TISZAVASVÁRI VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2026.
Tiszavasvári Város, ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt.
(4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.)
területén és annak környezetében a veszélyességi övezet határainak aktualizálása tárgyában településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása
Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésében meghatározott EGYSZERŰSÍTETT eljárás keretein belül, a 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez, az államigazgatási és partneri egyeztetéshez

ALÁÍRÓLAP

TISZAVASVÁRI VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2026.
Tiszavasvári Város ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt.
(4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.)
területén és annak környezetében a veszélyességi övezet határainak aktualizálása tárgyában településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása

Településtervező: **Mészáros Ákos**
Címe: **4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.**
Telefon/fax: **+36 (30) 307-7371**
E-mail: **szabolcsterv@gmail.com**
Jogosultság száma: **TT 14-0258**
Településrendező tervező:

.....
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
TERVEZŐI NYILATKOZAT
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ

Nyíregyháza, 2026. szeptember hó

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Mészáros Ákos településrendező tervező kijelentem, hogy Tiszavasvári Város Településrendezési terv módosítása (2026.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2026. szeptember hó.

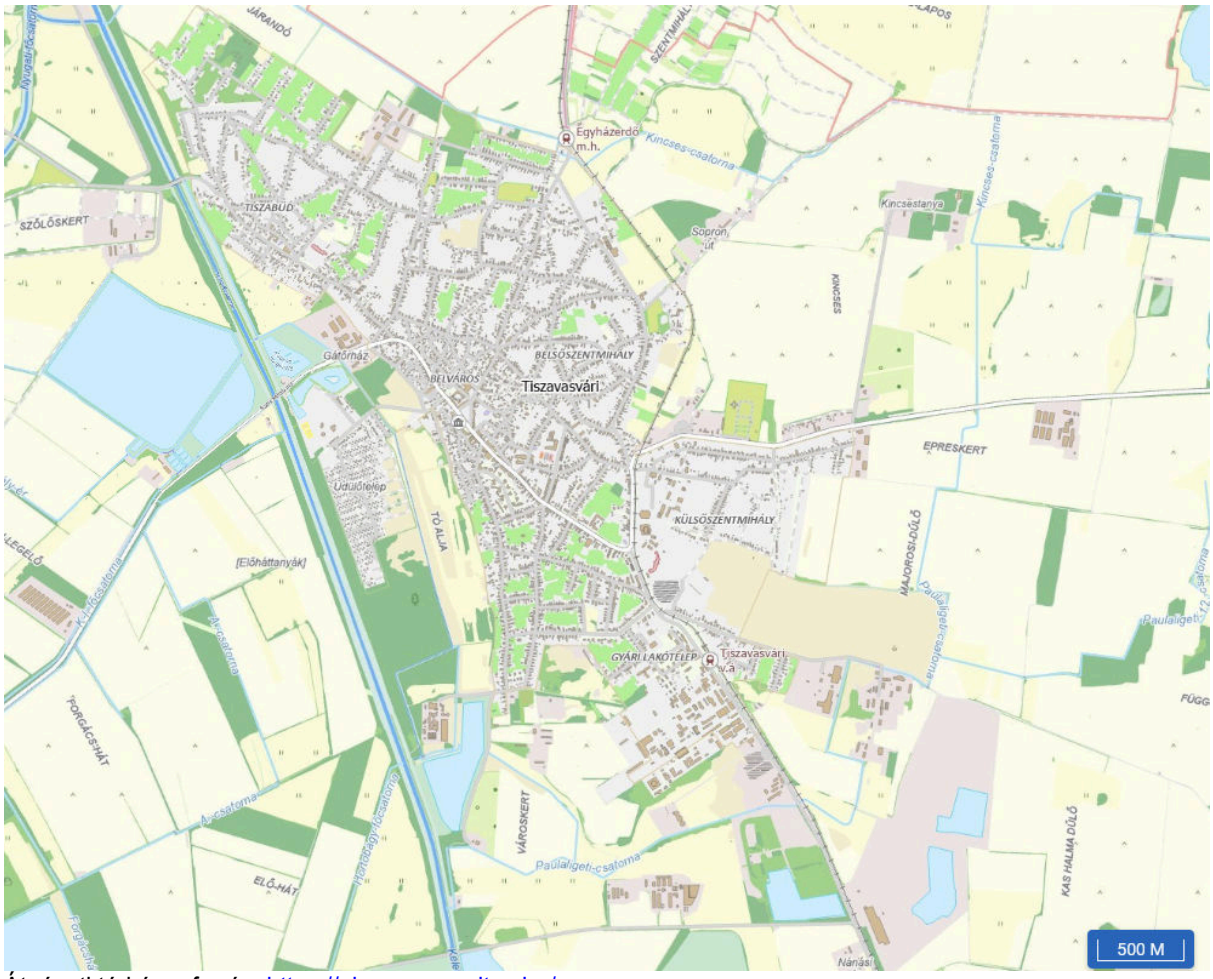
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

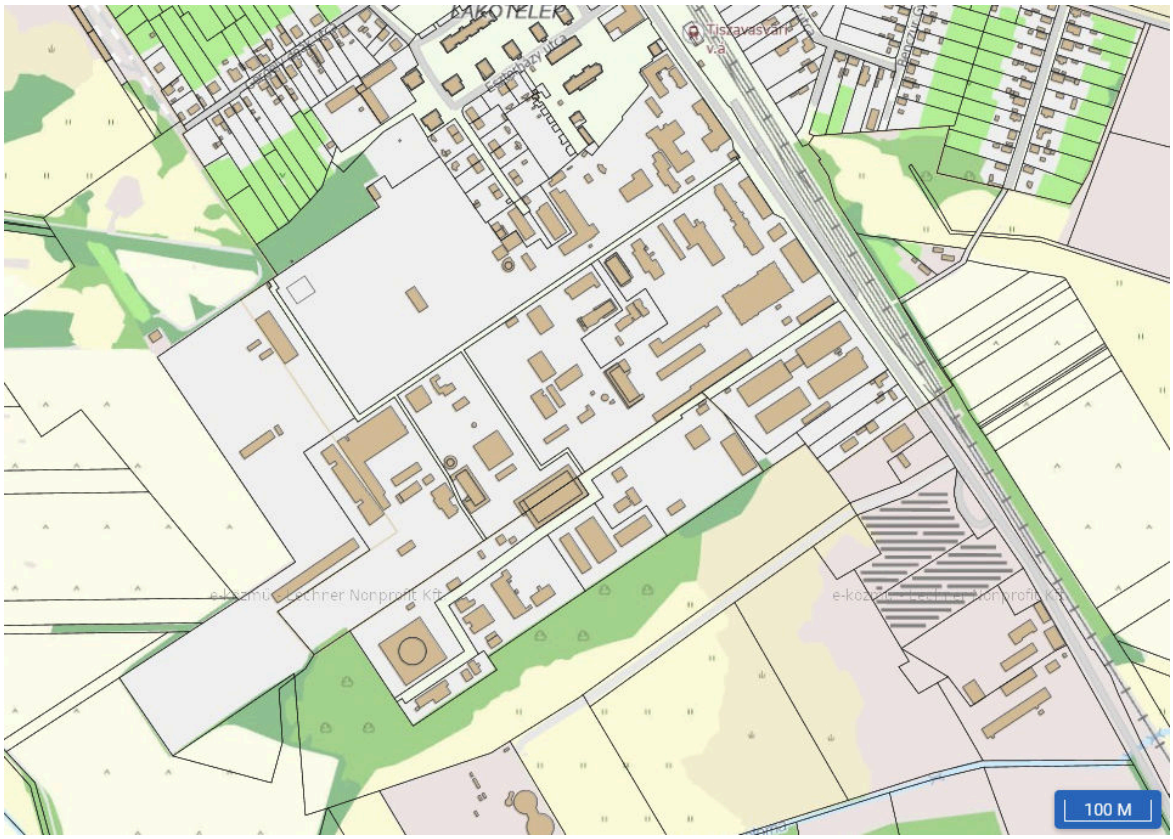
Tervezési előzmények

A megbízó megrendelte Tiszavasvári Város közigazgatási területén, Alkaloida Zrt. területét, és annak környezetét érintő településrendezési tervdokumentációját megalapozó dokumentum – tanulmányterv – elkészítését, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv). A tanulmányterv alapján Tiszavasvári Város közigazgatási határ – 057 hrsz-ú út – 059/12 hrsz-ú út – 060 hrsz-ú út – 048 hrsz-ú út – 032 hrsz-ú út – 040 hrsz-ú út – 042 hrsz-ú út – 015 hrsz-ú út – 016/4 hrsz-ú út által határolt tömb módosítása iránti kérelem tárgyában, támogató döntéseket hozott. A tervezés során a módosítást és az eljárásrendet tekintve tárgyi dokumentáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül készült. A tervezett módosítás az alábbiak szerint foglalható össze:

