# MUHI KÖZSÉG

Településrendezési Eszközeinek a külterületen (036/1 és 036/2 hrsz.) tervezett szabadidős létesítmény beruházáshoz kapcsolódó módosítását megalapozó

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

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**MEGBÍZÓ:**
Realxtreme Tófenntartó Kft.
3552 Muhi, 036/2.

**TERVEZŐ:**

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

**Építészet**
Harsányi László
magasépítő üzemmérnök
É3-05-0139
HUNGBEER Építész Kft.

Miskolc, 2026. január hó

# TARTALOMJEGYZÉK

**MUHI KÖZSÉG**

Településrendezési Eszközeinek a külterületen (036/1 és 036/2 hrsz.) tervezett szabadidős létesítmény beruházáshoz kapcsolódó módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

CÍMLAP
TARTALOMJEGYZÉK

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

Miskolc, 2026.január hó

## 1. Előzmények, összefoglalás

A Realxtreme Tófenntartó Kft. (a továbbiakban: a Megbízó) „Muhi Baech” néven vízi szabadidőközpontot üzemeltet a Muhi 036/1 és 036/2 hrsz. ingatlanokon lévő egykori bányatavon és annak részben rekultivált környezetében.

A Megbízó úgy döntött, hogy a meglévő, döntően engedély nélkül épült és az állami nyilvántartásban nem szereplő épületállomány helyzetét rendezni szeretné a jogszerű működés érdekében. Ezen felül az alacsony kihasználtságú létesítményt, annak kedvező pozíciójára alapozva (jó megközelíthetőség, belterülettől való távolság, nagy vízfelület) további funkciókkal bővíti. A beruházói elképzelés egy kisebb (bérelhető) üdülőterület, egy szabadidős rendezvény-helyszín és yet-ski edzőközpont kialakítása.

Fenti fejlesztési elképzelésre való tekintettel **szükséges a tervezési terület övezeti határvonalainak pontosítása a kialakult állapotnak megfelelően, továbbá az övezeti előírások egységesítése a különleges beépítésre nem szánt területek vonatkozásában.**

A fentieken túl rendezésre javasolt a 037 és 038 hrsz. ingatlanok besorolása is, mivel a terület közterületi kapcsolata jelenleg ezeken keresztül biztosított.

## 2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

A tervezési terület sík, az M30 autópálya és a 35 sz. főút szegletében külterületen fekszik. Délről a területre bevezető 037 és 038 hrsz. szervízút, majd a 35 sz. főút töltése, azon túl intenzíven művelt mezőgazdasági területek határolják. Nyugat felől az M30 autópálya, azon túl a Nyékládháza közigazgatási területéhez tartozó István tó, észak felől mezőgazdasági területek, kelet felől művelés alatt álló kavicsbánya határolja. (Muhi III.-kavics, agyag védnevű bányatelek). A terület bejáratával szemközt fekszik a Muhi csata emlékműve, történelmi emlékhely.

Muhi község belterülete a közigazgatási terület keleti végében, a tervezési területtől mintegy másfél kilométerre fekszik. A tervezési területnek a belterülettel nincs szerves kapcsolata, az **nem tartozik a község fejlesztésre kijelölt területei közé**. Hejőkeresztúr és Ónod lakóterületeitől hasonló távolsága található.

*Tulajdonviszonyok*

**A beruházással érintett 036/1 és 036/2 hrsz. ingatlan a Megbízó tulajdona. A 037 hrsz. tulajdonosa magánszemély, a 038 hrsz. ingatlané a Magyar Állam.**

A 036/1 hrsz. kivételével valamennyi ingatlant vezetékjog terheli az MVM Émász Áramhálózati Kft. javára, továbbá a 038 hrsz. ingatlan vonatkozásában működtetési jog illeti a MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-t, továbbá földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog került bejegyzésre a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal javára.

*Művelési ágak*

A beruházással érintett 036/1 hrsz. ingatlan teljes területe (70.685 m2) kivett, kavicsbánya művelési ágú. A 036/2 hrsz. ingatlan 18.5506 m2 részterülete (a alrészlet) kivett tó 14.0800 m2 részterülete (b alrészlet) kivett meddőhányó, 5.701 m2 részterülete (c alrészlet) kivett telephely művelési ágba sorolt. Szabvány alatti alrészletek tekintetében döntően a meglévő utak kerültek nevesítésre.

**Tényleges használatát tekintve** a 036/1 hrsz. ingatlan mintegy 2/3 része, továbbá a 036/2 hrsz ingatlan a alrészlettel közel megegyező és a b alrészlet mintegy fele nyílt vízfelület, amely ténylegesen két különálló tó. A két tó közötti földnyelv strandként használt illetve kaszált tartalék terület. A kisebbik tó körül ápolt növényzettel rendelkező, ligetszerű terület található, a tóba nyúló félsziget horgásztanya. A nagyobbik tó körül – északi és déli oldalán egyaránt – a strandhoz kapcsolódóan alulhasznosított, funkciójukat kereső területek találhatóak. A fennmaradó részek - fizikailag a nagyobbik tó nyugati és északi partja - beerdősült. A 036/2 hrsz c alrészlete a terület bejárati zónája, részben portaépületet részben erdőt tartalmaz. A terület bejáratánál murvás parkoló található.

A terület lekerítetlen, azonban a 35 sz. főút kerítése és töltése délről, a szomszédos kavicsbánya vonalmenti rézsűként felhalmozott meddőhányója észak-kelet felől fizikailag lehatárolja. A háromszög alakú terület nyugat elől, a tő és az M30 autópálya között sáv felől szabadon megközelíthető.

A 037 és 038 hrsz. ingatlanok művelés alól kivettek, erdő, illetve fásított terület megnevezéssel. Tényleges használatukat tekintve részben a létesítmény bejáratáig a 35. sz. főúttal párhuzamosan futó szervízút. Utóbbit érinti az M30 autópálya sávja is, ennek átvezetése szintén szükséges.

A tervezési területet és közvetlen környezetét **nyilvántartott tagerdő nem érinti**.

**Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10.**

**Tulajdonilap-másolat (szemle)**
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20251110/919527
2025.11.10

Oldal 1/1

**Muhi**
**Külterület, 36/1 helyrajzi szám**

**Muhi, Külterület, 036/1**

**I. RÉSZ**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 58606/1996.09.20** | | | | |
| | **AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK** | | | | |
| | **Alrészlet jele** | **Művelési ág / Kivett Megnevezés** | **Minőségi osztályok** | **Terület (ha nm)** | **Kataszteri jövedelem (AK)** |
| | | Kivett / kavicsbánya | 0 | 7 0685 | 0 |

**II. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 4. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 30534/2/2018.01.29** |
| | **Tulajdonjog** |
| | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>A 34486/2016.08.03. számú feljegyzés rangsorában.<br>Utalás: II/3<br>Név: REALXTREME TÓFENNTARTÓ ÉS HALGAZDÁLKODÁSI KFT.<br>Jogosult címe: 3552 MUHI, 036/2 hrsz. |

**III. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 58606/1996.09.20** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | Kialakítva a 036 hrsz megosztásából. |
| 3. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35705/2013.10.31** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Miskolci Járási Földhivataltól a Tiszaújvárosi Járási Földhivatalhoz. |

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**

**Muhi, Külterület, 036/2**

**I. RÉSZ**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 63507/2004.09.23** | | | | |
| | **AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK** | | | | |
| | **Alrészlet jele** | **Művelési ág / Kivett Megnevezés** | **Minőségi osztályok** | **Terület (ha nm)** | **Kataszteri jövedelem (AK)** |
| | a | Kivett / tó | 0 | 18 5506 | 0 |
| | b | Kivett / meddőhányó | 0 | 14 0800 | 0 |
| | c | Kivett / telephely | 0 | 5701 | 0 |
| | **Földrészlet összesen** | | | 33 2007 | 0 |

**II. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 4. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 30534/2/2018.01.29** |
| | **Tulajdonjog** |
| | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>A 34486/2016.08.03. számú feljegyzés rangsorában.<br>Utalás: II/3<br>Név: REALXTREME TÓFENNTARTÓ ÉS HALGAZDÁLKODÁSI KFT.<br>Jogosult címe: 3552 MUHI, 036/2 hrsz. |

**III. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 58606/1996.09.20** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | Kialakítva a 036 hrsz megosztásából. |
| 3. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 63507/2004.09.23** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | Alrészletjel változás. ( FM: 846/2004. ) |
| 4. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 38793/2010.04.01** |
| | **Vezetékjog** |
| | A VMM-2/2010. engedély számú (9066) NYEM-SAJO-MDEL-DAM-HEJO 120kV. számú vezeték az ingatlan területéből 3202 m2-t érint.<br>Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.<br>Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13. |
| 5. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 51922/2010.08.13** |
| | **Vezetékjog** |
| | A VMM-157/2010. engedély számú (7760) NYÉKLÁDHÁZA ALÁLLOMÁS NYÉK-SAJÓSZÖGED 20kV. számú vezeték az ingatlan területéből 4363 m2-t érint.<br>Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.<br>Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13. |
| 6. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35705/2013.10.31** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Miskolci Járási Földhivataltól a Tiszaújvárosi Járási Földhivatalhoz. |

**Folytatás a következő oldalon**

Folytatás az előző oldalról

| | |
|---|---|
| 8. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**34469/3/2018.08.21** |
| | **Jelzálogjog (egyetemleges)** |
| | 5 000 000 FT, azaz ötmillió forint<br>összeg erejéig<br>Terheli még a Muhi 030/4 helyrajzi számú ingatlant is<br>Név: BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL<br>Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 1 |

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**

**Muhi, Külterület, 037**

**I. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**999982/1996** |

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|---|---|---|---|---|
| | Erdő | 3 osztály | 3752 | 1,43 |

**II. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 7. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**37711/4/2019.12.07** |
| | **Tulajdonjog** |
| | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 48/143<br>Jogcím: adásvétel<br>Utalás: II/6<br>Név: HANKÓ VIDOR, Születési név: HANKÓ VIDOR, Születési év: 1990, Anyja neve: VASZILKÓ ERIKA<br>Jogosult címe: Magyarország 3433 Nyékládháza, Móra Ferenc utca 34 |

| | |
|---|---|
| 8. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**INYER/2025/236761/4 2025.09.25. 00:00:00** |
| | **Tulajdonjog** |
| | Tulajdoni hányad: 95 / 143<br>Jogállás: Tulajdonos<br>Jogváltozás jogcíme: bekebelezés, közös tulajdon megszüntetése<br><br>Utalás a törölt bejegyzésre: II / 2.<br>Név: HANKÓ VIDOR, Születési név: HANKÓ VIDOR, Születési év: 1990, Anyja neve: VASZILKÓ ERIKA<br>Jogosult címe: Magyarország 3433 Nyékládháza, Móra Ferenc utca 34 |

**III. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 3. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**51922/2010.08.13** |
| | **Vezetékjog** |
| | A VMM-157/2010. engedély számú (7760) NYÉKLÁDHÁZA ALÁLLOMÁS NYÉK-SAJÓSZŐGED 20kV. számú vezeték az ingatlan területéből 390 m2-t érint.<br>Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.<br>Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13. |

| | |
|---|---|
| 7. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**35705/2013.10.31** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján<br>az ingatlan átcsatolva a Miskolci Járási Földhivataltól a Tiszaújvárosi Járási Földhivatalhoz. |

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**

**Muhi, Külterület, 038**

**I. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**63676/2011.12.08** |

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|---|---|---|---|---|
| | Fásított terület | 3 osztály | 3 1062 | 11,8 |

**II. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 5. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**400589/2023/2022.11.09** |

**Tulajdonjog**

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: földrendezés
Az 1180/1962.08.18. számú bejegyzés ranghelyén
Eredeti határozat: 1180/1962.08.18.
Név: Magyar Állam

| | |
|---|---|
| 6. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**400589/2023/2022.11.09** |

**Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet**

Jogállás: TULAJDONOSI JOGOKAT GYAKORLÓ SZERVEZET
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 2007. évi CVI. tv. 3. §
Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja.
Név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.
Jogosult címe: 1133 BUDAPEST, Pozsonyi út 56.

| | |
|---|---|
| 7. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**400589/2023/2022.11.09** |

**Kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog**

Jogállás: KIZÁRÓLAGOS GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ MŰKÖDTETÉSI JOG JOGOSULTJA
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 2011. évi CXCVI. törvény 12. § (3a) bekezdés
Név: MKIF MAGYAR KONCESSZIÓS INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRS.
Jogosult címe: 2040 BUDAÖRS, Akron utca 2.

