárgyi tervezési munka keretében a Megalapozó vizsgálat, valamint az Alátámasztó munkarészek tekintetében az alábbi tartalmi követelményeket írom elő:

2.1. Miskolc MJV településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához – Miskolc Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközök Felülvizsgálatához 2022. április hóban készült Megalapozó vizsgálat megléte okán – a MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT elkészítését nem tartom szükségesnek.

2.2. Az ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKET az alábbi táblázatban kizárólag az igen jelöléssel ellátott fejezetek tekintetében tartom szükségesnek kidolgozni.

3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	B	C	D	E
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	nem	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	nem	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	nem	nem	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	nem	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	nem	nem	nem

10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	nem	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK				
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem	nem	nem
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem	nem	nem
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem	nem	nem
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	nem	nem	nem	nem
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	nem	nem	nem	nem
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	nem	igen	nem
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	nem	igen	nem
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	nem	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	nem	nem	nem	nem
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	nem	nem	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	nem	nem	nem	nem
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	nem	igen	nem
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	nem	igen	nem
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	nem	igen	nem
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	nem	igen	nem
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	nem	igen	nem
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	nem	nem	nem	nem

37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZEHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	nem
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	nem
41.	8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

szürke alászínezés = A jogszabály rendelkezései alapján kidolgozásra nem kerülő fejezetek.
kihúzott = Kidolgozásra nem kért fejezetek.

Miskolc, 2026. február 13


Szunyogh László
főépítész