



MÁLYI KÖZSÉG

Településtervének
2026 évi M-1 jelű módosítása

A 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 4.§. szerinti, környezeti hatás jelentőségének eldöntésére
irányuló eljárás

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

MEGBÍZÓ:

Mályi Község Önkormányzata
3434 Mályi, Széchenyi u. 4.

TERVEZŐ:

Borsodi Tervező Kft.
ügyvezető
okl. településmérnök
3535 Miskolc, János u. 46.

Miskolc, 2026. március hó

ALÁÍRÓLAP

MÁLYI KÖZSÉG

Településtervének
2026 évi M-1 jelű módosítása

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

Tervezők:



.....
Településtervezés:
Hojdák Péter
okl.településmérnök
TT 05-0494

A Megbízó képviselője:

.....
Viszokai István
Polgármester

Miskolc, 2026.március hó

TARTALOMJEGYZÉK

MÁLYI KÖZSÉG

Településtervének
2026 évi M-1 jelű módosítása

5

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP

TERVEZŐI NYILATKOZATOK

TARTALOMJEGYZÉK

1. Határozattal jóváhagyandó munkarészek

1.1 Településfejlesztési Tervet módosító határozati javaslat

2. Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

2.1 Mályi Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) módosító rendelettervezet

3. Alátámasztó munkarészek:

3.1 Településtervező műszaki leírás

3.2 Közművesítés

3.3 Környezetalakítási javaslat

3.4 Közlekedési javaslat

3.5 Fotódokumentáció

3.6 Terviratok

Miskolc, 2026. március hó

1.Határozattal jóváhagyandó munkarészek

1.1 Településfejlesztési Tervet módosító határozati javaslat

Határozati javaslat

Mályi Község Önkormányzat Képviselőtestülete... /2026. (.....) számú határozata a Településfejlesztési Terve 2026 évi M-1 jelű módosításáról, továbbá a kapcsolódó feladatokról:

Mályi Község Önkormányzat Képviselőtestülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 74. § (1)-(2) bekezdés és a 79. § (5) bekezdés alapján a Településfejlesztési Tervet az alábbiak szerint módosítja:

1. A Képviselő-testület Mályi Község Településfejlesztési Terve 1. sz. mellékletét képező Településfejlesztési Tervlap módosítását a jelen határozat 1. sz. melléklete szerint jóváhagyja.

Rajzszám: /2026-1/M-1 (fedvényterv és jelmagyarázat)

2. A 1163 hrsz. ingatlan különleges strand és idegenforgalmi területként kijelölt teljes területe (1,17 ha) üdülőházas üdülőterületre módosul újabb üdülőtelkek kioszthatóságának érdekében.
3. A 830/2 hrsz. ingatlan különleges strand és idegenforgalmi területként kijelölt 0,04 ha részterülete vízgazdálkodási területre módosul a tényleges állapot alapján.
4. A Településfejlesztési Tervlap módosítással nem érintett részei hatályban maradnak.
5. A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során megállapított Településfejlesztési Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településfejlesztési Tervlapon foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Felelős: Polgármester

Határidő: Folyamatosan

1. sz. melléklet a .../2025. (...) KT. határozathoz



2.Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

2.1. Mályi Község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) módosító rendelettervezet

MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

...../..... (.....) önkormányzati rendelete

Mályi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló és Szabályozási Tervéről szóló

20/2025. (XII.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mályi Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. és 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68 §. (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

A Mály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2025. (XII.015.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban rendelet) 11.§. (3) módosul az alábbiakban:

(3) A belterületi magánút legkisebb szélessége:

- a) maximum 2 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 80 méter hosszú magánút esetén 6 méter,
- b) legfeljebb 200 méter hosszú magánút esetén 10 méter, **amely szakági tervező által igazolt módon max. 6. m-re csökkenthető.**
- c) Legalább 10 méter széles, ha 200 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
- d) Legalább 12 méter széles egyoldali fasorral, ha 200 méternél távolabbi, de 400 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg

2. §.

- (1) A HÉSZ 2 sz. mellékletét képező „Mályi Község Belterületi Szabályozási Terve” megnevezésű, M=1:4.000 léptékű tervlap helyébe e rendelet 1. sz. mellékletét képező „Mályi Község Belterületi Szabályozási Terve” megnevezésű, M=1:4.000 léptékű tervlap lép.
- (2) A Szabályozási Tervben a módosítással nem érintett területrészek szabályozása változatlanul érvényben marad.

3. §.

- (1) Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.
- (2) A jóváhagyás után a Helyi Építési Szabályzatot a módosításokkal egységes szerkezetbe kell foglalni.

Mályi, 2026.

.....

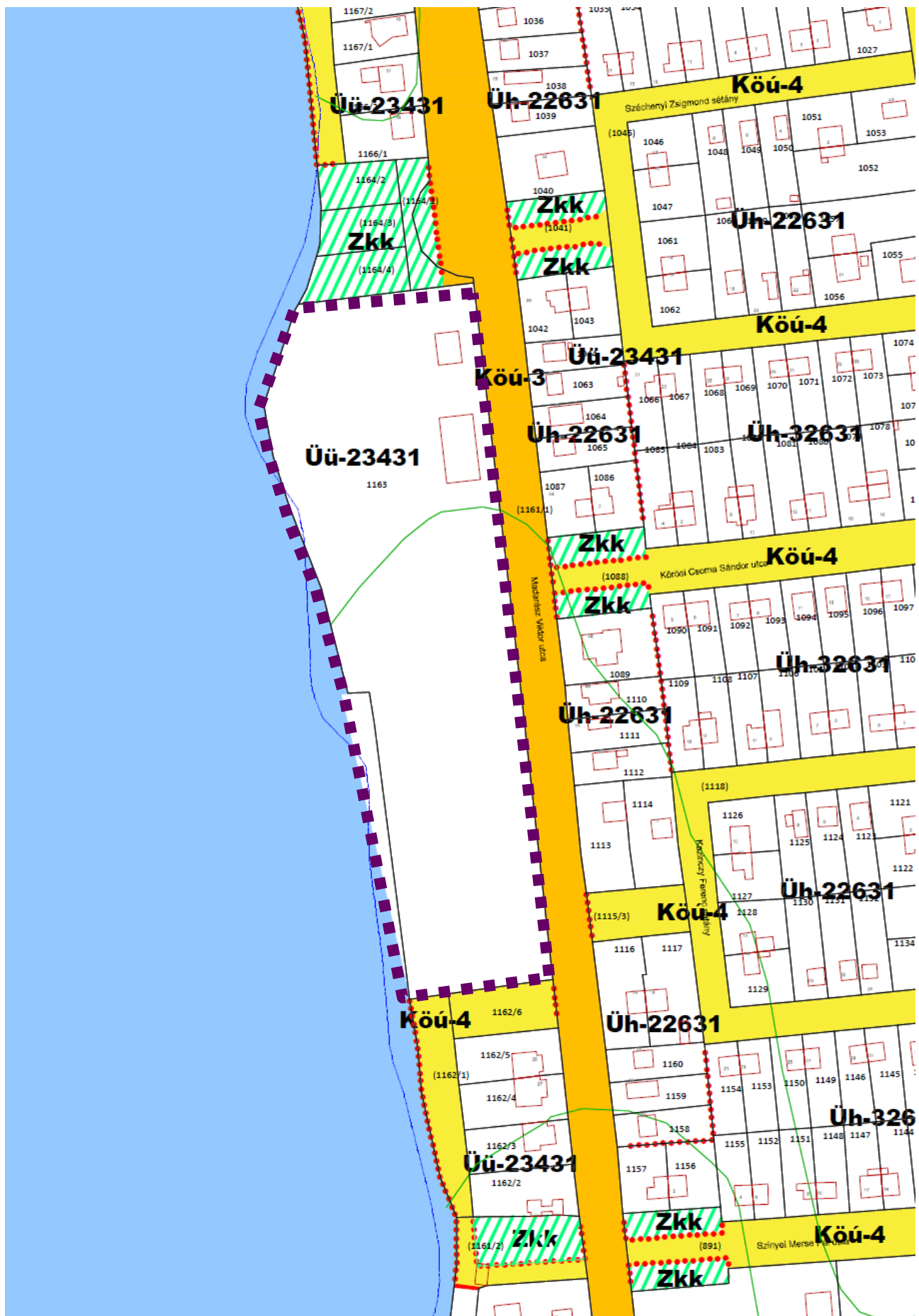
jegyző

.....

polgármester

1.sz. melléklet a .../2025 (.....) rendelethez

„A melléklet szövegét a Belterületi szabályozási tervlap módosítása.pdf. nevű file tartalmazza”



A fedvényterv a módosított Belterületi szabályozási terv kivonata, a módosítással érintett terület kiemelésével.