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Község közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Az elkészített telepítési tanulmányterv, Tiszavasvári Város közigazgatási határ – 057 hrsz-ú út – 059/12 hrsz-ú út – 060 hrsz-ú út – 048 hrsz-ú út – 032 hrsz-ú út – 040 hrsz-ú út – 042 hrsz-ú út – 015 hrsz-ú út – 016/4 hrsz-ú út által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Tiszavasvári Város településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Tiszavasvári Város közigazgatási terület déli részére terjed ki, az alábbiak szerint:



Átnézeti térkép – forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/



Részletes térkép – forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/



Ortofotó – forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Nyíregyháza (a továbbiakban: Iparbiztonsági hatóság) iparbiztonsági hatósági hatáskörében eljárva a ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (székhelye: 4445 Tiszavasvári, Kabay János u. 29. a továbbiakban: Üzemeltető), székhelyével azonos telephelyére mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában, veszélyességi övezetet kijelölését kezdeményezte Tiszavasvári Város Polgármesterénél a településrendezési tervben, 30416-4599-21/2025.ált. alatt kelt határozatában. Az Üzemeltető köteles a településrendezési terv veszélyességi övezettel kapcsolatos módosításának költségeit viselni. Tiszavasvári Város Polgármesterének értesítenie kell az Iparbiztonsági hatóságot a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetésének várható időpontjáról. A veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe kell vennie a veszélyességi övezet határait, függetlenül annak településrendezési tervben történő feltüntetésétől. A fentiek alapján, az Üzemeltető, ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. a település rendezési tervét szeretné módosíttatni. **(továbbiakban: tervezési terület)**.

A településrendezési terv módosítás célja a tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, az veszélyességi övezet kiszabályozásának módosítása érdekében.



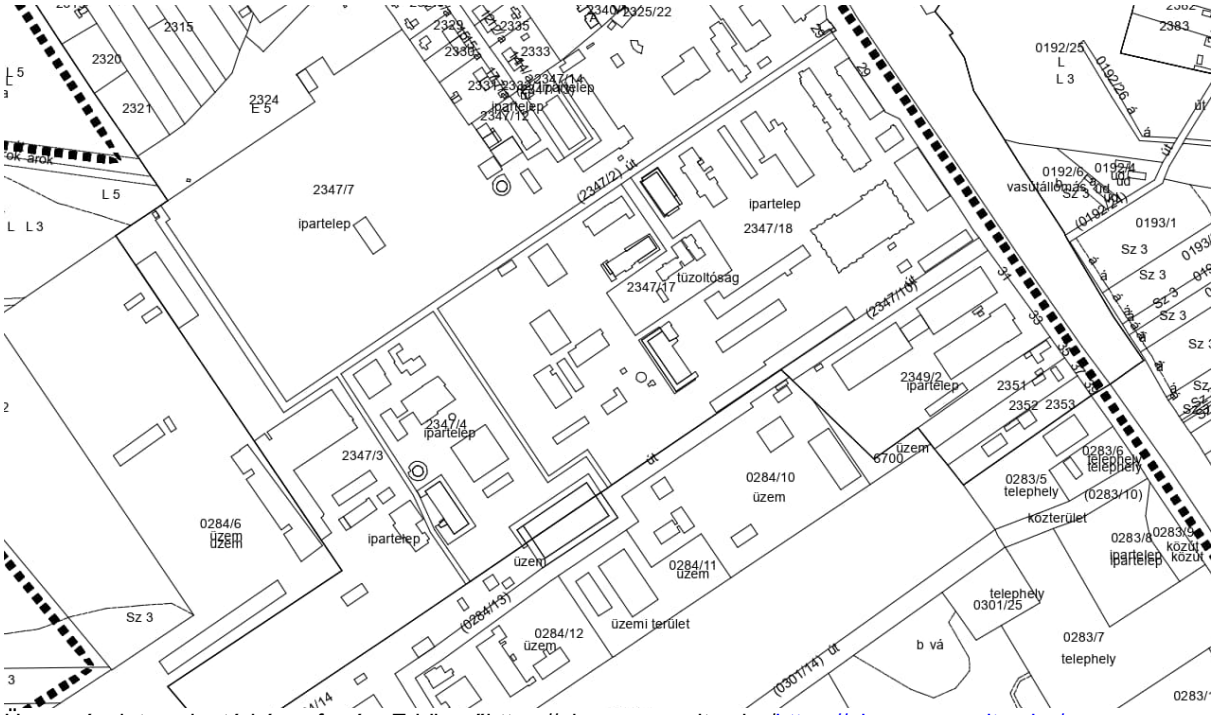
Alaptérkép – forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/

Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A módosítással érintett településrendezési eszközök

- Településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és a szabályozási terv



Üzem részletes alaptérkép – forrás: E-közműhttps://ekozmu.e-epites.hu/https://ekozmu.e-epites.hu/

A településen jelenleg a következő településfejlesztési, -rendezési eszközök vannak hatályban

- Tiszavasvári Város hatályos településfejlesztési dokumentumai a jelen módosítás jellegét nem korlátozzák; a veszélyességi övezet pontosítása önmagában fejlesztési cél- vagy területfelhasználás-változást nem eredményez.
- Tiszavasvári Város Önkormányzata az 50/2020. (IV.6.) KT. számú határozattal fogadta el Tiszavasvári Város Településszerkezeti tervét és a szerkezeti terv leírását.
- Tiszavasvári Város Önkormányzata a 11/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelettel fogadta el Tiszavasvári Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási terveit.

Hatályos településkép védelmi eszközök

- Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2020. (IV.1.) önkormányzati rendelete szól Tiszavasvári Város településképének védelméről.

A tanulmányterv a rendelet 19.§. (1) bekezdés (a) pontja alapján készült, a településrendezési szerződés megkötése megtörtént, illetve Nagycserkesz Község Önkormányzatának pozitív döntése alapján, Tiszavasvári Város településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett területen, a hatóság által előírt feltételek teljesülését. beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet és az Önkormányzati Főépítész határozta meg. A tanulmányterv és a TRT. módosítás eljárás lefolytatásához, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet előírásait kell alkalmazni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet lehetővé tette helyi kiemelt fejlesztési területté történő döntéseket, és ennek értelmében a szükséges településrendezési eszközeinek a módosítását az egyszerűsített eljárás előírásainak megfelelően kezdeményeztheti és folytathatja le az Önkormányzat.

A lakosság bevonása a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (VII.4.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

Főépítészi feljegyzés

Tiszavasvári Város Polgármesterének 11/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelete szól Tiszavasvári Város Helyi Építési Szabályzatáról.

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készíttetni és az alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a főépítész határozza meg.

A telepítési tanulmányterv alapján vizsgálni szükséges, hogy az abban foglaltak összhangban állnak-e Tiszavasvári településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a terv kapcsán szükségessé váló településrendezési szerződés tartalma összhangba állítható-e a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. Erről a főépítész feljegyzés formájában nyilatkozik. A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos véleményezési határidő biztosításával az önkormányzatnak véleményeztetnie kell a partnerekkel. A partnerségi eljárás helyi szabályait, a Partnerségi Egyeztetés Szabályairól szóló Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2017. (V.26.) önkormányzati rendelete határozza meg.

Az Önkormányzati döntést követően kezdődhet meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó eljárás.