**III. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 3. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**38793/2010.04.01** |

**Vezetékjog**

A VMM-2/2010. engedély számú (9066) NYEM-SAJO-MDEL-DAM-HEJO 120kV. számú vezeték az ingatlan területéből 1054 m2-t érint.
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

| | |
|---|---|
| 4. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**41085/2010.04.27** |

**Vezetékjog**

A VMM-95/2010. engedély számú (9064) FZSO-NYEK-SAJO 120kV. számú vezeték az ingatlan területéből 429 m2-t érint.
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

**Folytatás a következő oldalon**

Folytatás az előző oldalról

| | |
|---|---|
| 5. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**63676/2011.12.08** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | Művelési ág változás FM:5037/2011. |
| 7. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**35705/2013.10.31** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Miskolci Járási Földhivataltól a Tiszaújvárosi Járási Földhivatalhoz. |
| 8. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**400866/2/2022.01.13** |
| | **Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog** |
| | A 88-3014/a számú vízszintes földmérési alappontra 50 m2 erejéig határozatlan időre szóló ingyenes közérdekű használati jog illeti meg. A használati jogot a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal gyakorolja. A III/6. sorszám alatti 60648/2002.07.16. számú bejegyzés rangsorában.<br>Eredeti határozat: 60648/2002.07.16<br>Név: Magyar Állam |

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

*Az érintett ingatlanok tulajdoni lapjai*
*Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

*Beépítettség*

A helyszíni bejárás időpontjában (2025 június 13.) megállapításra került, hogy a 036/1 hrsz. ingatlan beépítetlen, a 036/2 hrsz. ingatlanon tucatnyi különböző funkciójú, méretű és műszaki állapotú épület található, döntően a két tó közötti épületsávban, illetve a nagyobbik tó keleti felének északi és déli parvonalánál. Az egyes épület elhelyezkedéséről geodéziai felmérés készült, továbbá építészeti állapotfelmérés, utóbbi a jelen dokumentációhoz csatolásra kerül.

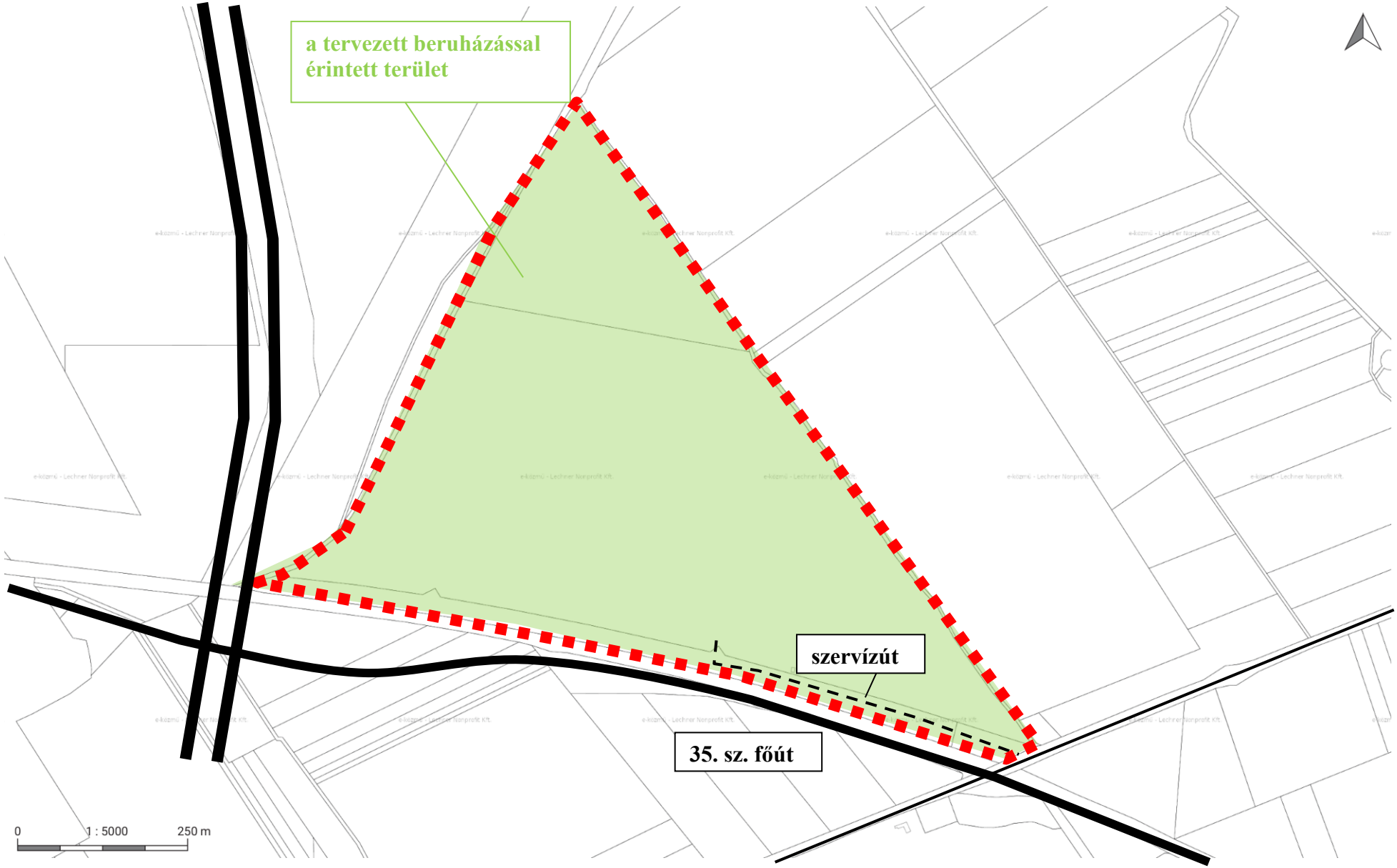
A geodéziai felmérés adatai alapján a rendelkezésünkre bocsájtott földhivatali alaptérképen feltűntetésre kerültek a bemért épületek, építmények:

- a szaggatott vonallal ábrázol épületek szilárd falazattal rendelkeznek, funkciójuk egyértelműen beazonosítható,
- a pontvonallal ábrázol épületek – fabódék, alaptestek, konténerek – állandó jellege megkérdőjelezhető, fennmaradásuk a beruházó döntése.

A beépítettség az 1%-os mértéket sem éri el.

*Megközelítés*

**Megközelítése** a 35 sz. főúttal párhuzamosan futó szervízútról lehetséges, amely eddig a pontig burkolt, a tervezési területen belül földútként üzemel. A szervízút a 35 sz. főút körforgalmi csomópontja mellett, a 3308 összekötőútból a Muhi-csata emlékműve parkolójával szemközt kerül leágazásra. Az útszakasz a 35. sz. főút autópálya-csomópont építéséhez kapcsolódó nyomvonal-módosítása során került kiépítésre, mivel a közvetlen lecsatlakozás lehetősége megszűnt.

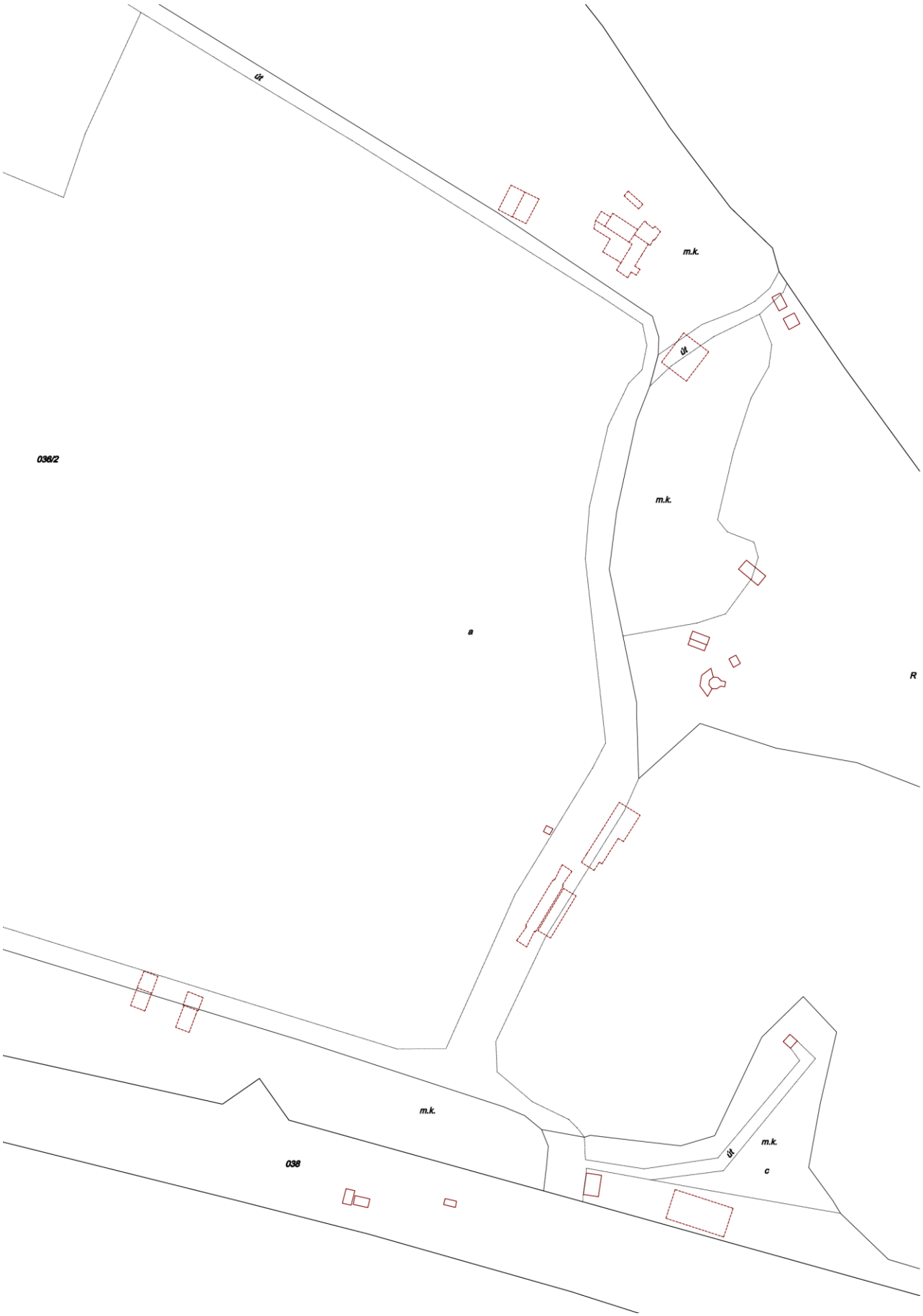



**A tervezési terület lehatárolása alaptérképen**

*Forrás: saját szerkesztés*

**A tervezési terület lehatárolás légifotón**

*Forrás: saját szerkesztés*




*A meglévő épületek geodéziai felmérése*
*Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

### 3. Tervezési koncepció, beépítési terv

2020 évben a Konszenzus Pannónia Zrt. környezeti vizsgálat c. dokumentációt készített a tervezett beruházás előkészítéseként, a módosítási eljárás azonban nem került lefolytatásra. A dokumentációban az alábbi funkciók kerültek nevesítésre:

- **szállás (pihenőházak, ~~apartmanok~~)**
- ~~szálloda – 300 fő kapacitású~~
- ~~étterem~~
- **közösségi szórakoztató tér**
- **strand és horgászházak**
- **yet-ski tárolók** ~~és horgászházak~~

*A korábbi dokumentáció beépítési terve. Készítette: Konszenzus Pannónia Zrt., Imrik Krisztina PhD*
*Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

**Fentiek közül a szálloda és étterem a beépítés és a használat intenzitása miatt elvetésre került.**

A meglévő és tervezett beruházásokkal érintett terület megegyezik a mai, részben használaton kívüli, részben kisebb épületekkel beépített területtel. Bár a dokumentáció a korábbi – megengedőbb – építésjogi környezetben készült, jelenleg is megközelítően ez a terület a reálisan beépíthető és használható.