3. Alátámasztó munkarészek

3.1 Településtervező műszaki leírás

Előzmények

Mályi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 9/2026. (II.11.) sz. határozatával döntött arról, hogy módosítja az hatályban lévő Településtervét a 1163 hrsz. ingatlan, vonatkozásában.

A dokumentáció elkészítése során megállapításra került, hogy a módosítási eljárásban a 830/2 hrsz. ingatlan részterülete is érintett.

A 2023. évi C. tv. (Méptv.) 56. § (10) bekezdés b) pont szerinti települési főépítész közreműködési feladatok ellátására Czákó Juditot bízta meg, a dokumentáció elkészítésével a Borsodi Tervező Kft.-t, Hojdák Péter településtervező bízta meg.

Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet (a továbbiakban R.) 68. §. szerinti **egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.**

A R. A településterv egyeztetésének speciális szabályaira vonatkozó 68. § (1) bekezdése b) 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 (...)

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 tervezési terület a 2025 évben jóváhagyott Településterv módosításaként kerül jóváhagyásra, ezért a dokumentációt a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. r. 135. § (3) pontjában előírtaknak megfelelően az **OTÉK 2024. december 31-ig hatályos** II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készítjük el.

A tervezési munka alapjául szolgáló alaptérkép a hatályos terv **2025 júniusi** alaptérképe felhasználásával készült, azonban a beruházó által átadott – földhivatali alapadatokon és geodéziai felmérésen alapuló - helyszínrajz és telekalakítási dokumentáció is figyelembevételre került.

Jelen dokumentáció a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti, **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos véleménykérési eljáráshoz készült.**

Jelen módosítás nem minősül teljes felülvizsgálatnak.

A R. 7.§. (5) a) és b) alapján

„(5) A hét éven belül készült korábbi

- a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és
- b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.”

Az előírás alapján önálló megalapozó vizsgálat nem készült, aktualizálásuk beépült az alátámasztó javaslat megfelelő fejezeteibe.

A hatályos Településtervezési Terv bemutatása

Mályi Község rendelkezik a teljes közigazgatási területére vonatkozó, OTÉK szerint készült hatályos Településtervezési Tervvel. A terveket a Borsodi Tervező Kft., Hojdák Péter tervező (T 05-0494) készítette. A jóváhagyás óta nem kerültek módosításra.

A községben jelenleg az alábbi tervek vannak hatályban:

- Településfejlesztési Terv: **158/2025. (XII.15.) határozat**
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: **20/2025. (XII.16.) rendelet**

Figyelembe véve a kijelölt módosítási területet a Településtervezési Terv módosítása a Településfejlesztési tervet és a Szabályozási Tervet is érinti.

A Helyi Építési Szabályzat módosítására módosító rendelet készül, mely a szabályzat mellékletét képező Szabályozási tervlapokat is érinti.

A módosítást megalapozó településfejlesztési döntések

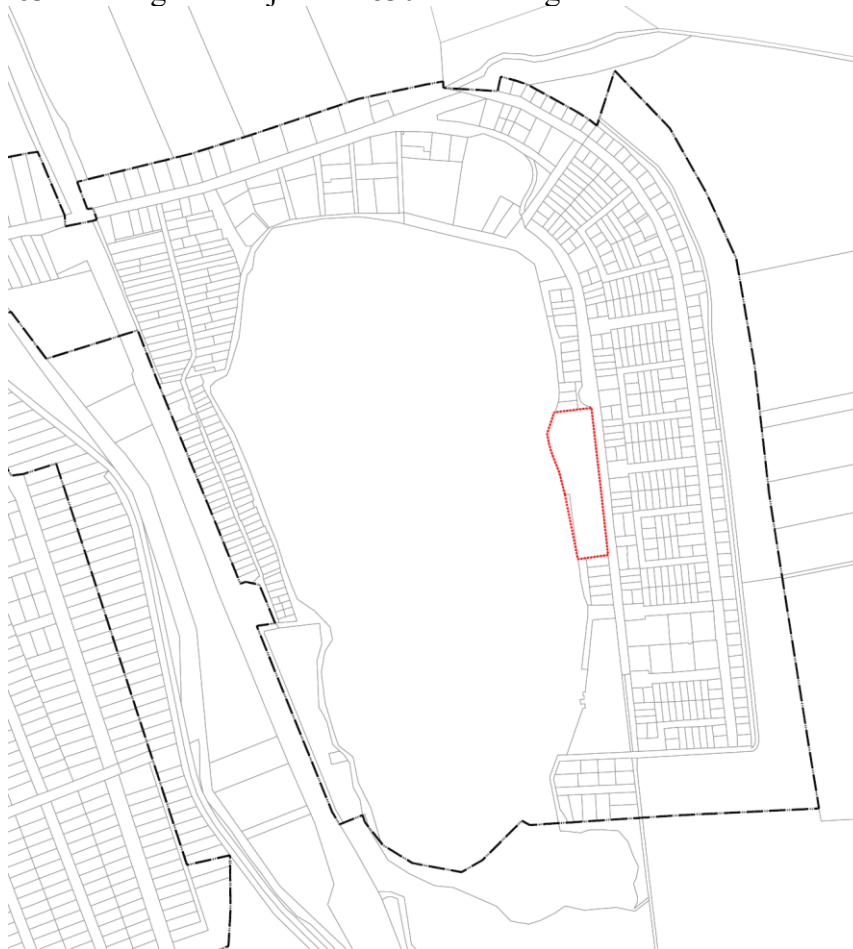
A módosítási eljárás megalapozásaként a R. 19.§. szerinti telepítési tanulmányterv készült. A dokumentumban a beruházó részletesen bemutatta a telekalakításra és az egyes telkek beépíthetőségének paramétereire vonatkozó elképzeléseit

A község vezetése támogatja a módosítást indokló beruházói kérelmet és a Településtervezési Terv ehhez szükséges módosítását.

A tervezési feladat helyszíne

A Településfejlesztési Terv és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának helyszíne:

- A 1163 hrsz. ingatlan teljes és a 830/2 hrsz. ingatlan részterülete



A tervezési terület lehatárolása alaptérképen



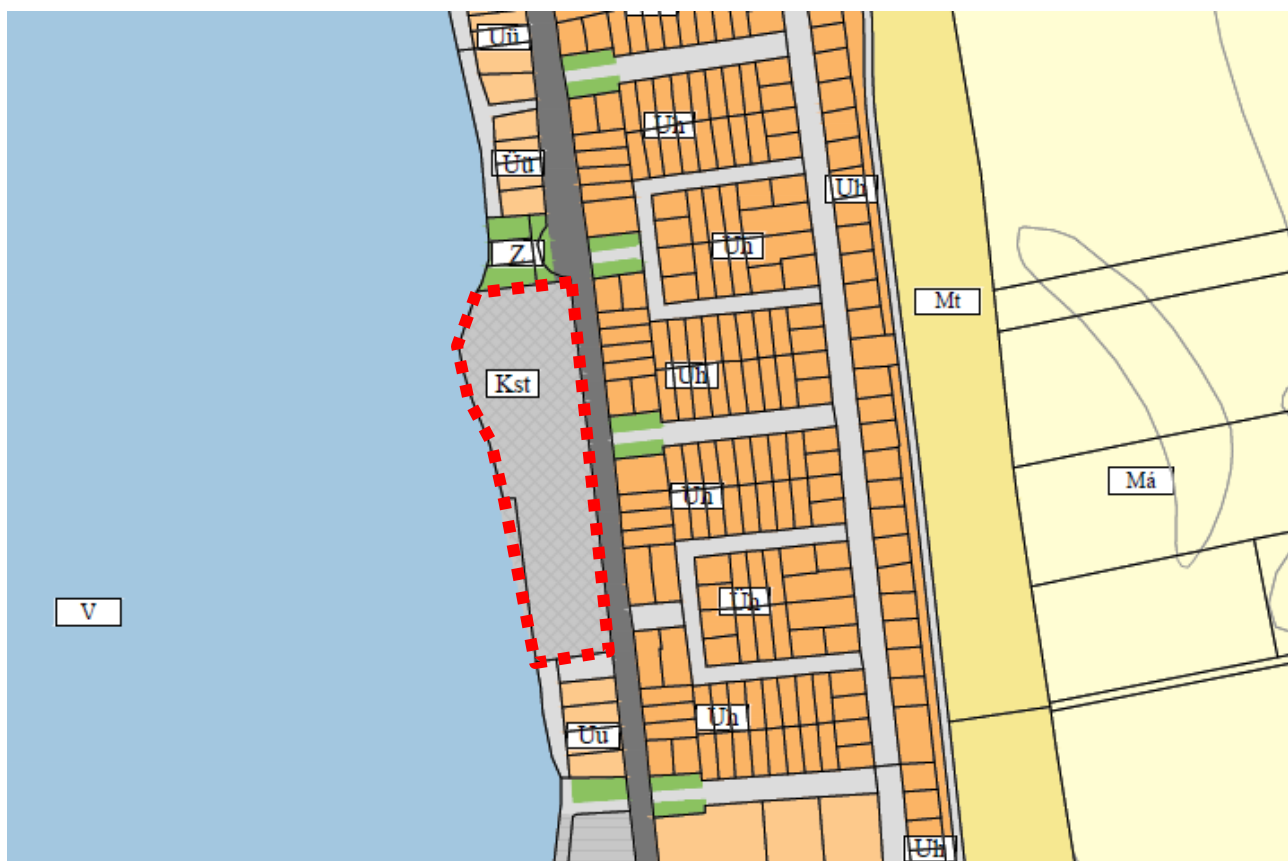
A tervezési terület lehatárolás légifotón