A településrendezési szerződésre és a telepítési tanulmánytervre vonatkozó tájékoztatás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-ban, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. és 56/A. §-ban foglaltak alapján készült.

Mellékelten csatolom az önkormányzati főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzését, amelynek alapján a telepítési tanulmánytervet el kell készíteni.

Tiszavasvári, 2026. január 13.

Dudás Ede
önkormányzati főépítész

1.sz. melléklet:

A települési főépítész telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos feljegyzése

Tiszavasvári Város közigazgatási területén belül tervezett fejlesztés településrendezési szempontú megalapozása érdekében történő településrendezési eszközt érintő módosítások megalapozására szolgáló Telepítési tanulmánytervet, mint döntéselőkészítő dokumentációt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal kérem elkészíteni:

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

Képviselőtestületi döntés

TISZAVASVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
212/2026. (VII.30.) Kt. számú
határozata

Tiszavasvári Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításának 2026. évi kezdeményezéséről

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva az előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozza:

I. **Kezdeményezi a hatályos településrendezési eszközök módosítását Tiszavasvári Kabay János u. – 0296/4 hrsz-ú út – tervezett belterületi határ – 0288/2 hrsz-ú árok – 1870 hrsz-ú út – 0289/19 hrsz-ú út – meglevő belterületi határ – Gombás András u. által határolt tömböt érintően az alábbiak szerint:**

- **Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.) a Tiszavasvári Kabay János u. – 0296/4 hrsz-ú út – tervezett belterületi határ – 0288/2 hrsz-ú árok – 1870 hrsz-ú út – 0289/19 hrsz-ú út – meglevő belterületi határ – Gombás András u. által határolt tömböt érintően, településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítás iránti kérelemmel és tanulmánytervvel fordult az önkormányzatához.**
- **A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (továbbiakban: Iparbiztonsági hatóság) elsőfokú iparbiztonsági hatósági hatáskörében eljárva az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.), mint Üzemeltető, székhelyével azonos telephelyére mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában, veszélyességi övezetet kijelölését kezdeményezte Tiszavasvári Város Polgármesterénél a településrendezési tervben, 30416-4599-21/2025.ált. ügyiratszámú határozatában.**
- **Az Üzemeltető köteles a településrendezési terv veszélyességi övezettel kapcsolatos módosításának költségeit viselni. Tiszavasvári Város Polgármesterének értesítenie kell az Iparbiztonsági hatóságot a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetésének várható időpontjáról. A veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe kell vennie a veszélyességi övezet határait, függetlenül annak településrendezési tervben történő feltüntetésétől.**
- **A tervezett módosítás során településszerkezeti tervet és leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érint a korrekció.**

II. **A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében előírt – jelen határozat 1. számú melléklete szerinti – feljegyzést elfogadja.**

III. **Igazolja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) b) pontja szerinti új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

IV. **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében az I. pontban foglalt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházás megvalósítása céljából.**

V. **Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőt, és tegye meg a további szükséges intézkedéseket.**

Határidő: azonnal, esedékesség **Felelős:** Balázsi Csilla polgármester

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete

Balázsi Csilla
polgármester

Dr. Kovács János
jegyző

212/2026. (VII.30.) Kt. számú határozat 1. melléklete

FELJEGYZÉS

Tiszavasvári Város Önkormányzatának Képviselő–testülete részére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint

Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (székhelye: 4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.), a Tiszavasvári Város Kabay J. u. – 0296/4 hrsz-ú út – tervezett belterületi határ – 0288/2 hrsz-ú árok – 1870 hrsz-ú út – 0289/19 hrsz-ú út – meglevő belterületi határ – Gombás András u. által határolt tömböt érintően, településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítás iránti kérelemmel és tanulmánytervvel fordult a település önkormányzatához.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (a továbbiakban: Iparbiztonsági hatóság) elsőfokú iparbiztonsági hatósági hatáskörében eljárva az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (székhelye: 4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29., (mint Üzemeltető), székhelyével azonos telephelyére mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában, veszélyességi övezetet kijelölését kezdeményezte Tiszavasvári Város Polgármesterénél a településrendezési tervben, 30416-4599-21/2025.ált. alatt kelt határozatában.

A fejlesztés megvalósításához szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A módosítás tervezési területe: Tiszavasvári Város Kabay J. u. – 0296/4 hrsz-ú út – tervezett belterületi határ – 0288/2 hrsz-ú árok – 1870 hrsz-ú út – 0289/19 hrsz-ú út – meglevő belterületi határ – Gombás András u. által határolt tömb.

A terv típusa: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás.

A településrendezési terv módosítása során a teljes közigazgatási területére készült településrendezési eszközök részét képező megalapozó vizsgálat jelen tervmódosítás során felhasználható. A megalapozó vizsgálat környezetalakítási munkarészének kiegészítése javasolt.

A településrendezési eszközök módosításához a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása. Szerkezeti jelentőségű nyomvonalas elem módosítása nem tervezett. A tervezett módosítás csak beépítésre szánt területet érint.

Településképi rendelet módosítása nem válik szükségessé.

A tervezett fejlesztés során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A jelenleg hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmány jelen tervmódosítás során nem kerül módosításra.

A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók.

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész:	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz kidolgozásra nem kerül, településszerkezeti terv nem módosul.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz kidolgozásra nem kerül.

Dudás Ede
önkormányzati főépítész

Mészáros Ákos
településtervező

Megalapozó vizsgálatok

1. A VIZSGÁLAT CÉLJA ÉS A TERVEZÉSI FELADAT

Tiszavasvári Város Önkormányzata 2020-ban hagyta jóvá a jelenleg hatályos településszerkezeti tervét és annak leírását. Tiszavasvári Város Képviselő-testülete a 11/2020. (IV. 7.) önkormányzati rendeletével fogadta el a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási terveket és a helyi építési szabályzatot.

A jelen településrendezési módosítás tárgya az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. 4440 Tiszavasvári, Kabay János utca 29. szám alatti, felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzeméhez kapcsolódó veszélyességi övezet településrendezési tervi aktualizálása.

A módosítás alapját a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályának 30416-4599-21/2025.ált. ügyiratszámú határozata képezi, amely a veszélyességi övezet kijelölése mellett kezdeményezi annak településrendezési tervben történő feltüntetését.

A tervezési feladat nem új ipari fejlesztési terület kijelölésére, nem területfelhasználási átsorolásra és nem az építési övezeti paraméterek megváltoztatására irányul. A feladat lényege a hatóság által meghatározott belső, középső és külső veszélyességi zónák naprakész átvezetése a településrendezési eszközökbe.

A vizsgálat ezért elsősorban a meglévő ipari telephely településszerkezeti helyzetét, a környező területhasználatokat, a közlekedési és műszaki infrastruktúra kapcsolatát, továbbá a veszélyességi övezet által érintett környezet rendezési összefüggéseit értékeli.

1.1. A tervezési terület lehatárolása

A közvetlen vizsgálati terület az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. összefüggő ipari telephelye és annak közvetlen környezete. A tervezési terület településrendezési értelemben nem kizárólag a telephely telekhatárára korlátozódik, mert a hatóság által kijelölt veszélyességi zónák a telephely határán kívüli területeket is érinthetnek. A vizsgálati hatásterületet ezért a hatósági térképmelléklet szerinti belső, középső és külső zóna legkülső lehatárolása, valamint az ezekkel közvetlenül érintkező területhasználatok együttese képezi.

A feltöltött vizsgálati anyag nem tartalmaz teljes, tételes helyrajziszám-jegyzéket a veszélyességi övezet által érintett valamennyi ingatlanról. A végleges tervi átvezetésnél a pontos érintettséget a hatósági térképi lehatárolás és a hiteles ingatlan-nyilvántartási alaptérkép együttes alkalmazásával kell meghatározni.