A Beruházóval történt egyeztetés alapján **a következő funkciók elhelyezési lehetősége merült fel**:

- **üdülő**
- **sport (a strandhoz kapcsolódóan)**
- **vendéglátás (a strandhoz kapcsolódóan)**

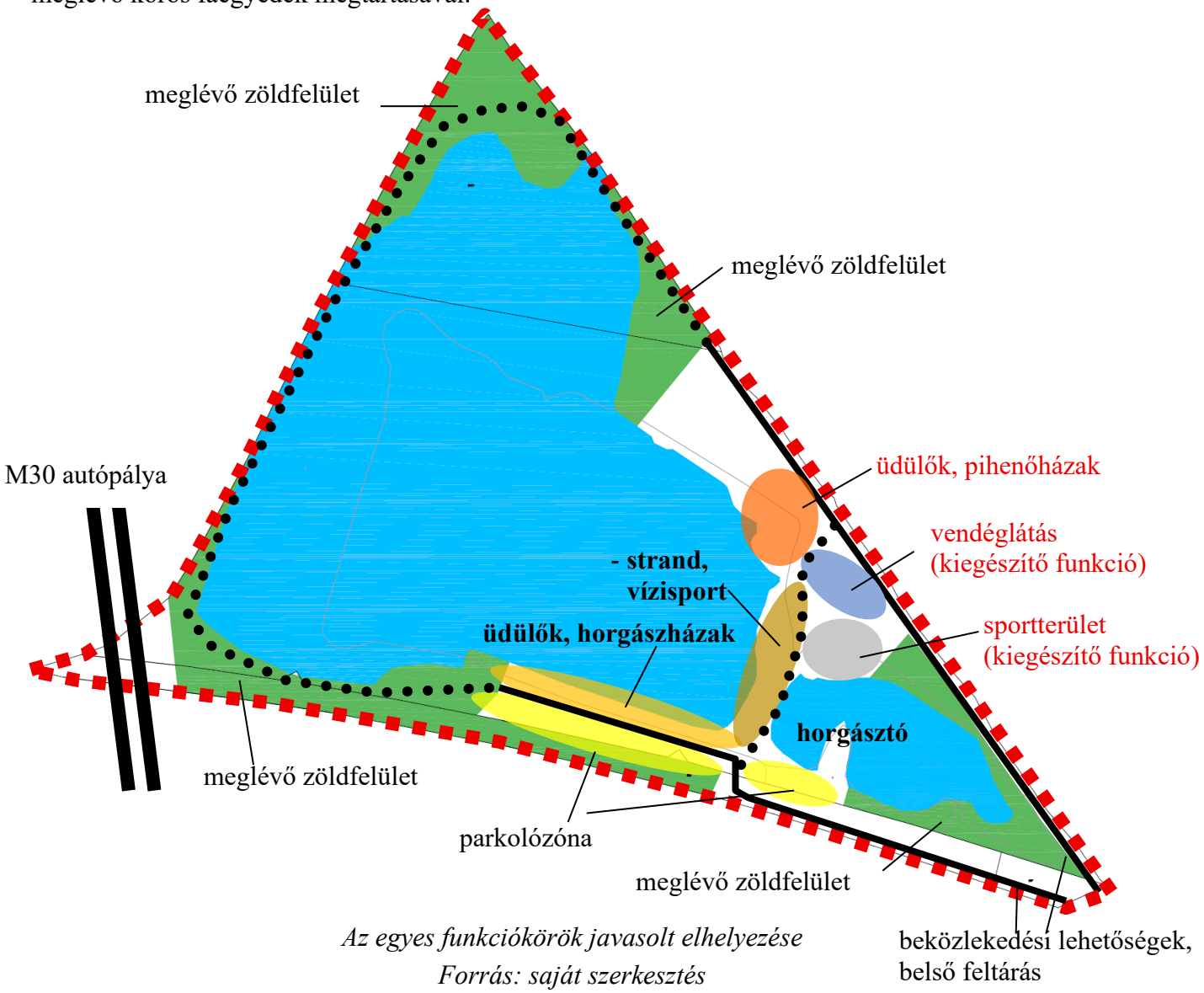
Első körben a Beruházó által megjelölt épületek elbontásra kerülnek, a megmaradó épületek estében lefolytatásra kerül a fennmaradási engedélyezési eljárás. A további beruházások előkészítéseként gondoskodik a terület lekerítéséről. A tó partvonala szintén bevizsgálásra kerül, a Beruházó szükség esetén gondoskodik a stabilizálásról.

A vízisporthoz kapcsolódó terület és kapcsolódó létesítményei a korábbi koncepcióban megjelölt területen kerülnének elhelyezésre, részben a kialakult használatra alapozva, illetve a zajhatás miatt távolabb az M30 autópályától és a 35. sz. főúttól. A munka jelenlegi fázisában beépítési terv nem készült, az egyes funkciókörök elhelyezésére tettünk javaslatot.

Távlatban a horgászathoz kapcsolódó kiegészítő funkciók (horgásztanyák, esőbeállók, stégek) elhelyezése is tervezett, ezek inkább a tavak egyéb célra nem használt parti sávjában jelennének meg a funkciók szétválasztása érdekében. Végső állapotban maximum 2.000 m2 beépített területtel számolunk.

A megközelítés továbbra is a szervízút felől lesz biztosítható, a szükséges parkolózóna ennek megfelelően a bejárat melletti területre kerülne rászervezésre. A parkolót fásítottan tervezik kialakítani, részben az árnyékolás, részben a főút felőli takarás érdekében. Mivel a térségben más forgalomvonzó létesítmény nincs, a parkoló közhasználatának vagy elzártságának kérdése a munka jelenlegi fázisában nem releváns.

A vízisporthoz kapcsolódó terület berendezése, fásítása önálló kertépítészeti terv alapján javasolt, a meglévő koros faegyedek megtartásával.




*Az egyes funkciókörök javasolt elhelyezése*
*Forrás: saját szerkesztés*

## 4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei - közlekedés

A tervezési terület a 35 sz. főúttal párhuzamosan futó szervízútról közelíthető meg, amely a terület bejáratáig burkolt, belső szakaszai földútként üzemelnek. A szervízút a 3308 sz. összekötőútról kerül leágazásra. A szervízút a 35 sz. főút körforgalmi csomópontja mellett, a 3308 összekötőútból a Muhi-csata emlékműve parkolójával szemközt kerül leágazásra. Az útszakasz a 35. sz. főút autópálya-csomópont építéséhez kapcsolódó nyomvonal-módosítása során került kiépítésre, mivel a közvetlen lecsatlakozás lehetősége megszűnt.

Ugyanezen pontból javasolt egy újabb, a tervezési terület észak-keleti határán végigfutó szilárd burkolatú út létesítése, amely a tervezett funkciók széles körének közterületi kiszolgálására alkalmas.

A meglévő földutak közül a két tó között meglévő, a két közutat összekötő szakasz, illetve a nagyobbik tavat nyugat felől megkerülő szakasz használhatóságának megtartása javasolt.

## 5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés

A település belterületének közműellátottsága teljes. A vízvezeték-hálózat és a szennyvízcsatorna rendszer üzemeltetője az Észak-Magyarországi Regionális Vízművek Zrt. A villamosenergia ellátása az MVM ÉMÁSZ Miskolci Régió Központjához tartozik, a gázellátás szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. Kábeles távközlési hálózatot a Magyar Telekom Nyrt., a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. és a HHT 98 Kft. üzemeltet.

A HÉSZ nem rendelkezik a beépítésre nem szánt területek elvárt közművesítettségének mértékéről, a tervezési területre a **teljes közművesítettség** előírása javasolt. A keletkező szennyvíz zárt, szivárgásmentes tárolóba történő gyűjtése a hálózat kiépítésének időpontjáig megengedett.

A tervezési terület **vezetékes víziközmű ellátása** a szervízút mellett futó ellátóvezetékről megoldott, a területen belüli vezetékhálózat nem ismert. A hálózat kapacitását illetően szintén nem rendelkezünk adatokkal. A beépítés növelésével, illetve a létesítmény jogszerű működtetése érdekében szükségessé válhat a belterület felől kiépített mintegy elosztóvezeték létesítésegy másfél km. hosszúságú vezetékszakasz kapacitásának növelése, továbbá egy újabb ellátóvezeték kiépítése az észak-kelet felől tervezett feltáróút nyomvonalában. Javasolt továbbá a belső hálózat körösítése az ellátás biztonsága érdekében.

Az **oltóvíz szükséglet** biztosítására **a meglévő nagyobbik tó vízteste** is figyelembe vehető.

**Szennyvízelvezetés** a tervezési területen jelenleg nem megoldott. A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz elszállítására több vállalkozó is rendelkezik közüzemi szerződéssel. A tervezési területen az OTÉK 47.§. (3)-(4) alapján a szennyvíz ártalmatlanítására hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni, zárt szennyvíztárolás csak végső megoldásként alkalmazható.

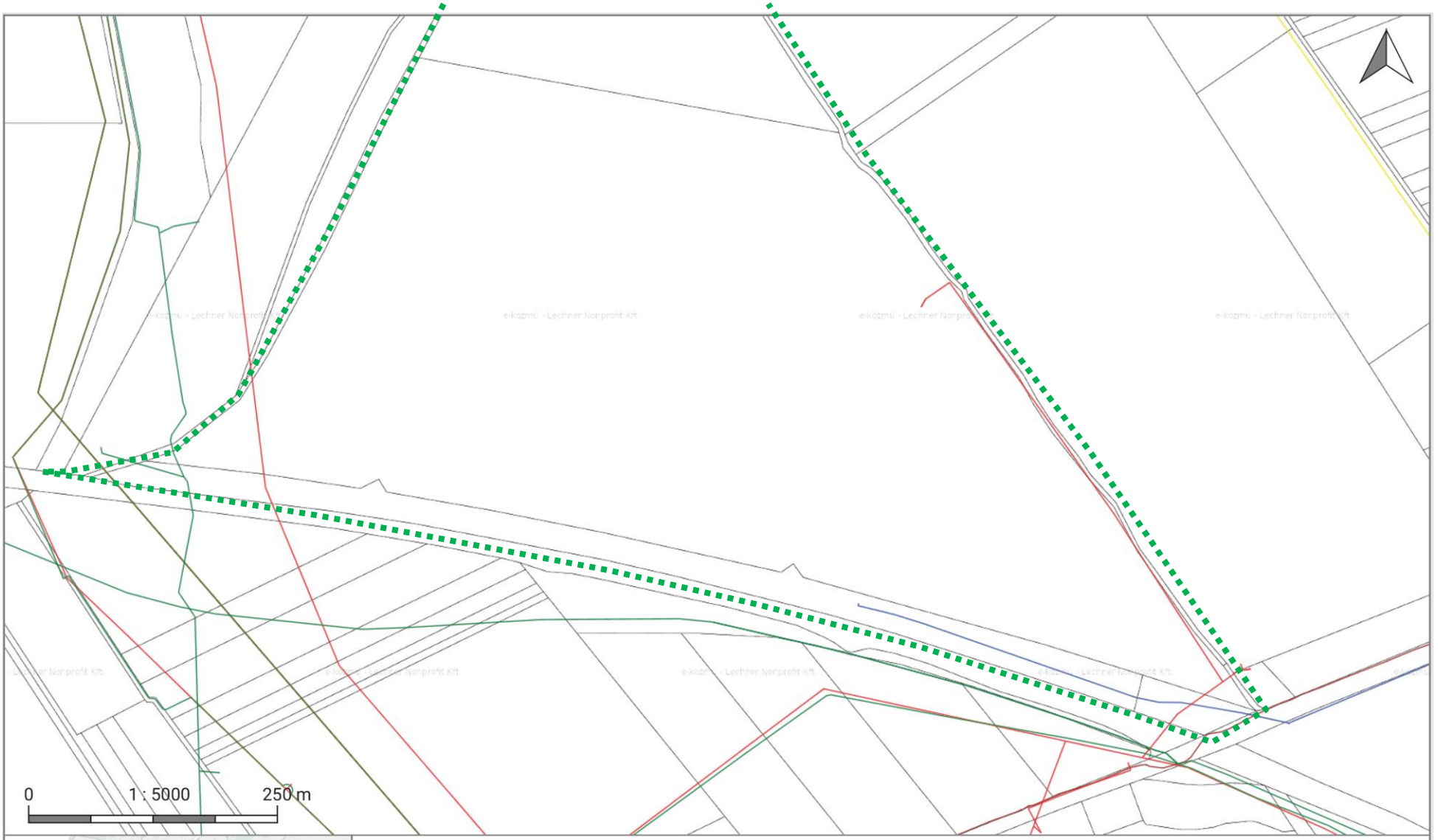
Az üdülő és vendéglátó funkciók megvalósítása esetén a vezetékes szennyvíz-elvezetés kiépítése elengedhetetlen, a strand és kiszolgáló létesítményei esetében javasolt. A kiépítendő belső hálózat a terület déli határán futó nyomás alatti gyűjtővezetékre csatlakoztatható, amely a hejőkeresztúri szennyvíztelepre továbbítja azt.