Forrás: saját szerkesztés



*A vizsgált terület földhivatali adatszolgáltatáson alapuló alaptérképe
 Forrás: beruházói adatszolgáltatás*

A 158/2025. (XII.15.) határozattal elfogadott településfejlesztési terv – kivonat



A 158/2025. (XII.15.) határozattal elfogadott településfejlesztési terv módosítása



A 158/2025. (XII.15.) határozattal elfogadott településfejlesztési terv jelmagyarázata

ÁLTALÁNOS TERÜLETHASZNÁLAT

	Lk - Kisvárosias lakóterület		Kőu - Közúti közlekedési terület - főút
	Lke - Kertvárosias lakóterület		Kt - Közúti közlekedési terület - kiszolgálóút
	Vt - Településközponti vegyes terület		Ku - Közúti közlekedési terület - külterületi út
	Gks - Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület		Kök - Egyéb közlekedési terület - vasút
	Gipe - Egyéb ipari gazdasági terület		Z - Zöldterület
	Üü - Üdülóházas üdülőterület		Ev - Védelmi célú erdőterület
	Üh - Hétvégi házias üdülőterület		Er - Rekreációs erdőterület
	Ksp - Különleges sport terület		Ee - Egyéb erdőterület
	Kme - Különleges megújuló energiaforrás terület		Mk - Kertés mezőgazdasági terület
	Kg - Különleges garázs terület		Má - Általános mezőgazdasági terület
	Kst - Különleges strand és idegenforgalmi terület		Mt - Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület
	Kmad - Különleges madárkórház terület		V - Vízgazdálkodási terület
	Kho - Különleges honvédségi terület		KbT - különleges beépítésre nem szánt temető terület
			KbKö - különleges beépítésre nem szánt közmű terület
			KbEn - különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe
			KbB - különleges beépítésre nem szánt bányá terület

A 20/2025. (XII.16.) rendelettel elfogadott hatályos szabályozási terv jelmagyarázata

MÁLYI KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE - JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMEK	TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK
Közigazgatási határ Tervezett belterületi határ Meglévő-megmaradó belterületi határ Meglévő-megszűnő belterületi határ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK Szabályozási vonal Szabályozási szélesség, egyéb méret Építési övezet, övezet határa Építési vonal SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Közúti közlekedési terület - országos közút, helyi gyűjtőút Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület Külterületi út Egyéb közlekedési terület Zöldterület - közpark Zöldterület - közkert Vízgazdálkodási terület - közcélú Vízgazdálkodási terület - magán célú Építési telek kötelezően zöldfelülettel fedett része Közcélra átadandó terület - kert Közcélra átadandó terület - közlekedés SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK Beültetési kötelezettséggel érintett terület Telekcsoporthoz tartozó területtel érintett terület Elővásárlási joggal érintett terület	MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK Műemlék telke, műemlék épület Műemléki környezet Nyilvántartott régészeti lelőhely Helyi jelentőségű védett épület TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK Ökológiai hálózat ökológiai folyosója Ökológiai hálózat pufferterülete Tájvédelmi terület Ex-lege védett forrás KÖRNYEZETVÉDELMEK Bányatelek Földtani veszélyforrás Védőterület, védőtávolság, védősáv JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Javasolt telekhatár Gyalogút Kerékpárút Közterületi parkoló	ALAPTÉRKÉPI Földrészlet határ, helyrajzi szám Épület, házszám Szintvonal Állóvíz mederkontúr MEGLÉVŐ TÉRSÉGI KÖZMŰVEZETÉKEK villamos energia átviteli hálózat (132 kV feszültségűvel) Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték Távhő távvezeték MEGLÉVŐ OBJEKTUMOK Vízmű Termálkút Szennyvíz átemelő Gázfogadó állomás TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK Csatlakozó utak a közigazgatási határon

A jelmagyarázatok a módosítás során nem változnak

A 20/2025. (XII.16.) rendelettel elfogadott hatályos szabályozási terv – kivonat



A 20/2025. (XII.16.) rendelettel elfogadott szabályozási terv módosítása



Településhálózati összefüggések

Mályi község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, a Miskolci járásban, Miskolctól közúton kb. 5 kilométerre délre található.

Pozíciójának meghatározója a nagyvárosi agglomerációban való elhelyezkedése. Mályi a belső agglomerációs gyűrű települése, topográfiai adottságaiból adódóan a városkörnyék fő közlekedési vonalai érintik. A település a növekvő létszámú és az átlagnál magasabb státuszú lakossága mellett jelentősen kötődik Miskolchoz, amely a munkahelyeken túl széleskörű intézményi ellátást és szabadidős lehetőségeket is nyújt. A városkörnyék települései között folyó verseny Mályi is folyamatos fejlesztésekre ösztönzi.

Településrendezési javaslat

A tervezési terület Mályi község üdülőterületén, az annak gerincét képező Madarász Viktor u. és a tó között helyezkedik el. Az környezete sík, a strand kiépített része azonban enyhén lejt a tó felé az eredeti funkció kiszolgálása érdekében.

Keletről az út, nyugatról a vízfelület, délről üdülőterületek, északról egy kis zöldterület, azon túl szintén üdülőterületek határolják. A terület zöldterületi fedettsége magas, kellemes üdülőkörnyezetet biztosít.

Az üdülőterület **a község fejlesztésre kijelölt területei közé tartozik**, a szálláshelyek fejlesztése, a parkoló kapacitás bővítése és a tömegközlekedési elérhetőség fejlesztése konkrét fejlesztési célként is nevesítésre került.

Tulajdonviszonyok

A 1163 hrsz. ingatlan a egy magánszemély kizárólagos tulajdona.

Művelési ágak

A 1163 hrsz ingatlan 1.1688 m² területű, művelési ágát tekintve kivett strandfürdő. Az ingatlanra földhasználati jog került bejegyzésre az önálló épületként telekkönyvezett 1163/A üzlet részére, amely szintén Veres András tulajdona.

Tényleges használatát tekintve az. ingatlan a déli fele burkolt, a burkolat egy része azonban homokkal borított. Északi felén zöldfelületbe ágyazott épületek találhatóak.

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

Beépítettség

A helyszíni bejárás időpontjában (2026 január 20.) megállapításra került, hogy az ingatlanon három nagyobb épület található, tulajdonosi lakás, üzlet és raktár funkcióval. Ezeken túl több kisebb, egyértelműen meghatározható funkcióval nem bíró épület is található. Az épületek részben falazottak, részben könnyűszerkezetesek, állapotuk közepes, építészeti minőségük nem kiemelkedő. Az épületek jelenleg részben használaton kívüliek. A strandhoz tartozó pavilonok, állványok, egyéb mobiliák korábban elbontásra kerültek.

