NYÉKLÁDHÁZA VÁROS

Üdülőterületeinek lakóterületté történő módosításának lehetőségei és feltételei

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

MEGBÍZÓ:
Nyékládháza Város Önkormányzata
3433 Nyékládháza, Vasút u. 16.

TERVEZŐ:
Borsodi Tervező Kft.
Hojdák Péter ügyvezető, okl. településmérnök.
3535 Miskolc, János u. 46.

Miskolc, 2025. november hó

ALÁÍRÓLAP

NYÉKLÁDHÁZA VÁROS

Üdülőterületeinek lakóterületté történő módosításának lehetőségei és feltételei

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

Tervező:

Településtervezés:
Hojdák Péter
okl.településmérnök
TT 05-0494

A Megbízó képviselője:

Tóth Balázs
Polgármester

Miskolc, 2025. november hó

TARTALOMJEGYZÉK

NYÉKLÁDHÁZA VÁROS

Üdülőterületeinek lakóterületté történő módosításának lehetőségei és feltételei

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP 1

TARTALOMJEGYZÉK 2

Előzmények 3

Történeti áttekintés 3

Építészeti, arculati jellemzők 5

Statisztikai alapadatok 5

Jogi és szemléleti alapok 5

A lakóterületekre vonatkozó keretparaméterek 8

A lakófunkcióra vonatkozó paraméterek 11

Az egyes területek részletes bemutatása 12

Öreg-tó 12

Napos part 14

Olajsziget 16

Összefoglaló megállapítások, javaslattétel 18

Mellékletek jegyzéke 18

Fotódokumentáció 19

Miskolc, 2025. szeptember hó

Előzmények

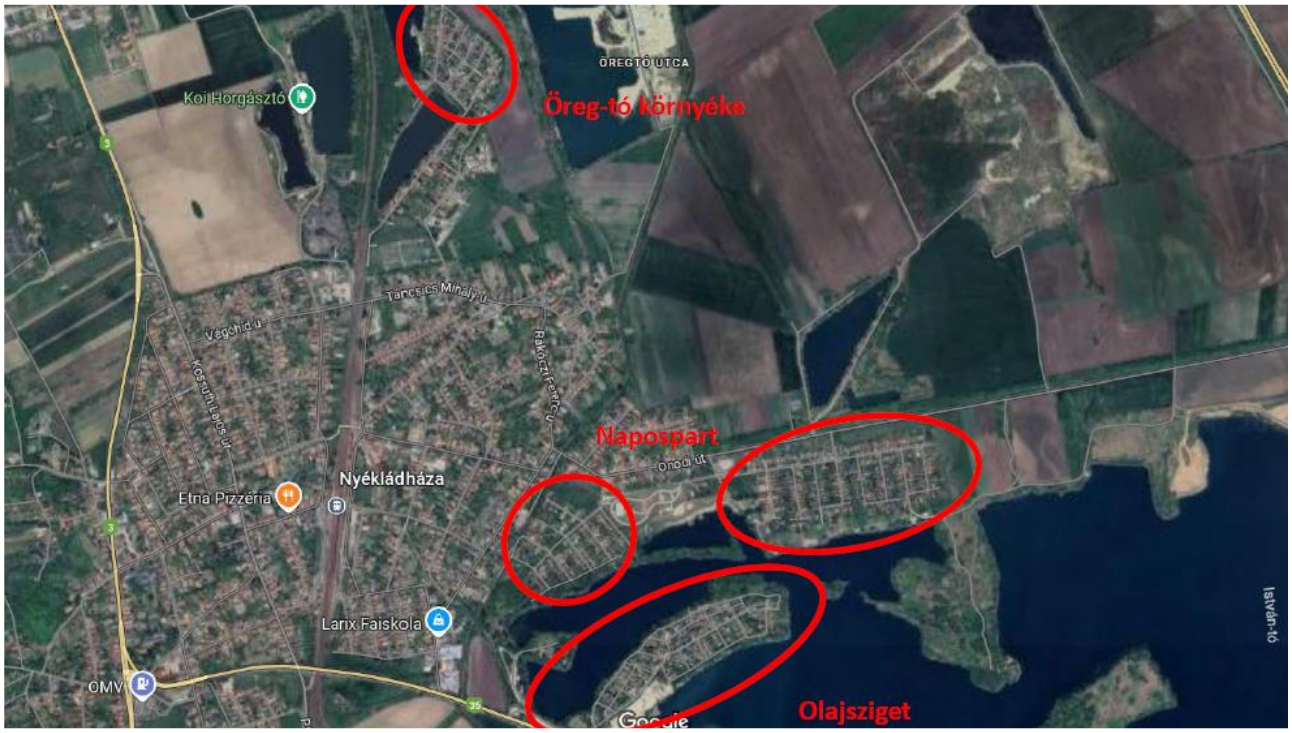
Nyékládháza Város Önkormányzatához több megkeresés érkezett abban a tekintetben, hogy **a Hatályos Településrendezési Eszközök szerint üdülőterület besorolású területeket nyilvánítsa lakóterületté.** Az eljáró főépítész elmondása szerint a megkereséseket rendszerint az a szándék indokolja, hogy a ténylegesen lakás célra használt ingatlanok jogcímét, illetve az esetleges engedély nélküli épületek, bővítmények jogszerű fennmaradását a tulajdonosok rendezni szeretnék.

Az Önkormányzat azzal a megkereséssel fordult hozzám, hogy **a módosítás lehetőségeit szakmai oldalról vizsgáljam meg.** Jelen tanulmány azonban szükségszerűen **tágabb összefüggésrendszert vizsgál**; az építésjogi előírásokon túl a statisztikai és demográfiai adatokat, a településszerkezetet, az egyes funkciók elvárt és előírt igényeit, továbbá az elvárható infrastrukturális ellátás lehetőségeit is figyelembe veszi az urbanisztika eszközeivel.

Az egyes témák, összefüggések a megalapozott döntéshozatalhoz szükséges mértékben, továbbá a lehetőségekhez mérten közérthetően, a lakosság számára is bemutatható módon kerülnek összeállításra. A tanulmányban felhasználásra kerültek Jobbágy Tamás korábbi főépítész, illetve Szabó Lóránt közműtervező által átadott adatok is, ezeket hivatkozásként megjelölöm.