2. A TELEPHELY ÉS A KÖRNYEZET TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLATA

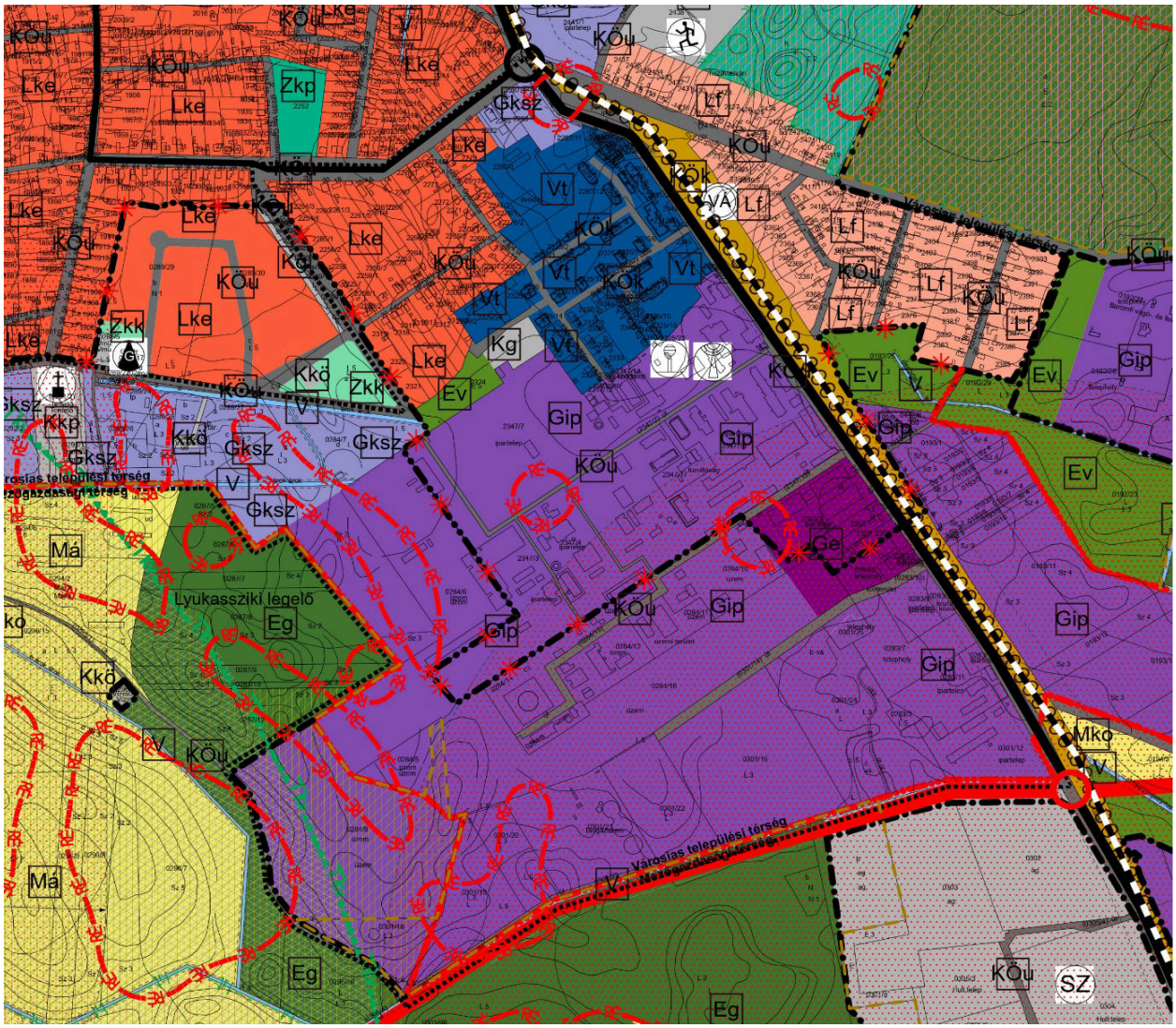
2.1. A telephely funkciója és jelenlegi területhasználata

Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. fő tevékenysége gyógyszerhatóanyagok, intermedierek és kész gyógyszerek gyártása, valamint értékesítése hazai és külföldi piacokon. A társaság alkaloidszármazékok és pszichotróp vegyületek gyártásával foglalkozó, nagy múltú ipari üzem.

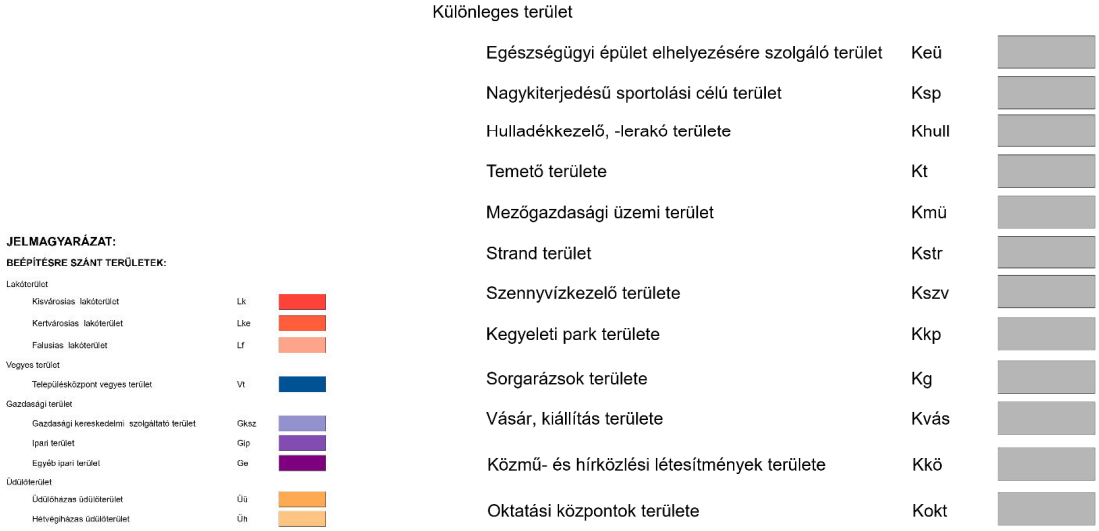
A telephely és az annak közvetlen környezetében fekvő, a hatályos terv szerint ipari célra kijelölt területek gazdasági ipari területbe, Gip területfelhasználási egységbe tartoznak. A telephelyen belül a gyártó, raktározó, üzemi, igazgatási, energetikai és egyéb kiszolgáló funkciók nagyobb, összefüggő ipari együttest alkotnak.

A telkek mérete és alakja a kialakult üzemi struktúrához igazodóan változatos. A feltöltött vizsgálati anyag szerint a beépített telkek beépítettsége jellemzően 20–40% közötti, a telekméretek pedig több ezer négyzetméteres nagyságrendűek.

A jelen módosítás a kialakult ipari területhasználatot nem változtatja meg. A településszerkezeti vizsgálat feladata ezért nem új területfelhasználási rend meghatározása, hanem annak igazolása, hogy a veszélyességi övezet aktualizálása a meglévő településszerkezetbe beilleszthető.



Településszerkezeti vizsgálat – hatályos településszerkezeti terv, forrás: saját szerkesztés



A hatályos terv jelmagyarázatának releváns elemei

2.2. Településszerkezeti kapcsolatok és környező területhasználatok

A telephely Tiszavasvári beépített és ipari-gazdasági területeinek peremén, jelentős közlekedési és műszaki infrastruktúrával tagolt környezetben helyezkedik el. A hatályos településszerkezeti terv alapján a telephelyhez különböző városi és külterületi területhasználatok kapcsolódnak.

A veszélyességi övezet településrendezési jelentőségét az adja, hogy a zónahatárok nem kizárólag az üzemi telkek belső területhasználatát érintik, hanem a környező területek későbbi fejlesztési és építési döntéseinél is figyelembe veendő korlátozást képeznek.

A településszerkezeti tervben ezért a veszélyességi zónák ábrázolását olyan, egyértelmű korlátozó elemként kell kezelni, amely a területfelhasználási besorolást nem változtatja meg, de az egyes területek fejlesztési lehetőségeinek vizsgálatakor kötelezően figyelembe veendő.

A módosítás eredményeként a településszerkezeti terv és a szabályozási terv az iparbiztonsági hatóság aktuális döntésével összhangba kerül, megszüntetve a korábbi és az új veszélyességi zónahatárok közötti eltérést.