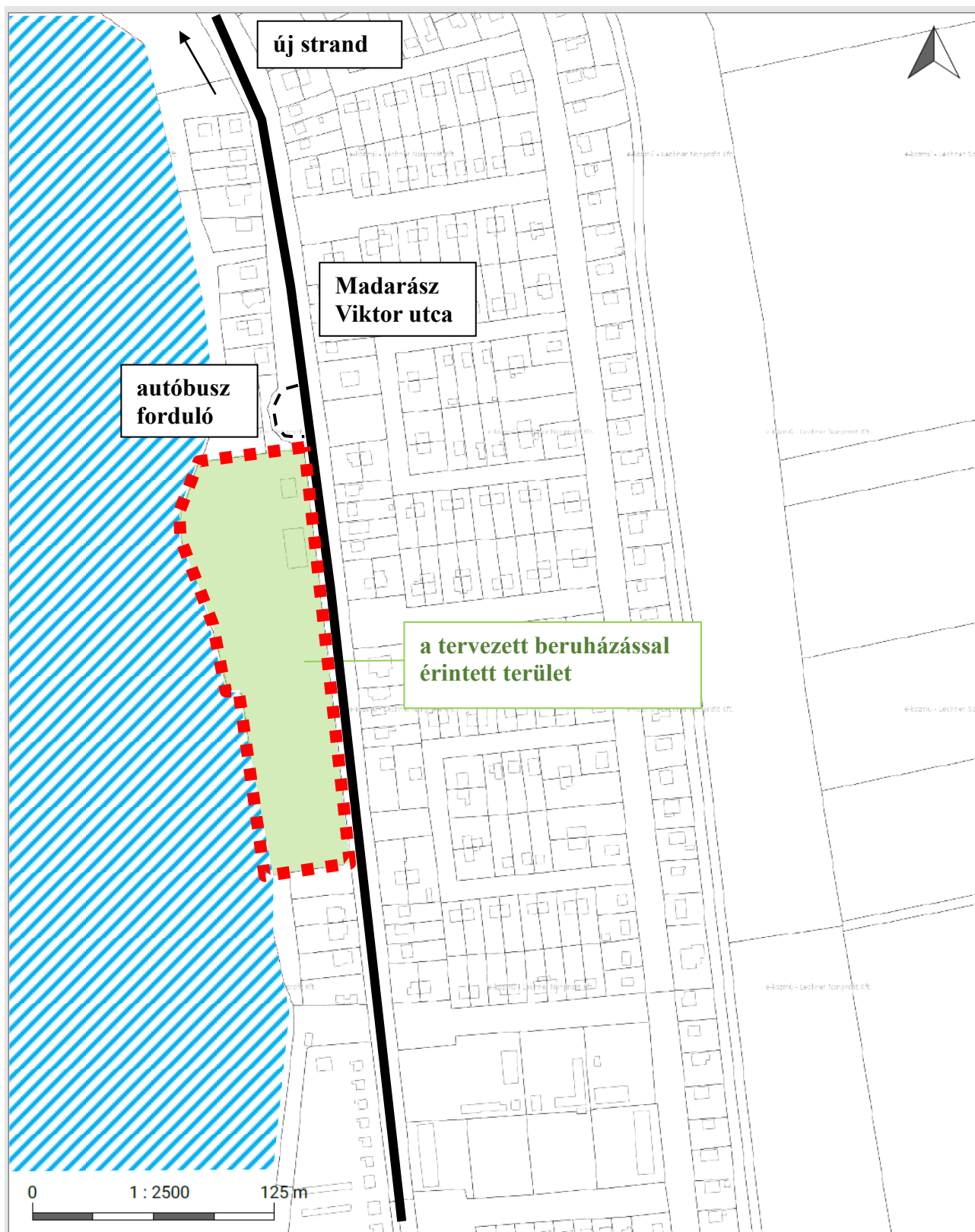
A beépítettség az állami alapadatok alapján 2,3%, tényleges mértéke a geodéziai felmérés alapján 7,82%.

A strandként használt terület a környező terepszintnél 2-3 m-el mélyebben fekvő katlan.

Megközelítés

Megközelítése a Madarász Viktor utca felől lehetséges, amely az üdülőtelep végéig burkolt, gyűjtőúti kategóriába sorolt útvonal. A burkolat szélessége ~ 4 m.

A közterületi szélesség 14 m., a hatályos Településterv ennek szélesítését nem tervezi.



A tervezési terület lehatárolása alaptérképen

Forrás: saját szerkesztés

A hatályos Településfejlesztési Terv a 1163 hrsz. ingatlan teljes területét és a vele szomszédos 830/2 hrsz ingatlan (a Mályi-tó) 424 m² részterületét egységesen beépítésre szánt területként tartalmazza, a HÉSZ-ben különleges strand és idegenforgalmi terület övezetként. Szabályozási előírásai az alábbiak:

Kst-12648

- megengedett beépítési mód: szabadonálló,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%.
- a legkisebb zöldfelület: 60%,
- a megengedett építménymagasság: 6,0 m.,
- a legkisebb telekterület: 4.000 m².

A 830/2 hrsz érintettsége egy korábbi módosítás során került kijelölésre, az akkori alacsony vízállás szerinti partvonalon. Ez azonban nem állandósult állapot, felülvizsgálata szükséges!