A **keletkező csapadékvíz** a tervezési területen belül elszikkasztható, a talajvízkészletet gazdagítja.

Az elektromos ellátás a tervezési terült déli határán található légvezetékről oldható meg. A terület észak-keleti oldalára tervezett közút sávjában kiépült hálózati elem található, erre szervezve a teljes terület ellátása megoldható. Javasolt egy újabb hálózati elem létesítése a meglévő szervízút sávjában, illetve a belső hálózat körösítése.

A legközelebbi földgáz hálózati elem a mintegy 500 távolságra található nagynyomású vezeték, ez azonban a beruházás szempontjából nem vehető figyelembe. Az legközelebbi elosztóhálózati elem a község belterületén található.

A **hírközlési szolgáltatók** közül a Magyar Telekom Nyrt. rendelkezik a térségben vezetékes elosztó hálózattal, amely azonban a tervezési területen jelenleg nem elérhető. Szerződés esetén valamennyi mobilszolgáltató **megfelelő térerőt és sávszélességet tud biztosítani**.



# Térkép

E-KÖZMŰ

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 11. 12.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízelvezetés

## 6. A településrendezési probléma bemutatása

Muhi Község rendelkezik a teljes közigazgatási területére vonatkozó, OTÉK szerint készült hatályos Településszerkezeti Tervvel, Helyi Építési Szabályzattal és Szabályozási Tervvel. A terveket a Provincia Kft., Soltész Jánosné tervező (TT1-05-0114) készítette. A jóváhagyás óta egy alkalommal kerültek a tervek módosításra a felmerült igények szerint.

A községben jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Településszerkezeti Terv: **16/2012. (VII.30.) határozat**
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: **7/2012. (VII.30.) rendelet**

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 036/1 és 036/2 hrsz. ingatlanok összesen 27,41 ha részterületét egységesen beépítésre nem szánt területként tartalmazza, **vízgazdálkodási terület** besorolással a HÉSZ-ben *nagykiterjedésű vízi sportolási célú vízzel borított területek* övezetként. Szabályozási előírásai az alábbiak:

**V-2sp**

- a megengedett építménymagasság: 4,5 m.,
- megengedett beépítési mód: nem került meghatározásra,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%.
- a legkisebb zöldfelület: nem került meghatározásra,
- a legkisebb telekterület: nem került meghatározásra.

**Az övezet kizárólag a tervezési terület vonatkozásában került kijelölésre.**

*Az övezet a vízfelület jóváhagyáskori kiterjedésének megfelelően került lehatárolásra. A mai állapot ettől részben eltér.*

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 036/2 hrsz. ingatlan 3,08 ha részterületét beépítésre nem szánt területként tartalmazza, **vízgazdálkodási terület** besorolással a HÉSZ-ben *rekultiválandó kavicsbánya-tó területének övezete*ként. Szabályozási előírásai az alábbiak:

**V-2re**

- a megengedett építménymagasság: nem került meghatározásra.,
- megengedett beépítési mód: nem került meghatározásra,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%.
- a legkisebb zöldfelület: nem került meghatározásra,
- a legkisebb telekterület: nem került meghatározásra.

*Az övezet a vízfelület jóváhagyáskori kiterjedésének megfelelően került lehatárolásra. A mai állapot ettől részben eltér.*

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 036/1 és 036/2 hrsz. ingatlanok összesen 6,26 ha részterületét egységesen beépítésre nem szánt területként tartalmazza, **különleges terület – vízisporthoz kapcsolódó terület** besorolással a HÉSZ-ben *vízisporthoz kapcsolódó terület övezete*ként. Szabályozási előírásai az alábbiak:

**Kksp**

- a megengedett építménymagasság: 4,5 m,
- megengedett beépítési mód: szabadonálló,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%.,
- a legkisebb zöldfelület: nem került meghatározásra,
- a legkisebb telekterület: 1000 m2.

**Az övezet kizárólag a tervezési terület vonatkozásában került kijelölésre.**

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 036/1 és 036/2 hrsz. ingatlanok összesen 3,50 ha részterületét egységesen beépítésre nem szánt területként tartalmazza, **különleges terület-bányászattal érintett terület** besorolással a HÉSZ-ben *kavicsbánya övezete*ként. Szabályozási előírásai az alábbiak:

**Kkb**

- a megengedett építménymagasság: 4,5 m. illetve technológiától függő érték,
- megengedett beépítési mód: szabadonálló,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%.
- a legkisebb zöldfelület: nem került meghatározásra,
- a legkisebb telekterület: 2000 m2.

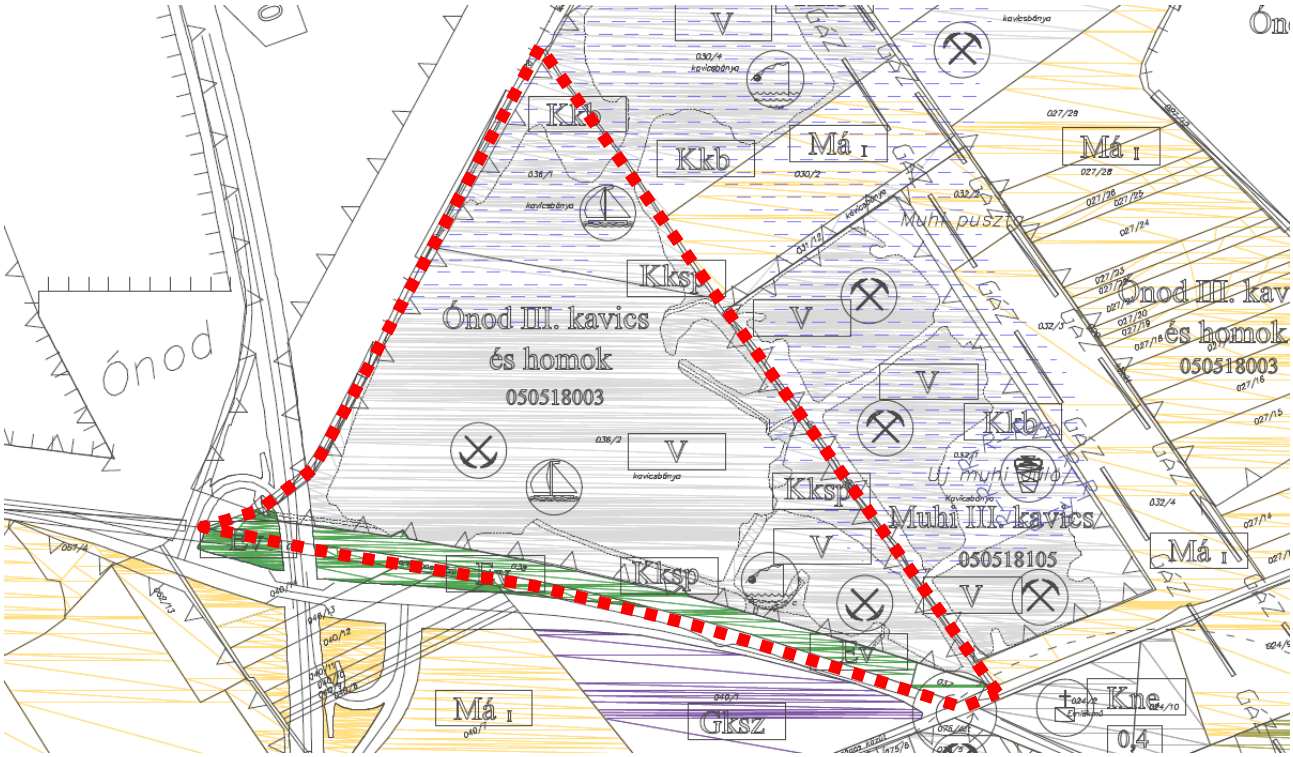
*Az övezet a korábbi Ónod III. kavics és bányatelek jóváhagyáskor művelt részének vízzel nem borított részét rögzítette, az akkori tényleges használat szerint. A bányatelek azóta törlésre került.*

A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 037 és 038 hrsz. ingatlanok teljes területét (3,48 ha) beépítésre nem szánt területként tartalmazza, **védelmi célú erdőterület** besorolással a HÉSZ-ben *védelmi rendeltetésű erdők* övezetként. Szabályozási előírásai az alábbiak:

**Ev**

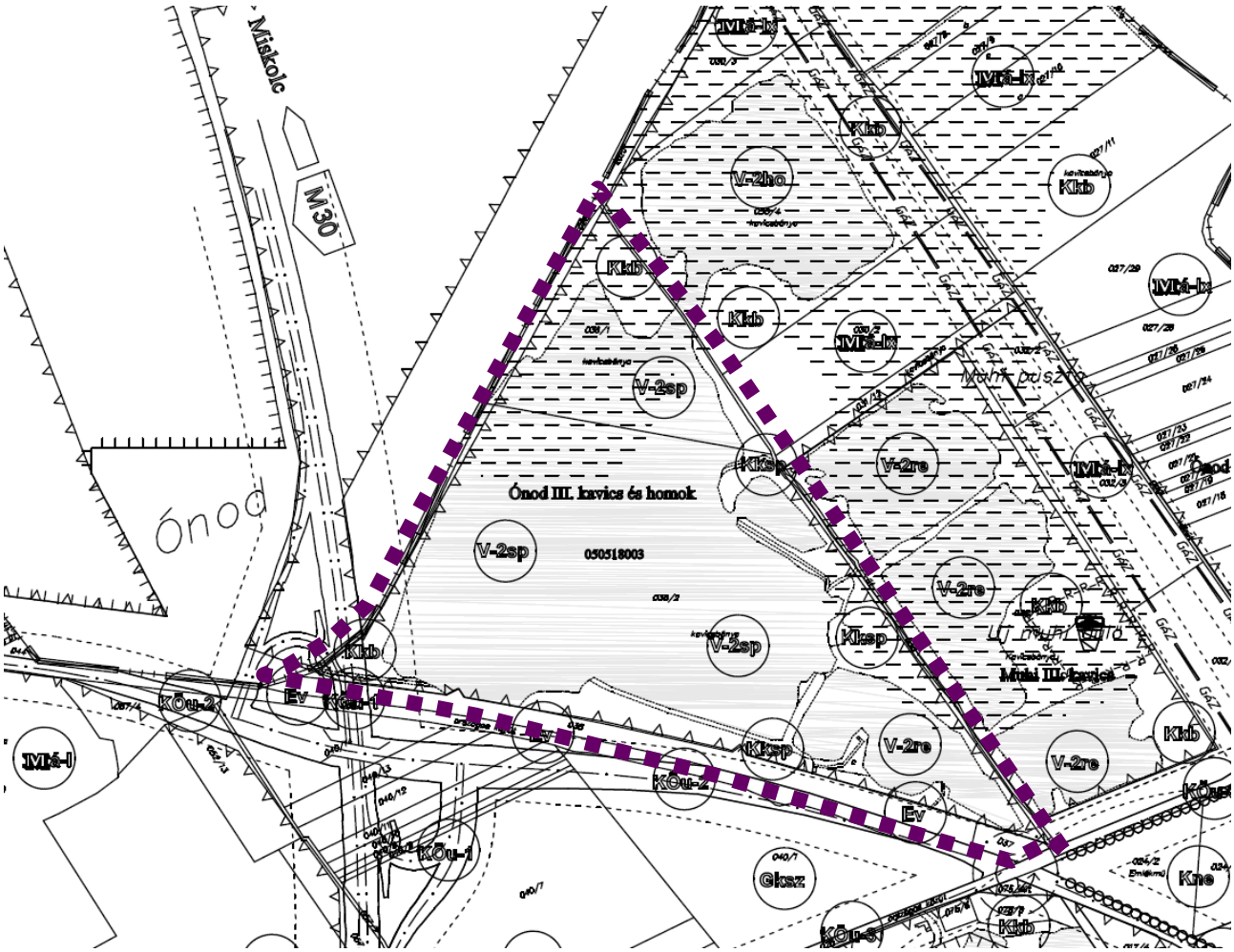
- a megengedett építménymagasság: nem került meghatározásra.,
- megengedett beépítési mód: nem került meghatározásra,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: nem beépíthető
- a legkisebb zöldfelület: nem került meghatározásra,
- a legkisebb telekterület: nem került meghatározásra.