2.3. Telekstruktúra, beépítettség és épületállomány

A telephely beépítése üzemi jellegű, nagy alapterületű ipari épületekkel, technológiai és kiszolgáló létesítményekkel. A telekstruktúra a hosszú idő alatt kialakult üzemi működéshez igazodik, ezért nem a környező lakóterületekre jellemző telekosztás és beépítési rend határozza meg.

A telephelyen belül a veszélyes anyagokkal kapcsolatos technológiák és létesítmények térbeli helyzete az iparbiztonsági kockázati számítások egyik meghatározó tényezője. A településrendezési terv azonban nem technológiai engedélyezési dokumentum, ezért e részletes üzemi viszonyok helyett a hatóság által kijelölt eredő zónahatárokat kell átvennie.

A módosítás az épületállomány, a beépítési mód, a megengedett beépítettség, az épületmagasság és más építési övezeti paraméterek megváltoztatását nem teszi szükségessé. A meglévő és jövőbeni építési tevékenység során ugyanakkor a veszélyességi övezethez kapcsolódó ágazati és helyi korlátozásokat figyelembe kell venni.

3. KÖZLEKEDÉSI ÉS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

3.1. Közlekedési kapcsolatok

A telephely fő közúti megközelítése a Kabay János utca felől biztosított. A helyszíni fotódokumentáció alapján a főbejárat kialakult, az üzemi személy- és teherforgalom fogadására alkalmas telephelyi kapcsolatként működik.

A veszélyességi övezet módosítása közlekedési hálózati fejlesztést vagy új közlekedési terület kijelölését nem igényli. Közlekedési szempontból a településrendezési feladat az, hogy a korlátozó zónák és a meglévő közlekedési infrastruktúra kapcsolata a tervlapokon egyértelmű legyen.

A veszélyhelyzeti megközelíthetőség és a beavatkozó szervek közlekedési lehetősége üzembiztonsági kérdés, amelyet a telephely működésére vonatkozó külön iparbiztonsági és tűzvédelmi dokumentációk kezelnek. A településrendezési módosítás ezen feltételeket önmagában nem változtatja meg.

3.2. Közmű- és energetikai kapcsolatok

Az ipari telephely működéséhez szükséges közmű- és energetikai infrastruktúra kialakult. A jelen módosítás nem új üzemi kapacitás, technológia vagy építési program településrendezési megalapozását szolgálja, ezért a közműhálózat fejlesztésére vonatkozó új tervi beavatkozást nem tesz szükségessé.

A veszélyességi övezet aktualizálása ugyanakkor a közmű- és infrastruktúra-fejlesztések későbbi tervezésénél is figyelembe veendő területi információ. A zónán belüli új létesítmények vagy hálózati elemek elhelyezése esetén az iparbiztonsági korlátozások vizsgálata szükséges.

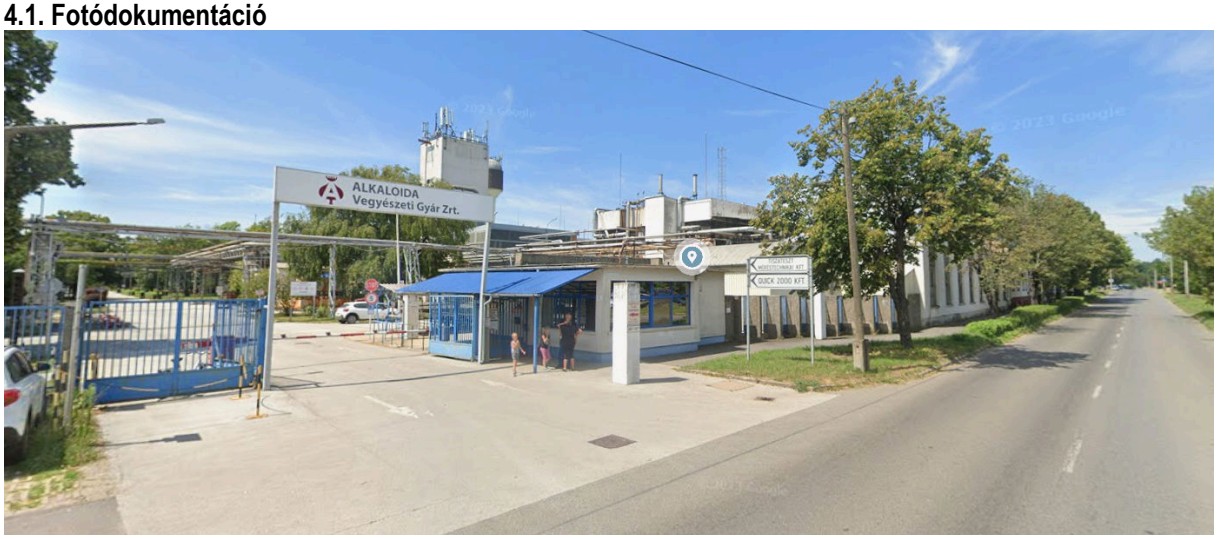
4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS TELEPÜLÉSKÉPI VIZSGÁLAT

Az ALKALOIDA telephely városképi megjelenése kialakult ipari karakterű. A Kabay János utca mentén az igazgatási és üzemi épületek, kerítések, kapuk, technológiai vezetékek és egyéb ipari létesítmények együttese határozza meg a környezet arculatát.

A veszélyességi övezet határainak módosítása önmagában nem jár új épület vagy építmény elhelyezésével, így közvetlen településképi változást nem idéz elő. A módosítás tervi, korlátozó jellegű beavatkozás.

A településképi vizsgálat szempontjából ezért a jelenlegi állapot dokumentálása indokolt, új tájba illesztési vagy építészeti követelmény megállapítása azonban kizárólag a zónahatárok aktualizálása miatt nem szükséges.

4.1. Fotódokumentáció



Kabay János utca felől északi irányba



Kabay János utca – főbejárat



Kabay János utca felől déli irányba

5. IPARBIZTONSÁGI ÉS VESZÉLYESSÉGI ÖVEZETI VIZSGÁLAT

5.1. Az iparbiztonsági hatósági döntés

A veszélyességi övezet kijelöléséről a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya a 30416-4599-21/2025.ált. számú határozatában rendelkezett.
A határozat tárgya az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. veszélyességi övezetének kijelölése. A hatóság egyben kezdeményezte Tiszavasvári Város Polgármesterénél a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetését.

A hatósági döntésben foglalt lehatárolás a településrendezési módosítás elsődleges, kötelezően figyelembe veendő térbeli alapadata. A településrendezési terv feladata nem a kockázati számítás felülvizsgálata, hanem a jóváhagyott zónahatárok pontos és következetes tervi átvezetése.

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 30416-4599-21/2025.ált.
Ügyintéző: Dudás Szilvia
Telefonszám: 42/598-176

Tárgy: Veszélyességi övezet kijelölése
ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt.
Hiv. szám: –
Melléklet: Térkép

HATÁROZAT

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság; illetőleg iparbiztonsági hatósági hatáskörében eljárva az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (székhelye: 4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29., a továbbiakban: Üzemeltető) székhelyével azonos telephelyére nézve felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában

I. A veszélyességi övezetet kijelölöm,

egyben kezdeményezem Tiszavasvári Város Polgármesterénél a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetését.

A veszélyességi övezetet tartalmazó térkép jelen határozat 1. számú mellékletét képezi.

