



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesterének
88/2026. (V. 29) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek a 0919/1 és a 0918/1 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítása kapcsán lefolytatott partneri véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntés meghozataláról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestereként - Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 1.18.1. pontja alapján - átruházott hatáskörömben eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere tudomásul veszi, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosítása kapcsán a partneri véleményezési szakasz a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdésének, valamint 69. § (2) bekezdés a) pontjának előírásai alapján lefolytatásra került, kifogásoló vélemény nem érkezett, erre tekintettel a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata által kezdeményezett véleményezési eljárást ezennel lezárom.
2. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Köv.R.) 1. § (3) bekezdés a) pontjára tekintettel lefolytatott eljárásban az alábbi államigazgatási szervek – Köv.R. 4. § (2) bekezdése alapján beérkezett – véleményét jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadom. A környezeti vizsgálat elkészítését az illetékes államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével nem tartom szükségesnek:
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (1. melléklet/1.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (1. melléklet/2.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (1. melléklet/3.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (1. melléklet/4.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1. melléklet/5.),

- Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (1. melléklet/6.),
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (1. melléklet/7.),
- Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság (1. melléklet/8.),
- Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (1. melléklet/9.).

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

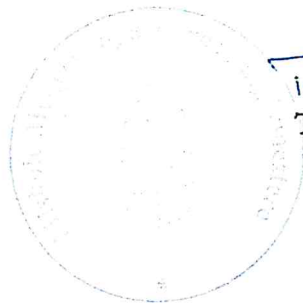
Határidő:

Polgármester

Főépítészeti Kabinet

azonnal

Miskolc, 2026. május 2. 9.

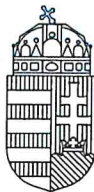


Tóth-Szántai József
Tóth-Szántai József
 polgármester

Ellenjegyzem:



Dr. Senviczki Erika
 jegyző



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00398-2/2026
Ügyintéző: Szarkáné Györe Mária
Telefon: 46/514-340

Tárgy: Miskolc MJV - Felsőzsolca-Sajóivánka
II-III. 400 kV-os távvezeték
megvalósíthatósága céljából
szükségessé váló - TRT. módosítása -
rövid eljárás - Záró szakmai vélemény
Hiv.sz.: 200104-6/2026

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tóth-Szántai József
polgármester részére

Miskolc

Városház tér 8.
3525

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a hatályos településrendezési tervének módosítását határozta el a **Felsőzsolca-Sajóivánka II-III. 400 kV-os távvezeték és optikai összeköttetés** (a továbbiakban: **tervezett távvezeték**) megvalósíthatósága céljából.

A településrendezési terv módosításához a véleményezési eljárás megindításra került, mely a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.R.) eljárási szabályait követi.

A településrendezési terv módosítása rövid eljárással kerül egyeztetésre, melyre a Tr.R. 69. § ad lehetőséget.

Az eljárás típusát az a tény alapozza meg, hogy a **tervezett villamosenergetikai beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy, mivel összefügg** a debreceni Déli Gazdasági Övezet bővítésével, ahol a Kormány a 328/2023.(VII.17.) Korm. rendeletében kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánította a Felsőzsolca-Sajóivánka 400 kV-os távvezeték II. rendszer létesítését.

MEGKÜLDÖTT DOKUMENTÁCIÓK, IRATOK

A módosított településrendezési terv véleményezési anyaga, melynek címe:

„Miskolc Város Településrendezési eszközök módosítása”

A TERVEZÉS TERÜLETE:

A nyomvonal által érintett terület.

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA:

Felsőzsolca-Sajóivánka II-III. 400 kV-os távvezeték megvalósíthatósága, a távvezeték Miskolc területét nem érinti, azonban annak biztonsági övezete igen. A távvezeték biztonsági védőövezetét a terveken fel kell tüntetni

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA:

A módosítás Miskolc Város településszerkezeti tervének és a szabályozási tervének kiegészítését tartalmazza, melynek során feltüntetésre kerül a 400 KV-os villamosenergia-átviteli hálózati távvezeték biztonsági övezete.

