

MUHI KÖZSÉG

Településrendezési Eszközeinek a belterületen (130/1 hrsz.) tervezett
gépjármű tároló beruházáshoz kapcsolódó módosítását megalapozó

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ:

Harnócz Tamás.
3552 Muhi, Rákóczi út 7.

TERVEZŐ:

Településrendezés

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

Építészet

Gnándt Szilárd
építészmérnök
É-3-05-0402
MÉRNÖK UNIÓ Kft.

Miskolc, 2026. augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

MUHI KÖZSÉG

Településrendezési Eszközeinek a belterületen (130/1 hrsz.) tervezett gépjármű tároló 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. Főépítész feljegyzés

Miskolc, 2026. augusztus hó

1. Előzmények, összefoglalás

Harnócz Tamás magánszemély. (a továbbiakban: a Megbízó) háromállásos garázs építését tervezi a 130/1 hrsz. ingatlanon, a vállalkozásához szükséges gépjárművek tárolása érdekében. Az épület alapterülete meghaladja a 60 m²-t, ezért építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.

Fenti fejlesztési elképzelésre való tekintettel **szükséges a tervezési terület övezeti előírásainak módosítása a beépíthetőség mértékének növelése érdekében.**

A főépítési feljegyzés alapján vizsgálatra szorul, hogy a megoldás kizárólag erre az ingatlanra vonatkozzon vagy normatívan a község valamennyi azonos besorolású területére.

2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

A tervezési terület sík, a belterület központi részén fekszik.

A telektömbként lehatárolható, közel háromszög alakú területet északról a község főtere és a Rákóczi út külterület felé vezető keskeny ága határolja nyugatról a Kossuth út, annak túloldalán **az iskola** közhasználat számára megnyitott nagy kiterjedésű, intenzív és gondozott zöldfelülete. kelet és dél felől a község külterülete határolja, egy árkot kísérő fasoron túl mezőgazdasági területek következnek.

A szomszédos ingatlanokon szintén lakóházak találhatóak, a környezet – a közterületeket is beleértve – rendezett.

Tulajdonviszonyok

A beruházással érintett 130/1 hrsz. ingatlan a Megbízó tulajdona..

Az ingatlant vezetékJog terheli az MVM Émász Áramhálózati Kft. javára, amely az ingatlan területéből 24 m²-t érint.

Művelési ágak

A beruházással érintett 130/1 hrsz. ingatlan teljes területe (2.292 m²) kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú..

Tényleges használatát tekintve az ingatlan rendezett lakótelek. A garázs számára tervezet területen murvás parkoló található.

Beépítettség

A helyszíni bejárás időpontjában **(2025 június 13.)** megállapításra került, hogy a 130/1 hrsz. ingatlan ÉNy-i részén egy ~ 100 m² alapterületű lakóház áll, mögötte a telekhatáron egy hosszan elnyúló melléképület. Egy másik melléképület a telek középső sávjában található. Oldalhatáron álló beépítési módot figyelembe véve valamennyi épület építési helyen belül található.

A beépítettség jelenleg 11,4%-os.

A szomszédos telkek szintén szabályosan beépítettek.

Megközelítés

Megközelítése a Kossuth út egyirányú forgalom számára megnyitott ágáról lehetséges. A meglévő lakóháztól délre széles, tolókapus bejáró került kiépítésre.



3552 MUHI, RÁKÓCZI UTCA 7. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Muhi, Belterület, 130/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73630/2007.10.12				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	2292	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 3013/1979.10.23	⊗ Törölő határozat 64847/2008.07.28
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel, 3013/1979.10.23 Név: Kiss Tóth István, Születési év: 1927, Anyja neve: Ágoston Julianna Jogosult címe: 3552 MUHI, Rákóczi utca 7		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 3013/1979.10.23	⊗ Törölő határozat 72955/2008.09.23
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/4 Jogcím: adásvétel, 3013/1979.10.23 Név: Kis Tóth Istvánné, Születési év: 1927, Anyja neve: Hornyák Mária Jogosult címe: 3552 MUHI, Rákóczi utca 7		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 64847/2008.07.28	⊗ Törölő határozat 34412/2/2011.02.14
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: öröklés Név: Eva Bota, Születési év: 1951, Anyja neve: Hohol Anna Jogosult címe: USA 1 KELLY DR SUCCASUNNA, N.J.07876		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 64847/2008.07.28	⊗ Törölő határozat 34412/2/2011.02.14
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: öröklés Név: Eleonora Bogнар, Születési év: 1953, Anyja neve: Hohol Anna Jogosult címe: TORSTEN ALMSG. 56 1 TR., 12651 Hagarsten Svédország		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72955/2008.09.23	⊗ Törölő határozat 78353/2008.10.29
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/4 Jogcím: ajándékozás Név: Eva Bota, Születési év: 1951, Anyja neve: Hohol Anna Jogosult címe: USA 1 KELLY DR SUCCASUNNA, N.J.07876		

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 78353/2008.10.29	⊗ Törölő határozat 86569/2008.12.30
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: adásvétel A 3013/1979. (10. 23.) számú bejegyzés ranghelyén. Név: Kis Tóth Istvánné, Születési név: Hohol Anna, Születési év: 1927, Anyja neve: Hornyák Mária Jogosult címe: 3552 MUHI, Rákóczi utca 7	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 78353/2008.10.29	⊗ Törölő határozat 34412/2/2011.02.14
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: ajándékozás A 72955/2008. (09. 23.) számú bejegyzés ranghelyén. Név: Eva Bota, Születési név: Kis Tóth Éva, Születési év: 1951, Anyja neve: Hohol Anna Jogosult címe: USA 1 KELLY DR SUCCASUNNA, N.J.07876	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 86569/2008.12.30	⊗ Törölő határozat 34412/2/2011.02.14
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: ajándékozás Név: Eleonora Bognar, Születési név: Kis Tóth Nóra, Születési év: 1953, Anyja neve: Hohol Anna Jogosult címe: TORSTEN ALMSG. 56 1 TR., 12651 Hagarsten Svédország	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34412/2/2011.02.14	⊗ Törölő határozat 400131/2/2020.01.24
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel Név: Kasza Tamás, Születési név: Kasza Tamás, Születési év: 1976, Anyja neve: Ster Ildikó Jogosult címe: 3552 MUHI, Rákóczi út 5.	
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34412/2/2011.02.14	⊗ Törölő határozat 400131/2/2020.01.24
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel Név: Hartman Anita, Születési név: Hartman Anita, Születési év: 1979, Anyja neve: Buglyó Róza Jogosult címe: 3552 MUHI, Rákóczi út 35.	
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400131/2/2020.01.24	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel Utalás: II/9-10 Név: Harnócz Tamás, Születési név: Harnócz Tamás, Születési év: 1988, Anyja neve: Juhász Mária Jogosult címe: 3553 KISTOKAJ, Szabadság út 14.	