II. Figyelmeztetés

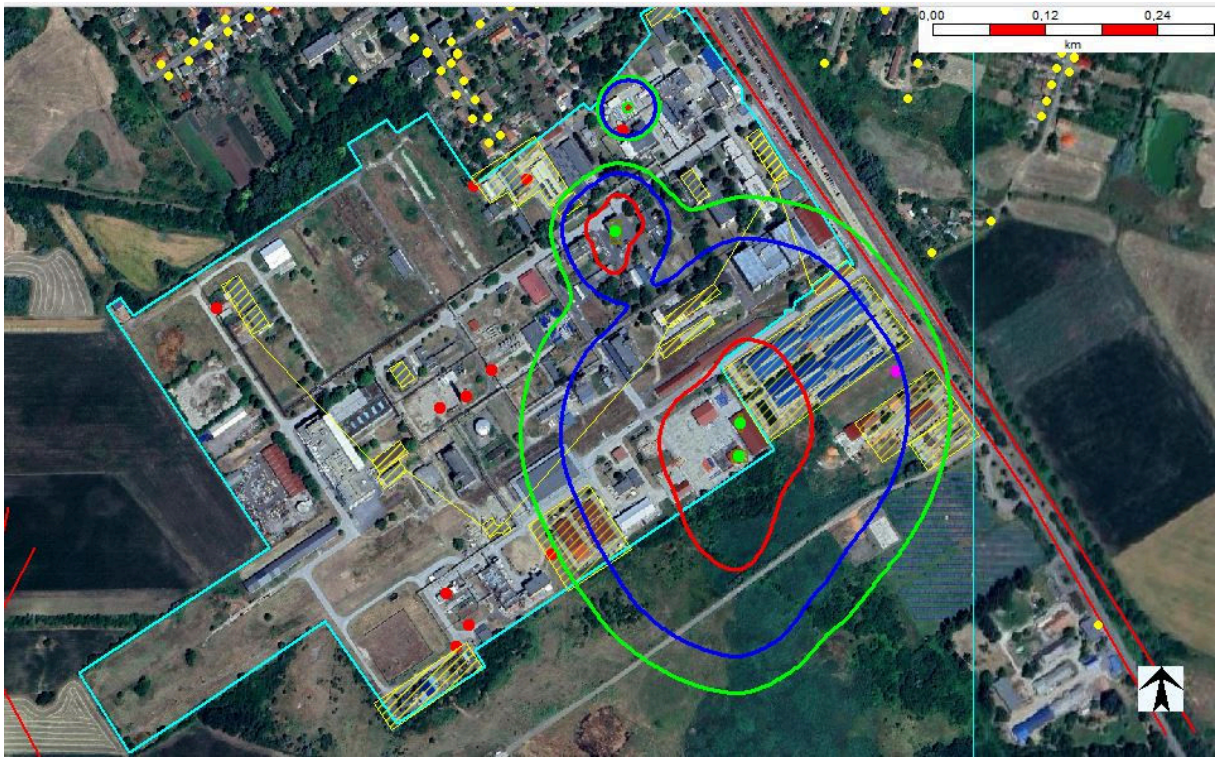
Az Üzemeltető köteles a településrendezési terv veszélyességi övezettel kapcsolatos módosításának költségeit viselni.
Tiszavasvári Város Polgármesterének
- értesítenie kell az iparbiztonsági hatóságot a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetésének várható időpontjáról;
- a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelemmel kell lennie a veszélyességi övezet kialakítását, függetlenül annak településrendezési tervben történő végső módosításától;

TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
Cím: 4400 Nyíregyháza, Benczúr tér 2. Telefon: +36 42 598-176
E-mail: tuhio@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A 30416-4599-21/2025.ált. számú határozat első oldala – forrás: iparbiztonsági hatóság

5.2. A veszélyességi zónák értelmezése

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 7. melléklet 2.1. pontja alapján a veszélyességi övezet három zónára tagolódik:
a) Belső zóna: a sérülés egyéni kockázata meghaladja a 10^{-5} esemény/év értéket; a hatósági térképen piros görbével jelölve.
b) Középső zóna: a sérülés egyéni kockázata 10^{-5} és 10^{-6} esemény/év értékek között alakul; a hatósági térképen kék görbével jelölve.
c) Külső zóna: a sérülés egyéni kockázata nem éri el a 10^{-6} esemény/év értéket, de nagyobb mint 3×10^{-7}; a hatósági térképen zöld görbével jelölve.



Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. veszélyességi övezete – a hatósági határozat térképi melléklete

5.3. Településrendezési következmények

A veszélyességi övezet a településrendezési tervben korlátozó elemként jelenik meg. A zónák nem önálló területfelhasználási kategóriák és nem építési övezetek, ezért a mögöttes területfelhasználási besorolásokat nem írják felül.

A zónahatárok ugyanakkor a területhasználat, a későbbi beépítés, valamint a különösen érzékeny rendeltetések elhelyezésének vizsgálatakor kötelezően figyelembe veendők. Ez indokolja, hogy a veszélyességi övezet a településszerkezeti és szabályozási tervben egyaránt naprakészen szerepeljen.

A jelen módosítás nem keletkeztet új veszélyforrást, és nem engedélyez új technológiai tevékenységet. A módosítás rendezési célja a hatósági kockázati lehatárolás és a településrendezési eszközök közötti összhang megteremtése.

A hatósági zónák változásából következően a korábbi tervi ábrázolást teljes körűen felül kell írni az új lehatárolással. A végleges tervlapokon a belső, középső és külső zónák jelkulcsának egységesnek és jól értelmezhetőnek kell lennie.

6. KÖRNYEZETI ÉS TÁJI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A jelen vizsgálat tárgya nem új beruházás környezeti hatásainak értékelése, hanem egy meglévő felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemhez tartozó veszélyességi övezet településrendezési átvezetése.

A módosítás ezért önmagában nem jár új területigénybevétellel, termőföld-kivonással, új beépítéssel, új közlekedési igénnyel vagy új közműterheléssel. A környezeti és táji állapot fizikai értelemben nem a tervmódosítás következtében változik.

A környezeti vizsgálat szükségességének megítélése során ugyanakkor indokolt külön értékelni, hogy a zónahatárok módosítása érint-e olyan területeket vagy területhasználatokat, amelyek a településrendezési döntésekben különleges védelmet vagy korlátozást igényelnek.

A feltöltött vizsgálati dokumentum nem tartalmaz teljes természetvédelmi, örökségvédelmi és környezetállapot-adatszolgáltatást. Ezért e témakörökben a végleges dokumentációban csak a rendelkezésre álló E-TÉR, ágazati és hatósági adatszolgáltatásokkal igazolt megállapítások rögzíthetők.

7. ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETÉRTÉKELÉS

A vizsgálatok alapján a módosítás egy kialakult, régóta működő ipari telephelyhez kapcsolódó iparbiztonsági korlátozó elem aktualizálása. A telephely gazdasági ipari területfelhasználása és a város településszerkezeti alapstruktúrája változatlan marad.

A módosítás nem eredményez új beépítésre szánt területet, területfelhasználási átsorolást vagy építési övezeti paramétermódosítást. Ennek megfelelően a településrendezési hatás elsődlegesen a tervi korlátozások pontosításában jelentkezik.

A 30416-4599-21/2025.ált. számú határozat szerinti belső, középső és külső veszélyességi zónákat a településrendezési eszközökben egységesen, a teljes települési tervlap frissítésével kell átvezetni.

A további munkarészekben a területrendezési összhang, a környezeti vizsgálat szükségessége, valamint az érintett szakági és államigazgatási szervek véleménye alapján kell véglegesíteni a módosítás szakmai alátámasztását.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet

Tiszavasvári Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
…/2026. (… …) Kt. számú határozata
TISZAVASVÁRI VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Tiszavasvári Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseire, a következő határozatot hozza:

1. Tiszavasvári Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 50/2020. (IV. 6.) Kt. számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét és annak leírását a jelen határozat mellékletei szerint módosítja.
2. A módosítás célja az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.) telephelyéhez kapcsolódó, az iparbiztonsági hatóság 30416-4599-21/2025.ált. számú határozatával kijelölt veszélyességi övezet megváltozott határainak – belső, középső és külső zónájának – településszerkezeti terven történő feltüntetése.
3. A hatályos településszerkezeti terv a veszélyességi övezet belső, középső és külső zónáját már tartalmazza. A korábban ábrázolt veszélyességi övezethatárok helyébe a 30416-4599-21/2025.ált. számú iparbiztonsági határozatban és annak mellékletében meghatározott, aktualizált veszélyességi övezethatárok lépnek.
4. A módosítás területfelhasználási változást nem eredményez; Tiszavasvári Város közigazgatási és belterületi határa, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek kiterjedése, továbbá a településszerkezeti terv közlekedési és közműhálózati elemei nem változnak.
5. A módosítás nem új önálló fedvényterv megállapításával történik. Az 50/2020. (IV. 6.) Kt. számú határozattal elfogadott, Tiszavasvári Város teljes közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti tervlap helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező, a veszélyességi övezet aktualizált határaival javított, egységes településszerkezeti tervlap lép.
6. A módosítással nem érintett településszerkezeti tervi elemek és a Településszerkezeti Terv Leírásának egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.
7. A településfejlesztési és településrendezési tevékenységek, továbbá a veszélyességi övezet által érintett fejlesztési és építési döntések előkészítése során a településszerkezeti tervet és annak leírását a hatályos iparbiztonsági hatósági lehatárolással és az ahhoz kapcsolódó ágazati követelményekkel összhangban kell alkalmazni.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Tiszavasvári, 2026. ……