A módosítás területfelhasználási változást nem eredményez, új beépítésre szánt terület sem jön létre.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELŐZMÉNYEI:

Mivel a debreceni Déli Gazdasági Övezet bővítésével összefüggésben szükségessé vált a növekvő villamosenergia igény miatt a villamosenergia ellátórendszerek kapacitásának növelése, az országos jelentőségű elektromos ellátórendszerek fejlesztése tervezett. Ilyen országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem a tárgyi módosítás alapjául szolgáló **Felsőzsolca 400/132 kV-os és a Sajóivánka 400/132 kV-os alállomások között húzódó tervezett 400 kV-os, kétrendszerű távvezeték** (a továbbiakban: **tervezett távvezeték**) létesítése is, melyet a MAVIR Zrt. – mint a hazai villamosenergia-rendszer átviteli hálózatának tulajdonosa és üzemeltetője – kíván kiépíteni.

A tervezett távvezeték Felsőzsolca és Sajóivánka között - azok területén kívül - még 12 település közigazgatási területét (*Arnót, Szirmabesenyő, Sajóvamos, Sajókeresztúr, Sajóecseg, Boldva, Sajószentpéter, Berente, Múcsony, Szuhakálló, Kazincbarcika, Sajókaza*) érinti. Maga a távvezeték Miskolc területét nem érinti, azonban annak biztonsági övezete az igazgatási határ szélén igen.

Az integrált építési és környezetvédelmi engedélyeztetés során derült ki, hogy a tervezett távvezeték sem az országos és vármegyei területrendezési tervek, sem az érintett települések településrendezési tervei nem tartalmazzák.

A területrendezési tervekkel való összhang megteremtése miatt területrendezési hatósági eljárás került lefolytatásra, melynek során a tervezett távvezeték nyomvonala az állami főépítész hatáskörében eljáró B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivataltól a BO/17/00437-15/2024 iktatószámon **térségi területfelhasználási engedélyt kapott**. A térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény a településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető. A *területfejlesztésről* szóló 2023. évi CII. törvény 31. § (5) bekezdése értelmében a térségi területfelhasználási engedély birtokában a területrendezési tervekkel való összhang megteremtettnek tekinthető.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 195. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a **térségi területfelhasználási engedély véglegessé válását követően az érintett települések önkormányzatainak a településrendezési tervüket összhangba kell hozni a térségi területfelhasználási engedélyben foglaltakkal**.

Az integrált építési és környezetvédelmi engedélyezési eljárás lezárult, a tervezett távvezeték VB-258/2024. számon engedélyt kapott és megállapításra került a vezetékJog azzal, hogy az érintett települések önkormányzatainak a településrendezési tervüket összhangba kell hozni a térségi területfelhasználási engedélyben foglaltakkal.

A tervezett távvezeték beillesztése a településrendezési tervek esetében fontos, hiszen annak biztonsági övezete korlátozó hatással bír az érintett terület területfelhasználására.

A településrendezési terv módosítások megindításáról az érintett önkormányzatok képviselő-testületei határozatban döntöttek, melynek alapján megindult az egyeztetési eljárás.

ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

A dokumentáció előkészítésére vonatkozóan:

- A településrendezési terv módosítás véleményezési dokumentációját az önkormányzat megbízása alapján az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerint arra **jogosultsággal rendelkező településtervező, Koszorú Lajos (TT/1 01-1346) készítette.**
- A településrendezési terv módosítás megindításáról Miskolc MJV Önkormányzatának Közgyűlése a 15/2025.(II.26.) K.T. határozatban döntött. Az önkormányzat ez ügyben született Képviselő testületi határozatát a dokumentáció melléklete tartalmazza. A város megbízott főépítésze (Szunyogh László) nyilatkozott a megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra vonatkozó tartalmi követelményekről. Ezen dokumentumok kidolgozását nem tartotta szükségesnek. Ezt a közgyűlés elfogadta, a véleményezési dokumentáció mellékletét képezi.
- A tárgyi módosítás Miskolc Város 175/2022. (XII. 15.) K.GY. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét és a 38/2022. (XII. 16.) önk. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatát módosítja.
- A módosítással kapcsolatban az önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005 (I.11.) kormányrendelet 4. § (2) bek. szerint kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatának figyelembevételével **Miskolc Város Önkormányzata** a 88/2026. (V.29.) sz. polgármesteri határozatában **úgy döntött, hogy a módosítással kapcsolatban környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.** Az ezzel kapcsolatban meghozott döntés a dokumentáció mellékletét képezi.
- Rövid eljárásnál **a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt** külön lakossági fórum megtartása nélkül (Tr.R. 69. § (2) a) pont), **észrevétel azonban nem érkezett.** A véleményezési szakasz a 88/2026. (V.29.) sz. polgármesteri határozattal került lezárásra.

