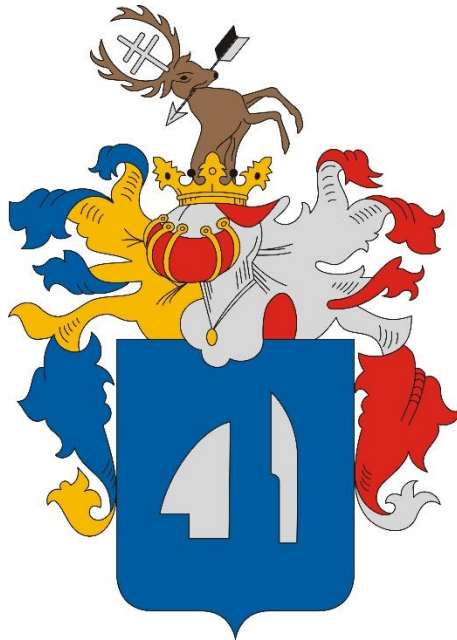


## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az Alsózsolca, külterület 033/5 hrsz alatti ingatlanon tervezett telephely  
megvalósíthatóságával összefüggésben



### MEGRENDELŐ

Devera Team Trans Kft.  
3572 Sajólád, Sajó utca 10.

### TERVEZŐ

URU-PLAN BT.  
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.  
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2026. március

## TARTALOMJEGYZÉK

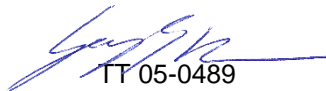
1. ELŐZMÉNYEK .....	3
1.1 Megbízási előzmények .....	3
1.2 A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések .....	4
2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA .....	5
3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	6
3.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	6
3.2. A módosítással érintett telkek bemutatása .....	6
3.3. A hatályos településrendezési tervek ismertetése .....	7
4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA .....	13
5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA .....	14
6. ÖSSZEFOGLALÁS .....	20

## ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:

Gergely Péter

okl. településmérnök



TT 05-0489

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1 Megbízási előzmények

Jelen telepítési tanulmányterv Alsószolca Város Településrendezési Eszközeinek módosításához készült, az Alsószolca, 033/4 és 033/5 hrsz alatti ingatlanok vonatkozásában. A vizsgálat célja a terület hasznosítási lehetőségeinek és szabályozási koncepciójának kidolgozása telephely kialakításának érdekében.

Devera Team Trans Kft.( 3572 Sajólad, Sajó utca 10.) szándéka, hogy az érintett Alsószolca, 033/5 hrsz alatti ingatlanra olyan előírások társuljanak, hogy azon egy fuvarozási tevékenységhez szükséges telephely létesíthető legyen, tehát, hogy a területfelhasználás, és ezzel együtt a szabályozási paraméterek módosuljanak, a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.

Annak érdekében, hogy a fenti telephely kialakításra kerüljön, valamint a beruházáshoz szükséges esetleges egyéb engedélyek beszerezhetők legyenek, a Devera Team Trans Kft. jelen telepítési tanulmánnyal kezdeményezi a település önkormányzatánál a településrendezési eszközök módosítását.

A fentiekén túl a településrendezési eszközök módosítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a magasabb szintű jogszabályokban, különösen a magyar építészettről szóló törvényben foglalt előírásoknak való megfelelésre. **A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (MépTv.) 7. § (2) bekezdése** kimondja, hogy zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület övezetből új beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni csak abban az esetben lehet, ha legalább azonos mértékű és biológiai aktivitás értékű csereterület kerül kijelölésre.

Az Önkormányzat, a települési főépítész, valamint a tervező megállapodtak, hogy a jelenlegi módosítás eredménye a készítendő településtervbe kerül átvezetésre, így a módosítás eredménye már a TÉKA szabályai szerint kerül bemutatásra jelen tanulmányban.

A módosítás során, a 033/5 hrsz-ú jelenleg általános mezőgazdasági (Má) övezeti besorolású terület kerül átsorolásra, **különleges beépítésre nem szánt logisztikai terület (Kb-Lg)** területfelhasználásba. Ennek kompenzálására a kérelmező javaslatot tett csereterületek kijelölésére. A kompenzáció a tárgyi ingatlan mellett található 033/4 hrsz alatt lévő terület lesz. A kijelölt csereterületen az alábbi új területfelhasználási egységek kerülnek kijelölésre:

- **Egészségügyi célú (rekreációs célú erdőterület) (Er),**

Jelen telepítési tanulmányterv feladata tehát, hogy a fent bemutatott jogszabályi feltételrendszernek való megfelelést megalapozza, bemutassa a fejlesztési szándékot, és javaslatot tegyen a településrendezési eszközök szakszerű módosítására, beleértve a csereterület kijelölését és a szükséges eljárásrendi lépéseket is.



1. ábra tervezési terület településen belüli elhelyezkedése

## 1.2 A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

- A 3/2005. (V.12.) kt. határozattal elfogadott Alsószolca Község Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT)
- Alsószolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2005. (V.13.) önkormányzati rendeletével elfogadott Alsószolca Város Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ)
- a 189/2017. (X.17.) számú határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv
- a településképi védelméről szóló 19/2017.(X.18.) önkormányzati rendelet

Alsószolca Város Önkormányzatának nincs a tervezési területtel összefüggésben egyéb településrendezési szerződése.

## 2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít a települési önkormányzat számára, hogy egyes településrendezési célok megvalósítása érdekében **településrendezési szerződést** kössön az érintett telek tulajdonosával vagy a beruházóval. A szerződéskötés elengedhetetlen előfeltétele egy, a képviselő-testület által elfogadott, megfelelő szakmai megalapozottságú telepítési tanulmányterv.

Jelen dokumentáció célja, hogy megalapozza az Alsózsolca, 033/5 helyrajzi számú ingatlanon tervezett telephely létesítéséhez szükséges településrendezési szerződés megkötését.

A tanulmányterv a vonatkozó jogszabályi előírások, különösen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) alapján készült.

A tanulmányterv, mint döntéselőkészítő anyag, ennek keretében:

- **javaslatot tesz** a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szükséges módosításaira.
- **meghatározza** azokat a szabályozási kereteket, amelyek biztosítják a létesítmény jogszerű megvalósítását és a környezetbe illesztését.
- **konkrét javaslatokat fogalmaz meg** a településrendezési szerződésben rögzítendő feltételekre, ezzel megteremtve a beruházás megvalósíthatóságának alapjait.

A MépTv. 7. §-ában előírt kötelezettség a csereterület biztosítására érdekében, a kérelmező által tulajdonolt terület igénybevételeivel javaslatot tesz a csereterület kijelölésére, igazolva, hogy a beavatkozás a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a természeti értékek kompenzálása mellett valósulhat meg. A cél egy olyan konstruktív és jogszerű megoldás felvázolása, amely lehetővé teszi a szükséges fejlesztést a jogszabályi keretek maradéktalan betartása mellett, biztosítva a fenntarthatóság és a felelős területhasználat elveinek érvényesülését.

