

## Nyékládháza Város Településfejlesztési Konceptiója

### 1. JÖVŐKÉP

**1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan**

**„Nyékládháza élhető, a természeti környezeti adottságait kihasználó, vízfelületekben és természetközeli területekben gazdag minőségi lakóhelyet és szabadidős területet biztosító kisvárossá válik ”**

### 2. CÉLOK

#### 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

- Igazgatási határok rendezése.
- Gazdaságfejlesztési célú területek biztosítása.
- Városiasodás feltétel-rendszerének javítása.
- Lakóterület fejlesztés, minőségi élettér kialakításának biztosítása.
- Zártkerti területek rendezése.
- Kavicsbánya területek, vízfelületek, Hejő menti területek rendezése
- A szabadidő eltöltésére, közösség-építő funkciókat szolgáló területfejlesztés.
- Zöldfelület-rendezés, közterület-fejlesztés.
- Műszaki infrastruktúra-fejlesztés.

#### 2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

Részcél	Beavatkozási terület
Igazgatási határok rendezése	<ul style="list-style-type: none"> <li>– A tavak és a körülöttük lévő üdülőterületek, valamint az összefüggő működési területek egységes kezelése;</li> <li>– A Nyékládháza-Mályi igazgatási határa mentén kialakult területhasználatok, illetve a hozzájuk kapcsolódó tervezett fejlesztési elképzelések összhangba hozása a meglévő vagy tervezett igazgatási határokkal;</li> <li>– Az ún. Pingyom zártkerti terület Nyékládházán kívül Miskolcot, Mályit és Bükkaranyost is érinti, a terület egységes rendezéséhez, fejlesztési lehetőségeinek feltárásához, biztonságos és gazdaságos működtetéséhez az összefüggő területek egységes kezelése szükséges;</li> </ul>
Gazdaság-fejlesztés	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Térségi összefogással és a helyi erők bevonásával a munkahelyteremtő beruházások alapjait kell megteremteni a forgalmasabb közlekedési útvonalak kivezető szakaszai mentén - 3 sz. út keleti oldala (Emőd felé), - 3 sz. út nyugati oldala (Mályi felé), 35. sz. út déli oldala (vasúton túli területek);</li> <li>– A megújuló energiaforrások használatának növelése, rendszerbe integrálása, új lehetőségek feltárása és elterjedésének népszerűsítése;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Digitális kompetenciafejlesztés, e-közzolgáltatások elterjedésének ösztönzése;</li> <li>- A mezőgazdasági területek alacsony részaránya miatt meghatározandóak a korlátozott mértékű művelésben lévő területek fenntarthatóságának, illetve fejlesztésének lehetőségei;</li> </ul>
Városiasodás feltételrendszerének javítása	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hangsúlyos, karakteres városközpont kialakíthatóságának vizsgálata, a városiasodás folyamatának felgyorsítása;</li> </ul>
Lakóterület-fejlesztés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A beépítésre szánt területek növelésének lehetőségei: a belterület északi, illetve észak-keleti irányú területeinek bevonása;</li> <li>- A 3. sz. főút nyugati oldalán fekvő zártkerti ingatlanokon lakóterületek kialakíthatóságának vizsgálata, a terület településszerkezeti fejlesztése, övezeti előírásainak meghatározása;</li> </ul>
Zártkerti területek rendezése	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zártkerti ingatlanok tipizálása a használat, a területi adottságok és a kialakult állapotok szerint, a különböző típusú zártkertek területhasználatának és fejlesztési céljainak, övezeti szabályozásának meghatározása érdekében;</li> </ul>
Rekreációs területek fejlesztése	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A település területén lévő bányatavak, vízfelületek és környezetük funkciójának meghatározása, rendezése, a vízfelületek fenntarthatóságának és térségi szemléletű hasznosíthatóságának vizsgálata és fejlesztési javaslata;</li> </ul>
Műszaki infrastruktúra fejlesztése	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A városon áthaladó 3. sz. főút szabályozási területének meghatározása és rendezése a kialakult állapotok figyelembevételével, a kapcsolódó területek beépíthetőségének felülvizsgálata;</li> <li>- Mezőcsát és Ónod településekkel történő közúti kapcsolatok településen átvezető szakaszainak felülvizsgálata, a nyomvonalak szükség szerinti korrekciója, javítása, új összekötő nyomvonalak feltárása, értékelése;</li> <li>- A vasút-közút szintbeli kereszteződéseinek felülvizsgálata biztonságossági szempontból, a kereszteződések csökkentése és a változtatási lehetőségek feltárása;</li> <li>- A közúti kerékpáros és gyalogos forgalom keresztezéseinek felülvizsgálata biztonságossági szempontból, változtatási lehetőségek feltárása;</li> <li>- Új beépítésre szánt területek közlekedési kapcsolatainak vizsgálata, javaslata;</li> <li>- Hírközlési létesítmények fejlesztése.</li> </ul>