A vizsgálattal érintett területek bemutatása

Nyékládháza Város területén három, különálló üdülőterület alakult ki, melyek elhelyezkedését a következő ábra mutatja be:



Forrás: https://www.google.com/maps

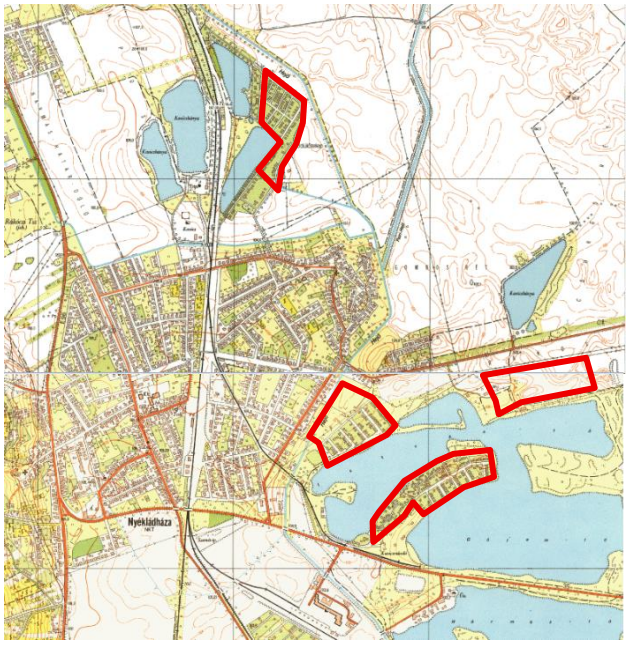
Történeti áttekintés

A Sajó-völgyi kavicsbányászat az elmúlt század 50-es éveiben kezdődött, a Miskolci, illetve a Sajó-völgyi ipari zóna megnövekedett építési igényeinek kiszolgálásra. A logisztikai szempontok alapján az első bányák Miskolc közelében, Mályi és Nyékládháza területén nyíltak, melyek az 1960-as műhold felvételen már egyértelműen beazonosíthatóak. A mai István tó még két kisebb, önálló vízfelület, a Debreczeni tó pedig még nem jelent meg.

Magyarország az 1960-as években, a CORINA kémműhold felvételein.
Forrás: https://maps.arcanum.com/hu

A kitermelhető kavicsvagyon kimerülését követően, továbbá a szállítási lehetőségek javulása okán a bányászati tevékenység egyre délebbre halad, jelenleg Hejőpapi környékén és a Hernád-völgy egyes részein nyílnak új bányák.

A kitermelés felhagyását követően a partvonalak rekultiválásra és stabilizálásra kerültek, a parti sávban csekély lejtésű, fürdőzésre alkalmas selfek kerültek kialakításra. Ezt követően tervszerűen épültek ki az üdülőtelepek, elsősorban a miskolci ipari munkásság üdülési igényeinek kiszolgálására. Ebben a korszakban jellemző volt a rendszeres hétvégi üdülési célú használat, illetve az intenzív közösségi élet. Mára azonban megjelent a szezonális, vagy életvitelszerű itt tartózkodás.



A folyamat dinamikájára jellemző, hogy az alig 20 évvel később készült ún. „10.000-es térképen” már valamennyi üdülőtelep megjelenik, közel a mai kiterjedésének megfelelően.

A területek a korszak igényeinek megfelelően, **kizárólag üdülési célra méretezetten valósultak meg**. Főbb jellemzőik a rendkívül keskeny, helyenként csupán szekérút szélességű közterületek, a kis telekméretek és az ehhez illeszkedő épület-kubatúrák. A kezdetektől jellemző az üdülőépületek kiegészítése fedett terasszal vagy a sporteszközök, csónakok tárolására alkalmas építményekkel, **a lakás célú használat megjelenése** és az ehhez kapcsolódó léptékváltás azonban **végképp szétfeszíti a meglévő kereteket**.

Építészeti, arculati jellemzők

Alapvetően kisebb nagyobb üdülők jellemzik a településrészeket, melyek építészeti karakterét elsősorban az apró telekméretek miatti sűrű beépítés határozza meg. Jellemző épülettípust nehéz meghatározni, **az üdülőterület az építészeti és kivitelezői önmegvalósítás terepe**. Az építési korszak döntően 1970-től 1990-ig terjed, de napjainkban is van kezdeményezés.

Az épületek bővítése, átalakítása során sajnos gyakori a szabályozott paramétereket meghaladó túlépítés, a telepítési- és tűztávolságok figyelmen kívül hagyása, esetenként a közterületi megközelítés előírásának figyelmen kívül hagyása.

Az egyes területek részletes bemutatására később kerül sor.

Statisztikai alapadatok

Nyékládháza Város lakónépessége a 90-es évek viszonylag dinamikus növekedését követően **5000 fő körül stagnál**, nagyságrendi elmozdulás nem tapasztalható. A KSH adatsbázisa szerint 2024. 01.01. napján a városnak 4978 lakosa volt. A lakások száma ugyanebben az időpontban 2015 db., az ebből kumulálható átlagos családnagyság 2,47 fő, közel azonos az országos átlaggal.

A Lechner Tudásközpont 2023 évi adatai alapján a **város területén 1642 db. lakóépület, 140 db. vegyes funkciójú (vélhetően lakást is tartalmazó) és 634 db. üdülőépület található**.

Az adatok alapján nagyságrendileg 230 nem lakóépületben lévő lakás van, ez azonban nem tartalmazza a több rendeltetési egységet tartalmazó épületeket. Jobbágy Tamás 2024 évi, önkormányzati nyilvántartáson alapuló adatai alapján összesen 175 db. életvitelszerűen lakott, bejelentett lakcímmel rendelkező üdülőépület van. Ezt az adatot elfogadva, kiegészítve az átlagos családnagyságra vonatkozó adatokkal, **nagyságrendileg 400 fő lakik az üdülőtelepeken, a város lakosságának 8%-a.**

A fenti adatokat finomítani lehetne az üresen álló ingatlanokra vonatkozó adatok ismeretében, ilyenek azonban nem állnak rendelkezésemre. A helyszíni bejárás (2025.09.24) tapasztalatai alapján **Nyékládházán az üresen álló ingatlanok száma elenyésző**, illetve az ingatlanpiacon megjelenve viszonylag hamar tulajdonost cserélnek.

Jogi és szemléleti alapok

Az építésügy, ezen belül a településrendezés keretszabályait **a magyar építészetről szóló 2023 évi C. tv.** (a továbbiakban: **Méptv**) tartalmazza. Jelen munka szempontjából lényeges, egyébként a nemzetközi és hazai szakmai közösség által is elfogadott alapelvei a következők:

- a kiszámítható településtervezés és a takarékos területgazdálkodás elősegítése,
- a szükséges minimum elve,
- az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve,
- a szabályozó felelősségének elve.

A területfelhasználási kategóriákat és az azokhoz tartozó beépítési keretparamétereket a **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (**a továbbiakban: **TÉKA)** tartalmazza.