### 3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 3.1. Tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület Alsózsolca külterületén, a 3606-os számú mellékút mentén fekszik (amely Felsőzsolca központjától húzódik Muhiig, áthaladva Alsózsolcán). A területen jelenleg mezőgazdasági hasznosítás folyik a területen.

A tervezett módosítással érintett ingatlanok közvetlen közelében

- DDC Alsózsolcai Kavicsbánya
- Sajólád belterülete
- „Sajóládi erdő” megnevezésű telepített erdő

található.



2. ábra: a tervezési terület és csereterület bemutatása

#### 3.2. A módosítással érintett telkek bemutatása

A tervezési területen belül, a települési eszközök módosítása alá vont Alsózsolca 033/4 és 0335 hrsz alatti ingatlanokra (továbbiakban: módosítással érintett terület) korlátozódik.

Az érintett ingatlanok adatai:

ingatlan hrsz	művelési ág	terület nagysága
033/4	szántó	5400 m <sup>2</sup>
033/5	szántó	5842,16

A módosítandó területeken tudomásunk szerint nem található nemzetközi-, országos- ill. helyi- táj- és természetvédelmi érték, vagy helyi jelentőségű oltalomra kijelölendő terület ill. természeti érték.

Tudomásunk szerint a terület régészeti lelőhellyel nem érintett.

### A fejlesztési cél bemutatása (a kérelmező által)

„Devera Imre (Devera Team Trans Kft.), családi vállalkozását 2019-ben alapította, és annak folyamatos fejlesztésével évről évre bővült.

A növekedés eredményeként a jelenlegi, Alsószolca, Gyár utcai bérelt telephely kapacitása szűknek bizonyult. A cég hosszú távú működésének és fejlesztésének biztosítása, valamint a helyi közösség munkahelyteremtéssel való támogatása érdekében, a kérelmező megvásárolta a fent említett két ingatlan telephely létesítés céljából. A tervezett funkció (nagy méretű gépjárművek parkolása) csendes, másokat nem zavaró tevékenység, amely nem jár sem gyár, sem bánya létesítésével.”

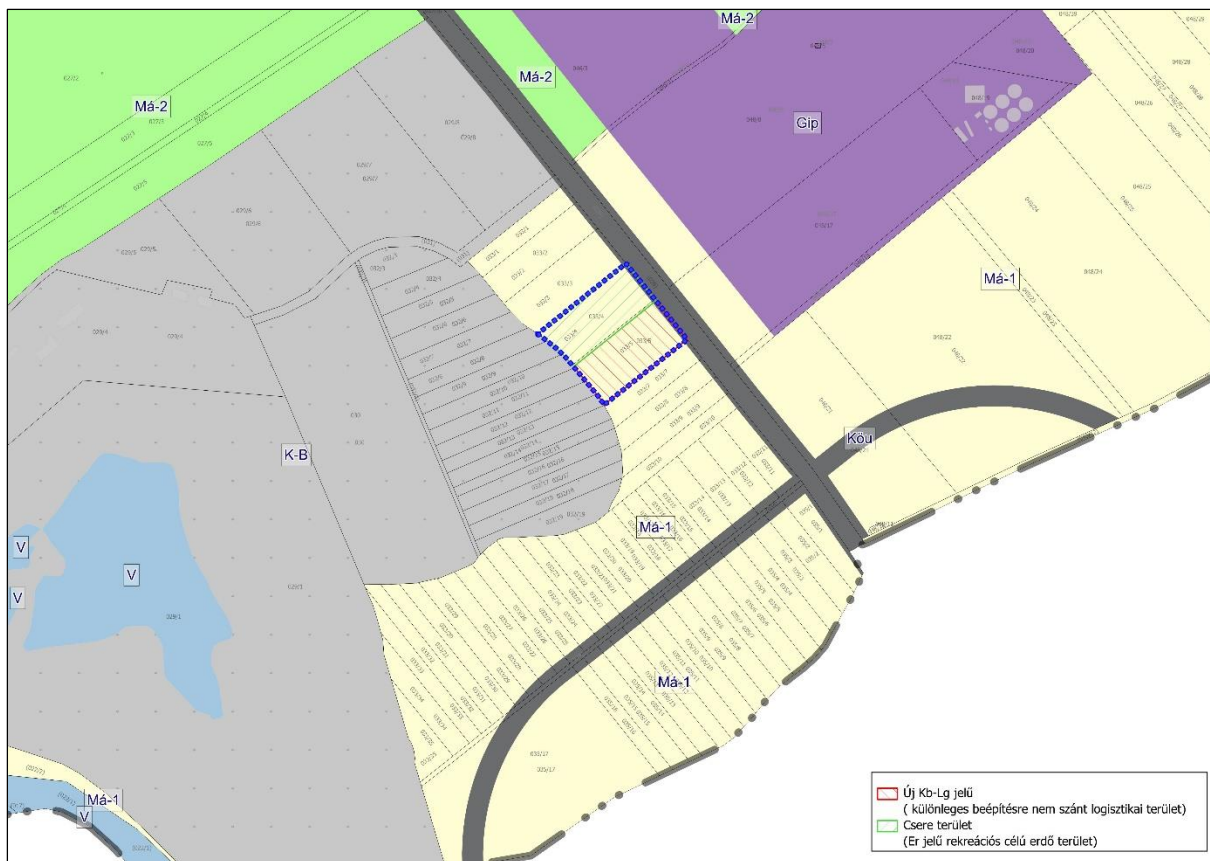
A jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja annak előkészítése, hogy módosíthatóvá váljanak a településrendezési eszközök, melyek Alsószolca 033/5 hrsz alatti ingatlanon fuvarozási tevékenységhez szükséges telephely létesítésre adna lehetőséget.