Megállapítások a Településszerkezeti terv módosítására vonatkozóan:

A módosítás ábrázolásmódja illeszkedik a hatályos településszerkezeti tervhez.

A határozati javaslat tartalma és összeállítása megfelelő alkalmas a Képviselő testületi elfogadásra.

Megállapítások a Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet-tervezetére vonatkozóan:

A módosító rendelet-tervezet bevezető szövegrészét kérem javítani, ugyanis a módosítás rövid eljárásban történik, ahol nem kerülnek megkeresésre a bevezetőben felsorolt szervek. Kérem a bevezető részt a jogszabálynak (Tr.R. 69. § (2) bek.) megfelelően módosítani.

Megállapítások a Helyi Építési Szabályzat mellékletében szereplő Szabályozási tervlap módosítására vonatkozóan:

A módosítás ábrázolásmódja illeszkedik a hatályos szabályozási tervhez. A módosítás során a rendelet mellékletét képező szabályozási terv külterületi 21-jelű szelvénye lecserélésre kerül.

A módosító rendelettervezet tartalma és összeállítása megfelelő a szabályozási cél eléréséhez, a rendelet-tervezet alkalmas a Képviselő testületi jóváhagyásra.

Kérem a jóváhagyáskor a véleményezésre beküldött tervdokumentációban szereplő rendelet-tervezet 1. melléklete helyett a módosításokkal egybeszerkesztett tervlapot szíveskedjenek szerepeltetni.

Az alátámasztó munkarészekre vonatkozóan:

A módosítást alátámasztó javaslat készíti elő, mely a tervezés szempontjából releváns elemeket tartalmazza, és biztosítja a módosítás szakmai megalapozását.

A módosított településrendezési terv magasabb szintű tervekkel való összhangja biztosított.

ÖSSZEFOGLALÁS

Az egyeztetési eljárásban részt vevő véleményezésre jogosult szervek észrevételeinek figyelembevételével **Miskolc Város Településrendezési tervének módosítása ellen nem emelek kifogást, jóváhagyását támogatom.**

A Tr.R. 67.§ (10) bekezdése értelmében a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a jóváhagyott tervet legkésőbb a hatályba lépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre. (→ Tr.R. 72.§ (1) b) pont).

Kérem a Nemzeti Jogszabálytárba való feltöltéskor legyenek figyelemmel a rendeletek mellékleteire, mert azok a Helyi Építési Szabályzat elválaszthatatlan részét képezik!

Jelen irat az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. Törvény 52. § (2) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 4. §-a és 26.§ (1) bekezdése alapján kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró

Dr. Menyhárt Szabolcs

főigazgató

nevében és megbízásából:

Kiser László

állami főépítész



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.06.11 09:56:40
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
Kiser László



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesterének

89/2026. (XII. 29.) határozata

a Miskolc 13084 hrsz.-ú ingatlan Településrendezési eszközeinek módosításához a véleményezés lezárására vonatkozó döntés meghozataláról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestereként - Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 1.18.1. pontja alapján - átruházott hatáskörömben eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Miskolc Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek a Miskolc 13084 hrsz.-ú ingatlant érintő módosításának véleményezése során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § (3) bekezdésében foglalt lakossági fórum során a módosítással kapcsolatosan kifogásoló vélemény nem érkezett, erre tekintettel a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata által kezdeményezett véleményezési eljárást ezennel lezárom.
1. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Köv.R.) 1. § (3) bekezdés a) pontjára tekintettel lefolytatott eljárásban az alábbi államigazgatási szervek – Köv.R. 4. § (2) bekezdése alapján beérkezett – véleményét jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadom.
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1. melléklet /1.),
 - Bükk Nemzeti Park Igazgatóság (1. melléklet /2.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (1. melléklet /3.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyvédelmi Osztály (1. melléklet /4.),
 - Miskolc Megyei Jogú Város jegyzője (1. melléklet /5.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (1. melléklet /6.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (1. melléklet /7.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (1. melléklet /8.),
 - Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (1. melléklet /9.),
 - BFKH Népegészségügyi Főosztály (1. melléklet /10.),

- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (1. melléklet /11.),
- Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ (1. melléklet /12.).