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400131/2/2020.01.24
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel Utalás: II/9-10 Név: Harnócz-Czaga Ágnes, Születési név: Czaga Ágnes, Születési év: 1992, Anyja neve: Nagy Etelka Klára Jogosult címe: 3580 TISZAÚJVÁROS, Kossuth utca 58.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73630/2007.10.12	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	BEVET átalakítás során területváltozás	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 64847/2008.07.28	⊗ Törölő határozat 37064/2010.03.18
	Özvegyi jog	
	az utalás szerinti illetőségre Utalás: II/3-4 Név: Kis Tóth Istvánné, Születési név: Hohol Anna, Születési év: 1927, Anyja neve: Hornyák Mária Jogosult címe: 3552 MUHI, Rákóczi utca 7	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 86569/2008.12.30	⊗ Törölő határozat 37064/2010.03.18
	Holtig tartó haszonélvezeti jog	
	az utalás szerinti illetőségre Utalás: II/8 Név: Kis Tóth Istvánné, Születési név: Hohol Anna, Születési év: 1927, Anyja neve: Hornyák Mária Jogosult címe: 3552 MUHI, Rákóczi utca 7	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42653/2/2011.05.10	⊗ Törölő határozat 30826/2/2020.01.20
	Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog	
	3 864 000 FT, azaz hárommillió-nyolcszázhatvannégyezer forint legmagasabb összeg erejéig A Budapesten, 2011. április 15-én kelt, keretbiztosítéki jelzálogszerződésben, a 6978698-701. számú szerződésösszesítőben foglalt azonnali áthidaló - és lakáskölcsön jogviszonyból fakadó követelések biztosítására. Lásd: a Polgár 1208/A/14 helyrajzi szám ingatlant is. Név: FUNDAMENTA - LAKÁSKASSZA LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR ZRT. Jogosult címe: 1123 BUDAPEST, Alkotás utca 55-61.	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42653/2/2011.05.10	⊗ Törölő határozat 30415/2020/2019.12.16
	Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog	
	2 160 000 FT, azaz kettőmillió-egyszázhatvanezer forint legmagasabb összeg erejéig A Budapesten, 2011. április 15-én kelt, keretbiztosítéki jelzálogszerződésben, a 6978838-601. számú szerződésösszesítőben foglalt azonnali áthidaló - és lakáskölcsön jogviszonyból fakadó követelések biztosítására. Lásd: a Polgár 1208/A/14 helyrajzi szám ingatlant is. Név: FUNDAMENTA - LAKÁSKASSZA LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR ZRT. Jogosult címe: 1123 BUDAPEST, Alkotás utca 55-61.	

Folytatás a következő oldalon



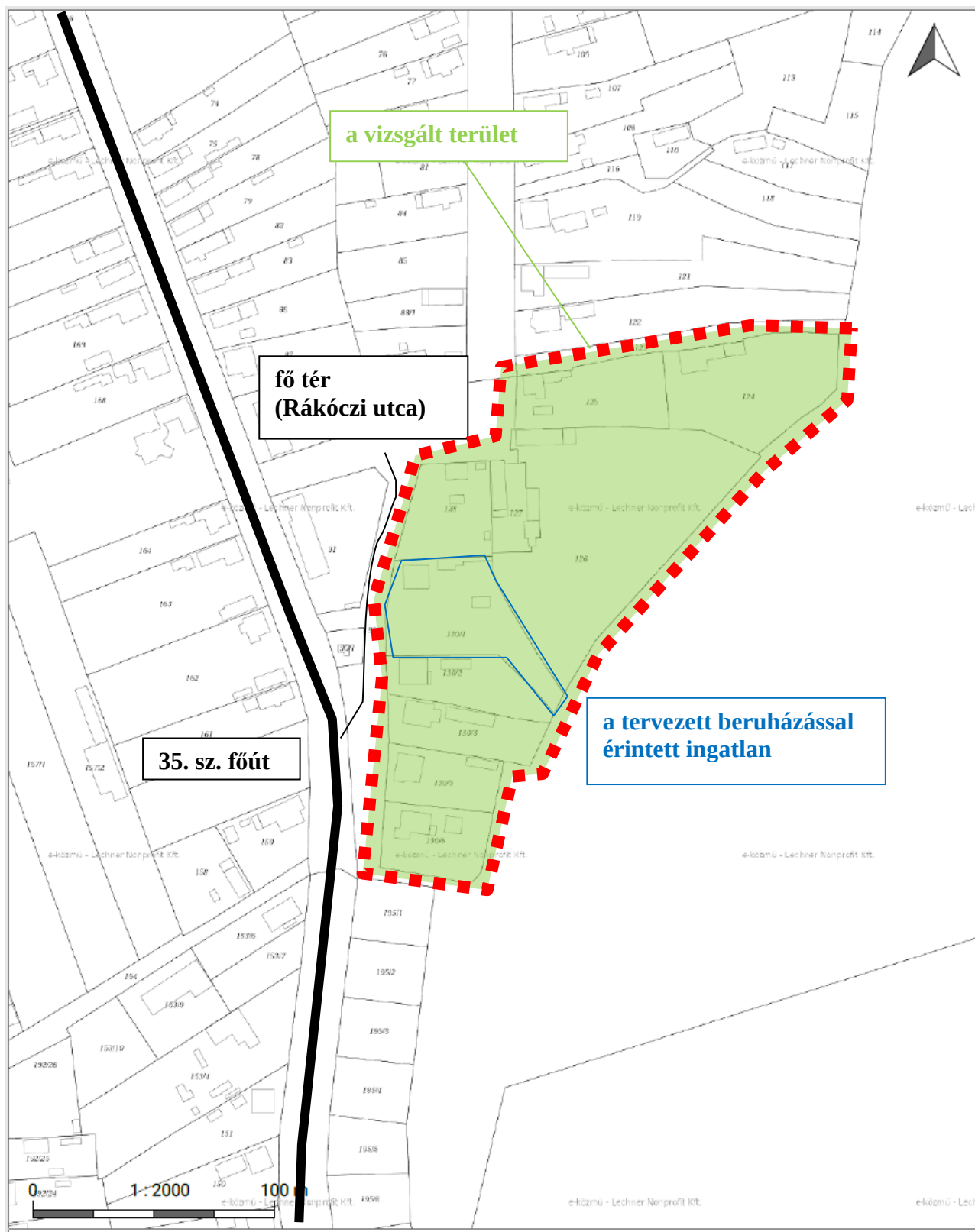
Folytatás az előző oldalról

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42653/2/2011.05.10	⊗ Törölő határozat 30826/2/2020.01.20
	Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog	
	3 864 000 FT, azaz hárommillió-nyolcszázhatvannégyezer forint legmagasabb összeg erejéig A Budapesten, 2011. április 15-én kelt, keretbiztosítéki jelzálogszerződésben, a 4298938-001. számú szerződésösszesítőben foglalt azonnali áthidaló - és lakáskölcsön jogviszonyból fakadó követelések biztosítására. Lásd: a Polgár 1208/A/14 helyrajzi szám ingatlan is. Név: FUNDAMENTA - LAKÁSKASSZA LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR ZRT. Jogosult címe: 1123 BUDAPEST, Alkotás utca 55-61.	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63369/2011.12.06	
	Vezetékjog	
	A VMM-374/2011. engedély számú (20029) Muhi 0,4 kV-os 1.sz. vezetérendszer az ingatlan területéből 24 m ² -t érint. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.	
8.	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 átszatelva a Miskolci Járási Földhivaltól 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

*A 130/1 hrsz. ingatlan tulajdoni lapja
Forrás: beruházói adatszolgáltatás*



A tervezési terület lehatárolása alaptérképen
Forrás: saját szerkesztés



A tervezési terület lehatárolás légifotón
Forrás: saját szerkesztés



Földhivatali digitális állomány a meglévő épületek feltűntetésével
Forrás: beruházói adatszolgáltatás

3. Tervezési koncepció, beépítési terv

A település központjában található földszintes, sátortetős lakóépület jó állapotú, megjelenésében illeszkedik a környezetéhez. A 130/1 hrsz. ingatlan azonban a környezetében jellemzőnél jóval szélesebb, a beépítés így foghíjasnak tűnik.