### 3.3. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

#### A hatályos településszerkezeti elemek

Alsószolca Város Településszerkezeti Terve, a tervezési területre, a módosítással érintett telekre, és annak tágabb környezetére vonatkozóan az alábbi megállapításokat teszi:



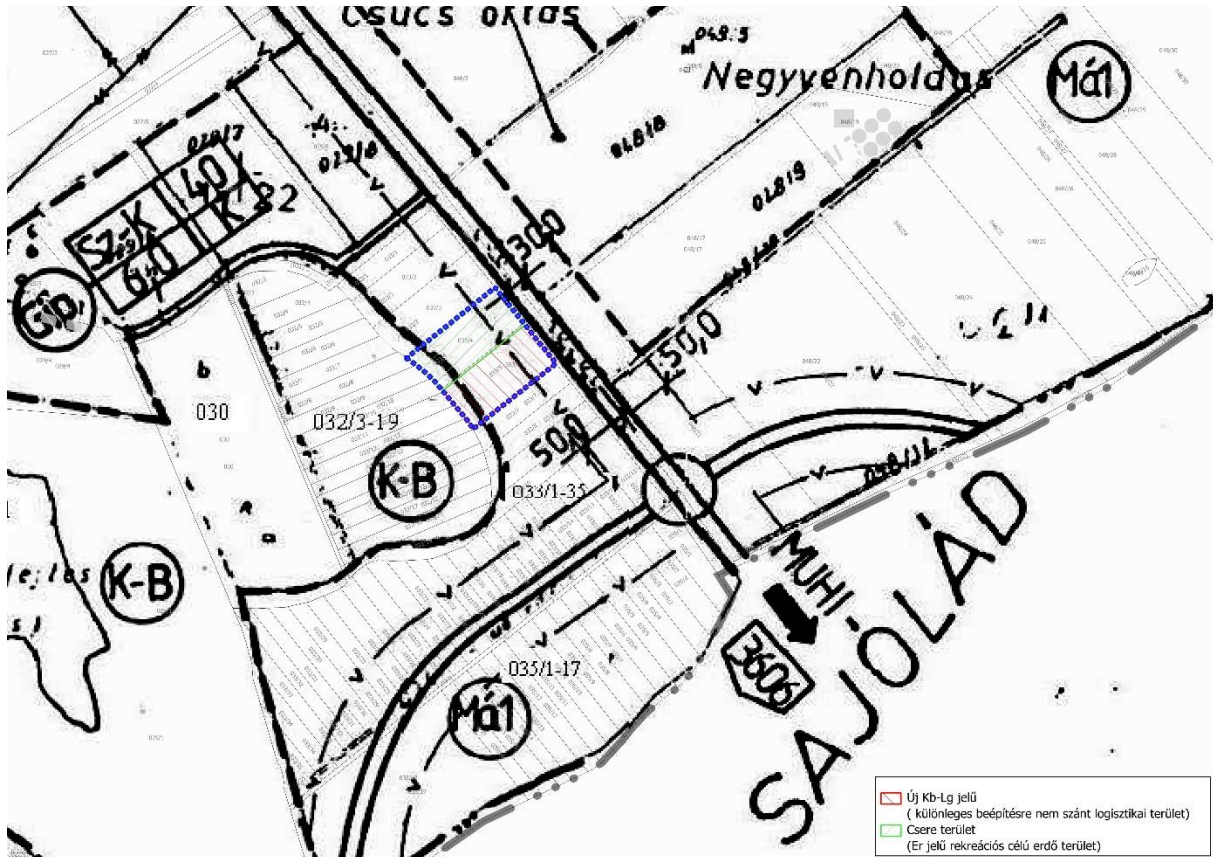


4. ábra hatályos településszerkezeti tervlap kivonat (digitalizált)

### **A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásai**

A HÉSZ és mellékletét képező Szabályozási terve a tervezési területre illetve kiemelten a módosítással érintett telekre vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:

A módosítással érintett területet érinti az út tervezett szélesítése miatti szabályozás. Az út céljára szükséges terület, a készülő településtervbe kerül felülvizsgálat alá, így azt jelen vizsgálatba nem vettük figyelembe.



5. ábra hatályos szabályozási tervlap kivonat (raszterizált) 1,3

### A vonatkozó HÉSZ előírások a módosításokkal érintett területre:

#### *Mezőgazdasági rendeltetésű területek*

14. § (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület. A mezőgazdasági rendeltetésű terület a külterületnek a Szabályozási Terven mezőgazdasági területként (M) szabályozott része.

(2)<sup>36</sup> A mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik:

a) Általános mezőgazdasági terület

aa) szántó Má1

ab) rét, legelő Má2

b) Kertes mezőgazdasági terület: ba) külterületi kert Mk1

bb) tanya területe Mk2

bc) belterületi kertek, illetve mezőgazdasági hasznosítású területek

c) Mezőgazdasági üzemi terület (major) Mg

(2a) Mezőgazdasági területen építményt elhelyezni csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően lehet.

#### *Közlekedési területek és létesítmények*

11. § (1) A közlekedési területeket és létesítményeit, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a Szabályozási Terv ábrázolja.

(2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.

(3)31

(4) A közlekedési területek körébe a következő közlekedési létesítmények tartoznak:

(5)

a) A külterületi szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonalak a vasúti műszaki tervek alapján pontosítottan, legfeljebb  $\pm 5,0$  m mértékkel elmozdíthatók, amennyiben igazolhatóan más megoldás nem lehetséges. Belterületen a tervezett szabályozási vonal elmozdítása legfeljebb  $\pm 3,0$  méterrel történhet.

b) A Deák Ferenc út és a Lévy József út vasút felőli szakaszán, valamint az újonnan kialakítandó, jelenleg beépítetlen építési telkek és a Kossuth Lajos út elején lévő házak hangvédelme érdekében a vasút nyomvonalában a környezeti zajvizsgálat alapján hangvédő fal megépítése szükséges

(6)32 A közút kezelőjének hozzájárulását kell kérni a közúti közlekedésről szóló törvényben előírtak fennállása esetén.

(7) A kialakítandó, áthelyezendő, ideiglenes és végleges közlekedésépítési létesítményekhez, valamint a megszüntetendő közlekedési létesítményekre a területileg illetékes eljáró hatóságtól engedélyt kell kérni. A szükséges útlezárások, elterelések végrehajtásához, útcsatlakozások építéséhez a közútkezelőtől engedélyt kell kérni, és azt a területileg illetékes eljáró hatósághoz be kell jelenteni.

#### **A tervezési területet az alábbi korlátozások érintik:**

**1. Hidrogeológiai védőidom és védőterület** - 1. Böcs - ÉRV Zrt. X/b. telep – vízbázis (Sajólad Vízmű) hidrogeológiai „B” védőidoma.

Ez az ivóvízkutak védelmét szolgáló rendszer. Célja, hogy megakadályozza a szennyeződések eljutását a kútba. Zónákra osztott, a korlátozások a kúttól távolodva enyhülnek. A hidrogeológiai „B” védőterületen tilos:

- erősen mérgező, vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása;
- ipari szennyvíz szikkasztása; hígtrágya és trágyalé leürítése;
- új települési folyékony-hulladék lerakó létesítése és üzemeltetése;
- veszélyes hulladék lerakó és ártalmatlanító létesítése, üzemeltetése;
- légi permetezés.