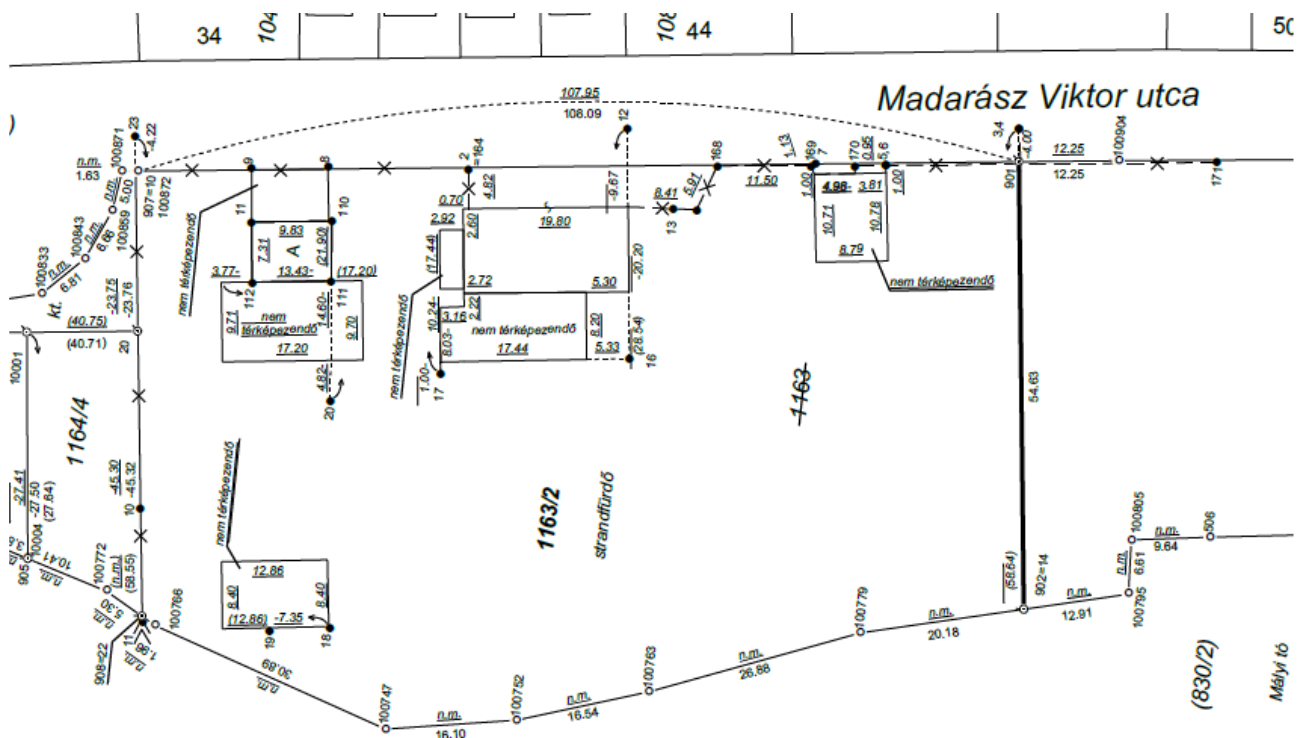
A tervezett beruházás bemutatása

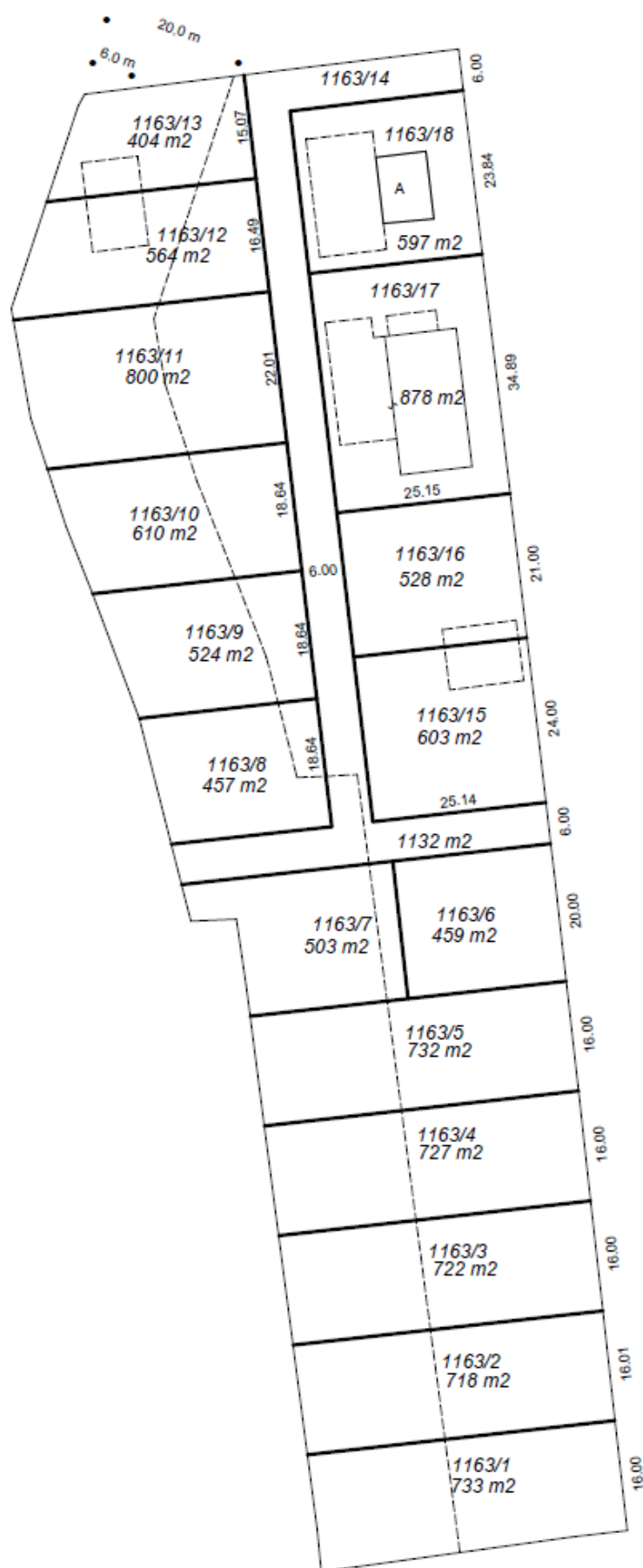
A beruházást megelőzően a meglévő épületek – a lakás és az üzlet kivételével - elbontásra kerülnek, a lekerítés helye felülvizsgálatra kerül. A strand területe feltöltésre kerül a környező terepszintnek megfelelően. Egyúttal a tó partvonala is bevizsgálásra kerül, a Beruházó szükség esetén gondoskodik a stabilizálásról.

A tervezett telekalakítás során 17 db. 400-800 m² telek kialakítása tervezett. Az ingatlan szélesebb részén két teleksor kialakítására nyílik lehetőség, ezek kiszolgálására a Madarász Viktor utcába két ponton csatlakozva, továbbá közterületi kapcsolatot biztosítva a tó felé. A keskenyebb telekrészen egy teleksor kialakítása lehetséges, ezek az átlagosnál nagyobb méretűek.

Tényleges beruházásként a közművek és a feltárási út kiépítése tervezett, az egyes telkek beépítését a leendő tulajdonosok valósítják meg. A telekalakítás során figyelembevételre kerülnek a meglévő megmaradó épületek is, ezek számára szabályos építési hellyel bíró telkek kerül kialakításra.

A telekalakítási vázrajzot a Métor MM., Juhász Dénes (ing.rend.min.sz.: 4132/1995) tervező földmérő mérnök készítette.





A tervezett telekalakítás vázrajza.
 Forrás: beruházói adatszolgáltatás

Az üdülőterület beruházáshoz szükséges telekalakítási eljárás, előkészítésként, továbbá a későbbi építési engedélyek feltétele a Településrendezési Eszközök módosítása, a tervezett célnak megfelelő beépítésre szánt üdülőházas üdülőterület (Üh) övezetbe történő átsorolása.

Átvezetésre kerül továbbá a tó érintett részének visszasorolása a tényleges állapotnak megfelelő Vízgazdálkodási terület (V) övezetbe.

A tervezett besorolás a 1163 hrsz. ingatlan teljes területe esetében beépítésre szánt terület - **üdülőházas üdülőterület (Üü-23431)**. A kategóriát a HÉSZ tartalmazza. A paraméterek a tervezési terület számára is megfelelőek, ezért **új építési övezet bevezetése nem szükséges.**

Üü-23431

- megengedett beépítési mód: oldalhatáron álló,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%.
- a legkisebb zöldfelület: 40%,
- a megengedett építménymagasság: 4,5 m.,
- a legkisebb telekterület: 300 m².

Az **építési hely kijelölése** az OTÉK keretparaméterei alapján történik, mivel az érintett utcaszakaszon a kialakult állapot szerint is 5 m. vagy azt meghaladó mélységű előkertek jellemzőek. A HÉSZ 14.§ (4) a) pontban előírt csökkentett hátsókerti méret nem vehető figyelembe, mivel a kialakítandó telkek egy része átmenő teleknek minősül, egy része pedig érintett a tó jogszabály szerinti parti sávjával.

A tervezett besorolás a 830/2 hrsz. ingatlan teljes területe esetében beépítésre nem szánt terület – **vízgazdálkodási terület** állóvizek medre és partja (V-2). A kategóriát a HÉSZ tartalmazza. A paraméterek a tervezési terület számára értelemszerűen megfelelőek, ezért **új övezet bevezetése nem szükséges.**

V-2

- megengedett beépítési mód: szabadonálló,
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%.
- a legkisebb zöldfelület: nem került meghatározásra
- a megengedett építménymagasság: 4,5 m.,
- a legkisebb telekterület: 10.000 m².

A módosítási szándék **a településszerkezet tervezett alakulását nem befolyásolja**. A vonalas elemek rendszere, hierarchiája nem változik. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A Településfejlesztési Tervben rögzített **területfelhasználás módosítása szükséges**.

Módosításra szorul továbbá a HÉSZ 11.§. magánutak szélességére vonatkozó azon rendelkezése, hogy a legfeljebb 200 m. hosszú magánút esetén – szaktervező által igazolt módon – legfeljebb 6 m-ig csökkenthető.

Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet (a továbbiakban R.) 68. §. szerinti **egyszerűsített eljárás szerint kerülhet lefolytatásra**, mivel a tervezett módosítás megfelel az alábbi feltétel-rendszernek:

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

b) módosítása esetén, ha (...)

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.”

Az E-TÉR rendszerben érkezett adatszolgáltatások alapján a tervezési területek vonatkozásában egyéb korlátozási vagy védelmi szempont nem merül fel.

Borsod-Abaúj Zemplén Megye (jövőhagyáskori név) területszerkezeti tervlapja alapján a 1163 hrsz. ingatlan **települési térségen belül**, a 830/2 hrsz. **vízgazdálkodási térségen belül** helyezkedik el.

Az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális elemek, egyedi objektumok közvetlenül nem érintik a vizsgált területet.

Az OTRT által definiált övezetek közül az alábbiak érintik a vizsgált területet és környezetét.

- honvédelmi és katonai célú területek övezete (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)
- Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (a teljes közigazgatási területre került kijelölésre, a vizsgált terület nem érintett)

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

- kiemelt jelentőségű turisztikai övezettel érintett település
- zártkerti övezettel érintett település

Jelen beruházás és környezete esetében egyik övezettel való érintettség sem vehető figyelembe.

Mályi Község Önkormányzatnak a településkép védelméről szóló 10/2018. (VII.5.) rendelete alapján a tervezési területeket **helyi egyedi vagy területi védelem nem érinti**.

3.2. Közművesítés

A településen a Mályi tó K-i partján telekalakítást kívánnak megvalósítani. Ehhez teljes közművesítést kell kiépíteni a fejlesztési területen: ivóvíz vezeték tűzcsappal, gravitációs szennyvízcsatorna tisztító aknákkal, csapadékvíz elvezetés legalább folyóka kiépítésével, középnyomású földgáz vezeték, 0,4 kV-os földkábel, közvilágítási lámpatestek oszlopokon, adatátviteli kábelek (TV, internet). A vezetékeknek védőtávolsága van egymástól és épülettől is.

A szerelvényeknek is van helyigényük pl. tűzcsap, világítási oszlop. A védőtávolságok betarthatósága érdekében a nyitandó utcának legalább 8 m szélesnek kell lennie, 6 m-es szélesség esetén a védőtávolságok az előkertbe nyúlnak.

Ivóvízellátás

A település és a környező települések is regionális rendszerű ivóvíz hálózattal vannak ellátva. A vízmű a kitermelő kutakkal és a vízkezelő berendezésekkel Emőd ÉK-i szélén van, innen nagy keresztmetszetű ivóvíz vezeték üzemel egészen Miskolcig.

A településen az ivóvízellátás teljes körű, minden utcában üzemel ivóvíz nyomóvezeték. A tűzoltáshoz szükséges víz biztosítására vezetékekre föld feletti és föld alatti tűzcsapok vannak beépítve. Közkifolyók is üzemelnek.