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

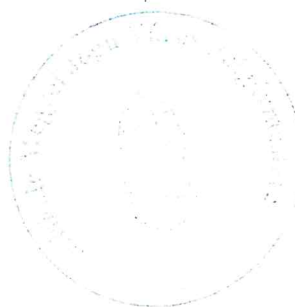
Határidő:

Polgármester

Főépítési Kabinet

azonnal

Miskolc, 2026. máj. 29.



Tóth-Szántai József
Tóth-Szántai József
polgármester

Ellenjegyzem:



Dr. Senciczki Erika
jegyző

2



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00269-20/2026
Ügyintéző: Szunyoghné Rácz Zsuzsanna
Telefon: 46/514-340

Tárgy: Miskolc – 13084 hrsz. - Pizzavas
bővítése - településrendezési tervének
módosítása - egyszerűsített eljárás –
záró szakmai vélemény

Miskolc MJV Önkormányzata
Tóth-Szántai József
polgármester részére

E-TÉR-be való feltöltéssel

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc MJV Önkormányzata hatályos településrendezési tervének - 13084 hrsz. - Pizzavas bővítése - egyszerűsített eljárással történő egyeztetése vált szükségessé.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.R.) 68. §-nak megfelelően a TRT módosítása egyszerűsített eljárással történik.

A Tr.R. 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint:

„A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő módosítása esetén, ha ... 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 műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

A tervezési terület, téma

Miskolc MJV közigazgatási területén a 13084 hrsz. telket érintő tervezett beruházás (vendéglátó egység bővítése téliésíthető terasszal) során felmerült Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának (a továbbiakban: MÉSZ) tervezési területre vonatkozó szabályozási előírásának aktualizálása, a meglévő állapotokhoz igazítása.

Építési övezeti paraméterek	Jelenlegi építési övezeti besorolás és szabályozási előírások	Tervezett építési övezeti besorolás és szabályozási előírások
	Vt-31.51.3	→ Vt-31.00.3-(OF-5)
a megengedett építménymagasság	6,0 m	→ 6,0 m
beépítési mód	szabadonálló	→ szabadonálló
a megengedett legnagyobb beépítettség	40%	→ Kialakult / 100%
a legkisebb zöldfelület	10%	→ Kialakult / 0%
a legkisebb kialakítható telekterület	450 m ²	→ 450 m ²
OTÉK alóli felmentés		szükséges

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A megküldött dokumentációk, iratok

1. a településrendezési tervek tervezete,
2. alátámasztó munkarészek,
3. partnerségi egyeztetést lezáró és további képviselő-testületi döntések.

Záró szakmai vélemény

1. A dokumentáció előkészítésére vonatkozóan:

- 1.1.A településrendezési terv véleményezési dokumentációját a település önkormányzatának megbízása alapján az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerint arra jogosultsággal rendelkező **Hojdák Péter** (TT 05-0494) okl. településmérnök készítette.
- 1.2.A Tr.R-nek megfelelően lefolytatott **környezeti vizsgálati eljárásban** az államigazgatási szervek által megküldött vélemények figyelembe vételével a Környezeti értékelés elkészítését a Képviselő-testület nem tartotta szükségesnek. Az **egyeztetési szakasz, a partnerségi egyeztetés** lefolytatásra került. Ebben az eljárási szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. Észrevétel a közzététel ideje alatt, illetve a lakossági fórum során nem érkezett. A Tr.R-nek megfelelően a képviselő-testület a **környezeti vizsgálati és a véleményezési eljárást a 89/2026. (V. 20.) határozatával** lezárta.
- 1.3.A települési főépítész **Szunyogh László**.
- 1.4.**Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre**, ezért a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdésnek megfelelően az országos főépítész megkeresése **nem volt indokolt**.
- 1.5.A településrendezési terv elkészült tervezetének egyszerűsített eljáráson történő véleményezéséhez a meghívó elektronikus úton került megküldésre a dokumentáció digitális elérhetőségének megjelölésével.

2. A rendelettel jóváhagyásra kerülő helyi építési szabályzat módosítására vonatkozóan:

- 2.1.A helyi építési szabályzat módosításához készült tervezet összhangban van a településszerkezeti tervvel.
- 2.2.A dokumentáció tartalma és összeállítása megfelelő.

3. Az alátámasztó munkarészekre vonatkozóan:

- 3.1.Az Alátámasztó munkarész a témának megfelelő tartalommal készült.