#### **2. Nagyvízi meder határa**

A nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjéről és tartalmáról, valamint a nagyvízi mederben lévő terület hasznosításáról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet tartalmazza az építmény elhelyezésére vonatkozó előírásokat, ami alapján a nagyvízi mederben új épület, építmény elhelyezése szigorúan korlátozott, valamint áramlást gátló építmények/tárgyak elhelyezése tilos.

A telepítési tanulmányterv készítésekor hatályos helyi építési szabályzat alapján:

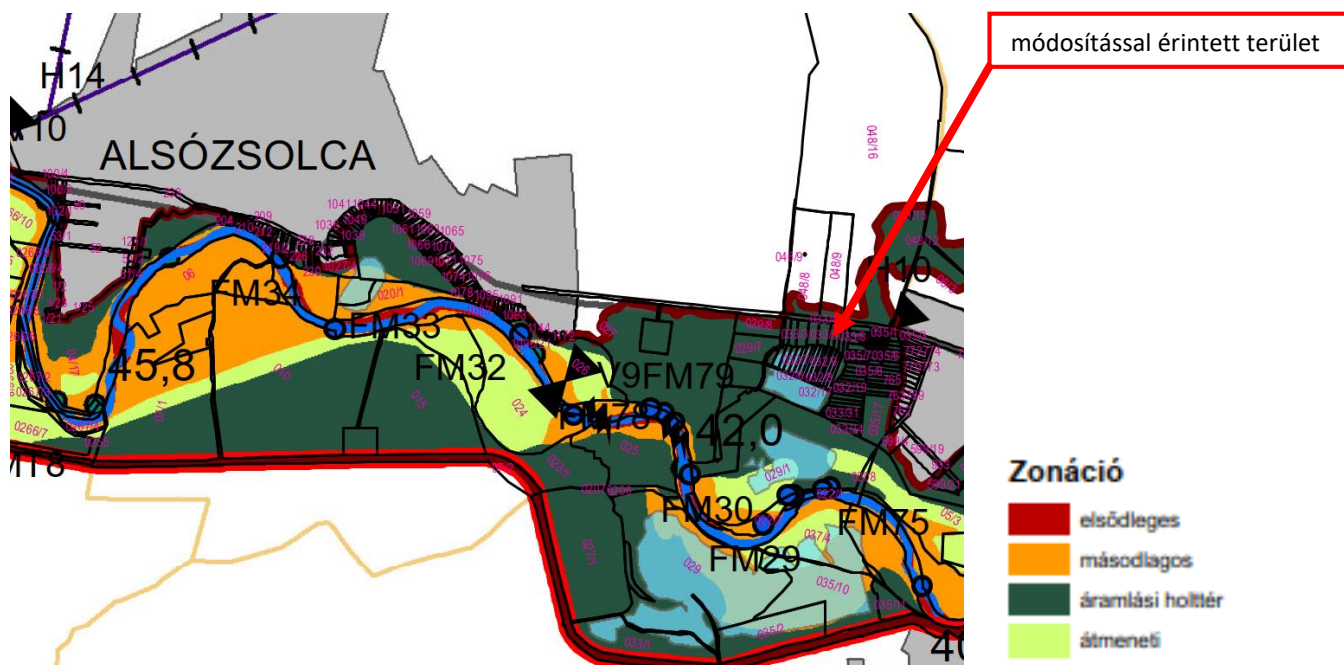
„e) a nagyvízi meder területére vonatkozó kiegészítő előírások:

ea) állandó épület és építmény elhelyezése tilos,

eb) gépi berendezések ideiglenes jelleggel, alapozás és a felszín burkolása nélkül telepíthetőek, a rögzítési pontok a lefolyási viszonyokat nem befolyásolhatják kedvezőtlenül,

ec) tereprendezés csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával folytatható,

ed) a terület használatának árvízi védekezés céljából való korlátozásáért, az árvíz és a jégzajlás okozta károkkal szemben kártérítési igény nem érvényesíthető.”



6. ábra a Nagyvízi mederkezelési terv zonációs helyszínrajz kivágata

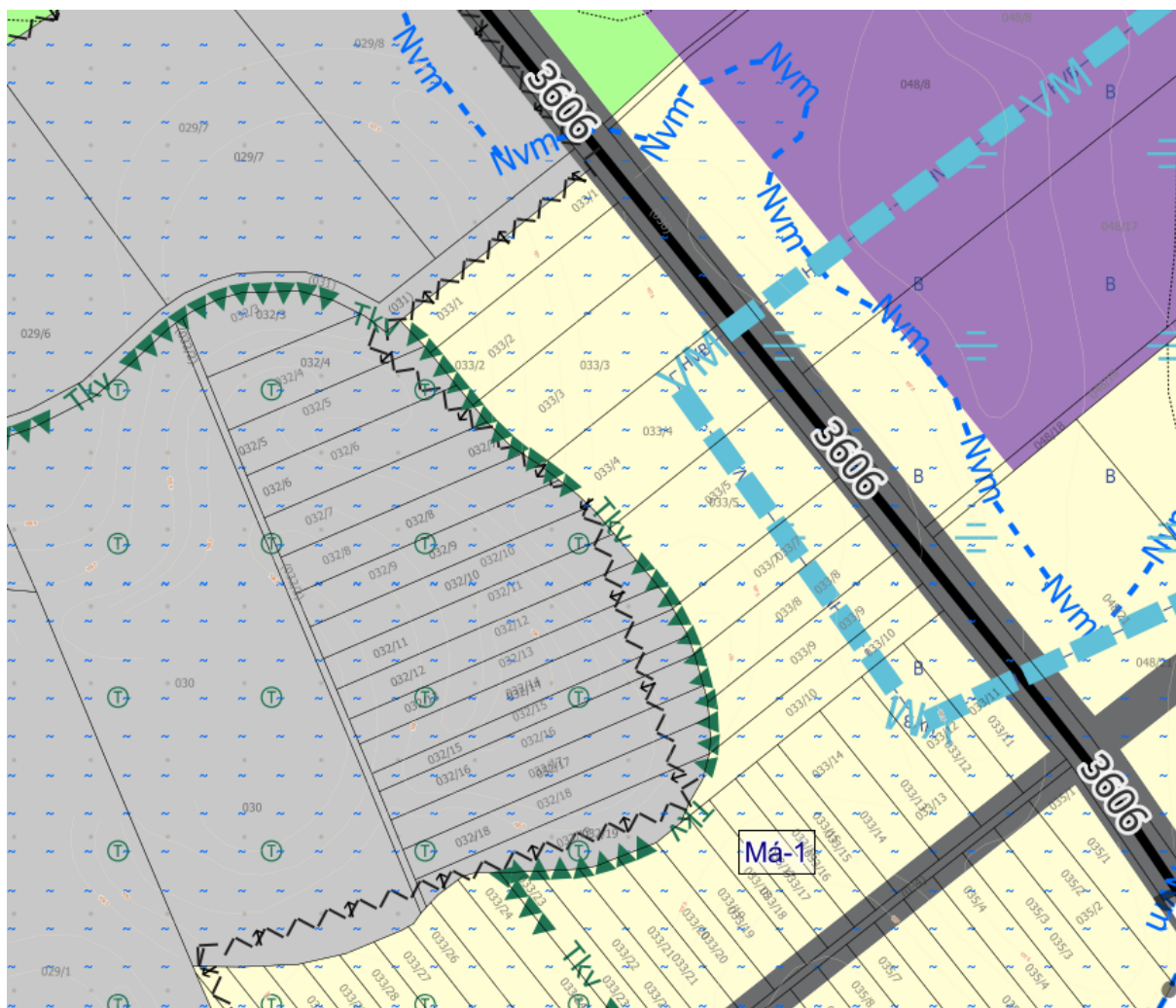
### 3. Vízhőszennyezés-védési terület övezete