A tervezett telekalakításnál a nyitandó utcában DN 100 ivóvíz nyomóvezetékét kell építeni a fogyasztók ellátására. a meglévő vezetékekre csatlakozással. A tűzoltáshoz szükséges víz biztosítására föld feletti tűzcsapot is kell építeni.

Szennyvízelvezetés

A szennyvízelvezetés az egész településen kiépült, a tó körül is. A szennyvízcsatorna hálózat elválasztott rendszerű, terepviszonyokból adódóan döntően gravitációs, kisebb részben nyomott üzemű hálózat.

A fejlesztési területen gravitációs szennyvíz csatornát kell kiépíteni a meglévő gravitációs csatornára való csatlakozással.

Csapadékvíz elvezetés

A tó körüli utcákban nyílt árkok épültek meg a csapadékvíz elvezetésére.

A fejlesztési területen is nyílt árkot javaslok megépíteni, esetleg burkolt folyókát. A lehulló csapadékvizet csak a burkolt felületekről kell elvezetni. A telkekről a lehulló csapadékvizet nem szabad kivezetni a kerítésen kívülre, helyben el kell szikkasztani.

Földgázellátás

A településen középnyomású földgázelosztó rendszer épült meg, a tó körül is. A fejlesztési területen is középnyomású vezetékét kell építeni a fogyasztók ellátására.

Elektromos energiaellátás

A település 22 kV-os feszültségen van ellátva elektromos energiával. A légvezetékek a Felsőzsolca Észak 132/22 kV alállomásból indulnak. A 22 kV-os vezetékekre csatlakozva 22/0,4 kV trafók épültek meg, ezekre csatlakoznak a 0,4 kV légvezetékek, amelyek a fogyasztók közvetlen ellátását biztosítják. A közvilágítási lámpatestek a kisfeszültségű oszlopokra vannak szerelve.

A fejlesztési területen 0,4 kV-os földkábelt kell kiépíteni a fogyasztók ellátására a meglévő, 0,4 kV-os légvezetékekre csatlakoztatva. A közvilágítást oszlopokra szerelt kisfogyasztású LED izzókkal kell megoldani.

Megújuló energiák

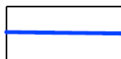
A megújuló energiafelhasználás lehetőségét vizsgálni kell. Elsősorban a napenergia jöhet számításba napkollektoros melegvíz készítésére, vagy napelem elektromos energia előállítására. 1 kWp előállításához napelemmel 6 m² felületre van szükség D-i 40-45 fokos tájolással.

Ivóvízellátás



Jelmagyarázat

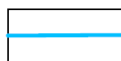
Meglévő ivóvíz vezeték



Meglévő közkifolyó



Tervezett ivóvíz vezeték

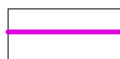


Az ivóvízellátás javasolt vázlata

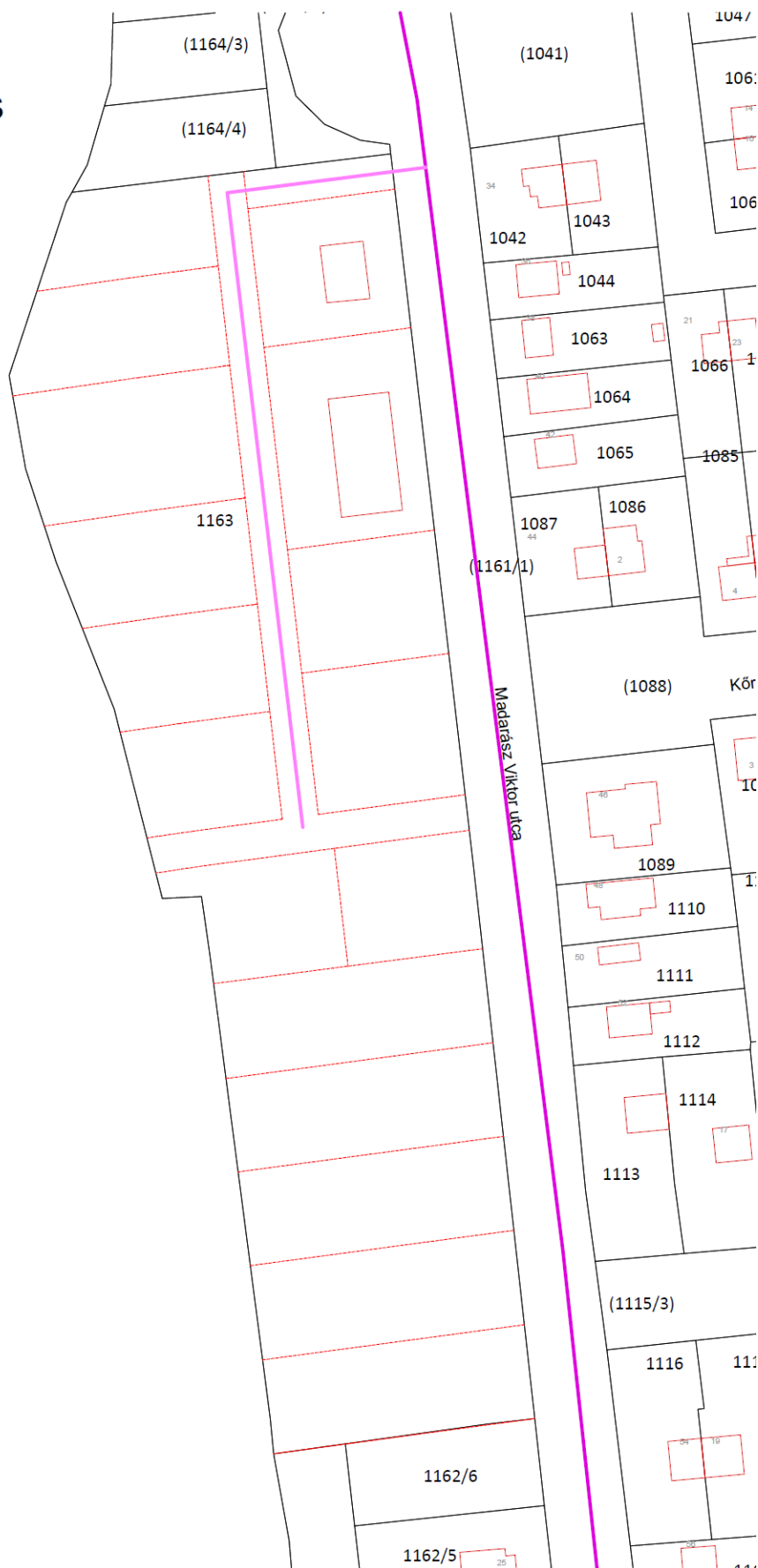
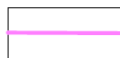
Szennyvízelvezetés