A városban jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

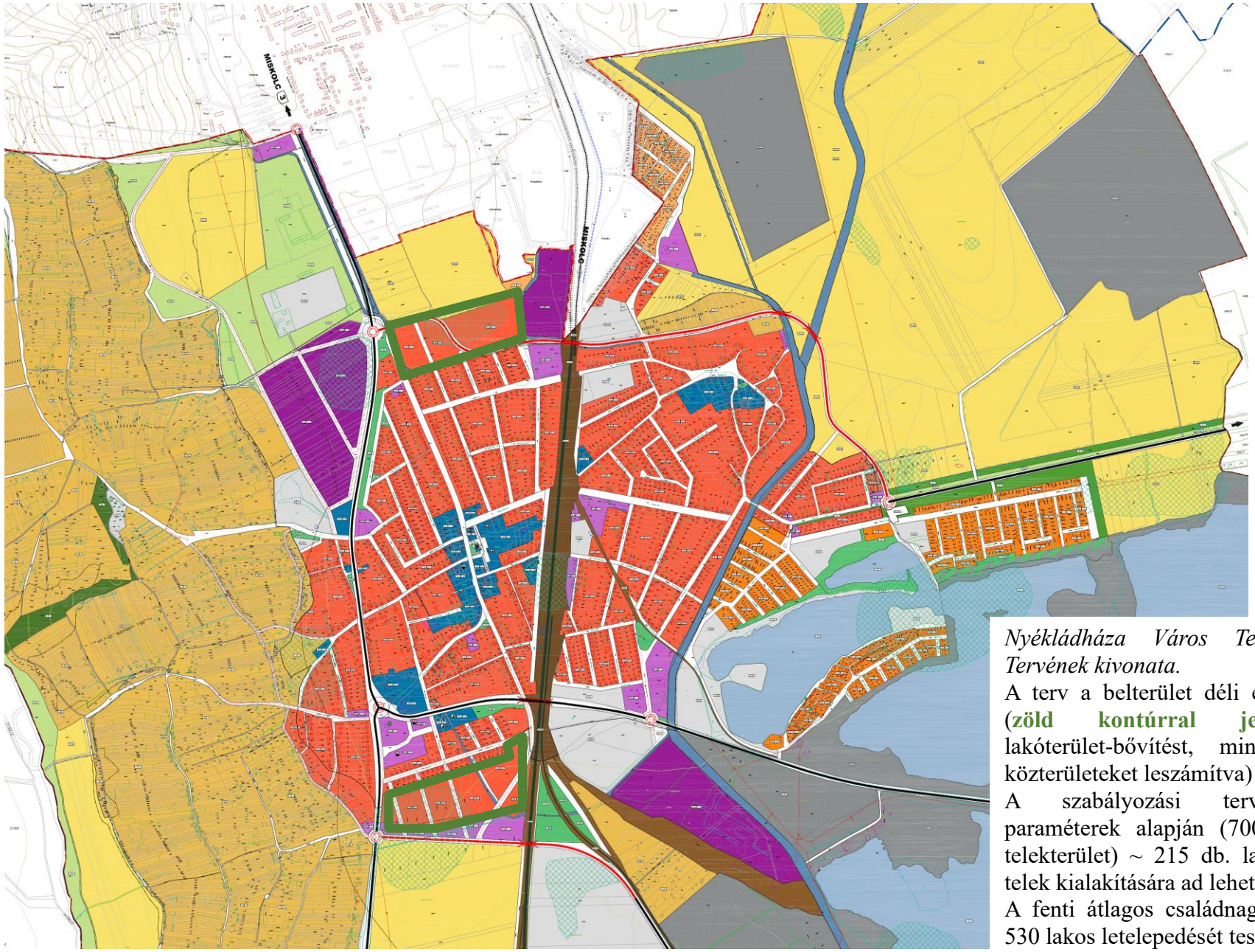
- Településszerkezeti Terv: 16/2016. (III.30.) határozat
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: 5/2016. (IV. 30.) rendelet

Az Méptv rendelkezései alapján 2027. június 30-ig valamennyi településnek el kell készítenie az új településtervét, amely a TÉKA keretparaméterein alapszik. A TÉKA átmeneti rendelkezései azonban lehetőséget adnak a hatályos Településrendezési Eszközeinek módosítására a fenti időpontig a korábbi keretszabályok (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelete, a továbbiakban **OTÉK** 2021. július 15-én hatályos időállapota) alapján is, ezért a továbbiakban mind az OTÉK mind a TÉKA releváns előírásai bemutatásra kerülnek.

A Nyékládháza belterületén meglévő épületek funkció-eloszlása:

piros lakóépület
narancs üdülőépület
zöld rendezetlen funkciójú épület

Megállapítható a lakó és üdülőfunkciók éles elkülönülése, utóbbiak kizárólag a vizsgált területeken jelennek meg.



Nyékládháza Város Településszerkezeti Tervének kivonata.

A terv a belterület déli és északi részén (**zöld kontúrral jelölve**) tervez lakóterület-bővítést, mintegy nettó (a közterületeket leszámítva) 15 ha területen.

A szabályozási tervben rögzített paraméterek alapján (700 m2 legkisebb telekterület) ~ 215 db. lakás célú építési telek kialakítására ad lehetőséget.

A fenti átlagos családnagyság alapján ez 530 lakos letelepedését teszi lehetővé.

A lakóterületekre vonatkozó keretparaméterek

1. OTÉK

általános előírások

- közút céljára biztosítandó legkisebb szélességű terület: kiszolgálóút esetén 12 m. (26.§. (2) e)
- épületek közötti legkisebb távolság: A HÉSZ-ben megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke (36.§. (1)

kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások (2. sz. melléklet 1. táblázat 5. sor*)*

- megengedett legnagyobb beépítettég: 35%
- megengedett legnagyobb beépítési magasság: 8 m.
- legkisebb zöldfelület: 45%

2. TÉKA

általános előírások

- közút céljára biztosítandó legkisebb szélességű terület: kiszolgálóút esetén 12 m. (28.§. (2) e)
- épületek közötti legkisebb távolság: A HÉSZ-ben megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke (53.§. (2)

kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások (1. sz. melléklet 1. táblázat 5. sor*)*

- kialakítható legkisebb telekméret: 600 m2 (17.§. (5)
- megengedett legnagyobb beépítettég: 35%
- megengedett legnagyobb beépítési magasság: 8 m.
- legkisebb zöldfelület: 45%

Amint látható, a két jogszabály közötti lényeges különbség, hogy **a TÉKA a lakóterületek esetén rögzíti a kialakítható legkisebb telekterület mértékét**, elismerve a különálló családi házak és kiszolgáló építményeik, létesítményeik építtetői igények alapján elvárt dimenzióit.