A mezőgazdasági eredetű szennyezések megelőzésére vonatkozik, különösen a nitrátérzékeny területeken.

A telepítési tanulmányterv készítésekor hatályos helyi építési szabályzat alapján:

„21/A. § (1) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken bányászati tevékenység, valamint olyan tevékenység melynek következtében a fedőréteg eltávolítása következtében a felszín alatti víz a felszínre kerül nem folytatható.

(2) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezése megakadályozása érdekében felszíni vízfolyásokhoz 100 méternél közelebb, valamint hullámtéren és fakadóvízes területen, árvízi tározó területén, parti és védősáv területén továbbá vízbázisok védőterületén állattartó telep, komposztáló telep nem létesíthető. Vízzárta területeken, felszín alatti vízkivétel 100 méteres körzetében és bányatavak 300 méteres parti sávjában trágyatároló nem létesíthető.”



7. ábra területfelhasználásokat és korlátozásokat együttesen bemutató ábra

**A beépítést korlátozó tények alapján, a korlátozás mértékéről szükséges volt egyeztetni az érintett államigazgatási szervekkel.**

Az Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság (ÉMVIK) É2026-0394-002/2026 szakmai tájékoztatása és állásfoglalása szerint:

*„Az Alsószolca 033/4 és 033/5 hrsz-ú ingatlanok a 08.NMT.05 tervszámú nagyvízi mederkezelési dokumentáció alapján a Sajó folyó bal partján, a folyó nagyvízi medrében, annak áramlási holtterében (zónájában) helyezkednek el.*

*A Magyar Állam kezelésében lévő folyószakaszokra - így a Sajó folyóra is - elkészültek a nagyvízi mederkezelési tervek (NMT) és az azt megalapozó tervdokumentációk. Az NMT-k tartalmazzák a nagyvízi meder kezelésének módját és feltételeit, rögzíti a folyó teljes hosszára vonatkozó célállapot elérése, illetve fenntartása érdekében szükséges előírásokat és intézkedéseket. A nagyvízi mederkezelési tervdokumentációk készítése során, hidrodinamikai modellezés segítségével készült el a folyók nagyvízi mederének műszaki határvonala.*

*Az így kialakult nagyvízi meder terület használatával és hasznosításával kapcsolatban a „nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet)*

előírásai az iránymutatók. A folyók nagyvízi medrének használatával és hasznosításával kapcsolatosan a Rendelet 5.§. (1) - ben foglaltak szerint:

(1) A nagyvízi mederben a termőföld más célú hasznosításának megvalósítására, a művelési ág megváltoztatására, a nagyvízi mederből a nemzeti vagyona tartozó vizek medrét nem érintő mederanyagának nem minősülő, ásványi nyersanyag kitermelésére, valamint építménynek a nagyvízi mederben történő elhelyezésére vonatkozó hozzájárulás megadása előtt a folyószakasz mederkezelőjének vizsgálnia kell a kérelemben foglaltaknak az árvíz és a jég levonulására gyakorolt hatását.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vizsgálatot követően a nagyvízi mederben a termőföld más célú hasznosításához, a művelési ág megváltoztatásához, tereptárgy elhelyezéséhez, létesítéséhez a mederkezelő nem járulhat hozzá, ha az az árvíz és jég levonulását akadályozza vagy kedvezőtlenül befolyásolja.

Tekintettel arra, hogy az Alsózsolca 033/5 hrsz-ú ingatlan jelenleg „általános mezőgazdasági” (Má) övezeti besorolású terület „különleges beépítésre nem szánt logisztikai terület” (Kb-Lg) övezetbe való átsorolása önmagában az árvíz és jég levonulását nem akadályozza, illetve kedvezőtlenül nem befolyásolja, ezért az átsorolás a hivatkozott rendeletben foglaltak szerint végrehajtható.”

#### 4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A szabályozási szándék és koncepció alapja Devera Team Trans Kft. kérelemből fakad, az Alsózsolca, 033/4 és 033/5 hrsz alatti ingatlanok felhasználásával telephely létesítésének megvalósíthatósága érdekében.

A tervezett különleges beépítésre nem szánt terület a hatályos településtervben mezőgazdasági terület.

Módosítási cél az előbb említett területrészt olyan területre történő módosítása, melyen a tervezett telephely létesítése megvalósítható.

A tervezett tevékenység végzéséhez szükséges, a módosítással érintett területet a településrendezési eszközökben, mint különleges beépítésre nem szánt logisztikai területként kezelni.

A vonatkozó törvényi előírásokra tekintettel az újonnan kijelölésre kerülő különleges beépítésre nem szánt terület esetében az alábbi előírásoknak kell megfelelni.

##### **„A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény**

7. § (2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeresztvári vagy közparki funkció ellátására.**

A törvények értelmében az alábbi feltételnek meg kell felelni:

- az újonnan kijelölésre kerülő különleges beépítésre nem szánt területtel (033/5 hrsz.) azonos mértékű mezőgazdasági, zöld, vagy erdő területet kell kijelölni.

##### **Az előírásoknak való megfelelés érdekében az alábbiakra teszünk javaslatot:**

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (MépTv.) 7. § (2) bekezdésében előírt kötelezettségnek való maradéktalan megfelelés érdekében a kérelmező a fejlesztéssel érintett 033/5 hrsz. alatti ingatlan

és a szomszédos, szintén tulajdonában álló 033/4 hrsz. alatti ingatlan között telekhatárrendezést hajt végre.

A telekhatárrendezés célja, hogy a folyamat végén két, területileg pontosan megegyező méretű (azonos területnagyságú) ingatlan jöjjön létre.