Jelmagyarázat

Meglévő gravitációs csatorna



Tervezett gravitációs csatorna

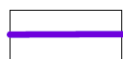


A szennyvízelvezetés javasolt vázlata

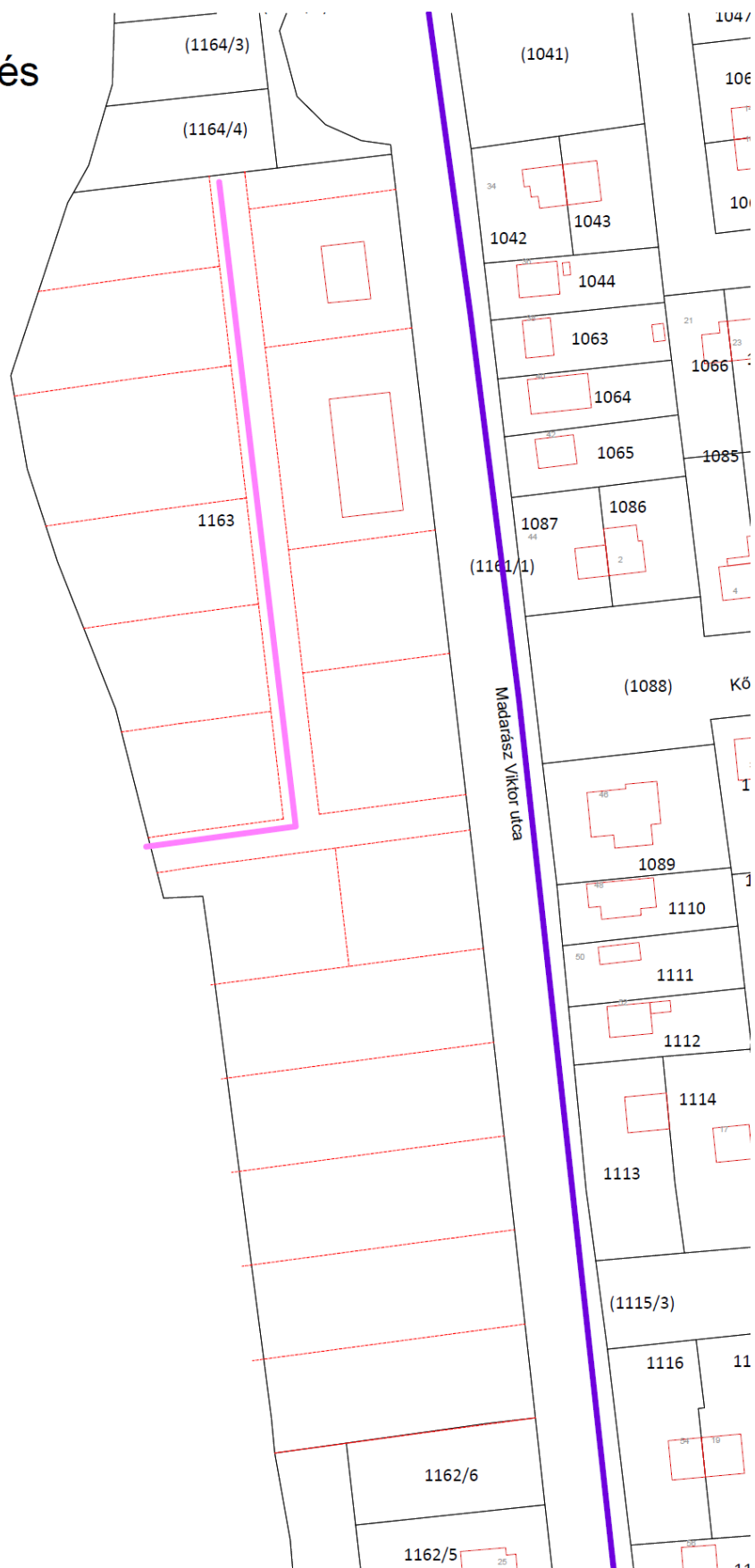
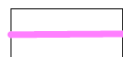
Csapadékvíz elvezetés

Jelmagyarázat

Meglévő nyílt árok



Tervezett nyílt árok



A csapadékvíz elvezetés javasolt vázlata

Földgázellátás

Jelmagyarázat

Meglévő középnyomású földgáz

Tervezett középnyomású földgáz



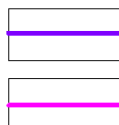
A földgázellátás javasolt vázlata

Elektromos energia ellátás

Jelmagyarázat

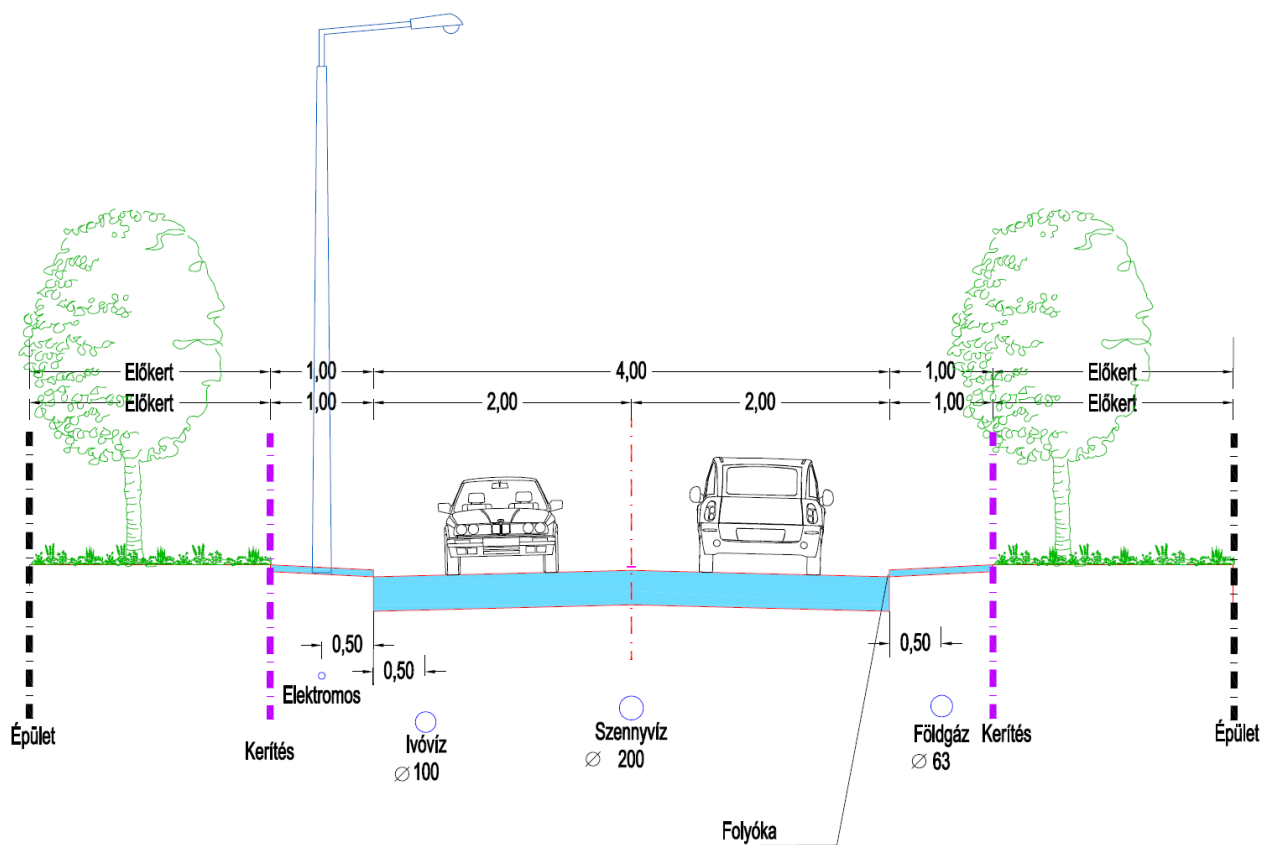
Meglévő 0,4 kV légvezeték

Tervezett 0,4 kV földkábel

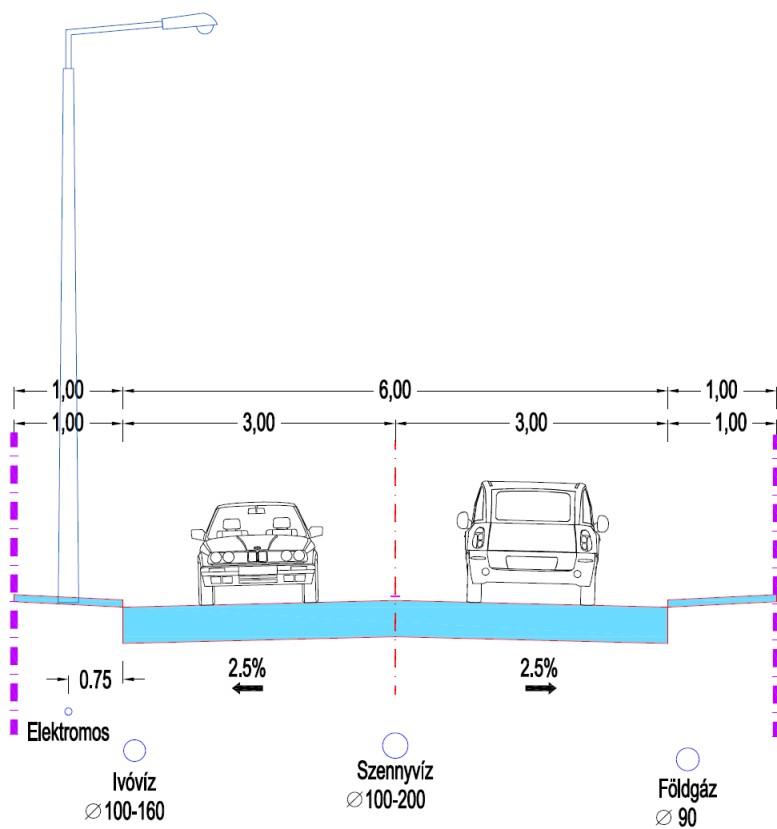


Az elektromos energiaellátás javasolt vázlata

6 m szabályozási szélességű út



8 m szabályozási szélességű út



mintakeresztmetszelvények

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

vezeték megnevezése	vízvezeték	csatorna	erősá- ramú kábel	távhő védőszerk	távhő földben	távköz- lés 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)			0,5	0,5
	(0,7)	(0,7)	(0,7)			1,0	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.