A fentieken túl az adatok közötti alábbi összefüggésekre szeretném felhívni a figyelmet:

1. **A közterületek elvárt szélességén belül** (kerítéstől kerítésig) **minimálisan az alábbi létesítményeket kell tudni elhelyezni:**

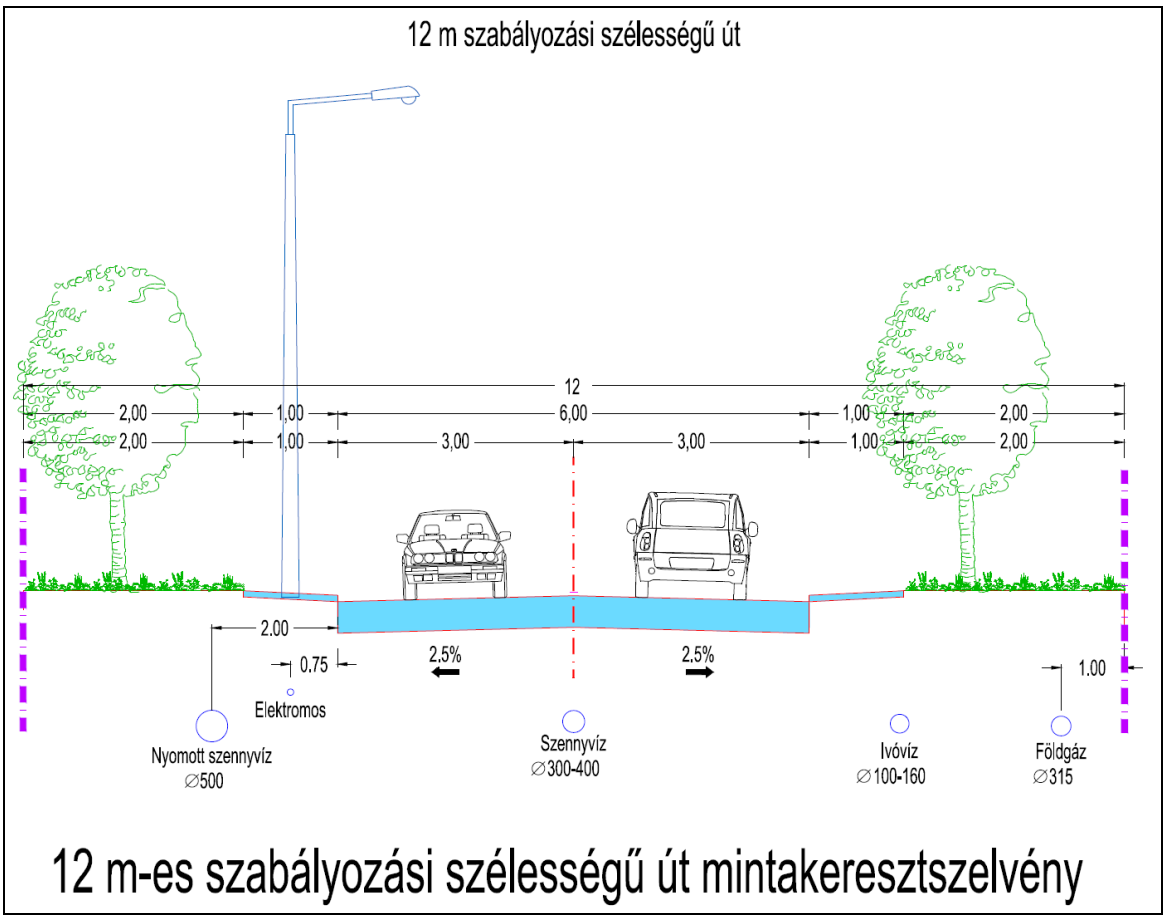
   - útpálya és vízelvezetése
   - legalább egy oldali járda és zöldsáv
   - közművek és védőtávolságaik

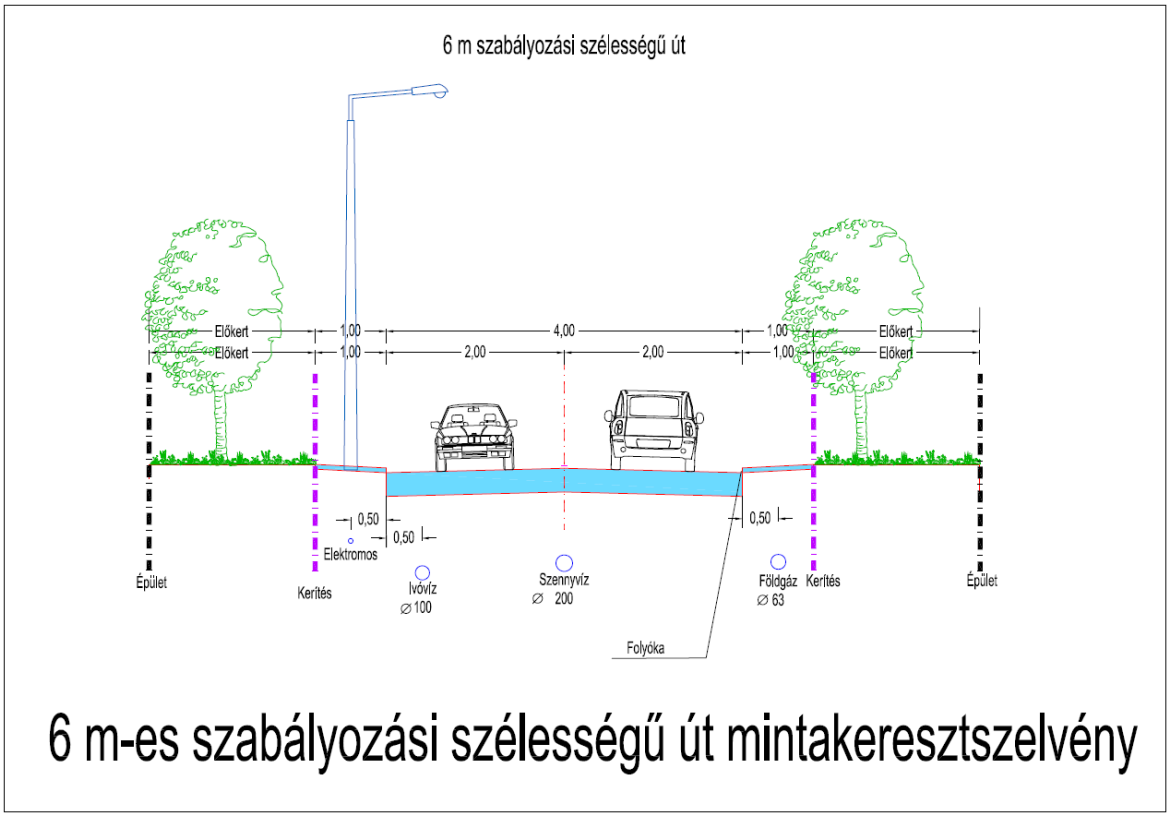
   Ennél kisebb szélességet csak szakági tervezők által igazolt módon lehet kialakítani. Az alábbiakban egy előírás szerinti 12 m. széles, illetve egy szakági tervező által készített 6 m. széles mintakeresztszelvény kerül bemutatásra.