A terület kialakításához és kezeléséhez szükséges művelésből való kivonás a bányászati tevékenység megkezdését megelőzően megtörtént, a fennmaradási és építési engedélyek feltétele a Településrendezési Eszközök módosítása, a tervezett célnak megfelelően a vízgazdálkodási (V) és beépítésre nem szánt vízisporthoz kapcsolódó terület (KkSp) övezet határainak pontosítás, utóbbi övezeti előírásainak kiegészítése és pontosítása, továbbá a hatályos terv szerinti bányaterület védelmi célú erdőterületté (Ev) történő átsorolása. Kijelölésre kerülnek továbbá a terület kiszolgálásához szükséges közlekedési célú közterületek.




*A hatályos Településszerkezeti Terv kivonata*

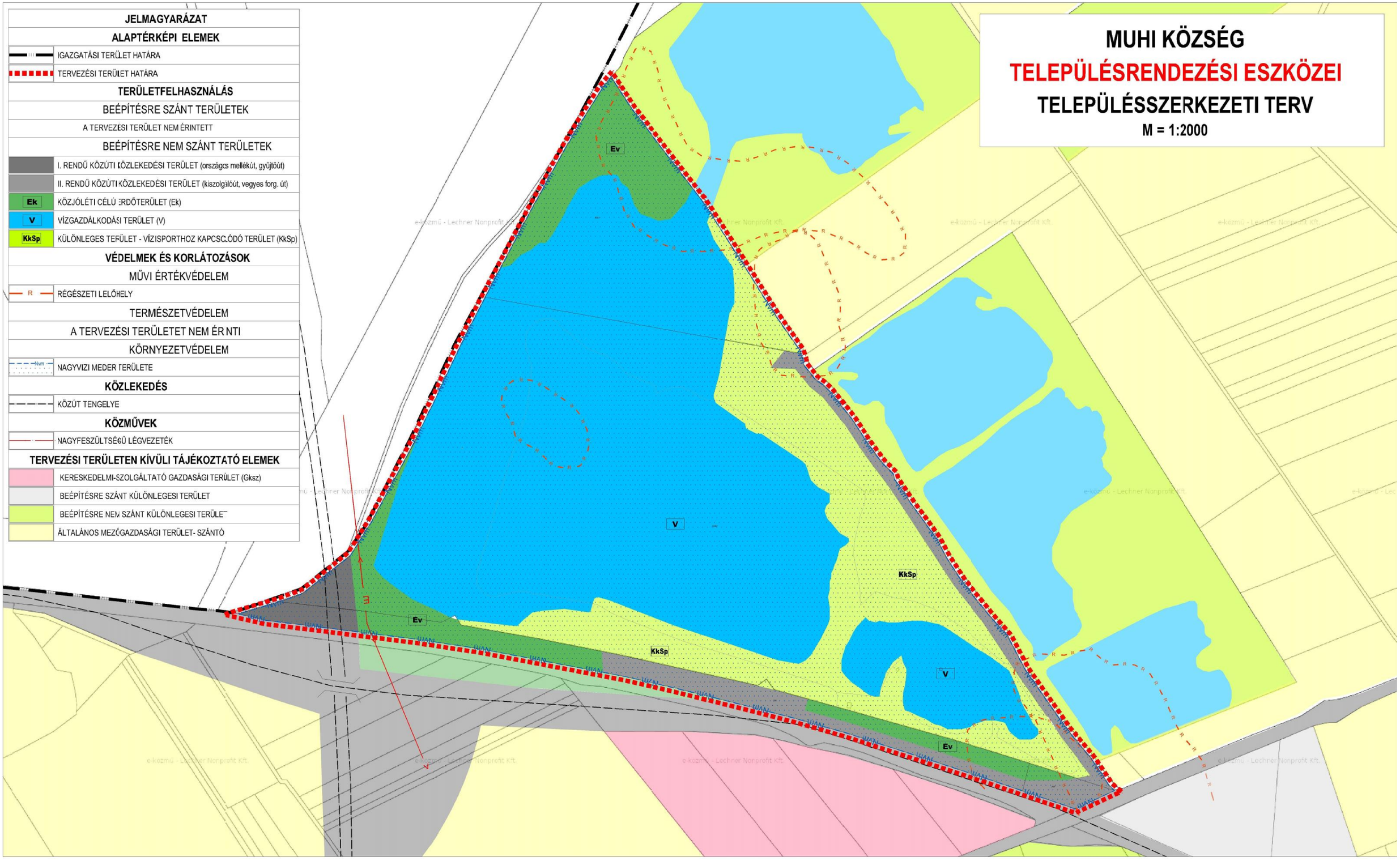
A tervlapok grafikai kidolgozása elnagyolt, a területfelhasználási egységek és övezetek határa nem megállapítható. Az értelmezhetőség és az igazoló számítások pontos elvégezhetősége érdekében – az eredeti tervező szíves adatszolgáltatása alapján – a településszerkezeti terv tervezési területet érintő része újraszerkesztésre került. A leírásban szereplő területek az újraszerkesztett állapot alapján kerültek rögzítésre.




*A hatályos Szabályozási Terv kivonata – külterületi tervlap*

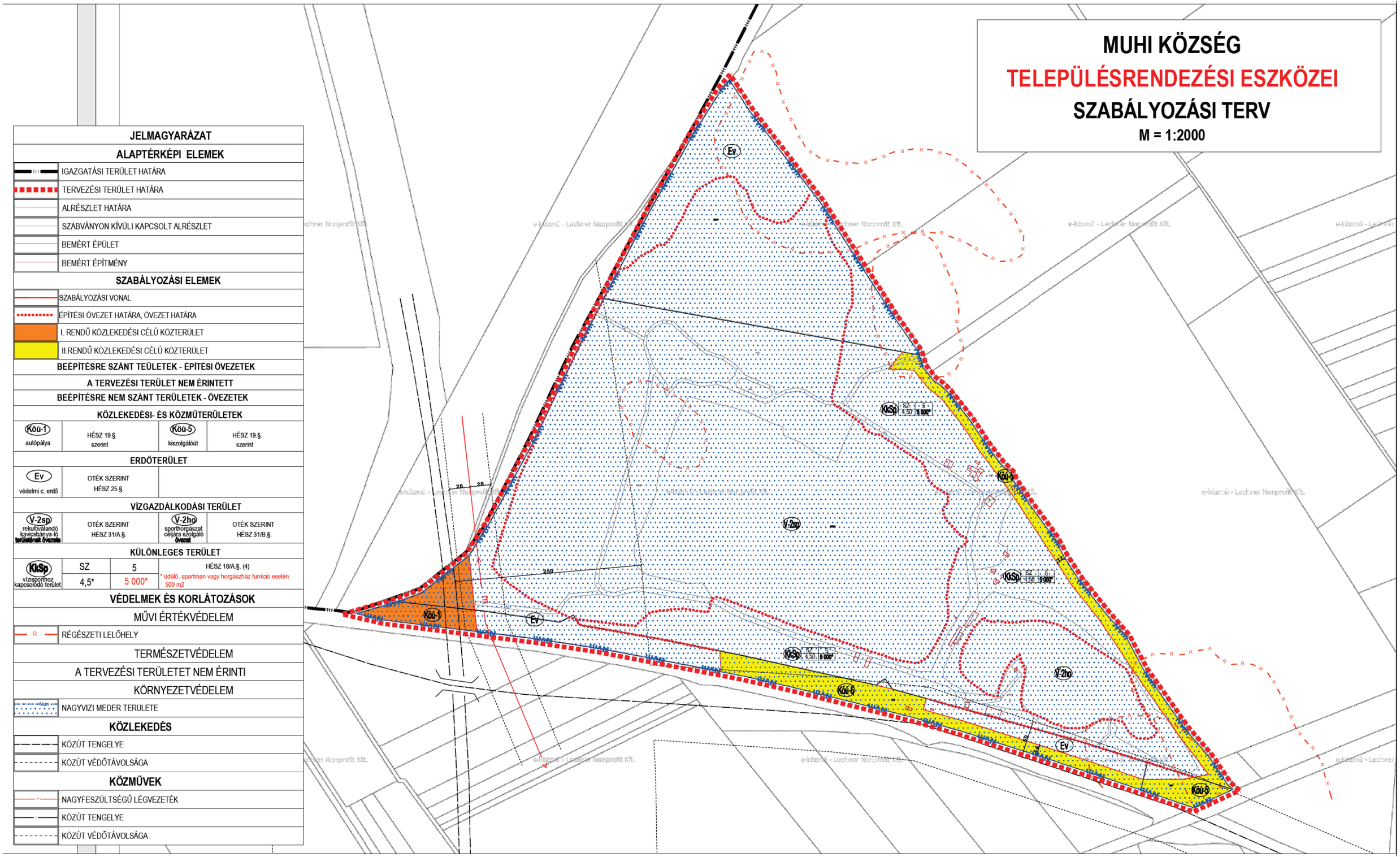
*Azt újraszerkesztett Településszerkezeti Terv, az övezetek területe megegyező*

## 7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására.




*A Településszerkezeti Terv javasolt módosítása*

# MUHI KÖZSÉG
# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
## SZABÁLYOZÁSI TERV
**M = 1:2000**




*A Szabályozási Terv javasolt módosítása*

A tervezett besorolás a 036/1 és 036/2 hrsz. ingatlanok összesen 24,60 ha részterülete esetén változatlanul **vízgazdálkodási terület**, egységesen **V-2sp övezet** besorolással.

A kategóriát a HÉSZ tartalmazza Az övezet kizárólag a tervezési terület vonatkozásában került kijelölésre, a közigazgatási területen máshol nem fordul elő. Előírásai a tervezési terület számára részben megfelelőek, azonban pontosításuk, kiegészítésük szükséges. Tervezett szabályozási előírásai az alábbiak:

**V-2sp**

- a megengedett építménymagasság: 4,5 m.,
- megengedett beépítési mód: szabadonálló,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%, ebből épület 2%.
- a legkisebb zöldfelület: 0%,
- a legkisebb telekterület: 10.000 m2.

A HÉSZ 31/A §. előírásai közül az alábbiak szorulnak korrekcióra:

*„(7) A vízpart szélétől 10 m-en belül semmilyen építmény nem helyezhető el.”*

Javaslat: az elhelyezés lehetőségét a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásához kell kötni.

*„(9) A zöldfelület legkisebb mértékébe a vízfelület legfeljebb 10% mértékéig számítható be.”*

Javaslat: az előírás okafogyott, a vízfelületen zöldterület kijelölése nem életszerű.

A tervezett besorolás a 036/2 hrsz. ingatlan 2,34 ha részterülete esetén **vízgazdálkodási terület**, *sporthorgászat céljára szolgáló övezet* besorolással. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza Előírásai a tervezési terület számára megfelelőek, ezért új övezet bevezetése nem szükséges.

Szabályozási előírásai az alábbiak:

**V-2ho**

- a megengedett építménymagasság: nem került meghatározásra.,
- megengedett beépítési mód: nem került meghatározásra,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%, ebből épület 2%.
- a legkisebb zöldfelület: nem került meghatározásra
- a legkisebb telekterület: nem került meghatározásra.