3.3. Környezetalakítási javaslat

A jelenlegi környezeti állapot áttekintése

Magyarország tájbeosztása alapján Mályi két nagytáj határán fekszik: a belterület és az attól keletre fekvő rész az Alföld nagytáj részét alkotja, ezen belül ezen belül a Sajó-Hernád sík kistáj része, nyugati fele pedig az Észak-Magyarországi középhegység nagytáján belül a Miskolci Bükkalja kistáj szélén fekszik. Felszíne és természeti adottságai meglehetősen változatosak. A település külterületének keleti fele így enyhén hullámos hordalékkúp-síkság, míg a nyugati fele K-DK-nek lejtő hegyláb felszíni dombság. A síksági táj vertikális tagoltság kicsi, a sík tájba változatosságot csak az 1-3 m magas folyóhátak visznek. A település keleti oldalán kanyarog a Sajóval párhuzamosan futó, de a Tisza vízrendszeréhez tartozó Hejő patak, amely Mályi legjelentősebb élővízfolyása. A talajvíz 2-4 m körüli mélységben található, erre a rétegre települtek a környék kavicsbányái. A domblábi táj ezzel ellentétben völgyek és völgyközi háta által tagolt. Mályi területére esően állandó vízfolyás nincs, a karszt vízjárás-kiegyenlítő hatásából adódóan azonban a völgytalpon átmenetileg megemelkedhet az erősen kemény talajvíz szintje.

A Heves-Borsodi sík flórajárás Kistokaj térségében jellemző potenciális erdőtársulásai az ártéri fűnyár ligetek és a magasabb térszinek tölgy-köris-szil ligeterdei. A természetes vegetáció helyét ma már jórészt a mezőgazdaság által hasznosított földterületek foglalják el. Az egykori növénytakaró maradványai csak a vízfolyások keskeny sávján maradtak meg. A táj jellegzetességei továbbá a nagy kiterjedésű vízfelületek (bányatavak), a felhagyás időtartamától függő másodlagos növényzettel. A Bükkalja területét egykor őshonos tatárjuharos lösztölgyesek, kisebb foltokban az azt szegélyező törpemandula és csepleszmeggy cserjés borították. Az eredeti társulások a művelés következtében jórészt eltűntek vagy degradálódtak. A felhagyott szőlők és gyümölcsösök visszatelepülő növényzete nagyobb kiterjedésű gyepeket eredményez.

Mályi keleti részének állatvilága meglehetősen szegényes. Az állatfajokban való szűkülődése elsősorban a mezőgazdaság nagyméretű térhódításának következtében bekövetkezett természetes élet-tér-csökkenés eredménye. Főleg a pusztai madárfajok számára fontos élőhely. Télen jelentős a ragadozó madarak gyülekezése is egyes cserjefoltokban. A bükkalja viszont a nagyvadak élőhelye, melyek ritkításáról természetes ellenség hiányában rendszeres vadászattal kell gondoskodni.

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 katasztrozálásra. Az Országos Ökológiai Hálózat övezete a tervezési területet nem érinti.

Felszín alatti ivóvíz bázisok

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

A rendelkezésünkre álló információk alapján a község közigazgatási területe ivóvízbázis hatósági határozatban kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt hidrogeológiai védőterületet, védőidomot nem érint.

A belterület és a tőle keletre fekvő sík terület **nitrátérzékeny**, a tervezett tevékenység azonban nem jár biológiai aktivátorok használatával.

Felszíni vízbázis

Mályi a „felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területének” övezete által nem érintett. Maga **a telekalakítás nem veszélyezteti a felszíni vízbázist**. A későbbi építési beruházások során kiemelt figyelmet kell fordítani a csapadékvizek befogadójának vízminőség-védelmére, jelen esetben a Mályi-tó védelmére.

Ár- és belvíz-veszélyeztetettség

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet mellékletében Mályi község „B” **közepesen veszélyeztetett** besorolást kapott.

A település „közepesen veszélyeztetett „B” kategóriába tartozik, ha nyílt vagy mentesített ártéren fekszik, és amelyet nem az előírt biztonságban kiépített védmű véd.

A módosítandó területek nagyvízi mederrel nem érintettek, és belvíz öblözetbe sem tartoznak.

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

Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet 2. sz. melléklete szerint Mályi a 8. Sajó-völgye zónába tartozik. A levegő minőségét a természeti tényezők mellett (talajviszonyok, uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mező- és erdőgazdálkodás, az ipar- és szolgáltatóipar, a közlekedés, valamint a lakossági tüzelés határozza meg. A távolabbról érkező légszennyezés mértéke sem számottevő. A tervezési területekre vonatkozó levegőtisztasági mérési adatok nem állnak rendelkezésre.

A telekalakítási eljárás értelemszerűen nem eredményez légszennyező hatást. A későbbi építési beruházások 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 egyik elemmel sem érintett.

Jelentős zajkibocsátással járó állandó ipari tevékenység a település belterületén nem ismert. A nagyüzemnek tekinthető téglagyár és az azt kiszolgáló agyagbánya időszakosan üzemel, a tulajdonosok hosszú távú tervei nem ismertek.

A tervezett üdülőterület megvalósulását követően a gépjármű forgalom csekély mértékű növekedése prognosztizálható, azonban a zajterhelés előreláthatóan nem lépi túl a jogszabályban rögzített mértéket..

Hulladékgazdálkodás

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A fejlesztés kommunális hulladék keletkezését eredményezheti, azonban ártalmatlanításuk megoldható. Az üdülőterületen belül 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

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása megoldott. A fejlesztés kommunális hulladék keletkezését eredményezheti, azonban ártalmatlanításuk megoldható. Az üdülőterületen belül 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.**

Iparbiztonság

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

Emberi tevékenység

A tervezett használat emberi tevékenységgel összefüggő környezetbiztonsági vizsgálatot nem igényel. A bányászati jellegű tevékenység kapcsán a gépjárműforgalom csekély növekedéséből származó terhelések növekedésével lehet számolni.

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

3.4. Közlekedési javaslat

Megközelítése a Madarász Viktor utca felől lehetséges, amely az üdülőtelep végéig burkolt, gyűjtőúti kategóriába sorolt útvonal. A burkolat szélessége ~ 4 m. A tervezett funkció kiszolgálására alkalmas, fejlesztést nem igényel.

A teleksor feltárására szolgáló, magánútként megépíteni és üzemeltetni tervezett ~ 160 m. hosszú útszakasz egyirányú forgalomra tervezett, a gépjármű- és gyalogos forgalomra egyaránt alkalmas burkolattal és forgalmi renddel. Ennek megfelelően 30 km/h sebességkorlátozás alkalmazandó.

Jelenleg az ingatlant északról határoló zöldterületbe ágyazva található a buszforduló, ennek azonban áthelyezése tervezett az üdülőtelep déli végébe.

Miskolc 2026. március hó



.....
Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494

3.5. Fotódokumentáció



A tervezési terület észak felől a buszfordulóval



A tervezési terület északi része a Madarász Viktor utca felől



A tervezési terület déli része (strand) a Madarász Viktor utca felől



A meglévő megmaradó lakóépület



A meglévő megmaradó üzlet



A strandhoz tartozó pavilon jellegű épület



A strand a szintkülönbséggel



Tófelület a strand közelében

3.6. Terviratok



Mályi Község Önkormányzata
cím: 3434 Mályi, Széchenyi u. 4., email: titkarsag@malvi.hu
tel: 46/529-122; 30/719-55-07; honlap: www.malvi.hu

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Mályi Község Önkormányzatának 2026.02.11. napján megtartott Képviselő-testület rendes nyílt ülésén felvett jegyzőkönyvéből.

Mályi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2026. (II.11.) határozata

Döntés a Települési terv módosításáról (1163 hrsz.)

Mályi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozza:

Támogatja Veres András, Mályi lakos a Települési terv módosítására irányuló kérelmét, azzal, hogy kezdeményezi a tulajdonában lévő „Mango Beach” elnevezésű, 1163 hrsz-ú, tulajdoni lap szerint kivett strand területét üdülőterületté alakítani. Ezzel egyidejűleg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet alapján, a fent megjelölt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Viszokai István s.k.
polgármester

Polgáriné dr. Dsupin Dóra Anita s.k.
jegyző

Kiadmány hitelül:


Antalné Ficsor Izabella jegyzőkönyvvezető



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
MÁLYI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 7. §-a alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozom meg (a tervezés szempontjából releváns, jogszabály szerinti tömb lehatárolásban):

- tervi előzmények
- az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását, a módosítással érintett területek bemutatása.
- településrendezési javaslat / szabályozási koncepció (az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemek bemutatásával)
- védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei). (kapott adatszolgáltatás alapján)
- a módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye (amennyiben jogszabály szerint szükséges)
- területrendezési követelmények, a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei összevonhatók vagy átcsoportosíthatók, illetve részterületenként is kidolgozhatók. Megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy az a módosítások alátámasztását elősegítse.

Mályi, 2026. március 12.


Czakó Judit
főépítész