Balázsi Csilla
polgármester

Dr. Kovács János
jegyző

Mellékletek:
1. melléklet: Tiszavasvári Város teljes közigazgatási területére vonatkozó javított településszerkezeti tervlap
2. melléklet: Településszerkezeti Terv Leírásának módosítása

A …/2026. (… …) Kt. számú határozat 1. melléklete
TISZAVASVÁRI VÁROS TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ JAVÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

[A Tiszavasvári Város teljes közigazgatási területére vonatkozó, a 30416-4599-21/2025.ált. számú iparbiztonsági határozat szerinti veszélyességi övezethatárokkal aktualizált T-2-2/3 jelű településszerkezeti tervlap helye.]

TISZAVASVÁRI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:10000

JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület		
Kisvárosias lakóterület	Lk	
Kertvárosias lakóterület	Lke	
Falusias lakóterület	Lf	
Vegyes terület		
Településközpont vegyes terület	Vt	
Gazdasági terület		
Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	
Ipari terület	Gip	
Egyéb ipari terület	Ge	
Üdülőterület		
Üdülőházas üdülőterület	Üü	
Hétvégiházas üdülőterület	Üh	
Különleges terület		
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Keü	
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	Ksp	
Temető területe	Kt	
Mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	
Strand terület	Kstr	
Szennyvízkezelő területe	Kszv	
Kegyeleti park területe	Kkp	
Sorgarázsok területe	Kg	
Vásár, kiállítás területe	Kvás	
Vadászház területe	Kvad	
Közmű- és hírközlési létesítmények területe	Kkö	
Oktatási központok területe	Kokt	
Turisztikai fejlesztési központ területe	Ktur	
Állatmenhely területe	Kám	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közlekedési és közmű területek		
Közutak	Köu	
Vasútterület	Kök	
Zöldterületek		
Közparkok területe	Zkp	
Közkertek területe	Zkk	
Erdőterületek		
Védelmi erdő területe	Ev	
Gazdasági erdő területe	Eg	
Mezőgazdasági terület		
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	
Általános mezőgazdasági terület	Má	
Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	Mko	
Vízgazdálkodással összefüggő terület	V	
Természetközeli terület	Tk	
Különleges terület		
Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	Kb	
Lezárt hulladékkezelő, -lerakó területe	Khull	
Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	Ken	

INTÉZMÉNYEK (JELEK):

- Közigazgatási központ
- Oktatási központ
- Egészségügyi központ
- Temető
- Gyógyszertár
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kereskedelmi központ
- Szociális otthon
- Kegyeleti park
- Termál strand
- Sport központ
- Kollégium, szállás
- Kemping
- Szabadidő központ

VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET

- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti belső zóna
- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti középső zóna
- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti külső zóna

TISZALÖK

SZORGALMATOS

TISZALÖK 109-es vasútvonal

TISZALÖK 3632. sz. összekötő út

TISZAESZLÁR, TISZANAGYFALU, RAKAMAZ 3633. sz. összekötő út

DEBRECEN 109-es vasútvonal

HAJDÚNÁNÁS HAJDÚDOROG 3502. sz. összekötő út

HAJDÚNÁNÁS

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem
- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Műemléki környezet területe
- Régészeti érdekű terület határa

Helyi művi értékvédelem
- Helyi jelentőségű védett érték (HV)

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Nemzetközi táj- és természetvédelem
- NATURA 2000 terület határa (N2000)
- NATURA 2000 terület területe

Országos és térségi táj- és természetvédelem
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - magterület határa (mag)
- Országos ökológiai hálózat - magterület területe
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa (öf)
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe (öf)
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa (pf)
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület területe (pf)

Helyi táj- és természetvédelem
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa (meglévő) (H)
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület területe (meglévő)
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa (javasolt) (H)
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület területe (javasolt)
- Védett településszerkezet határa
- Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa (Tkv)
- Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Egyedi tájérték
- Érzékeny természeti terület határa
- Érzékeny természeti terület

KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj- és vízvédelem
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa (VM)
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe (VM)
- Felszíni víz védvonala (töltés, gát) (Vv)
- Belvízjárta terület
- Nagyvízi meder
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa (vb)

Egyéb
- Bányatelek határa
- Bányatelek területe
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa/területe (60 m)
- Területfelhasználási rendszer határa
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- Erdők övezete
- Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület
- Erdőtelepítésre javasolt terület
- OTRT szerinti vízminőség-védelmi terület
- Tájképvédelmi terület övezete
- A település teljes közigazgatási területét érinti:
  - a történeti település területe

NYOMVONALAS ELEMEK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

	Meglévő	Tervezett
Közigazgatási határ		
Belterületi határ		
Beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa		
Közúti közlekedés		
Főút		
Országos mellékút		
Helyi gyűjtőút		
Fontosabb szintbeni közúti csomópont		
Kerékpárút		
Híd		

T-2-1/3 T-2-2/3 T-2-3/3

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

Víziközművek
- Víztározó
- Ivóvíz-gerincvezeték (V)

Szennyvízközművek
- Szennyvíztisztítómű (SZT)
- Szennyvíz főgyűjtő csatorna (nyomó-, vákuumos) (SZ)

Hulladék
- Kommunális szilárdhulladék-lerakó és -kezelőhely (SZ)

Villamos energia közművek
- Villamosenergia átviteli hálózat (400 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel) (E400)
- Villamosenergia átviteli hálózat (220 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel) (E220)
- Villamosenergia átviteli hálózat (120 kV feszültségszinttel, föld felett, biztonsági övezettel) (E120)

Gázközművek
- Gázfogadó állomás
- Nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar) (Gfnk)
- Középnyomású földgáz elosztóvezeték (Gfk)

Egyéb termékvezeték
- Olajvezeték, biztonsági övezettel (o)
- Termékvezeték, biztonsági övezettel (t)

Hírközlés
- Adó, vevőtorony, átjátszó állomás
- Vezetékes távközlési hálózat (föld felett) (Ttf)
- Vezetékes távközlési hálózat (föld alatt) (Tta)

Kötöttpályás közlekedés
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás (VA)

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült 2019. február 07.-i keltezéssel.

NYÍRSÉGTERV

4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 18.
Tel./fax: 42/421-363
E-mail: nyirsegterv@gmail.com
Web: www.nyirsegtervkft.hu

MEGBÍZÓ: **TISZAVASVÁRI VÁROS Önkormányzat**

A munka megnevezése: **Tiszavasvári Város Településrendezési Terv**

TERVEZŐ:

okl. TT 14-0258	Kulcsár Gusztáv okl. építőmérnök TK6 15-0300	Szalai Sándor környezetmérnök, környezetvédelmi-ökológus	Rácz Géza villamos üzemmérnök TH 15-0103	Bíró Károly építőmérnök TV-T-15-402, V-Ja2/15-0402
Angyal András okl. elektromos mérnök ÉN-T-1-15-0403	Vasasné Bacsó Eszter épületgépész mérnök OO-T/15-0506	Zsila László okl. táj- és kertépítészmérnök TK 09-0583, K1 09-0583	Fazekasné Jánocsik Zsuzsa építőmérnök közreműködő tervező	Liskány Tamás építőmérnök közreműködő tervező

A rajz megnevezése: Településszerkezeti terv

Dátum: 2026. augusztus hó

Törzsszám: NYT-TRT-2019/1.