   Utóbbi a saját tervezői praxisomban szereplő munka részeként került kidolgozásra, az alábbi feltételekkel:

   - *a közművek mindössze 8 db. telek ellátására lettek méretezve, hosszabb utcaszakasz esetén értelemszerűen nagyobb kapacitások szükségesek,*
   - *a védőtávolságok benyúlnak az előkertekbe, ezért a HÉSZ-ben kerítés építésére vonatkozó tilalmat kellett előírni.*

   Megjegyzem továbbá, hogy a bemutatott szelvények az általános esetre, egyenes folyópályára vonatkoznak. A csomópontok, kereszteződések lesarkítása önálló méretezést igényel. **Lakóterület esetén alapvető elvárás**, hogy legalább **a közszolgáltatást biztosító járművek**, köztük egy teljes értékű (létrát és fecskendőt tartalmazó) tűzoltóautó **akadálymentes közlekedését biztosítani szükséges**.





Forrás: Szabó Lóránt szíves közlése

Bemutatom továbbá az egyes közművek egymástól való, szabvány szerinti legkisebb távolságát.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság m, (MSZ 7487/2:1980)

vezeték megnevezése	vízvezeték	csatorna	erősáramú kábel	távhő védőszerk	távhő földben	távközlési kábel	gázelosztó vezeték
vízvezeték		1,5	0,7	0,5	1.0	0,7	0,7
csatorna	(1,0)		1,0	0,7	1,0	1,0	1,0
erősáramú kábel	(0,7)	(0,7)		1,0	1,0	0,5	0,5
távhő védőszerkben földben	 (0,5) (0,7)	 (0,7) (0,7)	 (0,7) (0,7)			 0,5 1,0	 0,5 1,0
távközlés kábel	(0,7)	(0,7)	(0,5)	(0,5)	(0,7)		0,5
gázelosztó vezeték	(0,7)	(1,0)	(0,5)	(0,5)	(0,7)	(0,5)	

A zárójeles értékek vezetékvédelem esetén értendők.

A vezetékek legkisebb távolsága épületektől m, (MSZ 7487/2:1980)

vezeték megnevezése	méret, típus	távolság védőszerkezet nélkül m	távolság védőszerkezettel m
vízvezeték	DN 300-ig	3,0	nincs megkötés
vízelvezetés	zárt grav. vezeték nyitott szelvény nyomóvezeték	3,0 7,0 mint a vízvezeték	2,0 - mint a vízvezeték
elektromos kábel		0,5	0,3
távhőellátás	védőszerkezetben földbe fektetve	nincs megkötés mint a vízvezeték	- mint a vízvezeték
távközlési kábel	földbe fektetve védőcsőben	1,0 0,5	nincs megkötés
földgázvezeték	kisnyomású középnyomású nagyközépnyomású	2,0 4,0 5,0	1,0 2,0 2,5

Forrás: Szabó Lóránt szíves közlése

A közművekkel kapcsolatban rögzítendő, hogy a szezonális használatú **üdülő és** az állandó használatú **lakófunkció eltérő kapacitású szennyvízelvezető rendszert igényel**, továbbá a **lakóterületek esetén** sűrűben elhelyezett tűzcsapokra van szükség, amely **nagyobb kapacitású ívóvízellátó-rendszer kiépítését igényelheti**!

2. **A szabályozott építménymagasság mértéke** meghatározza az épületek egymástól való lehetséges távolságát, ezáltal a szükséges telekszélességeket is. Kialakult, beállt struktúrában így a magasság mérete nem növelhető. A jelenlegi HÉSZ az üdülőterületeken általában 3-3,5 magasságot szabályoz, lakóterületek esetében általános elvárás a tetőtérbeépítést is lehetővé tévő 4,5 m. érték biztosítása

A lakófunkcióra vonatkozó paraméterek

Amint korábban már említésre került, az építéskori állapothoz képest mára jellemzőbbé vált az üdülőépületek, hétvégi házak hosszabb időn keresztül történő, akár szezonális használata. A nyarat itt töltő tulajdonosok igénybe veszik a város szolgáltatásait (élelmiszerüzet, kisgépszervíz, háziorvos, stb.), lényegében kétlakiaknak tekinthetők.

Az üdülőépületektől elvárt komfortfokozata közelít a lakóházakéhoz, ezt azonban különösen a régebbi, kis alapterületű épületek átalakítása során nehéz biztosítani, a bővítés pedig gyakran jog- és szakszerűtlen.

Mint az OTÉK, mind a TÉKA szabályozza a huzamos tartózkodásra szolgáló épületek, helyiségek alapvető paramétereit, a lakás esetében azonban minkettő külön kritériumokat is tartalmaz. Az alábbiakban ezek kerülnek bemutatásra.

OTÉK 105.§.

„(1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, mosogatást és az étkezést,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m^2 hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását – kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést – és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(3) A 30 m2-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m2-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

(4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.”

továbbá:

- huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség szabad mérete 2,00 m-nél kisebb nem lehet
- 2,50 m átlagos belmagasság a lakásban
- 2,20 m átlagos belmagasság – a lakás, üdülőegység második és további szobájában,
- a lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen

A TÉKA a belmagasság fenti értékeit 2,70, illetve 2,40 m-re emeli, illetve a tetőtéri helyiségeket külön nevesíti, 2,50 m. értékkel. A fentieken túl kötelességként írja elő – lakásméret függvényében eltérő alapterülettel – az önálló tároló, illetve háztartási helyiség meglétét.

Az előírásokat az építési tevékenység nélkül tervezett rendeltetés-módosítások esetében is érvényesíteni szükséges.

Az egyes területek részletes bemutatása

A fejezet az Önkormányzat által átadott 2022 évi adatokon alapszik

Első lépésben a területek telekstruktúráját vizsgáltam telekméret szerint. A telkek mérete az ott elhelyezhető funkcióra alapvető hatást gyakorol, hiszen kisméretű telken nem oldható meg a lakó funkciót kiszolgáló építmények elhelyezése. Piros színnel jelöltem a 350m2 alatti, rózsaszínnel a 350-400m2 közötti, sötétzölddel a 400-500m2 közötti, középzölddel az 500-700m2 közötti és világos zölddel a 700m2 fölötti területű telkeket.