*A vízgazdálkodási területek lehatárolása az alábbi módon történt:*

- *első lépésben Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervének (jóváhagyáskori név) területszerkezeti tervlapjának alávetítésével, az abban vízgazdálkodási térségként rögzített terület kontúrozásával,*
- *második lépésben az E-közmű felületen elérhető legfrissebb légifotó alávetítésével, a nyilvánvaló eltérések átvezetésével,*
- *harmadik lépésben a bemért épületállomány és a partvonal összevetésével szükséges kiigazítások történtek meg.*

*A módosítási eljárás megindítását követően átvehető állami alapadatok alkalmazásával a lehatárolás pontosításra kerül,* ***1-2 %-os korrekció lehetősége fennáll****!*

A tervezett besorolás a 036/2 és 038 hrsz. ingatlanok összesen 9,22 ha részterülete esetében **különleges beépítésre nem vízisport célú terület (KkSp)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza Az övezet kizárólag a tervezési terület vonatkozásában került kijelölésre, a közigazgatási területen máshol nem fordul elő. Előírásai a tervezési terület számára részben megfelelőek, azonban pontosításuk, kiegészítésük szükséges. Tervezett szabályozási előírásai az alábbiak:

**KkSp**

- a megengedett építménymagasság: 4,5 m,
- megengedett beépítési mód: szabadonálló,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%., ebből épület 2%.
- a legkisebb zöldfelület: nem került meghatározásra,
- a legkisebb telekterület: 5000 m2.*

A HÉSZ 18/A §. (4) előírásai közül az alábbiak szorulnak korrekcióra:

> *„(b) A tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális épület, illemhely, egészségügyi és elsősegélynyújtó hely, porta vendéglátóhely stb.) épületek, melynek építmény magassága 4,5 m illetve. A kialakítható legkisebb telek terület 1000 m2."*

Javaslat:

- az elhelyezhető funkciók körét javasolt kibővíteni az alábbiakkal:
  - *szállás (pihenőházak)*
  - *közösségi szórakoztató tér*
  - *strand és horgászházak*
  - *yet-ski tárolók és horgászházak*
  - *üdülő*
  - *sport (a strandhoz kapcsolódóan)*
  - *horgászathoz kapcsolódó vízállás, esőbeálló, horgászház*
- A kialakítható legkisebb telek területét 5000 m2-ben javasolt meghatározni, ugyanakkor pihenőház vagy horgászház funkció esetén legyen megengedhető az 500 m2, a c) pontban foglalt feltétel (közúttal vagy magánúttal történő megközelíthetőség) biztosítása esetén.

Az **építési hely kijelölése** az OTÉK keretparaméterei alapján történik, mivel a HÉSZ 9.§. (5) bekezdésben rögzített kialakult beépítés a tervezési területen nem értelmezhető. Ugyanakkor a parti sávra vonatkozó előírások figyelembevétele is irányadó, amennyiben az az övezet területére esik.

Az Önkormányzattal lefolytatott előzetes konzultáció értelmében szükséges előírni, hogy a strand üzemi létesítményei kivételével **az egyes épületek mérete nem lépheti túl a 35 m2 alapterületet és a 4,5 m. gerincmagasságot**, vagyis az építési engedélyhez kötöttség alsó méretkorlátját.

A fennmaradási és későbbi építési engedélyezési eljárások során különös tekintettel kell lenni a Muhi Község Önkormányzat Képviselő-testületének **a településkép védelméről szóló** 4/2018 (XII.28.) rendeletében foglaltakra az egységes építészeti kép és a tájbaillesztés megteremtése érdekében.

A tervezett besorolás a 036/1, 036/2, 037 és 038 hrsz. ingatlanok összesen 4,40 ha részterülete esetében **védelmi célú erdőterület (Ev**). A kategóriát a HÉSZ tartalmazza Előírásai a tervezési terület számára megfelelőek, ezért új övezet bevezetése nem szükséges.

A tervezett besorolás 036/1, 037 és 038 hrsz. ingatlanok összesen 3,17 ha részterülete esetében beépítésre nem szánt területen belül **közlekedési és közműterület,** övezeti besorolását tekintve részben **autópálya (Köú-1),** részben **kiszolgálóút (Köú-5)**. A kategóriákat a HÉSZ tartalmazza. A paraméterek a tervezési terület számára is megfelelőek, ezért **új övezet bevezetése nem szükséges**.

A szabályozási tervlapon **feltűntetésre került** továbbá **az M30 autópálya 250 m-es, továbbá a 35. sz. főút 50 m-es védősávja.** Az OTÉK 38.§. (8) a) alapján „*Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki beépítésre szánt terület… gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen*". Az OTÉK 38.§. (8) b) alapján „*Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki beépítésre szánt terület … főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen*."

A tervezési területet **öt nyilvántartott régészeti lelőhely érinti**, ezek szabályozási tervlapon történő feltüntetése illesztéses módszerrel készült. (Részletesen ld.: 10. fejezet.) Az állami alapadatok átvételét követően a kontúrok pontosításra kerülnek.

A tervezési területet érintő – hatályos tervlapokon szereplő – Ónod III. kavics és homok védnevű **bányatelek** módosításra került, **a tervezési terület jelenleg nem érintett, a korlátozás okafogyott**.

A tervezési terület egésze a **Sajó folyó nagyvízi medrének a része** (részletesen ld.: 9. fejezet.), áramlási holttér. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6.§. (3) alapján „*A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet*

*kijelölni*", továbbá a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és szabályairól szóló 83/2014. (III. 14.) korm. rendelet vonatkozó előírások értelmében **a véleményezési és engedélyezési eljárások során szükséges a vízfolyás kezelőjének (jelenleg: ÉMVIZIG) hozzájárulása**.

A tervezési terület továbbá a Borsod-Abaúj Zemplén Megye területrendezési Terve (jóváhagyáskori név) alapján a **vízminőség-védelmi terült övezetének része**, vízbázis védőidom hatósági határozattal történő kijelölésére azonban nem került sor. (Részletesen ld.: 9. fejezet.) A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5.§. (2) alapján „*…A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani*". Az előírásra tekintettel **a különleges beépítésre nem szánt vízisport célú területen szükséges a szennyvizek összegyűjtésének és ártalommentes elvezetésének közcsatorna hálózatban történő elvezetésének előírása.**

A módosítási szándék **a településszerkezet tervezett alakulását nem befolyásolja**. A vonalas elemek rendszere, hierarchiája nem változik. A Településszerkezeti Tervben rögzített **területfelhasználás korrigálása és az övezeti előírások kiegészítése szükséges**.

A R. A településterv egyeztetésének speciális szabályaira vonatkozó 68. § (1) bekezdése a) pont alapján a településrendezési eszköz egyeztetése történhet **egyszerűsített eljárás szerint**, ha:

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

*a) készítése vagy módosítása esetén, ha*

*aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

*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.*

*(A R. 78.§. (4) a pont értelmében településterv alatt a korábbi terminus szerinti településrendezési eszközöket kell érteni.)*

Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban OTrT) 12.§. előírásai nem relevánsak.

A magyar építészetről szóló 2023 évi C. tv. (a továbbiakban Méptv) 7.§. (2) alapján:

„*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****. …"*

Beépítésre nem szánt különleges terület vízgazdálkodási terület rovására került kijelölésre, ezért a hivatkozott előírás nem releváns.

A R. 18.§. (1) alapján a biológiai aktivitásérték fenntartásának igazolása sem indokolt. Ettől függetlenül a számítás elvégzésre került, a növekmény értéke azonban mindössze 2. pont.

## 8. A javasolt beépítés, változás humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A beruházás tervezését és kivitelezést a Költségviselő végzi, az Önkormányzat feladata az egyeztetési és jóváhagyási eljárás lefolytatása. A község megbízott főépítésze kellő felkészültséggel rendelkezik, további humán erőforrás igénybevétele nem szükséges.

## 9. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

*A jelenlegi környezeti állapot áttekintése*

A Sajó-Hernád-sík kistáj területe 600 km2, 90-161 m közötti tengerszintfeletti magasságú hordalékkúp síkság. A területet a Sajó és a Hernád hordalékkúpja építi fel. Az egykori felszín a folyók eróziójának hatására alacsony völgyközi hátakkal tagolt hullámos síkság. A Sajó és a Hernád ártéri vidéke (Muhi-síkság) kis relatív reliefű hullámos, illetve enyhén hullámos síkság. Egyhangú felszíne löszös anyagokkal fedett.

A mélyföldtani térkép értelmében a területre a Nagyalföldi Tarkaagyag Formáció a jellemző: változó vastagságú kékesszürke homok- és szürke, sárgásszürke, vörösbarna foltos agyagrétegek váltakozásából áll, gyakori lignit és kavicsos rétegekkel; jellegzetes tavi-folyóvízi összlet.

Területét még a pleisztocén korban töltötték fel a hegyvidékről lefutó kisebb-nagyobb vízfolyások homokos-kavicsos üledékükkel. A hordalékkúpba mélyedő folyómedrek és az azokhoz csatlakozó árterek máig folyamatosan töltődnek holocén üledékkel.

Éghajlata mérsékelten meleg, száraz, jelentős vízhiány jellemzi az egész térséget. A tájat ugyanakkor súlyosan fenyegetik a belvizek is, az aszály és közepes mértékű az árvíz valamint a széleróziós kitettség is. Az 1931 és 2015 között mért szélsőségesen aszályos (PAI>6) évek száma É-on közepes (21-25 év), D-en magas (26-30 év) volt. Az előrejelzett éghajlatváltozás következtében közepes lehet a jelenlegi tájhasználat átrendeződésének nagysága, ill. valószínűsége.

A Tiszántúli (Crisicum) és a Bükki (Borsodense) flóra-járások mentén honos erdőtársulások a fűz-nyár-éger-ligetek, a tölgy-kőris-szil ligeterdők, a gyöngyvirágos és cseres tölgyesek. A rendezés alá vont területeket erdőtervezett erdő nem érinti. A község igazgatási területe a Dél-Borsodi körzethez tartozik.

A kistáj fontos közlekedési kapu, emiatt az utak, vasutak, települések élőhely-izolációs hatása magas szintet ér el, súlyozott fragmentációs értéke 4,4 km/km$^2$, jóval meghaladja az országos adatot (3,4).

*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 térség természetvédelmi kezelője a Bükki Nemzeti Park.

**A beruházás során természetvédelmi érintettség nem merül fel.**

*Felszín alatti ivóvíz bázisok*

A 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása szerint: Muhi **érzékeny** felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekvő település.

A rendelkezésünkre álló információk alapján a község közigazgatási területe ivóvízbázis hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőterületet, védőidomot nem érint, üzemelő vízmű nincs nyilvántartva. Az elismert ásványvízlelőhelyek listáján a község nem szerepel.

A fürdőhely és kapcsolódó létesítményei üzemeltetése során a felszín alatti vízadó réteg szennyeződése, állapotbeli romlása nem következhet be. A Muhi külterület 036/1 és 036/2 hrsz. alatti ingatlanokon található egykori bányaművelésből visszamaradt tóba engedélyezett tisztított

vagy egyéb szennyvízbevezetés a hatósági nyilvántartás szerint nincs. A vízminőséget érdemben befolyásoló szennyezőforrás a tavak közvetlen vízgyűjtő területén nem található. A tavak vízminőségét a sportolási és rekreációs célú használat veszélyeztetheti.

A település területe **nitrátérzékeny**, a tervezett tevékenység azonban nem jár biológiai aktivátorok használatával.

*Felszíni vízbázis*

A terület meghatározó élővízfolyása a Sajó. A Sajó folyó medre törmelékanyagával fokozatosan feltöltődött, és sodorvonala észak felé vándorolt. A Sajó vízjárásánál a maximumok március – április között, a minimumok szeptember – októberben alakulnak ki. A maximumokat a tavaszi hóolvadással együtt járó csapadékok okozzák.