A telekhatárrendezést követően a területfelhasználás módosítása az alábbiak szerint valósul meg:

Az újonnan kialakított 033/5 helyrajzi számú ingatlan kapja meg a „Különleges beépítésre nem szánt logisztikai terület” (Kb-Lg) övezeti besorolást, amely a tervezett telephelynek ad helyet. A helyi építési szabályzatban szükséges, a nagyvízi-meder érintettségre vonatkozó korlátozás miatt, az épület létesítésének módját és lehetőségét előírni az övezetre vonatkozóan.

Az újonnan kialakított, és a fejlesztési területtel azonos méretű 033/4 helyrajzi számú ingatlan kerül kijelölésre csereterületként, „Egészségügyi célú (rekreációs célú erdőterület)” (Er) övezeti besorolással.

Ez az eljárás biztosítja, hogy a MépTv. által előírt „legalább az új kijelöléssel azonos mértékű” csereterület-kijelölési kötelezettség nem csupán teljesül, hanem a fejlesztési és a kompenzációs terület mérete matematikailag is megegyezik, így a jogszabályi feltétel teljes mértékben és vitathatatlanul teljesül.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott módosítások kapcsán a kompenzációs és biológiai aktivitásérték pótlás számítását a kompenzációra felajánlott területek ( telek részek) vonatkozásában önállóan vizsgáljuk.

A tervezett telekhatárrendezést követően kialakuló, azonos méretű ingatlanokra vonatkozó biológiai aktivitásérték-számítás a következőképpen igazolja a kompenzáció megfelelőségét:

(Megjegyzés: A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet biológiai aktivitásérték számításra vonatkozó előírásai értelmében a különleges beépítésre nem szánt (legalább 65% zöldfelületet tartalmazó) területek biológiai aktivitásértéke 3,2. Az 50%-os arányosítás miatt jelen esetben 2,5-es értékkel számoltunk)

hrsz.:	terület ha	Ter.felh. hatályos	BA egység	BA érték(volt)	Ter.felh. tervezett	BA egység	BA érték
033/4	0,539105	Ma	3,7	1,994689	Er	9	4,85
033/5	0,584216	Ma	3,7	2,161599	Kb-Lg	2,5	1,46
				4,156288			6,31248

A fent bemutatott számítások alapján

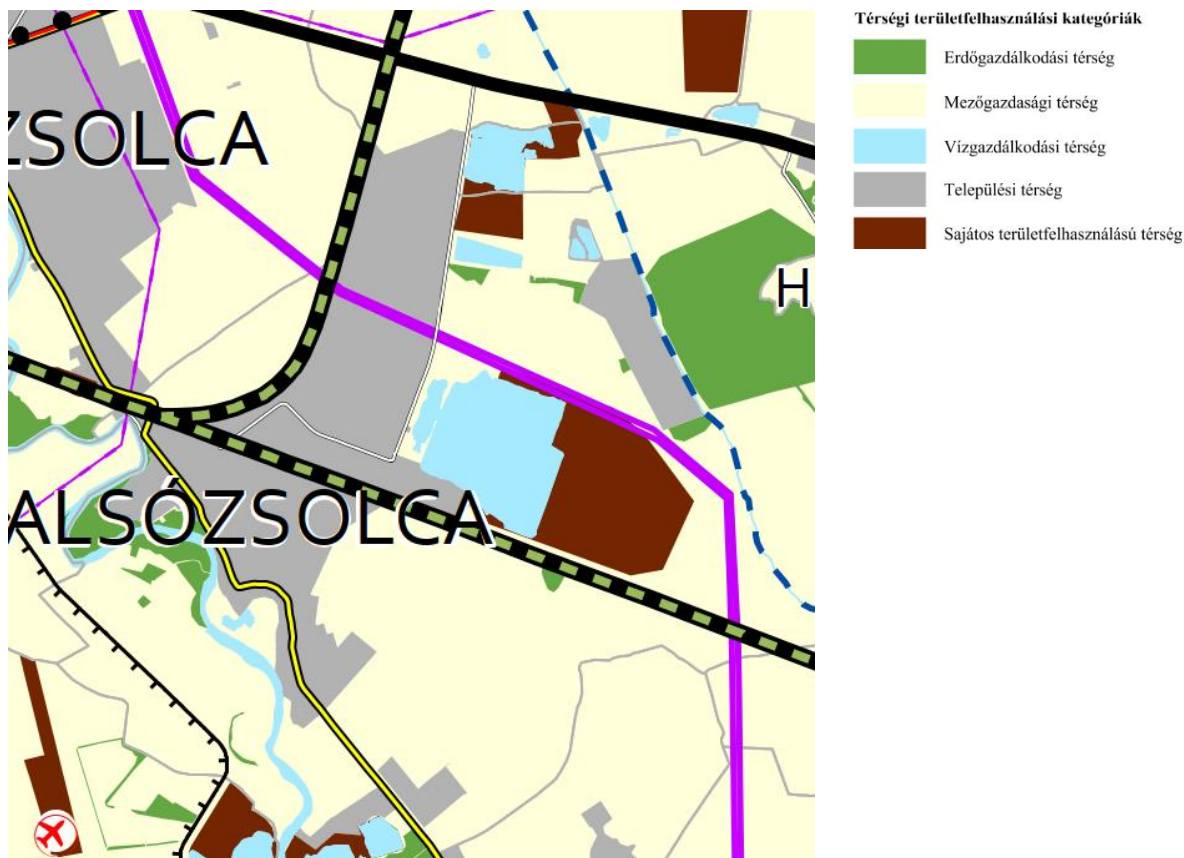
- biológiai aktivitásérték kompenzáció teljesül, mivel a módosítással érintett területek biológiai aktivitásérték a hatályos állapot szerint 4,156288 és a tervezett állapot szerint 6,31248

A javaslat összhangban áll a térségi és helyi fejlesztési tervekkel.

## 5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A vizsgálatok alapját a hatályos MTrT, valamint az E-tér felületen az eljárás kezdeményezésével egyidejűleg az Önkormányzat részére elérhetővé tett térinformatikai adat állomány képezi.

### Térségi szerkezeti tervi előírások vizsgálata



**Térségi területfelhasználásnak való megfelelés vizsgálata:**

Alsózsolca vonatkozásában a megyei területfelhasználási kategóriák az BAZMTrT 2.2 melléklete alapján az alábbiak szerint oszlik meg:

1	2	Település	Település területe (ha)	Megyei területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás									
				Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség		Sajátos területfelhasználású térség	
				ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
20	Alsózsolca	2 601,96	235,14	9,04	1 484,83	57,07	173,45	6,67	518,55	19,93	189,98	7,30	

A tervezési területek a BAZMTrT Térségi Szerkezeti Terve szerint mezőgazdasági térségben helyezkedik el.

*„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § alapján:*

*„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*

*d) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”*

Alsózsolcán 1484,8287 ha a kijelölt mezőgazdasági térség területe aminek a 75 %-a = 1113,6215 ha.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt mezőgazdasági területek összes területe 1349,8144 ha.