A tervezett épület a telek sajátos geometriájából adódóan az utcafront közelében kerül elhelyezésbe, mintegy 10 m. előkert alkalmazásával. A meglévő lakóház-sornál némileg hátrébb léptetett, így az utcaképben kevésbé érvényesül. Mivel a hatályos építési szabályok értelmében alacsonyabb a főépületeknél, a megoldás a településkép szempontjából kedvező.

Az épület három állásos garázst tartalmaz, tároló helyiséget, illetve a kert felőli oldalon egy fedett teraszt. Összesített alapterülete 112,19 m². Ereszmagassága 3,67, gerincmagassága 6,38 m. Az épület az utcavonallal párhuzamosan futó nyeregtetővel fedett.

A beruházás a telek meglévő zöldfelületét nem érinti.

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

A tervezési terület a Kossuth Lajos utca Rákóczi utcából nyíló, forgalomtechnikai értelemben egyirányú ágáról közelíthető meg. Az útszakasz egy sáv szélességű, díszburkolattal ellátott, burkolt, belső szakaszai földútként üzemelnek. Az ingatlan meglévő, kiépített útsatlakozással rendelkezik.

A közlekedési rendszer kialakult, a beruházás során nem érintett. Forgalmnövekedés nem várható.

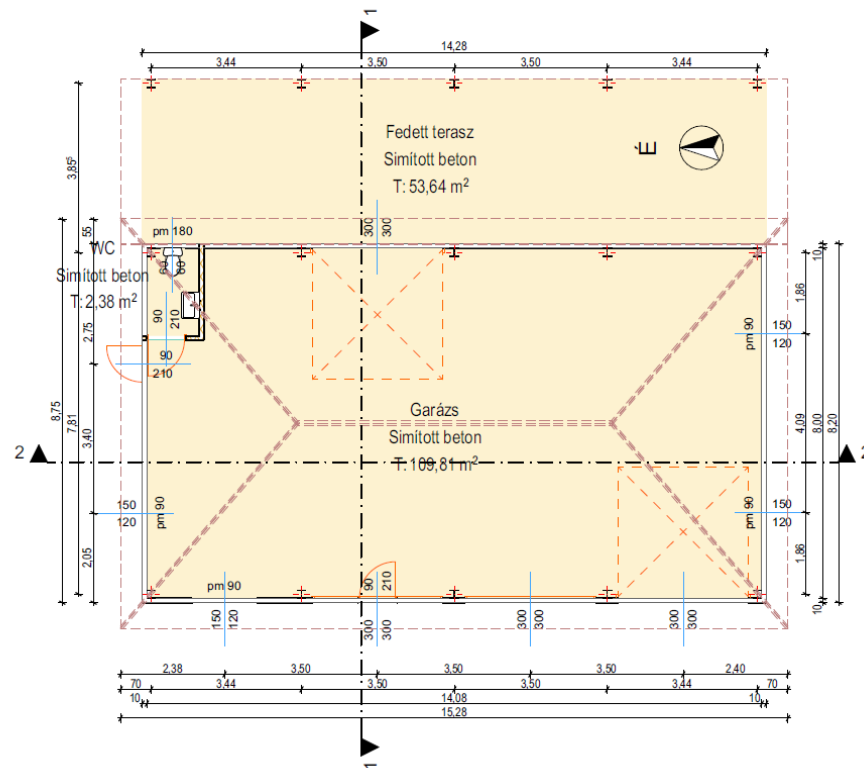
5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei - közműfejlesztés

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 vizsgált ingatlan valamennyi közművel ellátott. A tervezett épület nem fűtött, víz- és elektromos energia allátást igényel amely a telken belüli, mérőórák utáni hálózatról biztosítható. A szennyvíz összegyűjtése szikkasztóban tervezett. A közterületi közművek kapacitása nem igényel bővítést.



Utcaépbe illesztett látványterv. Forrás: tervezői adatszolgáltatás



Helyiség szintje	Helyiség neve	Mért terület
foldszint	Garázs	109,81
foldszint	WC	2,38
foldszint	Fedett terasz	53,64
Összesen:		165,83

VASBETON, ACÉL ÉS
RAGASZTOTTFÁ
TARTÓSZERKEZETEK CSAK
STATIKAI KIVITELI TERVEK SZERINT
ÉPÍTHETŐEK MEGI AZ ALAPOZÁSI
MÉLYSÉG, SZERKEZETI
KERESZTMETSZETI MÉRTEKNÉL A
TARTÓSZERKEZETI TERVEKBN
MÉRTEZETTEK A MÉRVADÓAK



Megnevezés: Garázs engedélyezési terve
3552, Muhi Rákóczi u. 7.

130/1 Hrsz.

Rajz neve
Alaprajz

Építtető: .
Hamóc Tamás
3552 Muhi, Rákóczi utca 7 sz.

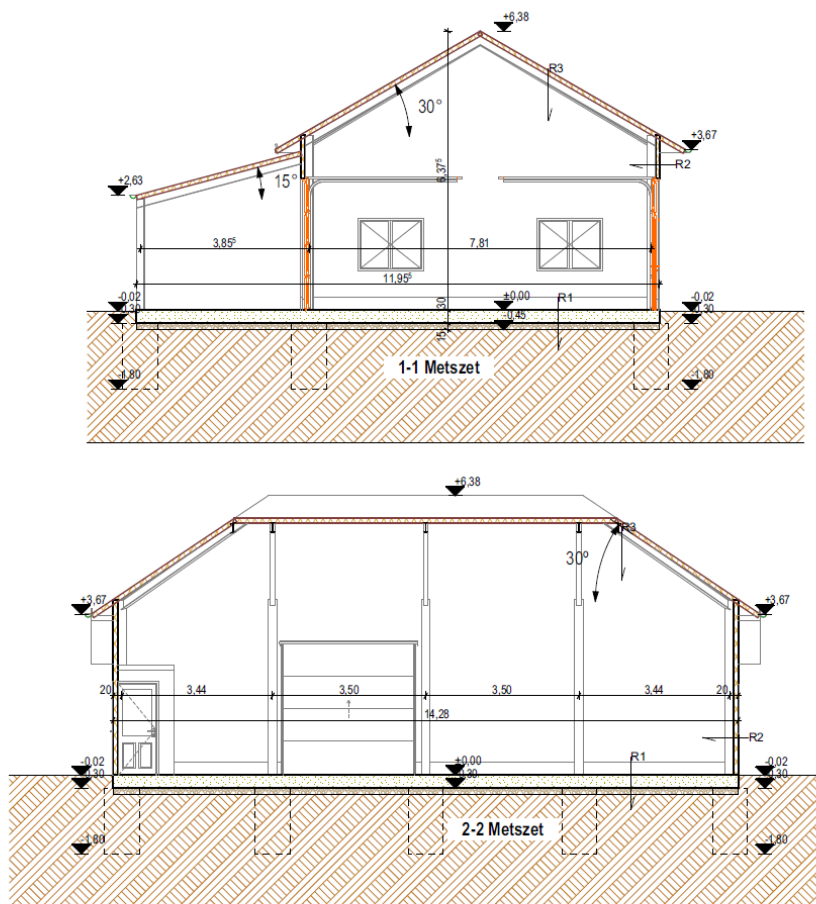
Rajz léptéke

1:100

Tervlap ID
03

MEGJEGYZÉS:

Tervezett alaprajz. Forrás: tervezői adatszolgáltatás



R1 Rétegrend Padló

- 25 cm simított felületű vasbeton padló
- 5 cm szerelőbeton
- 15cm tömörített kavics
- 25 cm tömörített föld
- termett talaj

R2 Rétegrend Szendvicspanel burkolatú fal rétegrend

- 1 rtg Nemesvakolat bézs színben, (lábazaton világos barna)
- 10 cm Kingspan szendvicspanel vakolható kivitelben
- 20 cm HEA 200 főtartó

R3 Rétegrend Szendvicspanel tető rétegrend

- 10 cm Kingspan szendvicspanel terrakotta színben cserép mintázatú
- 20 cm IPE 200 főtartó

VASBETON, ACÉL ÉS
RAGASZTOTTFÁ
TARTÓSZERKEZETEK CSAK
STATIKAI KIVITELI TERVEK SZERINT
ÉPÍTHETŐEK MEGI AZ ALAPOZÁSI
MÉLYSÉG, SZERKEZETI
KERESZTMETSZETI MÉRTEKNÉL A
TARTÓSZERKEZETI TERVEKBEN
MÉRTEZETTEK A MÉRVADÓK

Megnevezés: Garázs engedélyezési terve
3552, Muhi Rákóczi u. 7.
130/1 Hrsz.

Építető:
Hamócz Tamás
3552 Muhi, Rákóczi utca 7 sz.

MEGJEGYZÉS:

Rajz neve
Metszet

Rajz léptéke
1:100
Tervlap ID
04

Tervezett metszet. Forrás: tervezői adatszolgáltatás

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 Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv a vizsgált területet egységesen beépítésre szánt területként tartalmazza, **falusias lakóterület** (Lf-1) besorolással. Szabályozási előírásai az alábbiak:

Lf-1

- a megengedett építménymagasság: 4,5 m.,
- megengedett beépítési mód: oldalhatáron álló,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %.
- a legkisebb zöldfelület: 40 %,
- a legkisebb kialakítható telekterület: 550 m².

Az övezet a vizsgált terület és a tőle északra fekvő telektömb vonatkozásában került kijelölésre, a település területén máshol nem jeleneik meg.

Fentieken túl jelen beruházás szempontjából az alábbi, lakóterületekre vonatkozó általános előírások figyelembevétele szükséges:

- Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet. (10. §. (2));
- A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba. (11. §. (2)b);
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el (11. §. (3)a)

A tervezett beruházás a fentiek közül a második (vastagon szedett) nem teljesíthető.

Az előírásból levezethetően a beépíthetőség lehetséges maximuma 330 m², a területen meglévő 650-6300 (!) m² közötti területű telkeken a beépíthetőség számított mértéke ténylegesen 5,2-30 % között szóródik, a beruházással érintett ingatlanon 14,4 %. A tömbben meglévő lakóépületek azonban közel azonos tömegűek, az utcakép kiegyensúlyozott.

A módosítás célja a beépítés korlátozását célzó előírás felülvizsgálata.

Jelen munka megalapozását szolgáló főépítész feljegyzés alapján az alábbi két megoldás vizsgálendő:

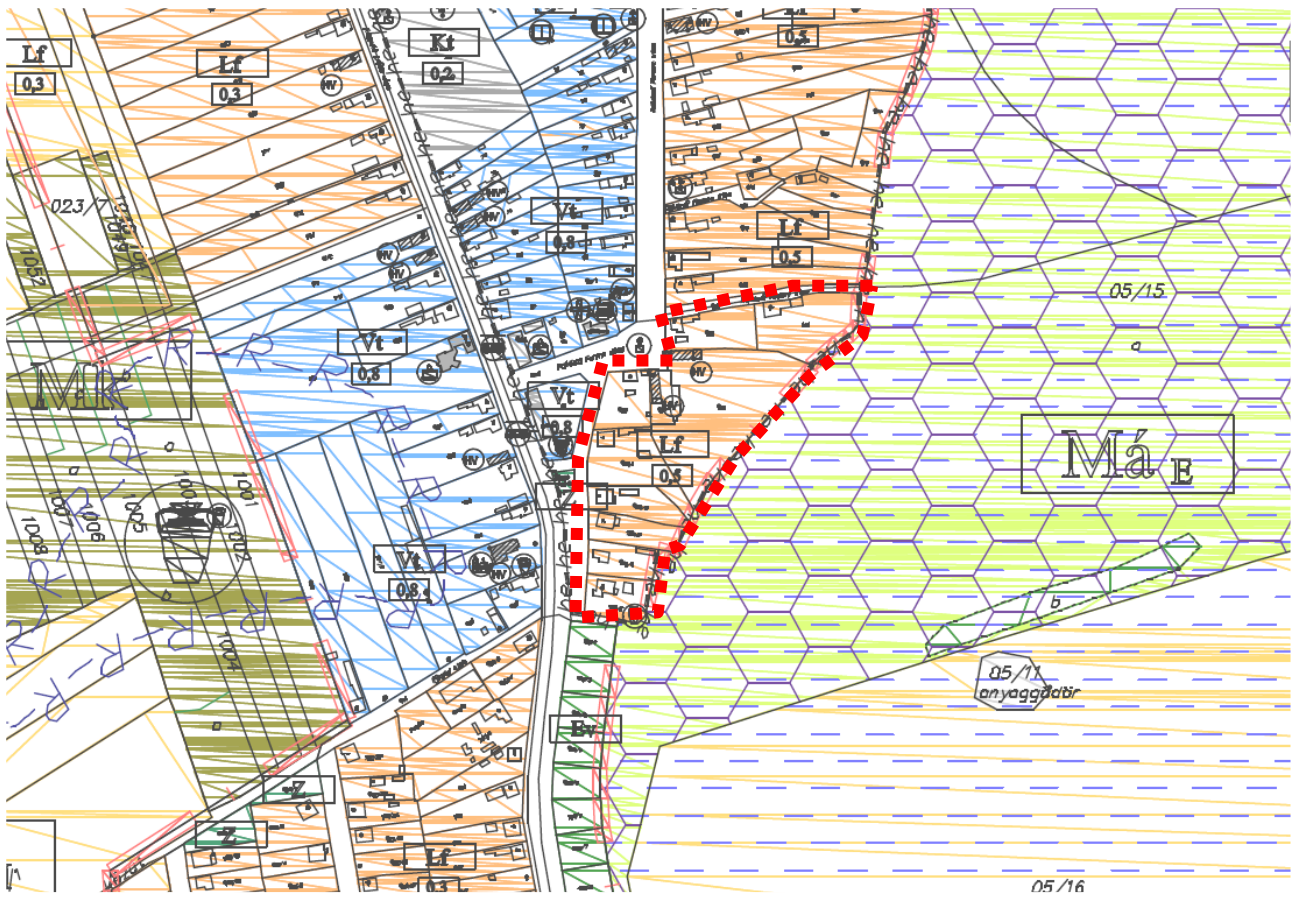
- A korlátozás eltörlése és általánosan a 30% beépíthetőség engedélyezése a lakóterületeken
- A telekmérethez kötött korlátozás felváltása egy abszolút beépíthetőségi mértékkel (500 m²)

A település lakóterületi besorolású övezeteiben rendkívül eltérő méretű telkek találhatóak. A Kossuth Lajos utca déli szakaszán és a IV. Béla utca déli oldalán egységesen 1500 m² körüli telkek találhatóak, a történeti településrészen rendkívül nagy a telekméretek szórása. A korlátozás eltörlése esetén 450-600 m² beépíthetőségi értékek is megjelenének.