## 2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, átfogó cél és a részcélok kapcsolata

Jövőkép	Fejlesztési elvek	Részcélok
Munkahely-teremtés	Gazdasági területek növelésének biztosítása	Új ipari és kereskedelmi területek feltárása Meglévő gazdasági területek sajátos előírásainak felülvizsgálata
Minőségi lakóterületek kialakítása	Lakóterületek területi fejlesztésének biztosítása	Új lakóterület kijelölése, beépíthetőségi feltételeinek meghatározása
	Meglévő lakóterületek rendezése	Sajátos övezeti előírások felülvizsgálata
Rekreációs területek fejlesztése	Bányatavak, zöldfelületek fenntartható fejlesztése, rendezése, új szabadidős területek feltárása	Rekreációs és zöldterületek sajátos előírásainak meghatározása
	Védett, környezetileg értékes területek használatának korlátozása	Kavicsbánya-tavak funkcióinak, sajátos előírásainak meghatározása
	Tájképvédelmi területek kijelölése, védelme	Védett területek kijelölése, szabályozása
Műszaki infrastrukturális fejlesztések	A város közlekedési helyzetének felülvizsgálata, lehetőségeinek feltárása és javítása	Tájképvédelemmel fedett területek sajátos szabályainak meghatározása
	A város közműellátásának továbbfejlesztése, korszerű, energiatakarékos, környezetkímélő technológiák elterjesztése	Közlekedési területek nyomvonalainak felülvizsgálata, szabályozásának módosítása Új beépítésre szánt területek közműfejlesztésének vizsgálata és javaslata

## 2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése

Igazgatási terület rendezése	<p>Az igazgatási határ rendezése több részterületet is érint:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Pingyom – zártkerti területrész Az ún. Pingyom több település igazgatási területét is érinti: Nyékládháza, Miskolc, Mályi, Bükkaranyos. A zártkertek kezelése, használata, szabályozása jellemzően mindenütt problémákat okoz, mivel a meglévő műszaki infrastruktúra hiányos, nem a jelenlegi igényeknek megfelelően épült ki. A terület-egység domborzati adottságai és az érintett települések belterületeihez viszonyított fekvése miatt a közműhálózatok kiépítése és üzemeltetése költséges és gazdaságtalan. A tulajdonosok „apró lépésekkel” lakóterületként kezdték használni az zártkertek egy részét, melyek konfliktusforrásként jelennek meg, ezért a helyzetet komplex módon az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével kell rendezni.</li> <li>▫ Mályi területével határos területek Nyékládháza és Mályi között az igazgatási határ mentén a kialakult állapotok rendezése az igazgatási határ módosítását igénylik. Az Öreg tó és a Középső tó jelenleg Mályi igazgatási területén van, környezete Nyékládháza területéhez kapcsolódik.</li> </ul>
Gazdaság területek fejlesztése	<p>A meglévő, üzemelő gazdasági területek részére bővítési lehetőséget kell biztosítani, ez történhet a meglévő gazdasági területek növelésével, illetve a meglévő területen belül olyan szabályozási előírások biztosításával, amely lehetővé teszi a telken belüli fejlesztést.</p> <p>Új vállalkozások betelepítéséhez területkínálatot kell kialakítani, a városvezetésnek előre el kell határoznia, hogy mely településrészekben tartja kívánatosnak az új gazdasági tevékenységek végzését.</p>
Lakóterületek fejlesztése	<p>A városban a felnövő generációk számára, illetve a betelepülőknek többféle igényt kielégítő (sűrűbb városias, ill. lazább, kertművelésre alkalmas kertvárosias vagy falusias jellegű) lakóterület-kínálatot kell biztosítani, ezekhez olyan jogokat és kötelezettségeket szükséges párosítani, hogy egymást nem zavaró terület-használatok alakuljanak ki.</p>

Rekreációs területek fejlesztése	A városban jelentős a vízfelületek nagysága és aránya, melyek területe az üzemelő kavicsbányászati tevékenység miatt folyamatosan tovább nő. A bányaművelés felhagyását követően a visszamaradó vízfelületek megfelelő kezelése, használata tovább növelheti a város vonzerejét, mely széles spektrumú szabadidős tevékenység-kínálatot tud nyújtani a helyben élőknek, illetve a más településekről érkezőknek. A fejlesztés egyéb, elsősorban kereskedelmi-szolgáltató tevékenységek fejlesztését is vonz, hiszen az ide érkezők kiszolgálását, ellátását biztosítani szükséges.
Közlekedési infrastruktúra fejlesztése	A település közlekedési kapcsolatait felül kell vizsgálni, javítani szükséges a kapcsolatokat a térség településeivel.