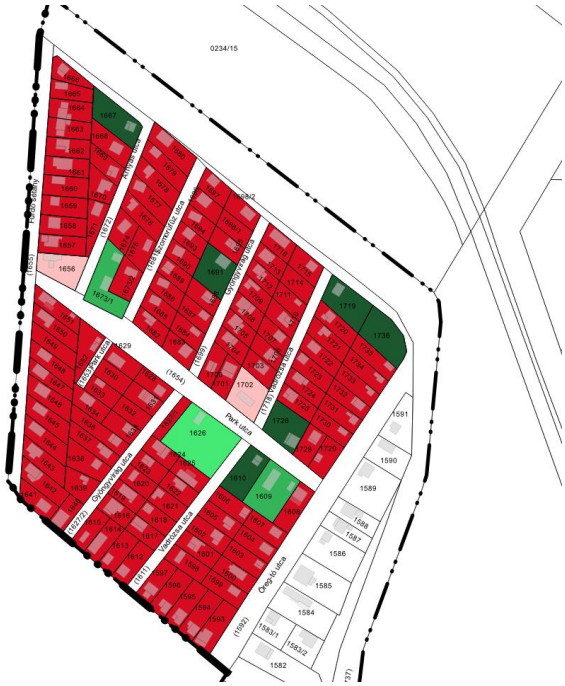
A telkek ilyen méretű megkülönböztetése nem véletlen, szakmai szempontból az 400m2 alatti telek nem alkalmas lakófunkció kiszolgálására ideális minimális méretnek az 500m2-t, vagy az ettől nagyobb telkeket tartjuk, azonban a területek vizsgálata során megállapítható, hogy a 400 m2 alatt telkek az egyes területeken különböző mértékben de felülreprezentáltak, ezek a lakófunkció kiszolgálására nem alkalmasak. A telek területétől részben független mutató annak szélessége, 10 m. szélesség alatt lakóépület – jogszerűen - csak jelentős kompromisszumok mellett létesíthető.

Második lépésben az állandó lakcímre bejelentkezetett lakossággal érintett telkek számát vizsgáltam. A lakott telkeket rácsos piros kitöltéssel jelöltem.

Harmadik szempontként tárgyi területek közműellátottságát vizsgáltam. Az állami alapadatokból elérhető közmű nyilvántartás szerint mindhárom településrész összközműves. Piros vonalak jelölik az elektromos hálózatot, sárga a gázt, kék a vizet és barna a szennyvizet.

Végül a közterületek szélessége is bemutatásra kerül, sárgával kiemelve a 10 m-t elérő vagy azt meghaladó szakaszokat, zölddel az annál keskenyebbeket.

Öreg-tó



az Öreg-tó környéki telkek méretvizsgálata

A területnek nevet adó Öreg-tó Mályi Község közigazgatási területén helyezkedik el, az Önkormányzat döntése alapján bérbeadásra került. Az üzemeltető horgásztavat alakított ki és a területe lekerített. A tó fürdési célú használata megszűnt, a Mályi és Nyékládháza területén lévő strandok kb. egyenló távolságra, mintegy 2 km.-re helyezkednek el.

Unikális, hogy a terület kiszolgálásának gerincét képező Jegenyés utca és Öregtó utca szintén Mályi Község közigazgatási területén található, így a róluk kiszolgált ingatlanok közterületi kapcsolatának biztosítottsága kérdéses, szabályozási szempontból „fehér folt”. Összességében elmondható, hogy az üdülőtelep mind területi, mind üzemeltetői szempontból egy egységet képez a Mályi területén lévő területtel.

Az Öreg-tó melletti területen 135db ingatlan található, ebből 29 lakott, ez 21,48%-os arány.

az Öregtó környékének közműellátása

Az Öreg-tó környékének közterületei közül a Park és Öreg-tó utcák szélessége haladja meg a 10 m-t, illetve a Rozmaring utca egyes szakaszai. A többi utca 6 m. körüli szélességű.

A helyszíni bejárás során azonban megállapításra került, hogy az Öreg-tó utca egy szakasza a természetben nem azonosítható, felbokrosodott. A keskenyebb utcák szélessége szemrevételezés alapján több helyen is elmarad a mért értéktől.

Itt merült fel **a légifotó és a földhivatali alaptérkép összevetésének szükségessége**, ahol a túlépítéseken túl az esetleges túlkerítkezések is azonosíthatóvá válnak. Ezek tisztázása azonban részletes geodéziai felmérést igényel, illetve építésrendészeti eljárás tárgya, tanulmányom keretein túlmutat.

A hivatkozott térképlap – méreténél és felbontásánál fogva – mellékletként kerül csatolásra.

Összességében megállapítható, hogy a vizsgált területen

- a meglévő közterületek kis százaléka felel meg a minimális szélességre vonatkozó előírásoknak,
- a meglévő telkek közül mindössze 10 db. felel meg a lakóterületekre vonatkozó minimális elvárásoknak,
- a jellemző telekszélesség 8-10 m. körüli érték, lakóházépítésre alkalmatlan,
- A lakott ingatlanok közül **1. db**. (!) található megfelelő méretű telken,
- A területen átlagon felüli mértékű a túlépítés, illetve az egyéb építési előírásokkal kapcsolatos szabálytalan állapot.

Napos part

A Napos-part a belterülettől keletre fekszik. Két önálló alegységre bontható, melyek között a városi strand területe található. Ennél fogva funkcionálisan egy egységnek tekinthető. Időrendben a legkésőbb kiépült terület.

A Naposparton 376 telek található, ebből 102 lakott, ez 27,13%-os arány.