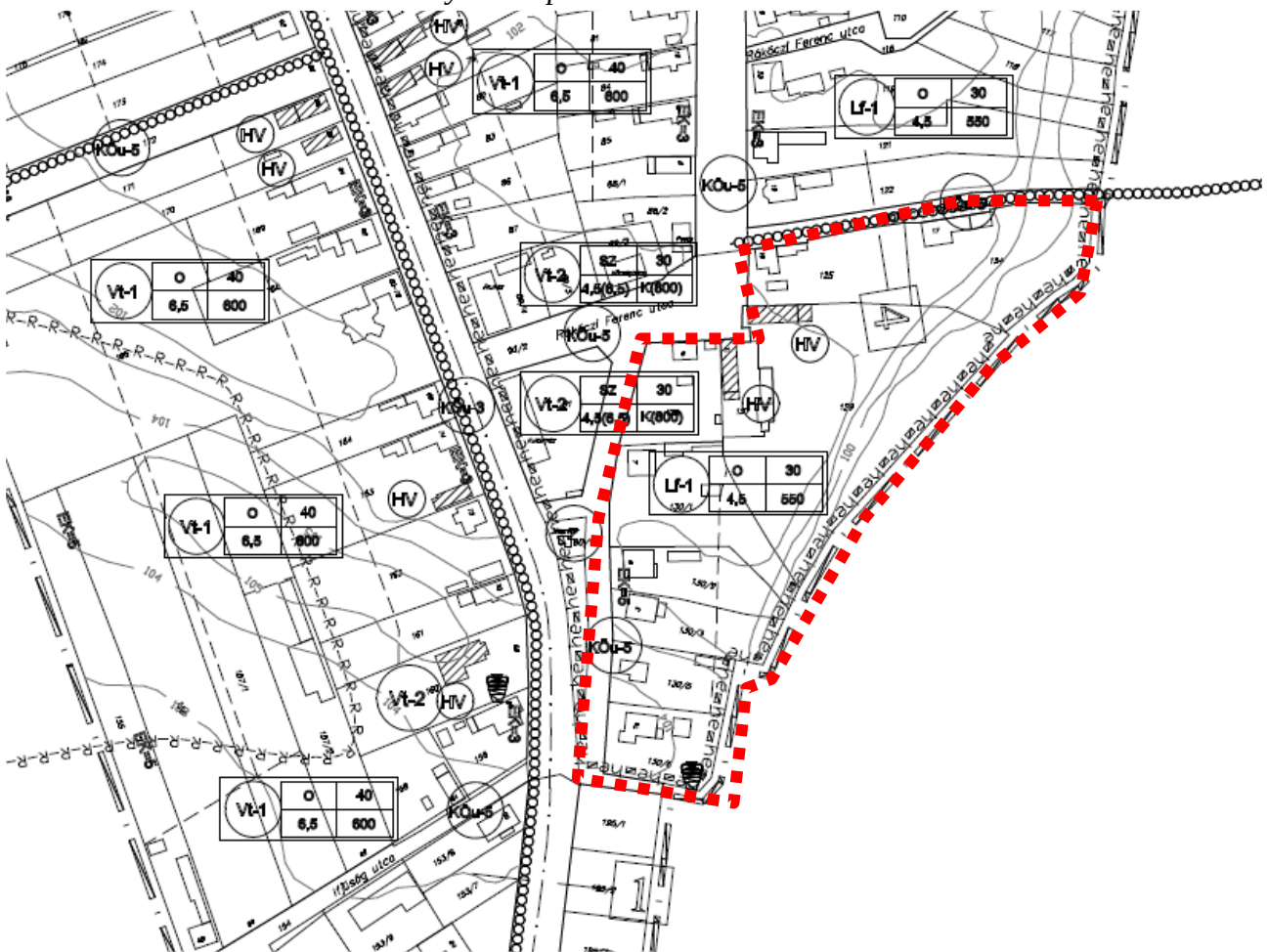
A korlátozás módosítása esetén a beépítés lehetséges maximuma 500 m², telekterülettől függetlenül.

A két esetkör látszólag közel azonos számokat eredményez, azonban az abszolút méretkorlát inkább elősegíti az egységes, falusias léptékű épülettömegek megjelenését.

Az 500 m²-es egybefüggő épülettömeg természetesen túlzó, a településkép védelem eszközeivel azonban korlátozható az egyes épületek tényleges mérete. Az előírás a falusias lakóterületeken egyébként megengedett gazdasági célú épületek, építmények megjelenését teszi lehetővé.



A hatályos Településszerkezeti Terv kivonata



A hatályos Szabályozási Terv kivonata – belterületi tervlap

7. Javaslat a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására.

A módosítás során – a fenti tervező javaslat értelmében – a HÉSZ 11. §. (2)b) módosítása szükséges az alábbiakban:

„A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad ~~a beépítési %-nál nem vehető számításba~~ esetén **a beépíthetőség lehetséges maximális mértéke 500 m²**”

500 m² az 1665 m² 30%-a, ezért a korlátozás a megengedett telekméret háromszorosára (1650 m²) fölötti telekméret esetén érvényesül. Jelen munkához még nem kaptunk állami alapadatokat tartalmazó térképet, szemrevételezés alapján azonban a korlátozással érintett telke száma az Lf-1 övezet vonatkozásában 20-ról 4-re csökken.

Megemlítendő azonban, hogy az Lf-2 és Lf-3 övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület 700, illetve 800 m², így a korlátozással az 1400 illetve 1600 m² fölötti telkek érintettek, ahol a lehetséges maximális beépíthetőség jelenleg 420 illetve 480 m². habár ezek a telkek nem kerültek részletesen megvizsgálásra, az 500 m²-es korlát itt sem okoz érdeksérelmet, a beépíthetőség mértéke kis mértékben növekszik.

A további építési paraméterek változatlanok.

A Településszerkezeti Terv és a Szabályozási tervlap módosítása nem szükséges.

Új beépítésre szánt terület értelemszerűen nem kerül kijelölésre.

Az építési hely kijelölésére vonatkozó előírások nem változnak.

Az 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 megteremtése érdekében.

A tervezési területet **egy nyilvántartott régészeti lelőhely érinti**, a konkrét beruházás azonban nem érintett. (Részletesen ld.: 10. fejezet.) A normatív módosítás a régészeti örökség megóvását nem befolyásolja.

A tervezési terület egésze a **Sajó folyó nagyvízi medrével határos, a tervezési terület azonban nem érintett** (részletesen ld.: 9. fejezet).