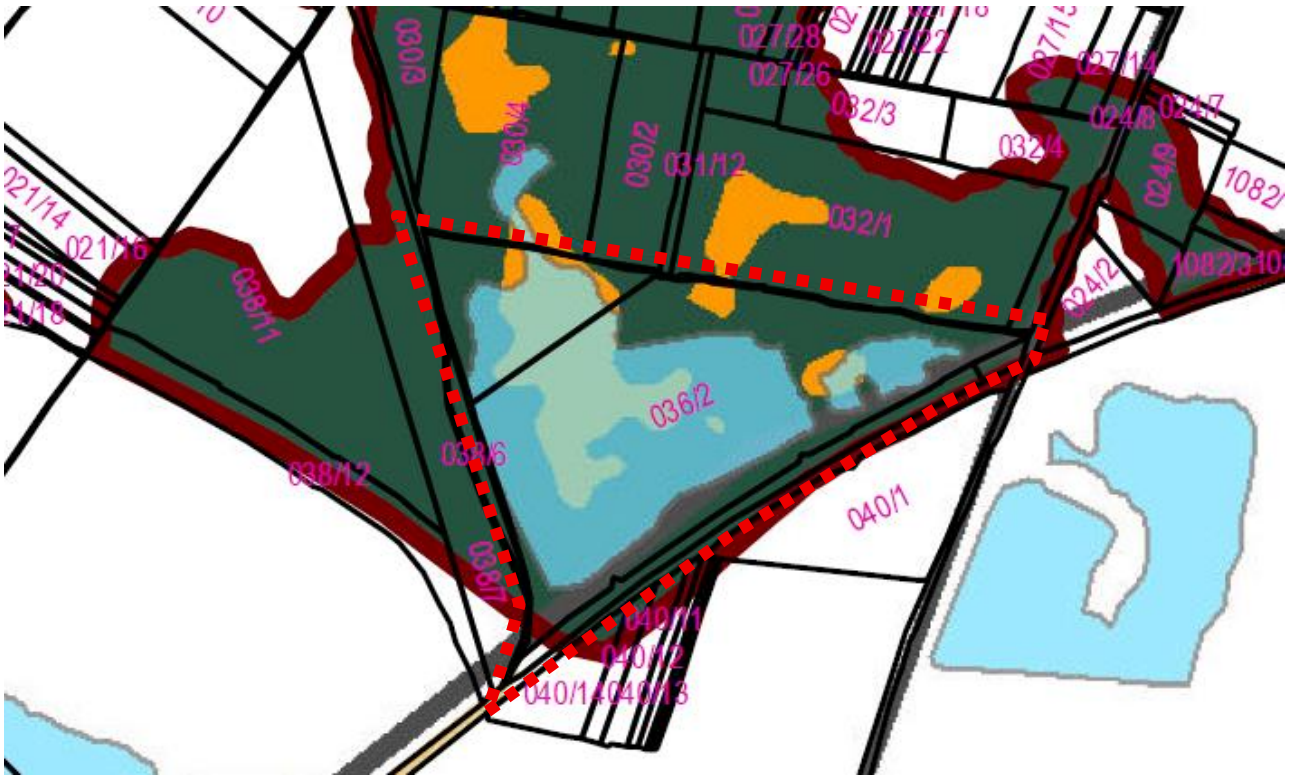
Muhi 036/1-2- hrsz tavak mesterségesen kivett bányatavak. Földrajzi neve: Muhi-tó. Az egykori bányaművelésből visszamaradt tóba engedélyezett tisztított vagy egyéb szennyvízbevezetés jelenleg nincs. A tavak vízminőségét érdemben befolyásoló szennyező forrás a tavak közvetlen vízgyűjtő területén nem található.

Muhi a „felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területének" övezete által nem érintett. Az építési beruházások során kiemelt figyelmet kell fordítani a csapadékvizek befogadójának vízminőség-védelmére, jelen esetben a Sajó-folyó védelmére.

*Ár- és belvíz-veszélyeztetettség*

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet mellékletében Muhi ár- és belvíz veszélyezttségi szempontból „A" azaz, erősen veszélyeztetett településnek minősül. Erősen veszélyeztetett „A" kategóriába tartozik egy település, ha a hullámtéren lakóingatlannal rendelkezik, illetőleg, amelyet a védmű nélküli folyók és egyéb vízfolyások mederből kilépő árvize szabadon elönthet.

A 08.NMT.05. számú nagyvízi mederkezelési terv 2017. január 10-én került az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) szakmai jóváhagyására, melyben meghatározásra kerültek a nagyvízi meder levezető sávjai, a Muhi 036/1, 036/2 hrsz.-ú ingatlanok **egyaránt a folyó áramlási holtterében találhatók**.




*A tervezési terület és környezete nagyvízi mederrel történő érintettsége - kivonat*

A Muhi 036/1, 036/2 hrsz.-ú ingatlanok nagyvízi mederben való elhelyezkedése miatt a fürdőhely vizének az árvízzel való keveredése extrém árvíz levonulása esetén nem zárható ki, így az árvízzel járó, egészségügyi kockázatot rejtő szennyeződések bemosódásának lehetősége fennáll.

A vizsgált területet közvetlenül **belvízi veszélyeztetettséggel nem érintett**.

*Levegőminőség*

Muhi község a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete szerint a „8. Sajó völgye" zónába tartozik.

A községben jelentős mértékű levegőt terhelő ipari-gazdasági tevékenységet nem folytatnak. A levegőminőség állapotát ellenőrző mérőállomás nincs nyilvántartva. A település levegőterhelése elsősorban az átmenő gépjármű forgalomból, illetve a lakosság kommunális és mezőgazdasági hulladékégetéséből származik. További, főként szálló por terhelést jelenthetnek a még működő felszíni kavics, sóder vagy homokbányák. Ezen kívül a terület defláció által veszélyeztetett.

A térségben tartós légszennyeződés kialakulásának nincsenek meg a feltételei. Rendszeres immissziós vizsgálatok a régióban az elmúlt években nem folytak.

A térség levegő minőségét a helyi kibocsátások és a távolabbról ide érkező szennyezett légáramlás határozza meg. A levegőminőségét alapvetően Miskolc közelsége határozza meg.

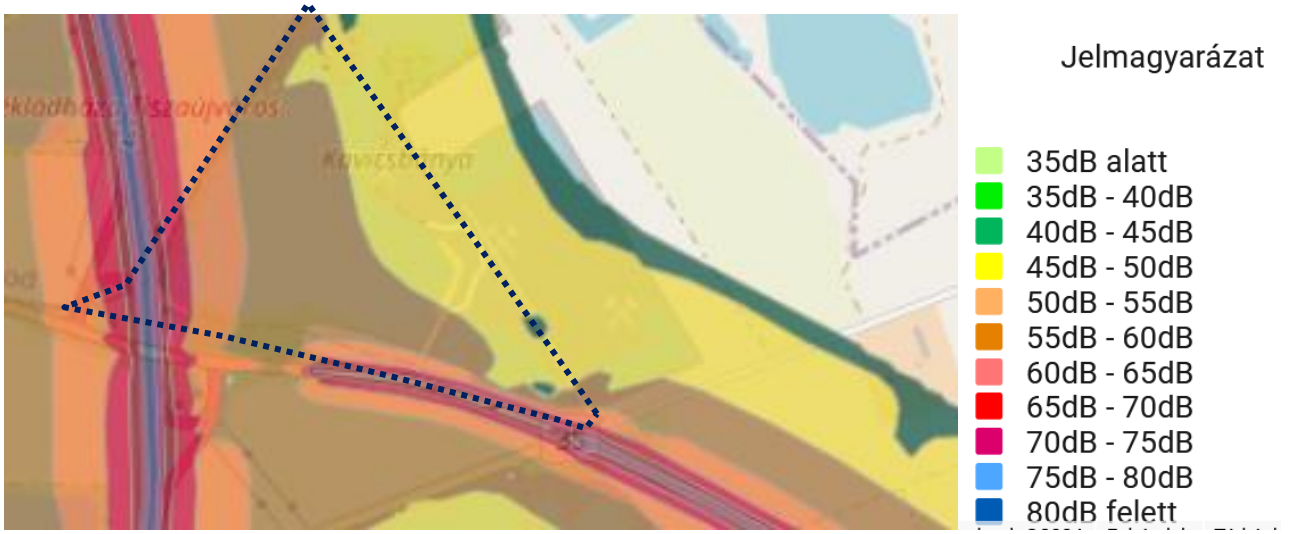
A térségben, a legnagyobb problémát a szilárd szennyező anyagok jelentik, amelyek mennyiségei jellemzően a határérték felett vannak.

A szabadtéri rendezvények nem eredményeznek számottevő porszennyezést vagy egyéb légszennyező hatást. A beruházás következtében **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 szereplők közül az M30 autópálya és a 35. sz. főút érinti.

A keretjellegű dokumentumot a Közlekedéstudományi Intézet Nonprofit Kft. készítette (Forrás: ELZA portál), részletes műszaki dokumentáció nem áll rendelkezésre. A terület nagyobb része 45-50, kisebb része 50-55 dB zajterhelésű. Az autópálya melletti mintegy 100 m-es sáv 55 db. feletti zajterhelést kap. A területen zajtól védendő létesítmény nincs, ezért a dokumentumban zajvédelmi intézkedés nem került megfogalmazásra. Az egyes funkciók kijelölése, illetve a konkrét épületek megvalósítása során a terhelési határértékek figyelembe vétele javasolt.



A tervezet beruházás eredményeképpen a megnövekedett turista forgalom közlekedési zaj hatásával, a jet-ski sporttevékenység zajhatásaival és az esetleges szabadtéri kulturális rendezvények zajhatásaival számolni kell, ezek azonban a lakóterületektől való távolság miatt nem jelentenek problémát. A szomszédos emlékműnél megrendezésre kerülő rendezvények esetén a zajkibocsájtás ideiglenes szüneteltetéséről gondoskodni kell.

*Hulladékgazdálkodás*

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A fejlesztés kommunális hulladék keletkezését eredményezheti, azonban ártalmatlanításuk megoldható. A területen belül hangsúlyt kell fektetni a szemetelés megakadályozására és 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*

Az eredetileg szántóföldi növényzet alatt a terület legnagyobb részén 0,4-0,5 m vastag nem karbonátos öntés réti talaj képződött. A talajtípus vízgazdálkodási és tápanyag-gazdálkodási jellemzői kedvezőek.

A talajminőség átlagos. A korábbi bányászati tevékenység következtében, az M30 autópálya építéséhez kapcsolódóan az egyébként is bolygatott ingatlanok művelésből való kivonása részben megtörtént. A további építési beruházások során a megmaradt humuszréteg leszedése és deponálása szükséges.

A tervezett módosítások a földtani közeg szempontból önmagában nem befolyásolják a jelenlegi állapotot. Ásványi nyersanyaglelőhely nem érinti, azonban keletről közvetlenül határos az érvényes műszaki üzemi tervvel rendelkező „Muhi III. – kavics, agyag” védnevű bányatelekkel. Földtani veszélyforrás jelenléte a tervezési területeken nem ismert.

*Iparbiztonság*

A tervezéssel érintett területeket jelenleg nem érinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezetet. **A tervezett rekreációs terület és kapcsolódó létesítményei nem jelentenek ipari kockázatot**.

*Emberi tevékenység*

A terv megvalósításának várható környezeti hatásai elsősorban a felszíni vizeket a tavak vízminőségét és a talajt, mint környezeti elemeket érintik.·A turizmus megnövekedése miatt közlekedésből származó zajhatás és levegőminőségre gyakorolt hatást valamint a megnövekedett kommunális hulladék és szennyvíz mennyiségét és kezelésének megoldását kell figyelembe venni.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett vízisport célú terület és kapcsolódó létesítményei beruházás **a kritikus környezeti elemekre gyakorolt kockázata nem jelentős**.

A tervezett beruházások megvalósulása a területen már kialakult a tevékenységek (a strand és horgásztó jelenlegi használatának) további felerősödését eredményezheti, amelynek környezeti hatását a tervezés során kell mérsékelni. Ezek a hatások: a tavak vízhasználati kérdése, a megnövekedett kommunális hulladék és szennyvíz kérdése, a megnövekedett turistaforgalom, gépjármű parkolók és a jet-ski tárolók, esetleg javítók olaj szennyezéseinek kezelése, a megnövekedett környezeti zajhatások elleni védelem biztosítása.