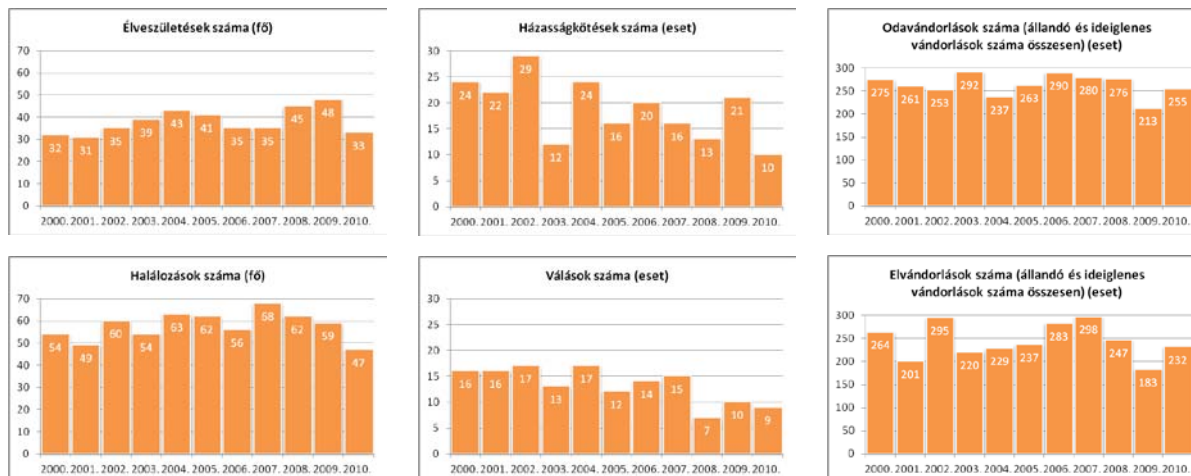
<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Növekvő lakásállomány, új beépítések, jó minőségű lakásállomány</li> <li>▪ Pozitív vándorlási különbözet (letelepedési hajlandóság)</li> <li>▪ Nagy, összefüggő jó minőségű vízfelületek, rekreációs területek</li> <li>▪ Környezetterhelő üzemek hiánya</li> <li>▪ Jó közlekedési kapcsolatok (3. sz. út, 35. sz. út, 80. sz. vasútvonal)</li> <li>▪ Közmű-infrastruktúrával jól ellátott</li> <li>▪ Kialakult szép természeti környezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Növekvő tendenciát mutat a 60 év feletti lakosság részaránya</li> <li>▪ Alacsony mértékű a mezőgazdasági területek részaránya</li> <li>▪ A városias jelleg alacsony szintű</li> <li>▪ Magas a közlekedésből származó környezetterhelés</li> <li>▪ A közlekedési infrastruktúra felszabdálja a várost</li> <li>▪ Nagy területeket fedő zártkertek rendezetlensége</li> <li>▪ Kevés az önkormányzati tulajdonban lévő hasznosítható ingatlan</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Munkahelyteremtésre alkalmas területek kialakítása</li> <li>▪ Zártkertek területhasználatának változtatása</li> <li>▪ Bányatavak térségi szemléletű kezelése, vízi sportcentrum kialakítása</li> <li>▪ Közlekedési kapcsolatok fejlesztése</li> <li>▪ Környékbeli településekkel összehangolt területfejlesztés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tőkeszegénység, külső befektetők hiánya</li> <li>▪ A térségben lévő hasonló adottságú települések miatt versenyhelyzet van</li> <li>▪ Elmaradó közlekedésfejlesztések</li> <li>▪ A vízfelületek elmaradó rendezése</li> </ul>

### 3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

#### a) Társadalmi helyzet

Az alábbi ábrák a város állandó népességére vonatkozó főbb adatokat összegzik.