A módosítási szándék **a településszerkezet tervezett alakulását nem befolyásolja**. A vonalas elemek rendszere, hierarchiája nem változik. A Helyi Építési Szabályzatban rögzített **övezeti előírások módosítása 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

(...)

b) módosítása esetén, ha

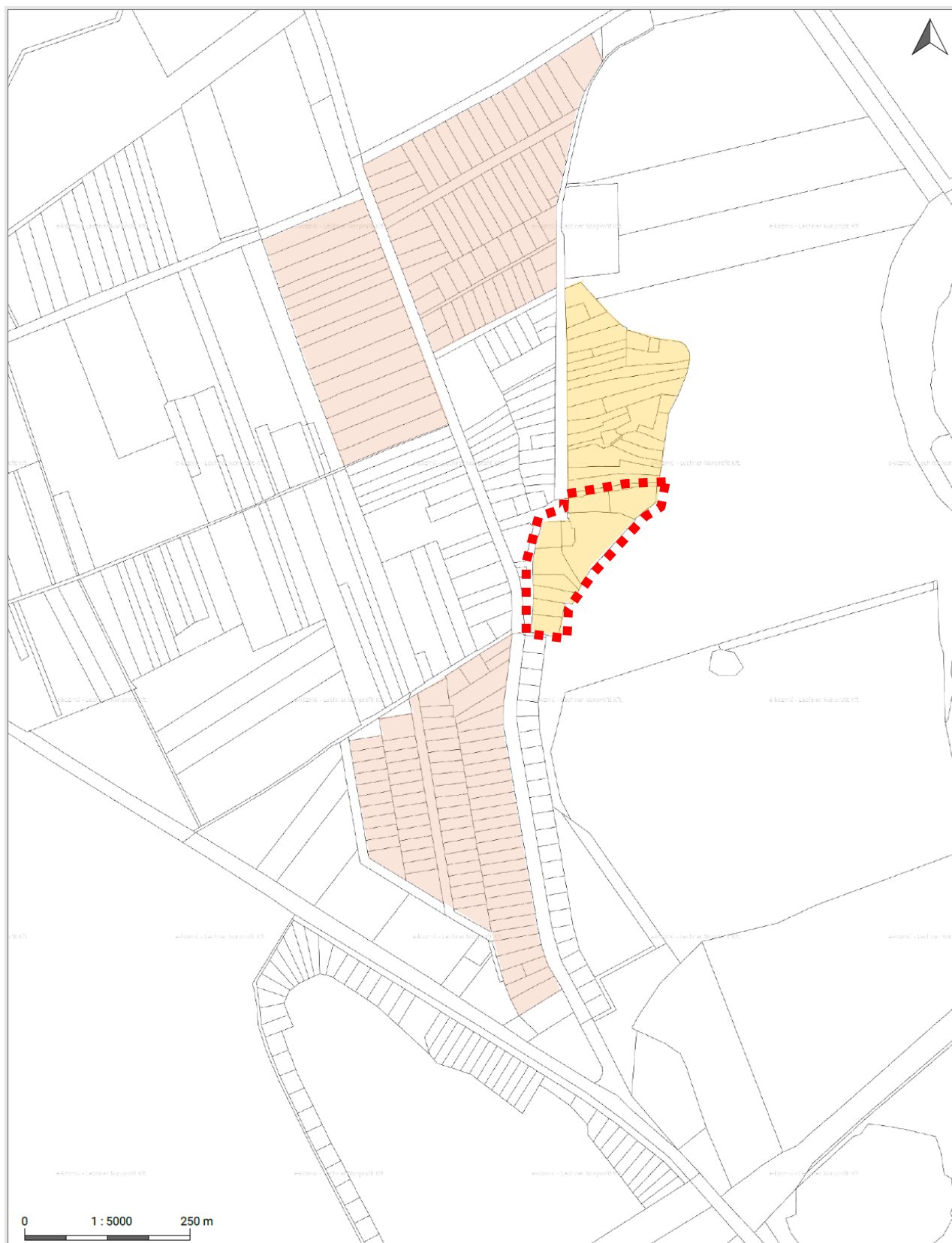
ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

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 CXIII. törvény (a továbbiakban OTv) 12.§. A magyar építészetéről szóló 2023 évi C. tv. 7.§. (2) és a R. 18.§. (1) előírásai nem relevánsak.



Az Lf-1 övezetek (sárga), valamint az Lf-2 és Lf-3 övezetek (barna) elhelyezkedése

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 kéesszürke 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 mérsékelt 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 széleroziós kiterjedtség is. Az 1931 és 2015 között mért szélsőségesen aszályos (PAI>6) évek száma É-en 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, súlyozott fragmentációs értéke 4,4 km/km², 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. Az Országos Ökológiai Hálózat övezete a tervezési területet nem érinti. **A tájképvédelmi terület övezetével érintett.** Egyedi tájérték közvetlenül nem került kataszterezésre, a közvetlen környezetében azonban több elem is található (templomos lovagok tere, közkút, nádtetős parasztház). A tervezett beruházás ezeket nem érinti. A térség természetvédelmi kezelője a Bükki Nemzeti Park.

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 határon belül kijelölt hidrogeológiai védőterületet, védőidomot nem érint, üzemelő vízmű nincs nyilvántartva. Az elismert ásványvízlelőhelyek listáján a község nem szerepel.

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

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 a „felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területének” övezete által nem érintett. A Sajó-folyó **vízminőségét a tervezett beruházás nem veszélyezteti.**

