MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.sz.:202199/2026.
Ü.i.: Hetey Tibor

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

Előterjesztés a Közgyűlés 2026. november 26. napján tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc, Késmárki és Árok utcai ingatlanok értékesíthetősége és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tárgyában.

Előkészítésért felelős:

.....
Szunyogh László
Főépítész

Egyeztető:

.....
Bíró Tibor
Városfejlesztési Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Nagy Boglárka
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi önkormányzat feladatai közé tartozik a településfejlesztés és a településrendezés.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 175/2022. (XII. 15.) határozatával elfogadott Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TszT), valamint a 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletével megalkotott Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzata (a továbbiakban: MÉSZ) határozzák meg a város területének felhasználására és beépítésére vonatkozó alapvető településrendezési kereteket.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során lehetőség nyílik arra, hogy az Önkormányzat a megváltozott városfejlesztési szempontokat, a környezeti értékek megőrzésének igényét, valamint a lakossági szükségleteket is figyelembe vegye.

Miskolcon, két önkormányzati tulajdonban álló terület vonatkozásában érkezett lakossági kezdeményezés, amelyek közös eleme a meglévő zöldfelületek megőrzésének, illetve közösségi célú hasznosításának igénye.

1. Miskolc-Tapolca, Késmárki utca – 45286, 45287, 45289, 45292, 45299, 45300, 45301 hrsz.-ú ingatlanok

A Késmárki utca érintett, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanjait a hatályos településrendezési eszközök Lke-22.26.3 jelű kertvárosias lakóterületként szabályozzák, amely besorolás alapján azok lakóingatlanok kialakítására alkalmasak lennének.

A terület a Késmárki utcától lejtős terepen helyezkedik el, korábban zártkerti művelés alatt állt, majd használatának felhagyását követően természetes növényzettel, cserjékkel és fákkal benőtt területté vált.

A környéken élők részéről határozott igény fogalmazódott meg a terület természetközeli állapotának, zöldfelületi jellegének megőrzésére. A kezdeményezés hátterében a városrész zöldfelületeinek megóvása, a környezet élhetőségének fenntartása, valamint a túlzott beépítettség elkerülése iránti lakossági igény áll.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok jövőbeni hasznosításának meghatározásakor az Önkormányzat figyelembe kívánja venni ezeket a szempontokat, és a területek lakóingatlan célú értékesítése helyett azok zöldfelületi funkciójának megőrzését kívánja biztosítani.

2. Miskolc, Árok utca – 758/37, 758/38 hrsz.-ú ingatlanok

Az Árok utcában található, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat a hatályos településrendezési eszközök Lke-32.45.2 jelű kertvárosias lakóterületként szabályozzák.

A területen jelenleg kislabdapálya és az azt körülvevő parkosított zöldfelület található, amelyet a környéken élők közösségi és szabadidős célokra használnak. A kialakult használatot a lakosság kedvezően fogadta, és annak hosszú távú fenntartását szeretné elérni.

Az Önkormányzat célja, hogy a kialakult közösségi használat fennmaradjon, és az ingatlanok továbbra is zöldfelületi, szabadidős és közösségi funkciót töltsenek be.

Az Önkormányzat a két érintett terület esetében a lakossági igényekkel és a városrész élhetőségének megőrzésével összhangban azt a szándékát kívánja kifejezésre juttatni, hogy az érintett, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat nem kívánja lakóingatlan céljára értékesíteni, azok önkormányzati tulajdonban maradnak, és zöldfelületi, illetve közösségi célú hasznosításukat kívánja fenntartani.

Ennek megfelelően indokolt, hogy a településrendezési eszközök soron következő felülvizsgálata során az Önkormányzat gondoskodjon az érintett ingatlanok tényleges használatával és a megfogalmazott önkormányzati szándékkal összhangban álló övezeti besorolás kialakításáról, és azok zöldterületi besorolásának átvezetéséről.

A jelen döntés az Önkormányzat hosszú távú területfelhasználási szándékát rögzíti, míg annak településrendezési eszközökben történő végleges átvezetésére a soron következő felülvizsgálat keretében kerül sor.

II. Előzmények

Tárgyi módosítási javaslat a tartalmi összefoglalóban ismertetetteken túl további előzménnyel nem rendelkezik.

III. Várható szakmai hatások

A határozati javaslat biztosítja, hogy a Késmárki utca 45286, 45287, 45289, 45292, 45299, 45300, 45301 hrsz.-ú és az Árok utca 758/37, 758/38 hrsz.-ú ingatlanok a településrendezési eszközök soron következő felülvizsgálatáig ne kerüljenek értékesítésre.

IV. Várható gazdasági hatások

A határozati javaslatnak közvetlen gazdasági hatása nincs, az érintett ingatlanok a továbbiakban is önkormányzati tulajdonban maradnak.

V. Kapcsolódások

Az előterjesztés kapcsolódik:

a) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényhez,
b) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényhez,
c) Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 175/2022. (XII. 15.) határozathoz,
d) Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2026. november „16.”

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Tóth-Szántai József
polgármester

Határozati javaslat:

a Miskolc, Késmárki és Árok utcai ingatlanok értékesíthetősége és településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) kinyilvánítja azon szándékát, hogy a Miskolc-Tapolca, Késmárki utca 45286, 45287, 45289, 45292, 45299, 45300, 45301 helyrajzi számú, valamint a Miskolc, Árok utca 758/37 és 758/38 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat nem kívánja lakóingatlan céljára értékesíteni. Az ingatlanokat önkormányzati tulajdonban kívánja megtartani, és azok zöldfelületi, illetve közösségi célú hasznosítását kívánja biztosítani.

2. A Közgyűlés úgy dönt, hogy Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek soron következő teljes körű felülvizsgálata során gondoskodni kell az 1. pontban megjelölt ingatlanok jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolásának felülvizsgálatáról, és a megfogalmazott önkormányzati szándékkal összhangban álló, a lakóingatlan célú beépítést kizáró, a zöldfelületi és közösségi funkciók hosszú távú megőrzését biztosító szabályozás kialakításáról.

3. A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök soron következő teljes körű felülvizsgálatának előkészítése során gondoskodjon az 1. pontban meghatározott önkormányzati szándék érvényesítéséről, és a szükséges településrendezési módosításokat terjessze a Közgyűlés elé.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Főépítészi Kabinet)
Határidő:	1. pont tekintetében: azonnal 2. pont tekintetében: településrendezési eszközök soron következő felülvizsgálatáig