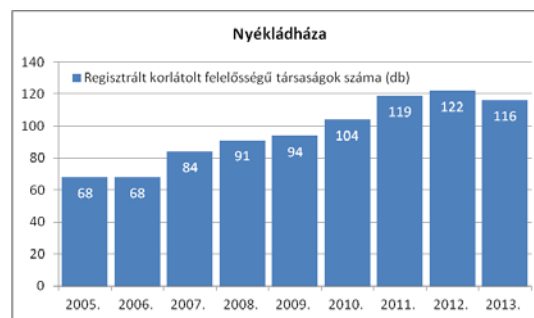


A vizsgált időszakban az éves születések száma alulmúlta a halálozások számát, azonban a pozitív vándorlási különbözet ellentételezte a természetes fogyást, így a város állandó lakossága jelentős mértékben nem változott a vizsgált időszakban. Az elmúlt 14 év adatait és a trendeket figyelembe véve 5150 fővel tervezett kalkulálni a különböző fejlesztéseknél.

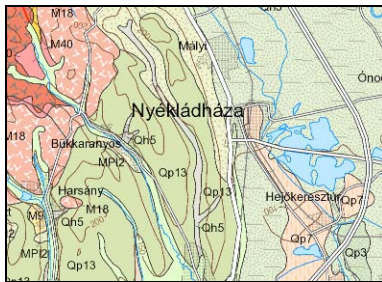
#### b) Gazdasági helyzet

A város gazdasági szerepe nem mondható jelentősnek, annak ellenére, hogy több vállalkozás is üzemel az igazgatási területen, illetve térségi szerepkört betöltő szervezetek {pl. Borsodvíz Zrt., Magyar Közút} is itt székelnek, azonban jellemzően más településekre (elsősorban Miskolcra) járnak el dolgozni a lakosok.

A városban regisztrált korlátozott felelősségű társaságok száma 2005-2012 időszakban növekedést mutatott, majd kisebb visszaesés mutatkozott. A főfoglalkozású önállóvállalkozók száma csökkenő (146⇒123), a mellékfoglalkozású vállalkozók száma növekvő (101⇒176) tendenciát mutat a vizsgált időszakban. A nyugdíjas egyéni vállalkozók száma is csökkenést mutat (36⇒22)

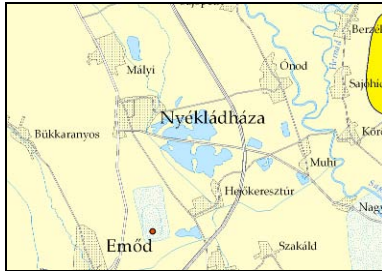


### c) Környezeti helyzet



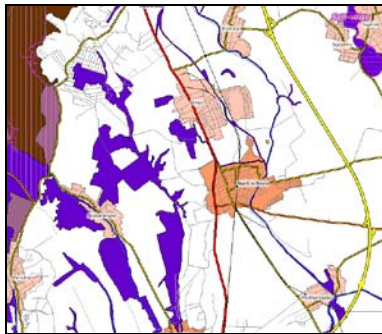
#### Felszíni földtan

- Proluviális agyag, aleurit, homok, kavics, kőzettörmelék
- Folyóvízi agyag, aleurit, homok, kavics
- Infúziós lösz, agyagos lösz
- Folyóvízi agyag, aleurit
- Harsányi-Felnémeti Riolittufa – Prioklasztikum: riolit, dácit, agyag



#### Érzékenység

- Sérülékeny vízbázis
- Sérülékeny vízbázis védőterülete
- Potenciális hulladéklerakó-hely
- Természetvédelmi terület



#### Természetvédelem

A város igazgatási területét a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyósó övezete érinti. Natura 2000 védettség nem érinti.

Nemzeti Ökológiai Hálózat		Település	
■ Magterület	■ Ökológiai folyósó	■ Város	■ Megyei jogú város
■ Puffer övezet		■ Budapest	■ Község

### 3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére, terület-felhasználásra irányuló szerkezeti változtatásokra

Településszerkezeti változások:

- főbb közlekedési nyomvonalak felülvizsgálata
- új gazdasági és lakóterületek kijelölése
- városközpont területének kijelölése
- zártkertek területhasználatának felülvizsgálata

### 3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

A közhiteles nyilvántartás szerint Nyékládháza igazgatási területén az alábbi műemléki védettségek vannak regisztrálva {forrás: Forster Központ}:

Hrsz.	Védett örökségi érték neve
752/2, 752/4	Szepessy Kúria
369/46, 397, 398, 494, 698, 699, 727, 725/3	Szepessy Kúria ex lege műemléki környezet