a Napospart telkeinek méretvizsgálata

a Napospart és környékének közműellátása

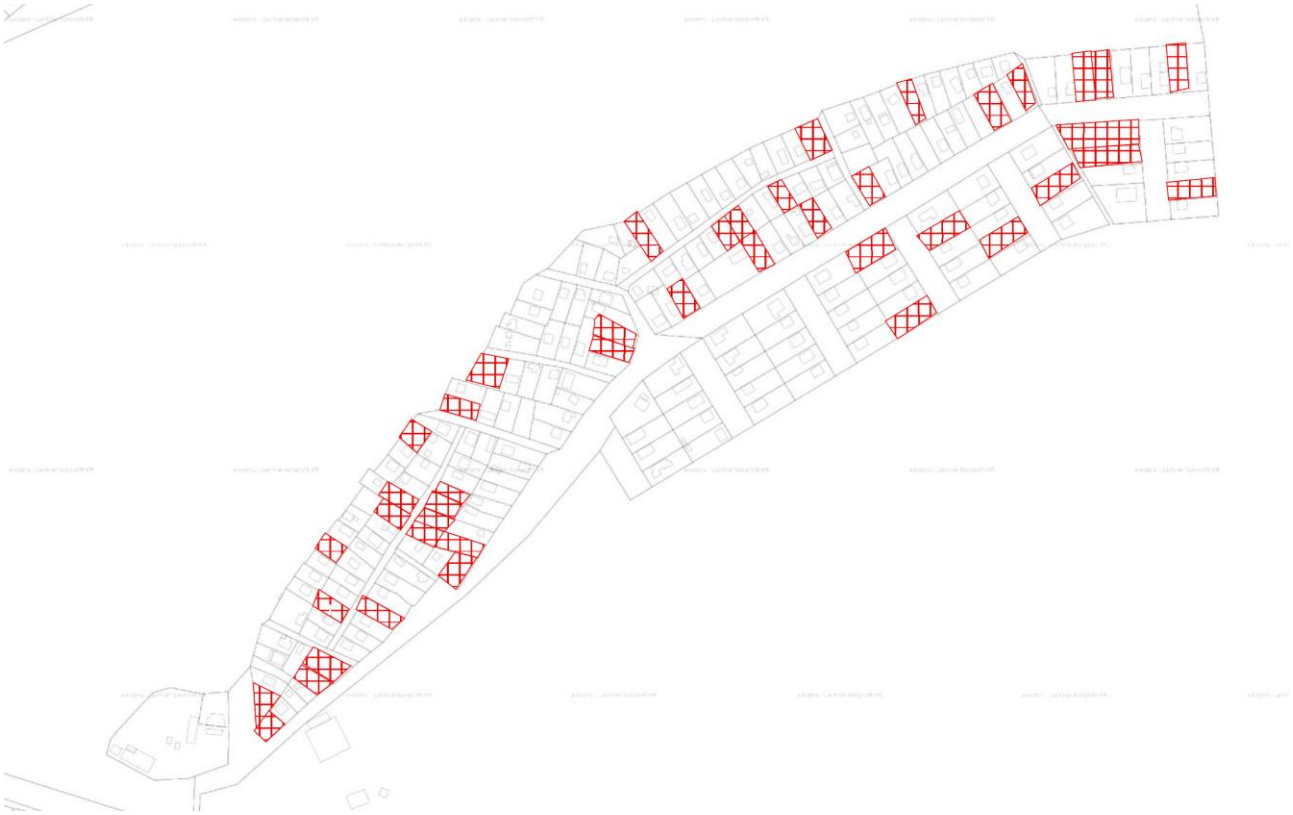
A Napospart közterületeinek jellemző szélességei

Összességében megállapítható, hogy a vizsgált területen

- a meglévő közterületek jellemzően megfelelnek a minimális szélességre vonatkozó előírásoknak,
- a meglévő telkek mintegy 2/3-a megfelel a lakóterületekre vonatkozó minimális elvárásoknak,
- a jellemző telekszélesség 12-16 m. körüli érték,
- A lakott ingatlanok közül **80. db**. található megfelelő méretű telken,

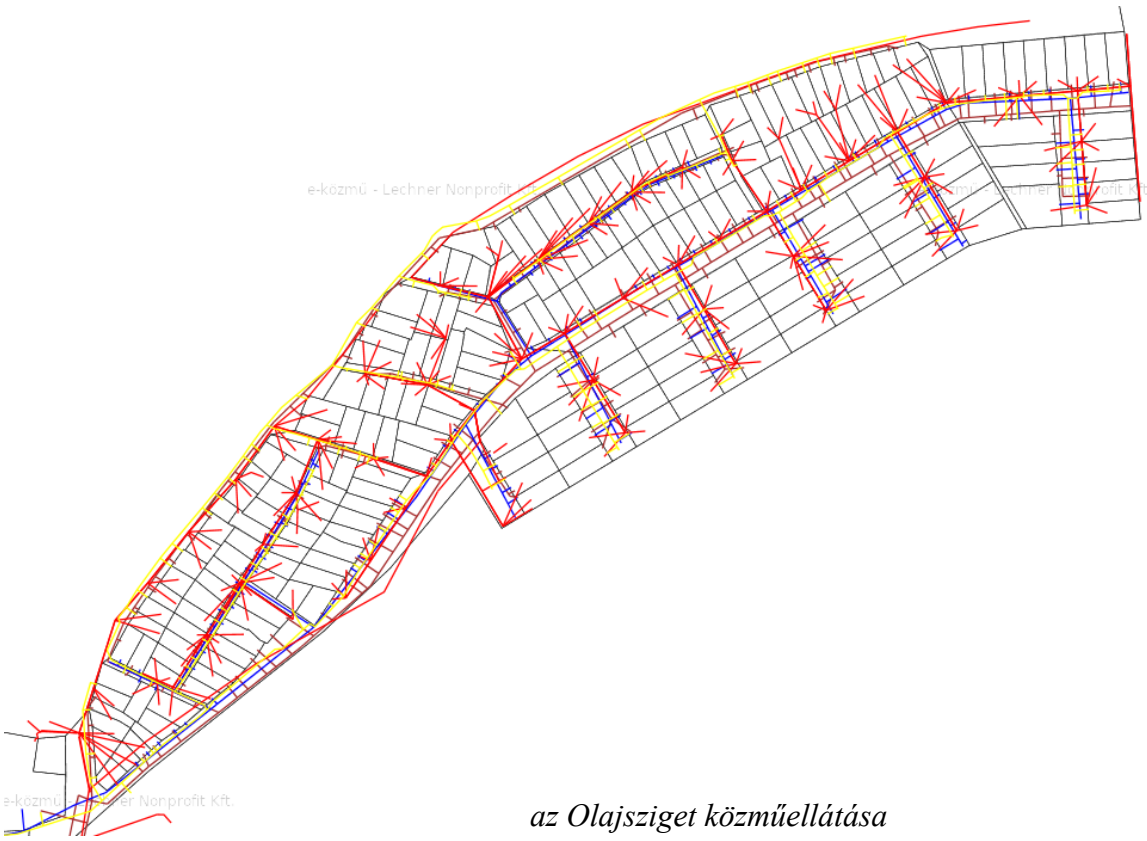
Olajsziget

Az üdülőtelep az István-tóba benyúló földnyelven fekszik, a felől részben elszeprálva, mivel szomszédságában még intenzív bányaművelés zajlik.. Egyetlen megközelítési lehetősége van, ami üzemeltetési szempontból eleve nehézséget okoz, haváriahelyzet esetén nincs alternatív kiürítési lehetőség. A köztudatban „Akácos-sánc" néven ismert parti út valójában a bányatelek része, használata a bányavállalkozó hallgatólagos beleegyezésén alapszik. A terület – beépítési struktúráját tekintve – két jól elkülöníthető részre oszlik.



Az Olajszigeten 225 ingatlan található, ebből 44 ingatlan lakott, ez 19,55%-os arány.

az Olajsziget telkeinek méretvizsgálata



az Olajsziget közműellátása

Az Olajsziget közterületei közül a Sugár út és a tőle délre fekvő zsákutcák szélessége haladja meg a 10 m-t. A többi utca 3-4 m. körüli szélességű.