4. A véleményezésre vonatkozóan:

- 4.1.A településrendezési terv egyeztetésére a Tr.R. 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárással, 2026. június 17-én került sor, amely eredményesen zárult.
- 4.2.A tárgyalásról jegyzőkönyv készült, amely a Tr.R. 67. § (5) bekezdésnek megfelelően az államigazgatási szervek véleményével és a záró szakmai véleménnyel együtt az Önkormányzat részére az E-TÉR-be feltöltésre került.

OTÉK alóli felmentési kérelem:

Előzmények, összefoglalás

A 13084 hrsz. ingatlan a Szinva Bútor Kft. és a Hacienda-Gastro Vendéglátóipari Kft. tulajdona. Az ingatlant a tulajdonosok 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.

A tervezési terület 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 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. telken 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 ételkészítési terület 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 tisztázottak. 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, közhasználatára jelenleg biztosított.

A **hatályos településrendezési terv** a 13084 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. „alapterek” Kb-Kt/F-2 és a lakóépületekre vonatkozó lakótelepek sajátos előírásai a tárgyi ingatlanra nem vonatkoztathatóak. Általánosságban megállapítható, hogy a MÉSZ nem kezeli a lakótelepek tekerszerkezetéből és beépítettségéből adódó sajátos problémákat.

A vizsgált ingatlan jelenlegi tényleges, jogszerűen megvalósult beépítettsége 65%, jelentősen meghaladja a MÉSZ 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 Ávasi lakótelepen több, analóg szituációban lévő területen is megjelenik a 100% beépíthetőség és 0% zöldterületi fedettség párosa, a tervezési terület számára ezen paraméterek alkalmazása javasolt.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. § (1) és (2) bekezdés szerint:

(1) Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 29. § (10)–(13) bekezdése szerinti előírás, a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) közérdeket nem sért, valamint*
- c) * a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.*

Mivel a OTÉK 111. § (2) bekezdés a), b) és c) pontok kikötései együttesen teljesülnek, valamint a kérelem indokolt és kellően alátámasztott, a 13084 hrsz. telekre vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 100 %-ra növelésére és a legkisebb zöldfelület mértékének 0 %-ra csökkentésére vonatkozó OTÉK alóli felmentést megadom.

Összefoglalás

Miskolc MJV közigazgatási területén – 13084 hrsz. - Pizzavas bővítése - a vonatkozó hatályos településrendezési terv módosítása, a helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv jóváhagyása ellen nem emelek kifogást.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint.

A főispán helyett eljáró
Dr. Menyhárt Szabolcs
 főigazgató
 nevében és megbízásából



A dokumentum elektronikus hitelesített.
 2026.06.18 09:18:27
 Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
 Kiser László

Kiser László
 állami főépítész

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Építési övezeti kód első betűjele:
Területfelhasználás

Ln	nagyvárosias lakóterület
Lk	kisvárosias lakóterület
Lke	kertvárosias lakóterület
L	lakóterület
Vt	településközpont terület
Vi	intézmény terület
Gks	kereskedelmi, szolgáltató terület
Gipj	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület
Gipe	egyéb ipari terület
Üh	hétvégházias terület
K-Arb	különleges arborétum terület
K-Ák	különleges állatkert terület
K-G	különleges garázs terület
K-Hon	különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
K-Ke	különleges kereskedelmi terület
K-Km	különleges közmű terület
K-Kö	különleges közlekedési terület
K-Mh	különleges menhely terület
K-Mü	különleges mezőgazdasági üzemi terület
K-Pi	különleges pince terület
K-Re	különleges rekreációs terület
K-Sp	különleges sport terület
K-T	különleges temető terület

Építési övezeti kód első száma/jele:
Épületmagasság

1	3,5 m
2	4,5 m
3	6,0 m
4	8,0 m
5	9,0 m
6	12,5 m
7	16,0 m
8	20,0 m
9	35,0 m
0	Adottságtól függő
X, Y, Z	Sajátos előírású területen szereplő kódjel, amelyhez egyedi előírás társul

Építési övezeti kód második száma/jele:
Beépítési Mód

1	szabadon álló
2	oldalhatáron álló
3	íkres
4	zárt sorú
0	Adottságtól függő
X, Y, Z	Sajátos előírású területen szereplő kódjel, amelyhez egyedi előírás társul

Építési övezeti kód harmadik száma/jele:
Megengedett legnagyobb beépítettség

1	10%
2	20%
3	30%
4	35%
5	40%
6	50%
7	60%
8	70%
9	80%
0	Kialakult / 100%
X, Y, Z	Sajátos előírású területen szereplő kódjel, amelyhez egyedi előírás társul