A közhiteles nyilvántartás szerint Nyékládháza igazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyek vannak regisztrálva {forrás: Forster Központ}:

név	hrs.
Pap-dűlő 1.	058/3, 058/2, 059, 058/8, 058/9, 058/4, 058/10, 058/7, 0109

II. sz. kavicsbánya	066/267
III. sz. kavicsbánya	099, 085/4
Ónodi u. 17.	978, 1743, 992, 994, 997
Vasútállomás	911, 910, 909/2, 909/1, 908, 912, 901, 913, 900, 892/4, 747, 748, 745, 739, 735, 737, 738, 740, 732, 733, 736, 734, 892/3
Szepessy-kert	331, 330, 329, 328, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317/2, 316/4, 316/3, 316/1, 313
István-tó	4096, 1762/2, 4288, 4226, 4219, 4247, 4323, 4322, 4320, 4321, 4319, 4248, 4309, 4308, 4317, 4315, 4314, 4313, 4311, 4310, 4316, 4306, 4302, 4301, 4312, 4262, 4265, 4266, 4269, 4270, 4252, 4251, 4275, 4268, 4267, 4279, 4278, 4277, 4274, 4271, 4272, 4273, 4264, 4276, 4225, 4227, 4228, 4249, 4258, 4257, 066/267, 4250, 4255, 4256, 4259, 4253, 4254, 4260, 4261, 4263, 4229, 4230, 4231, 4232, 4224, 4223, 4222, 4221, 4220, 4307, 4289, 4296, 4304, 4305, 4303, 4300, 4280, 4284, 4285, 4297, 4286, 4294, 4295, 4298, 4299, 4292, 4293, 4281, 4290, 4291, 4287, 4283, 4282, 4352/133, 4352/105, 4352/106, 4352/109, 4352/110, 4352/132, 4352/111, 4352/107, 4352/108, 4352/131, 4352/130, 14370, 14372, 14438, 14379, 14368, 14369, 14374, 14373, 14371, 14376, 14377, 14401, 14375, 14378, 14400, 14405, 14406, 14404, 14403, 14402
Rákóczi u. 48.	1384, 1225, 1221, 1219, 1220, 1217, 1218, 1388, 1387, 1386
Törekvés Tsz kavicsbánya	4352/37, 4352/49, 4352/66, 4352/98, 4352/67, 4352/70, 4352/92, 4352/93, 4352/94, 4352/95, 4352/48, 4352/97, 4352/96, 051/3, 054/1, 050/2, 050/3, 055, 076, 057/6, 057/5, 066/267, 057/11, 057/8, 057/13, 057/14, 057/15, 056/1, 057/12
Papok telke	0131, 0130, 0129/5, 015/1, 013/5, 013/4, 013/3, 013/6, 012/2, 011/8
Nyék	113, 115/2, 109, 110, 108, 107, 111, 104, 128/5, 112, 117/8, 106, 105, 2307/4, 2308/1, 2308/2, 2307/3, 2307/1, 2307/2, 2284/1, 2278, 2284/2, 2050, 2284/3, 2303, 2304, 2048, 131/3, 132/3, 134/3, 133/3, 135/2, 117/7, 102/3, 115/1, 103, 102/5, 114, 101/5, 101/4, 101/2, 102/4, 101/3, 102/2, 117/4, 117/1, 117/3, 118, 2310/1, 2311, 2312
Pap-telke	0234/6, 05/8, 0234/7, 0234/9
Béta	0237
Gombos-rét 1.	053/130, 053/17, 053/16, 053/15, 053/22, 053/18, 053/21, 053/20, 053/19, 053/23, 053/24, 1000, 1739, 979, 1740/4, 1740/3, 1740/5, 1001, 033/11, 053/25, 1740/1, 1740/2
Gombos- rét 2.	053/9, 033/10, 053/130, 053/14, 053/15, 053/10, 053/12, 053/29, 053/30, 053/11, 053/8, 053/31, 053/28
Paptelke	015/1
Pusztatemplom	102/4
Hejő-csatorna - III. kavicsbánya köze	062/2, 062/5, 099, 085/4
Közép-országútra járó dűlő, Észak	0114/6, 0114/5, 0114/7, 0114/4
Hejő-melletti dűlő (Almáskert)	099, 0109, 059, 058/2
Déta dél	020/4
Miskolci rét I.	021, 022/4, 020/1, 022/5, 022/7, 022/6, 019/2, 022/3, 020/3
Gombos-rét Észak	019/2, 033/16, 033/8, 033/7
Csurgó rét	033/12