Az BAZMTrT-ben kijelölt mezőgazdasági térség területéből 1307,3418 ha terület van mezőgazdasági területbe sorolva.

A 5619 m<sup>2</sup> különleges beépítésre nem szánt logisztikai terület kijelölés nem ellentétes a BAZMTrT térségi előírásaival.

## **Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények vizsgálata**

A módosítás országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemet, vagy egyedi építményt nem érint.

### **Térségi övezetek vizsgálata**

Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

<b>övezet</b>	<b>OTrT</b>	<b>Miniszteri rendelet</b>	<b>BAZMTrT</b>
<b>az MoTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek</b>			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat puffterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2 melléklete		3.2 melléklete
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3.2 melléklete
erdők övezete	3.3 melléklete		3.3 melléklete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3.3 melléklete
tájképvédelmi terület övezete		3. melléklet	3.4 melléklete
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4 melléklete		3.5 melléklete
vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3.6 melléklete
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3.7 melléklete
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3.7 melléklete
honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5 melléklete		3.8 melléklete
<b>MoTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek</b>			
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete			3.9 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3.10 melléklete
földtani veszélyforrás övezete			3.11 melléklete
<b>az MoTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>			
kiemelt jelentőségű gazdasági övezet			3.12 melléklete
kiemelt jelentőségű turisztikai övezet			3.13 melléklete
megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete			3.14 melléklete
közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete			3.15 melléklete

településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete			3.16 melléklete
zártkerti övezet			3.17 melléklete
lakótelepi övezet			3.18 melléklete

**A település térségi övezetekkel való érintettsége az MTrT 2.15.1 melléklete alapján:**

1	Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffterületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájképvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi vármondos-területek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
18	Alsózsolca		454,50		196,20	282,45	24,6,13		673,57		174,0,01	382,4,0			X		

Az alábbiakban kizárólag a települést érintő övezeteknek, a módosítással érintett területi érintettségé, és annak fennállása esetén az övezeti előírásokkal való viszony kerül vizsgálatra.

(a vizsgálati ábrák a BAZ. Megyei Önkormányzat Honlapján elérhető ([https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort\\_order=name\\_desc](https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort_order=name_desc)) pdf. fileok felhasználásával kerültek bemutatásra)

**1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

A tervezési területet az övezet nem érinti.

**2. Kiváló, jó termőhelyi adottságú szántók övezete**

A tervezési területet az övezet jó termőhely adottságú szántó övezete nem érinti.

**3. Erdők övezete**

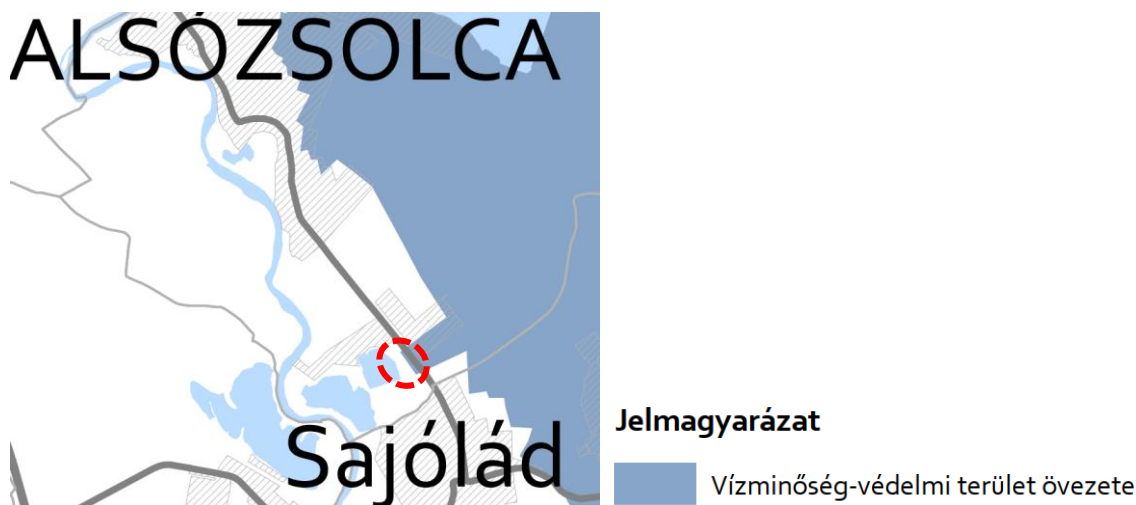
A tervezési területet az övezet nem érinti.

**4. Tájképvédelmi terület övezete**

A tervezési területet az övezet nem érinti.

**5. Vízföldminőség-védelmi terület övezete**

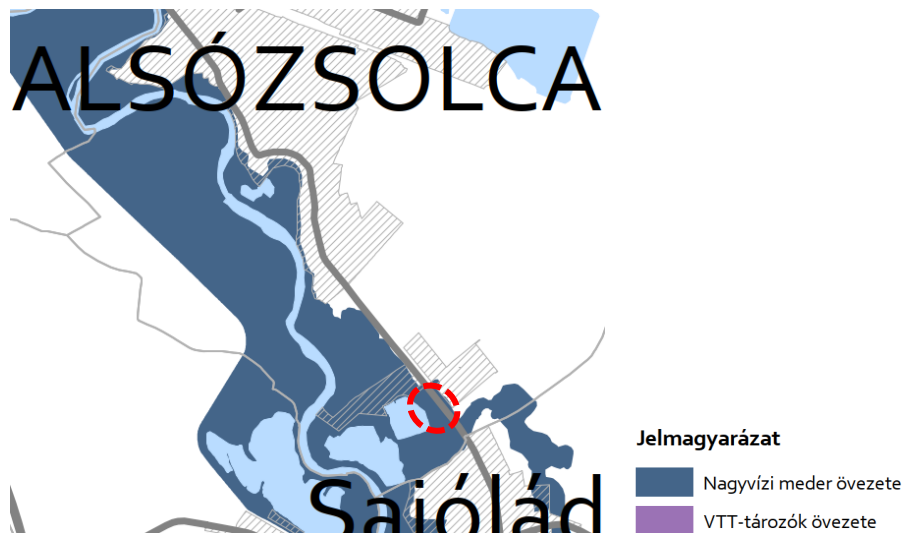
A tervezési területet az övezet érinti.



„(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.” (MvM R. 5. § (3))

## 6. Nagyvízi meder övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



**Az MoTrT 4. § 30. pont alapján:** „30. nagyvízi meder övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan a vízfolyást vagy állóvizet magában foglaló területek tartoznak, amelyeket az árvíz levonulása során a víz rendszeresen elborít, és amelyeket a mértékadó árvízszint vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb jelöl ki;”

**A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6. § alapján:**

6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

## 7. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

A tervezési területeket érinti az övezet.