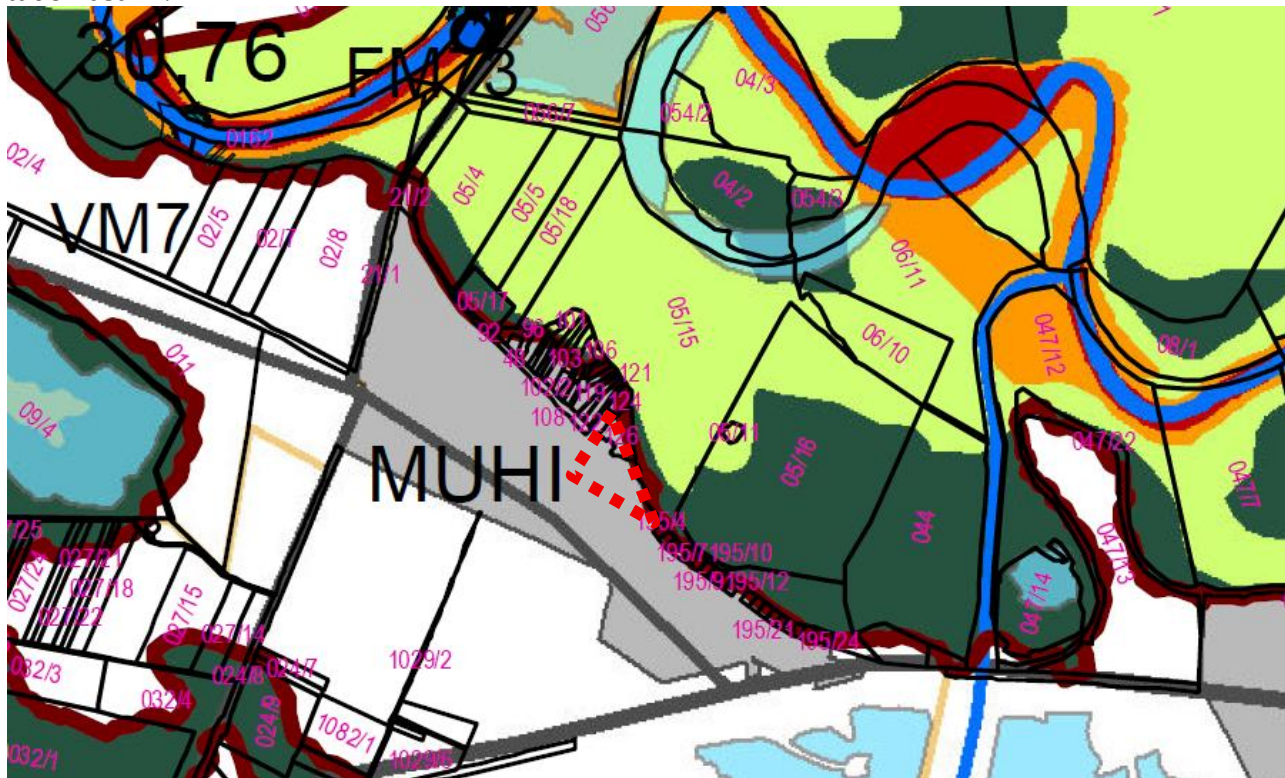
Ár- és belvíz-veszélyeztetettség

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

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

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

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



A tervezési terület környezetének nagyvízi mederrel történő érintettsége - kivonat

A település külterületének kapcsolódó része azonban a Sajó-folyó nagyvízi medrének a része, extrém árvíz levonulása esetén nem zárható ki a fakadó vizek megjelenése.

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. tervezési területet a fenti listában szereplő közutak és vasútvonalak nem érintik.

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

Hulladékgazdálkodás

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

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

Talajvédelem, földtani közeg

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

Iparbiztonság

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

Emberi tevékenység

A jelenlegi használat emberi tevékenységgel összefüggő környezetbiztonsági vizsgálatot nem igényel.

Éghajlatváltozás

A tervezett beruházás szempontjából **nem releváns.**

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

10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A vizsgált területet **1 nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint:**

130/3, 5, 6 hrsz.

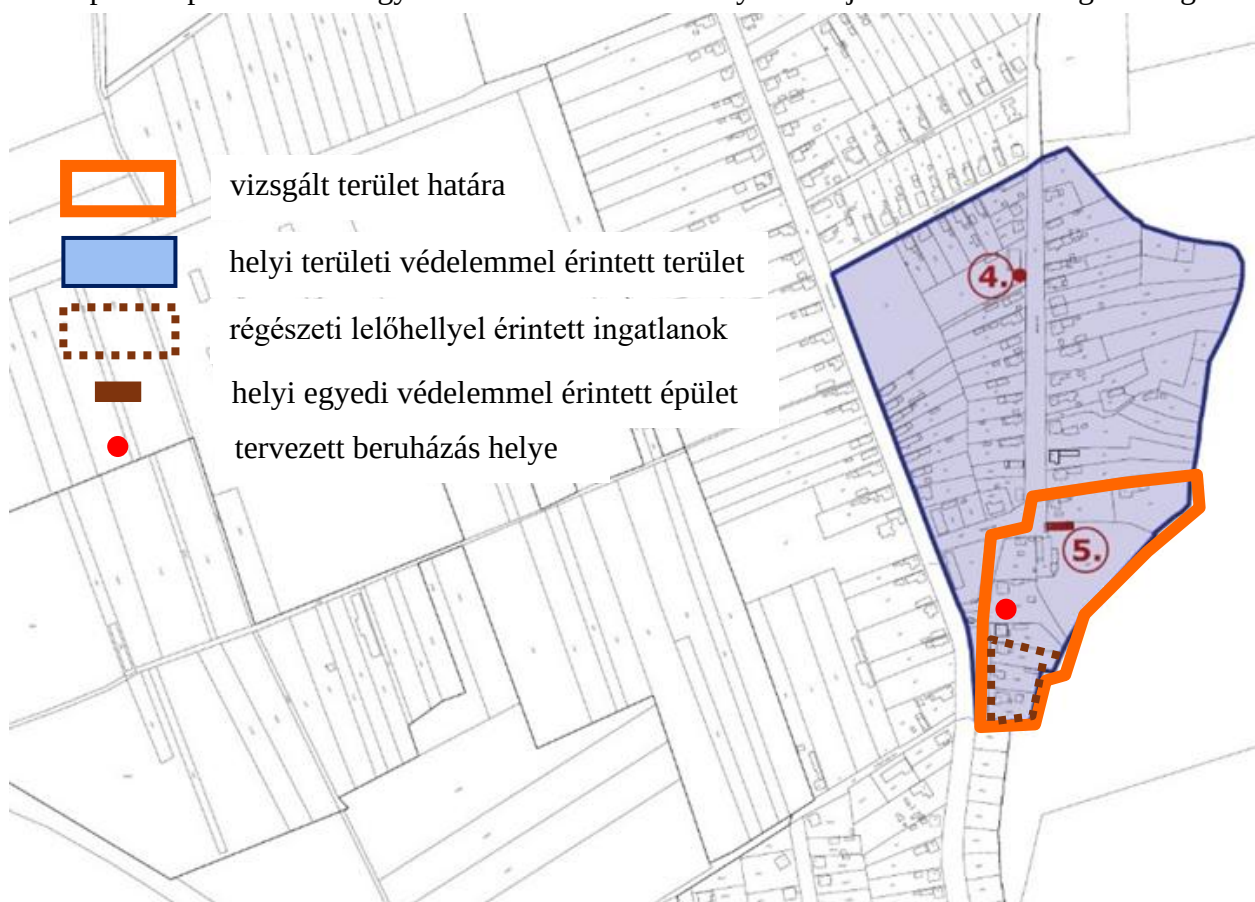
16122 Kocsmadomb

Tekintettel a régészeti érintettségre, továbbá a tényre hogy a hatályos Településrendezési Eszközök 10 évnél régebbiek, a módosítási eljárás során **felmerülhet, 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!*

Muhi község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 4/2018 (XII.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) alapján **a vizsgált terület egésze helyi területi védelem alatt áll,** így a rendelet 18.§-ában foglalt előírásokat a továbbtervezés során be kell tartani. A rendelet 32.§. alapján továbbá az építési engedélyezés részeként **kötelező a településképi véleményezési eljárás lefolytatása.**

A 126 hrsz. ingatlanon (Rákóczi út 13.) álló parasztház helyi egyedi védelem alatt áll, az ingatlant és az épületet, annak érvényesülését azonban a tervezett beruházás nem érinti.

A vizsgált terület érintett sz MoTRT-ben definiált **tájképvédelmi terület övezetével.** A vonatkozó szabályok a TKR 11.§. (2) és 15.§. (1) pontjában kerültek rögzítésre. A tervezett beruházás tájképre és településképi feltárlására gyakorolt hatását a véleményezési eljárás során szükséges vizsgálni.



A vizsgált terület és a helyi védelemmel érintett elemek, valamint a régészeti lelőhely viszonya.