Építési övezeti kód negyedik száma/jele:
Megengedett legkisebb zöldfelület

1	10%
2	20%
3	25%
4	40%
5	45%
6	60%
7	65%
8	70%
9	80%
0	Kialakult / 0%
X, Y, Z	Sajátos előírású területen szereplő kódjel, amelyhez egyedi előírás társul

ÖVEZETEK

Építési övezeti kód ötödik száma/jele:
Kialakítható legkisebb telekterület

1	250 m ²
2	450 m ²
3	600 m ²
4	900 m ²
5	1200 m ²
6	2500 m ²
7	4000 m ²
8	10.000 m ²
9	20.000 m ²
0	Adottságtól függő
X, Y, Z	Sajátos előírású területen szereplő kódjel, amelyhez egyedi előírás társul

Építési övezeti kód hatodik száma/jele:
Sajátos területek jele/száma

A	Avas
B	Bükkszentlászló
C	Centrum
L	Lakótelepek
M	Mechatronikai Ipari Park
1-	bármely szükséges további esetben

Építési övezeti kód hatodik/hetedik jele/száma:
OTÉK alóli felmentés jele

OF-1	OTÉK felmentés szerinti 60%-os megengedett legnagyobb beépítettség
OF-2	OTÉK felmentés szerinti 100%-os megengedett legnagyobb beépítettség, valamint 0%-os megengedett legkisebb zöldfelület
OF-3	OTÉK felmentés szerinti 100%-os megengedett legnagyobb beépítettség, valamint 0%-os megengedett legkisebb zöldfelület
OF-4	OTÉK felmentés szerinti 0%-os megengedett legkisebb zöldfelület
OF-5	OTÉK felmentés szerinti 100%-os megengedett legnagyobb beépítettség, valamint 0%-os megengedett legkisebb zöldfelület

Köü közúti közlekedési terület – gyorsforgalmi út, főút, mellékút, helyi gyűjtőút

kt. nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület – helyi lakóút, kerékpárút, gyalogút

kú. külterületi út

KÖk kötélpályás közlekedési terület

KÖl légi közlekedési terület

Zkk zöldterület – közkert

Ev védelmi rendeltetésű erdőterület

Eg gazdasági rendeltetésű erdőterület

Ek közjóléti rendeltetésű erdőterület

Mk kertes mezőgazdasági terület

Má általános mezőgazdasági terület

Mko korlátozott használatú mezőgazdasági terület

V vízgazdálkodási terület

Ve egyéb vízgazdálkodási terület

Tk természetközeli terület

Kb-B különleges beépítésre nem szánt bánya terület

Kb-En különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Kb-Hon különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület

Kb-Kk különleges beépítésre nem szánt kiskert

Kb-Km különleges beépítésre nem szánt közmű terület

Kb-Kt/B különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér

Kb-Kt/F különleges beépítésre nem szánt fásított köztér

Kb-Mü különleges beépítésre nem szánt magánút

Kb-Mz különleges beépítésre nem szánt magánzöld

Kb-P különleges beépítésre nem szánt parkoló terület

Kb-Re különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

Kb-Szá különleges beépítésre nem szánt szállítóvezeték terület

Kb-T különleges beépítésre nem szánt temető terület



1.8. Építési övezeti kód hatodik/hetedik jele/száma: OTÉK alóli felmentés jele

	A	B
1	OTÉK alóli felmentés jele	OTÉK alóli felmentés megnevezése
2	OF-1	Állami főépítész hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal BO/17/00426-9/2022. ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 60%-os megengedett legnagyobb beépítettséget jelenti.
3	OF-2	Állami főépítész hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal BO/17/00426-9/2022. ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 100%-os megengedett legnagyobb beépítettséget, valamint 0%-os megengedett legkisebb zöldfelületet jelenti.
4	OF-3	Állami főépítész hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal BO/17/00426-9/2022. ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 100%-os megengedett legnagyobb beépítettséget, valamint 0%-os megengedett legkisebb zöldfelületet jelenti.
5	OF-4	Állami főépítész hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal BO/17/00291-5/2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 0%-os megengedett legkisebb zöldfelületet jelenti.
6	OF-5	Állami főépítész hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal BO/17/00269-20/2026 ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 100%-os megengedett legnagyobb beépítettséget, valamint 0%-os megengedett legkisebb zöldfelületet jelenti.