Összességében megállapítható, hogy a vizsgált területen

- a meglévő közterületek kis százaléka felel meg a minimális szélességre vonatkozó előírásoknak,
- a meglévő telkek közül mindössze 18 db. felel meg a lakóterületekre vonatkozó minimális elvárásoknak,
- a jellemző telekszélesség 10-12 m. körüli érték, lakóházépítésre korlátozottan alkalmas,
- A lakott ingatlanok közül **3. db**. (!) található megfelelő méretű telken,
- a területen, különösen annak északi részen átlagon felüli mértékű a túlépítés, illetve az egyéb építési előírásokkal kapcsolatos szabálytalan állapot.
- az Olaj-sziget nyaralóinak egy része rendkívül közel fekszik a parthoz, a vízszint ingadozása kiemelt kockázatot jelent.

Összefoglaló megállapítások, javaslattétel

Nyékládháza Város **jelenleg kompakt településszerkezettel rendelkezik**, a beépített és beépíthető területek összefüggő egységet képeznek. A lakóterületek rendezési terv szerinti bővítése a meglévő területek kiegészítéseként tervezett, léptékénél fogva alkalmas a jelenleg üdülőterületen élő lakosság fogadására.

Az esetleges átminősítés felelőssége – a lakosság és a partnerek eljárási szabályok szerinti kötelező bevonása mellett – alapvetően **az Önkormányzaté**. A felelősség az építésjogi lehetőségek biztosításán túl kiterjed az üzemeltetésre, az alapvető közszolgáltatások és intézmények biztosítására, valamint a terület- és településrendezési alapelveket érvényesítő hatóságok felé történő, valós szükségességre vonatkozó igazolásra is.

Az üdülőterületen meglévő **közterületek szélessége jellemzően nem elegendő a lakóterületek kiszolgálására**, különös tekintettel a vízi közmű közmű-hálózatok valószínűsíthetően szükséges kapacitás-bővítésére és a közszolgáltatást biztosító járművek közlekedésére. **A szélesség növelése sok esetben meglévő kerítéseket, épületeket érintene**, illetve a fennmaradó telkek eleve kis mérete tovább csökken. **A beavatkozás végrehajtása felmérhetetlen forrásigényt és konfliktusvállalást igényel, eredménye kétséges**.

A lakóterületek minimálisan szükséges paraméterei az üdülőterületeken jellemzően nem biztosítottak, illetve a meglévő telekstruktúrából adódóan nem biztosíthatóak. A légifotóval összevetett térképi adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy az összes megvizsgált területen **jelentős az építési helyen kívüli építés**. **A kisebb telkek meglévő beépítettsége gyakran** olyan mértékű, ami **a lakóterületen engedélyezhető paramétereket is túllépi**. Szintén a túlépítés következménye, hogy **a tűz- és telepítési távolságok elvárt mértéke sem biztosított**, funkciótól függetlenül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11.§. (5) alapján:

„Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.”

A fenti megállapítások alapján egyik üdülőterületen sem található olyan telektömb, amely egységesen megfelelne az előírásoknak. Ennél kisebb területre vonatkozó módosítás esetén mind az eljárási szabályok, mind normativitás elve sérülést szenvedne.

Az üdülőépületek lakásként szolgáló használatának lehetősége a rendezési terveken túlmutató részletes építészeti vizsgálatokat igényel, melyekhez jogosultsággal bíró tervező bevonása a kezdetektől elengedhetetlen. **Elengedhetetlen az épületek szabályossá tétele**, a minimális tűztávolság, a benapozás, a szellőzés és a zöldfelületek minimálisan elvárt mértéke mint normatív paraméter, illetve a településképi megjelenés, az illeszkedés biztosítása.

Az Önkormányzat, mint Nyékládháza Város lakosságának érdekképviseleti szerve, a közösség EGÉSZE számára képviseli a legszélesebb értelemben vett közérdeket, a jogosként elismert magánérdek mellett az előbbinek biztosít elsőbbséget.

Fentiek alapján összességében megállapítható, hogy **az üdülőterületek lakóterületté történő átminősítése** a valós szükségesség indoklásának hiányában, az építésjogi előírások érvényesíthetőségének kétséges volta mellett, továbbá a felmérhetetlen forrásigény okán **nem javasolt.**

Miskolc 2025. november hó

Hojdák Péter

Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494

Mellékletek jegyzéke:

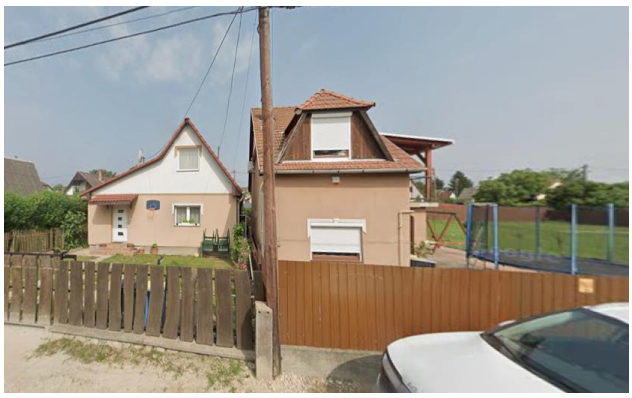
1. Az Öreg-tó és környezete légifotóra illesztett alaptérképe
2. A Napospart és környezete légifotóra illesztett alaptérképe
3. Az Olajsziget és környezete légifotóra illesztett alaptérképe

Fotódokumentáció

Az Öregtó utca…

…és néhány más közterület szelvénye az Öreg-tó környékén

Lakott ingatlanoksora a Fürdő…



…és a Vadrózsa utcában

Szabálytalan bővítések

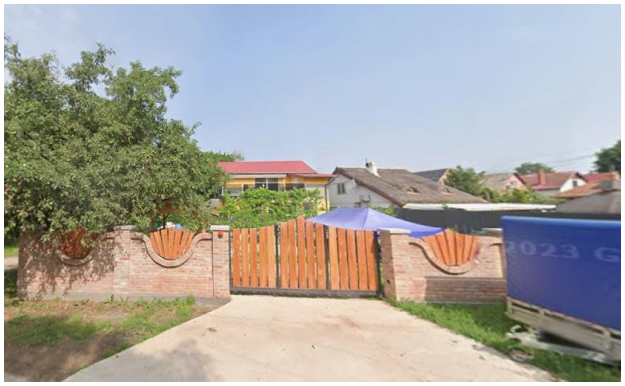
A Sugár út…

…és a Fülemüle út szelvénye

Szekérút szélességű közterületek az Olajszigeten

Lakott házak a Kökénysánc utcában utcában…

…és a jogilag nem létező Akácos sánc utcában



Stíluskavalkád a Sugár úton…

…és szabálytalan beépítés a Nádas közben