**Jelmagyarázat**

Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” (MvM R. 8. § (2))

**Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:**

1	Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásában történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
18	Alsózsolca	2601,96	X					X	

**1. Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet**



Kiemelt jelentőségű gazdasági övezettel érintett település

„A kiemelt jelentőségű gazdasági övezetbe tartozó – e rendelet 3.12. melléklete szerinti – települések:

a) településrendezési eszközeinek készítése, felülvizsgálata, módosítása esetén a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) kereskedelmi, szolgáltató sajátos használat szerinti területhez rendelt értékéhez képest, a legnagyobb beépíthetőség mértékét +10% értékkel növelhetik, továbbá a legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét -5% értékkel csökkenthetik.

b) az a) pontban szereplő engedélyt csak a gyorsforgalmi- és főúthálózat elemeitől, valamint az országos törzshálózati vasúti pályától mért, legfeljebb 300 m-es távolságban lévő ingatlanokon érvényesíthetik.” (BAZMTrT 3. § (7))

## 2. Zártkerti övezet

A tervezési területet az övezet érinti.



„ A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (BAZMTrT 3. § (14))

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen telepítési tanulmányterv a Devera Team Trans Kft. (3572 Sajólád, Sajó utca 10.) megbízásából készült. A dokumentáció célja, hogy megalapozza az önkormányzat és a beruházó között kötendő

településrendezési szerződést, valamint előkészítse az Alsózsolca településrendezési eszközeinek módosítását.

**A tanulmányterv a vizsgálatok alapján az alábbi főbb javaslatokat és megállapításokat teszi:**

**1. Különleges beépítésre szánt logisztikai terület kijelölése**

*A dokumentáció javaslatot tesz a 033/5 hrsz-ú, jelenleg „általános mezőgazdasági” (Má) besorolású terület „különleges beépítésre nem szánt logisztikai terület” (Kb-Lg) övezetbe történő átsorolására, mely lehetővé teszi a tervezett fuvarozási telephely jogszerű kialakítását. A területen építmény nem helyezhető el.*

**2. Csereterület biztosítása és biológiai aktivitásérték pótlása**

*A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (MépTv.) előírásainak megfelelően a fejlesztés feltétele a termőföld védelme és a biológiai aktivitásérték szinten tartása. Ennek érdekében a terv telekhatárrendezési eljárást vázol fel a 033/4 és 033/5 hrsz-ú ingatlanok között. A fejlesztési területtel azonos mértékű és ökológiai értékű kompenzációs terület a 033/4 hrsz-ú ingatlanon kerül kijelölésre „egészségügyi célú (rekreációs célú) erdőterület” (Er) besorolással. A számítások igazolják, hogy a beavatkozással a terület ökológiai értéke összességében növekszik.*

**3. Megfelelés a térségi területrendezési terveknek**

*A vizsgálat igazolja, hogy a tervezett módosítás összhangban áll a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Terv (BAZMTrT) előírásaival. A beavatkozás nem sérti a mezőgazdasági térségekre vonatkozó, a területfelhasználási arányokat rögzítő 75%-os szabályt.*

**4. Nagyvízi meder érintettség és kockázatkezelés**

*A tervezési területet érinti a nagyvízi meder övezete. A hatályos jogszabályok, különösen a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet, a nagyvízi mederben történő telephely elhelyezésre vonatkozóan nem tartalmaznak taxatív tiltást, azonban az építést szigorú hidraulikai és árvízvédelmi feltételekhez kötik (pl. áramlási viszonyok nem romolhatnak).*

Az Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság (ÉMVIK) É2026-0394-002/2026 szakmai tájékoztatása és állásfoglalása szerint:

*„Tájékoztatjuk, hogy a Rendeletben hivatkozott nagyvízi mederkezelési tervek még nem kerültek kihirdetésre, ezért annak hiányában – építmény elhelyezésének tekintetében - a Rendelet 5. §. (4) bekezdésében foglaltak az irányadóak, mely szerint:*

*Amennyiben az adott folyószakaszra nem terjed ki a nagyvízi mederkezelési terv hatálya, az (1) bekezdés szerinti vizsgálatot követően a folyószakasz mederkezelője akkor járulhat hozzá az építmény elhelyezéshez, ha a kérelem*

*a) a folyómeder használatával és a vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, a nagyvízi meder használatával összefüggő vízállásjelző, valamint kikötői, rév, kompátkelőhelyi vagy vízirendészeti építmény elhelyezésére irányul;*

*b) közcélú nyomvonalas építmény vagy vízállásjelző elhelyezésére irányul, és az építmény, vízállásjelző az árvízlevezetési viszonyokat nem befolyásolja kedvezőtlenül.*

*c) a nagyvízi mederben fekvő települési belterületen történő építmény-elhelyezésre irányul, és a megvalósítandó építmény árvíz elleni védelmének biztosítását ideiglenes védmű kiépítésével a települési önkormányzat – a fővárosban Budapest Főváros Önkormányzata – vállalja.*

*Az önkormányzatokkal egyeztetve, a település védekezési feladatainak ellátásáért felelős védelemvezetője, a bemutatott, szakmailag kijelölt védvonal (és ezzel a nagyvízi meder határ) terveit megismerték és aláírásukkal igazolva, tudomásul vették.*

*Tájékoztatjuk továbbá, hogy az Alsózsolca 033/4 és 033/5 hrsz-ú ingatlanok nagyvízi meder érintettségének vonatkozásában a Sajó folyó 42,000 fkm szelvényében érvényes mértékadó árvízszint (MÁSZ) 108,13 mBf. az irányadó, amely szint a jelenlegi terepszinteknél magasabb.*

*Ez – a nagyvízi meder határainak megállapítására alkalmazott hidrodinamikai modellezés eredményeivel összhangban - azt mutatja, hogy az ingatlanok a Sajó folyó nagyvízi medrébe esnek, a folyón levonuló árhullámok által elöntésre kerülhetnek, ezért a nagyvízi meder határvonalának felülvizsgálata nem indokolt.*

*A fentiekben foglaltak alapján, mivel tárgyi terület nagyvízi mederben elhelyezkedő terület, ezért a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet előírásainak értelmében, annak beépítésére (a fentiekben felsoroltakon túli építmények elhelyezésére) nincs lehetőség.,*

A dokumentáció megállapítja, hogy a javasolt módosítás jogi és szakmai szempontból megalapozott. Jelen telepítési tanulmányterv elfogadása alapot teremt a településrendezési szerződés megkötésére, amelyben javasoljuk rögzíteni a szükséges a vízügyi kockázatból eredő beruházói kötelezettségvállalásokat.