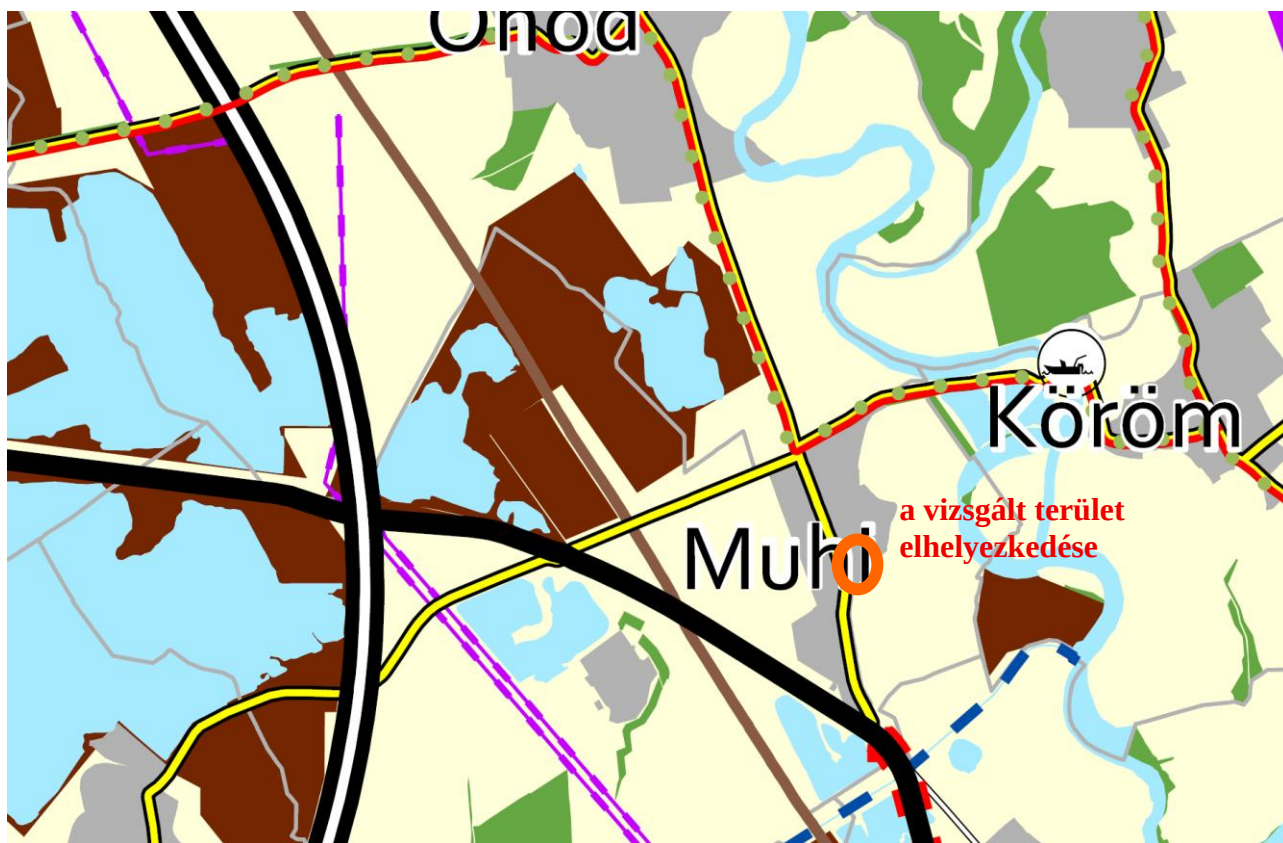
Forrás: TKR

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** készítendőek.

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

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

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

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

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

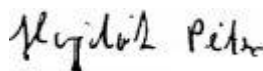
- *ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete*
- tájképvédelmi terület övezete
- *nagyvízi meder övezete és VTT-tározók övezete*
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület közvetlenül nem érintett)

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 egyik övezettel való érintettség sem vehető figyelembe.

Miskolc 2026. szeptember hó



Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494

12. Főépítési feljegyzés

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS MUHI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK A MUHI BELTERÜLET 130/1 HRSZ. ALATTI INGATLANT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

Muhi belterület 130/1 hrsz. ingatlan vonatkozásában a településrendezési eszközök módosítása annak érdekében, hogy az érintett területen a hatályos Helyi Építési Szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ) rögzített beépítési százalék a kérelmező által tervezett garázs és fedett terasz elhelyezhetőségét lehetővé tegye. A kérelmező, Harnócz Tamás (3552 Muhi, Rákóczi u. 7.) 2026. március 9-én benyújtott, majd 2026. március 26-án kiegészített kérelme alapján a 2550 m² területű ingatlanra vonatkozóan 30%-os beépíthetőség megállapítása szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: R.) **7. §-a és a 7. melléklete** alapján, a fent nevezett ingatlanra vonatkozóan a telepítési tanulmányterv készítéséhez az alábbi tartalmi elvárásokat határozom meg:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv módosításának megalapozása érdekében tartalmazza

- a) a tervi előzmények és a területre vonatkozó hatályos övezeti besorolás bemutatását,
- b) a terület, közvetlen környezetének és hatásterületének bemutatását, a szomszédos ingatlanok beépítési adataival és a kialakult utcaképpel együtt,
- c) a meglévő lakóépület és az érintett telek felmérési adatait (jelenlegi beépítettség, szintterület),
- d) a fejlesztési célt szemléltető beépítési koncepciótervet, mely tartalmazza:
 - a tervezett garázs és fedett terasz telken belüli elhelyezési javaslatát, a javasolt beépítési paraméterek indokoltságát a telekmérethez és az övezethez viszonyítva – különös tekintettel a HÉSZ 11. § Lf-1 övezetre vonatkozó, a minimális telekméret kétszeresét meghaladó telekhányadra vonatkozó számítási korlátra,
 - a közlekedési kapcsolatokat, a gépjárműelhelyezési rendet és a parkolási rendet,
 - a közművek elhelyezését (felszíni és felszín alatti létesítmények),
 - a zöldfelületek megőrzésének és kialakításának módját,
 - a tervezett beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - döntéselőkészítő térbeli megjelenítést, az épített és természeti környezetbe illesztett beépítés bemutatásával,
- e) a településszerkezeti és szabályozási terv módosításának indoklását, a tervezett övezeti besorolás megnevezésével.

Megjegyzés 1: A hatályos Muhi Község Önkormányzati képviselő-testületének 7/2012/VII.30. rendelete a helyi építési szabályzat 11. § Lf-1 övezeti előírása szerint a minimális telekméret kétszeresét ($550 \text{ m}^2 \times 2 = 1\,100 \text{ m}^2$) meghaladó telekhányad a beépítési százalék számításánál nem vehető figyelembe. Ennek alapján a 2 550 m²-es telken a jelenlegi szabályozás szerint maximálisan $1\,100 \text{ m}^2 \times 30\% = 330 \text{ m}^2$ beépítettség engedélyezhető. A tervezett épületegyüttes - a meglévő lakóépület beépítettségével együtt – ezt a korlátot meghaladhatja, ezért a módosítás szükségességét és mértékét a telepítési tanulmánytervnek a tényleges beépítési adatok alapján kell igazolnia.

A telepítési tanulmányterv vizsgálja meg, hogy a módosítás célszerűbben megvalósítható-e a számításba vehető telekterület korlátjának felváltásával egy konkrét, m²-ben rögzített maximális beépítettségi értékkel (max. 500 m²), vagy indokolt-e a 30%-os mérték alkalmazása a telek teljes területére. A módosítás mértékét a szomszédos ingatlanok kialakult beépítési intenzitásával is össze kell vetni.

Muhi, 2026. április 02.

Forrai Gábor János sk.
főépítész