A tervezett beruházás megvalósulása esetén a Muhi 036/1-2- hrsz tavak figyelésére javasolt monitoring rendszer elemei a következők:

- a tavak vízszint figyelése és regisztrálása
- a tavak minőségi vizsgálata
- esetleges talajminta vételezés és vizsgálat valamely szennyező hatás által veszélyeztetett területeken (pl. olajszennyezés esetén, nem rendszeres)

## 10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

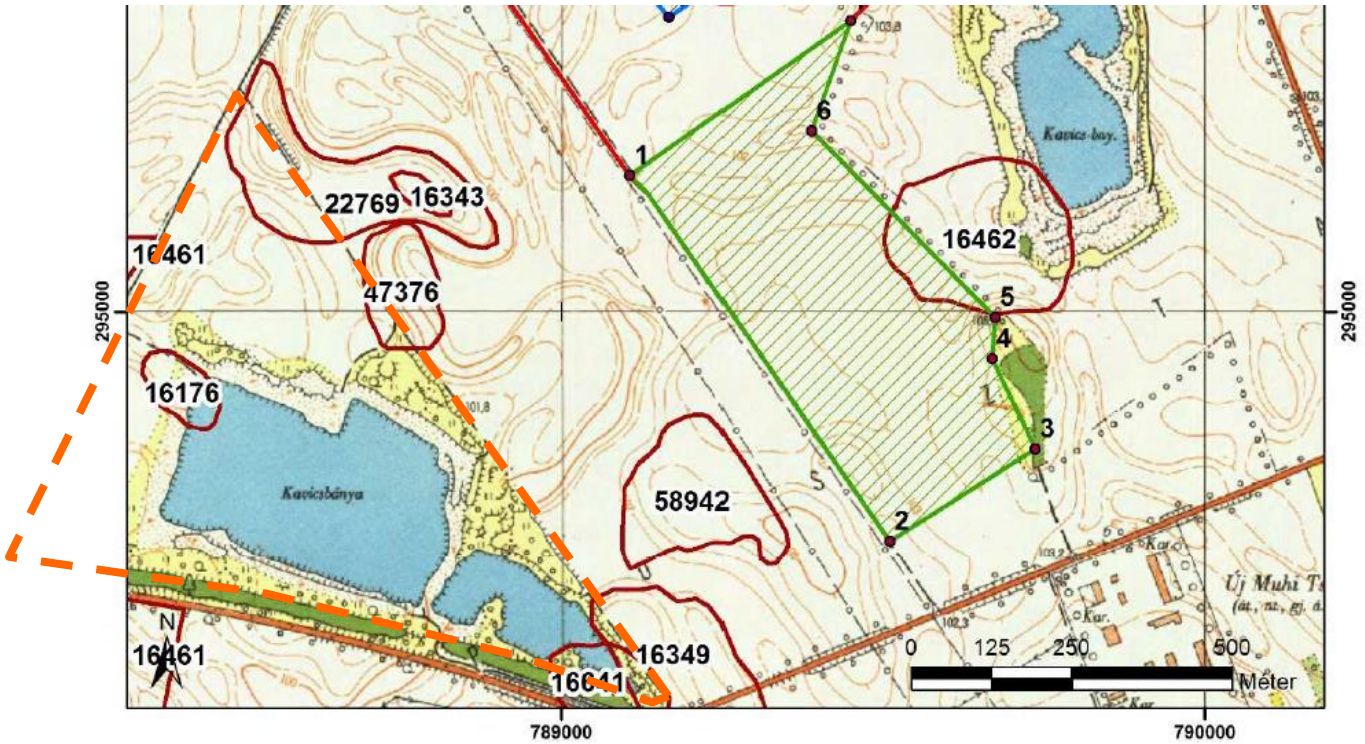
A vizsgált területet **5 nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint**:

| | |
|---|---|
| 036/1 | 22769 Muhi-Ónod egyesített kavicsbánya 5. lh. |
| | 47376 Muhi - I. Kavicsbánya |
| 036/2 | 16176 1. sz. kavicsbánya |
| | 16349 Tatárjárás emlékművel szemben |
| | 16641 Kavicsbánya |
| | 47376 Muhi - I. Kavicsbánya |

(A Muhi-I Kavicsbánya lelőhely mindkét ingatlant érinti)

Tekintettel a régészeti érintettségre, továbbá a tényre hogy a hatályos Településrendezési Eszközök 10 évnél régebbiek, a módosítási eljárás során várható, hogy az örökségvédelmi hatóság a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése alapján *régészeti terepbejárást ír elő*. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018.(IV.9.) Korm. rendelet (Övr.) 84. § (1) bekezdése szerint *a települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készíttetője köteles gondoskodni.* **A terepbejárás tehát önálló megrendelés tárgya, nem képezi a Településrendezési Eszközök módosításának a részét**!

A szomszédos Muhi-III feltárását és Muhi-IV kavicsbánya bejárását a közelmúltban végezte el a Herman Ottó Múzeum. Mivel a szakmai előírások alapján az érintett terület 500 m-es környezetének vizsgálata is szükséges, vélhetően jelen területről is rendelkeznek adatokkal. E tényre való tekintettel az egyébként is gyűjtőköri kötelességgel bíró múzeum megbízása javasolt.




*A nyilvántartott régészeti területek elhelyezkedése. Forrás: Muhi IV. bányatelek fejlesztése, örökségvédelmi hatástanulmány. Herman Ottó múzeum szíves adatszolgáltatása*

Az építési beruházások során – amennyiben különösebb indok nem fűződik hozzá – javasolt a lelőhelyek elkerülése, mivel a földmunkákat megelőzően el kell végezni a régészeti feltárást. A fejlesztésre javasolt terület kijelölése során a lelőhelyek elhelyezkedése is figyelembe vételre került.

Nyilvántartott műemléki érték, helyi építészeti vagy településképi védelem alatt álló objektum szintén nem érintett.

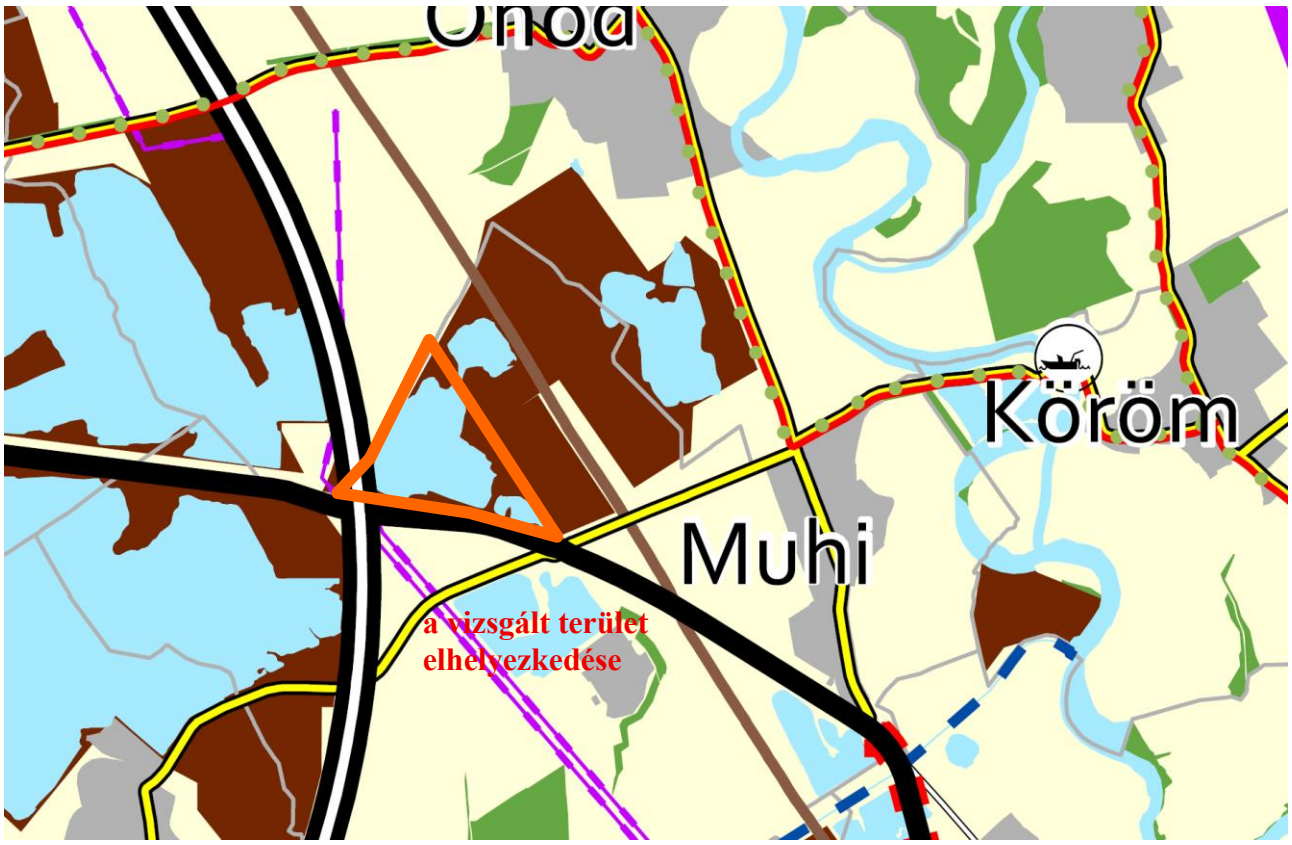
A tervezett beruházás a településkép feltárulására nincs jelentős hatással, önálló vizsgálata nem szükséges.

## 11. Az Országos és Megyei Területrendezési Tervekkel való összefüggések bemutatása

A magyar építészetről szóló 2023 évi C. tv. 74.§. (1) bekezdés a) pontja szerint a településtervek a területfejlesztési dokumentumokkal és a **területrendezési tervekkel összhangban** készítendők.

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 OTrT övezeti rendszerét a megyei Területrendezési Tervekben kell részletesen kidolgozni.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési terv (továbbiakban BAZMTrT) Muhit 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*

Az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális elemek, egyedi objektumok közvetlenül nem érintik a vizsgált területet, azonban a következő elemekkel határos:

- **meglévő gyorsforgalmi út** (M30: Mezőcsát (M3)-Miskolc)
- **meglévő országos főút** (35. sz. Nyékládháza (3. sz. főút) – Polgár – (Debrecen 4. sz. főút))

A vizsgált terület nagyobb részt **vízgazdálkodási térségen belül,** kisebb része **sajátos területfelhasználású térségen belül** helyezkednek el.

Az OTrT 11. §. c) pont értelmében „*a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani*".

Az OTrT 11. §. e) pont értelmében „*a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni*".

**Megjegyzés:** a terv jóváhagyásakor a terület „*Ónod-III kavics és homok*" védnéven nyilvántartott bányatelek volt, a sajátos területfelhasználású térség kijelölését e tény indokolta. A bányatelek azonban időközben törlésre került, ezért az egyéb területfelhasználásba be nem sorolható különleges terület megtartásának és egységesítésének nincs akadálya.

Az OTRT által definiált övezetek közül az alábbiak érintik a vizsgált területet és környezetét.
(a *dőlt betűvel szedett övezetek* nem érintettek, de közvetlenül határosak)

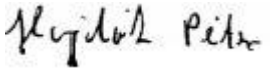
- vízminőség-védelmi terült övezete
- nagyvízi meder övezete és VTT-tározók övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület közvetlenül nem érintett)

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

- kiemelt jelentőségű gazdasági övezet
- közigazgatási területen átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete
- Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezetével érintett település
- zártkerti övezettel érintett település

Jelen beruházás és környezete esetében a „*közigazgatási területen átnyúló, együtt tervezendő létesítmények* „övezetével való érintettség nem vehető figyelembe.

Miskolc 2026. január hó



**Hojdák Péter**
településtervező
TT-05 0494

## 12. Fotódokumentáció

A tervezési területen üzemelő strand

A meglévő épületállomány a nagyobbik tó északi…

… és déli oldalán

Egyéb, bizonytalan hasznú építmények

**Az egyes épületek fotódokumentációja a mellékelt felmérési dokumentációban szerepel**

Murvás parkoló a bejáratnál

Meddőhányó a terület északi sarkában

Alulhasznosított, funkciójukat kereső területek

Belső úthálózat a nagyobbik tavat nyugat felől övező erdő…

… és a kelet felől övező meddőhányó-sáv felől. Háttérben a szomszéd ingatlanon üzemelő kavicsbánya

A kisebbik tavon üzemelő horgászparadicsom

## 13. Főépítészi feljegyzés

**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**
MUHI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
A **MUHI KÜLTERÜLET 036/1-2 HRSZ. ALATTI INGATLANT** ÉRINTŐ
MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOAN

Muhi külterület 036/1-2 hrsz. ingatlanra a településrendezési eszközök módosítása úgy, hogy a telepítési tanulmányterv szerinti **meglévő építmények jogszerű fennmaradása biztosítható legyen.**
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: R.) 10. §-a és 7. melléklete alapján, a tervezés szempontjából releváns - a fent nevezett ingatlanra – vonatkozóan, a telepítési tanulmányterv készítéséhez az alábbi tartalmi elvárásokat határozom meg:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
b) a meglévő építmények felmérésének építészeti felmérési tervdokumentációjának elkészítését,
c) a fennmaradási tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
a) a beépítés javaslatát,
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
c) a zöldfelületek kialakításának módját,
d) a közlekedési és parkolási rendet,
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

Muhi, 2025. december 11.

Forrai Gábor János
főépítész