Rajzszám: T-2-2/3

A …/2026. (… …) Kt. számú határozat 2. melléklete
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A módosítás előzménye és célja
Tiszavasvári Város Önkormányzata az 50/2020. (IV. 6.) Kt. számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének és Leírásának módosítását az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.) telephelyéhez kapcsolódó veszélyességi övezet megváltozott határainak településrendezési eszközökben történő átvezetése érdekében végzi el.

A hatályos településrendezési eszközök a telephelyhez kapcsolódó veszélyességi övezet belső, középső és külső zónáját már tartalmazzák. Az iparbiztonsági hatósági felülvizsgálat eredményeként a zónahatárok megváltoztak, ezért a településszerkezeti terven szereplő korábbi lehatárolás aktualizálása szükséges.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya iparbiztonsági hatósági hatáskörében eljárva, az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemére vonatkozóan a 30416-4599-21/2025.ált. számú határozatában kijelölte a veszélyességi övezet aktuális határait és kezdeményezte azok településrendezési tervben történő feltüntetését.

A településszerkezeti terv módosításának tartalma
A településszerkezeti terv módosítása kizárólag a veszélyességi övezet grafikai lehatárolásának aktualizálására irányul. A teljes településre vonatkozó javított településszerkezeti tervlapon a veszélyességi övezet jelkulcsa alapján a belső, középső és külső zóna a 30416-4599-21/2025.ált. számú iparbiztonsági hatósági határozat szerinti területi kiterjedéssel kerül feltüntetésre.

A módosítás nem jár új területfelhasználási egység kijelölésével, meglévő területfelhasználási egység átsorolásával, új beépítésre szánt terület kijelölésével vagy beépítésre szánt terület visszasorolásával. A módosítás nem változtatja meg a település kialakult területhasználati rendszerét.

Igazgatási és területfelhasználási változások
1. Tiszavasvári Város közigazgatási területe nem változik.
2. A belterület és külterület határa nem változik.
3. A beépítésre szánt területek mértéke nem változik.
4. A beépítésre nem szánt területek mértéke nem változik.
5. A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszere nem változik.

A településszerkezeti terv hálózati elemei
A módosítás a településszerkezeti terv közlekedési, közmű- és egyéb hálózati elemeit nem érinti. A meglévő és tervezett hálózati elemek, azok hierarchiája és nyomvonala változatlan marad. A veszélyességi övezet aktualizálása önmagában új közlekedési vagy közműfejlesztési igényt nem keletkeztet.

Veszélyességi övezet
A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem környezetében kijelölt veszélyességi övezet a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezés szabályai szerint meghatározott, településrendezési szempontból figyelembe veendő területi korlátozás.

A településszerkezeti terven a belső, középső és külső zóna külön jelöléssel jelenik meg. A belső zóna a legnagyobb egyéni kockázatú területrészt, a középső és külső zóna az attól fokozatosan csökkenő kockázatú területeket jelöli.

A 2026. évi módosítás során a hatályos településszerkezeti terven feltüntetett veszélyességi övezethatárok helyébe a 30416-4599-21/2025.ált. számú iparbiztonsági határozat és annak melléklete szerinti aktualizált veszélyességi övezethatárok lépnek. A módosítás tehát a korábban már megjelenített iparbiztonsági korlátozás területi kiterjedésének pontosítása.

A Településszerkezeti Terv Leírásának kiegészítése

A hatályos Településszerkezeti Terv Leírása az alábbi szöveggel egészül ki:

„Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.) telephelyéhez kapcsolódó veszélyességi övezet belső, középső és külső zónájának határait a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályának 30416-4599-21/2025.ált. számú határozata és annak melléklete alapján kell figyelembe venni. A településszerkezeti terv a veszélyességi övezet belső, középső és külső zónáját a hatósági kijelöléssel összhangban ábrázolja. A veszélyességi övezet határain belül a területfelhasználással, fejlesztéssel és építési tevékenységgel kapcsolatos döntések során az iparbiztonsági követelményeket érvényesíteni kell.”

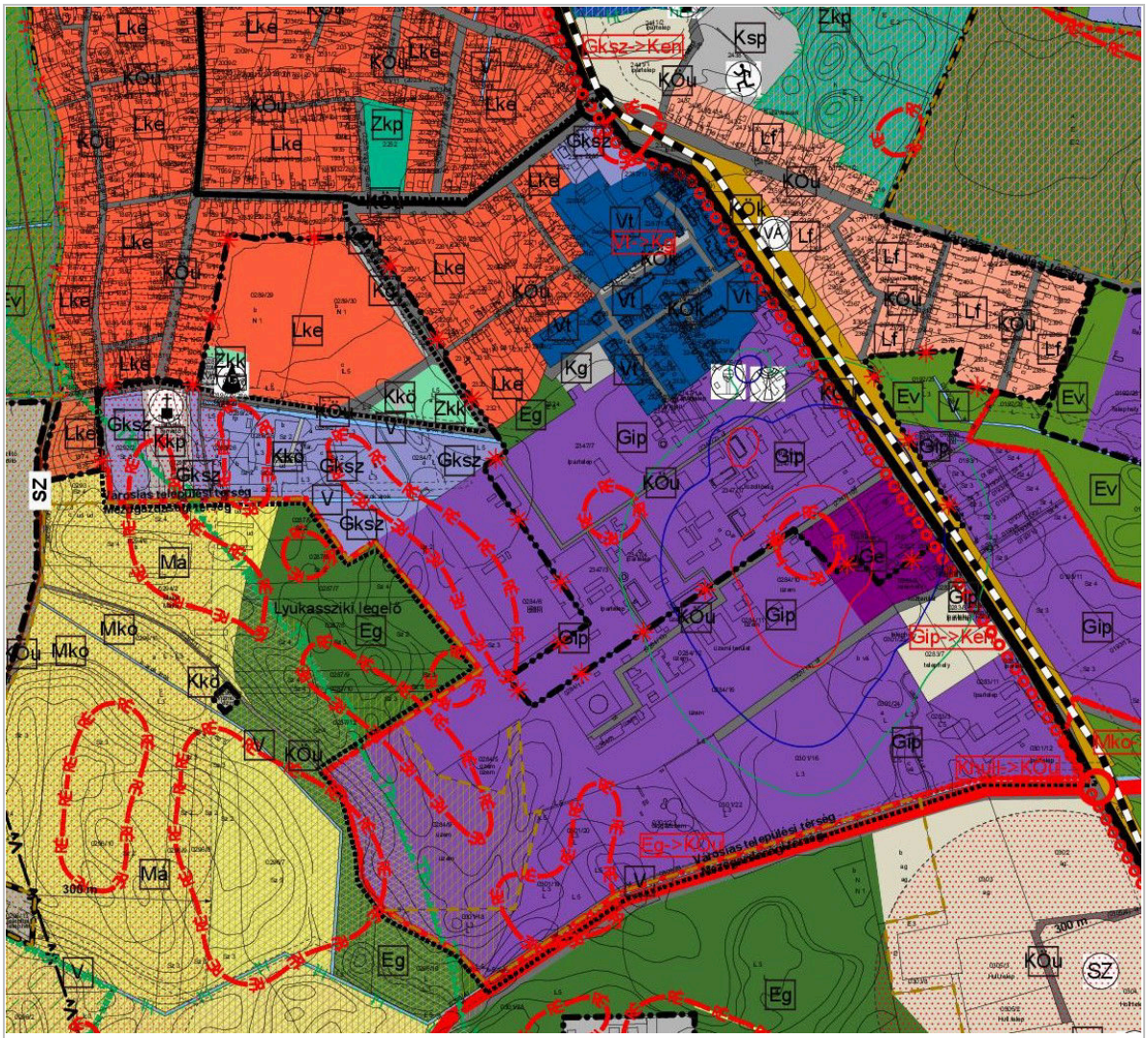
Egyéb településszerkezeti elemek

A módosítás a településszerkezeti tervben rögzített értékvédelmi, táj- és természetvédelmi, örökségvédelmi, közlekedési és közművesítési elemek tartalmát nem változtatja meg. A módosítással nem érintett településszerkezeti tervi elemek változatlanul hatályban maradnak.

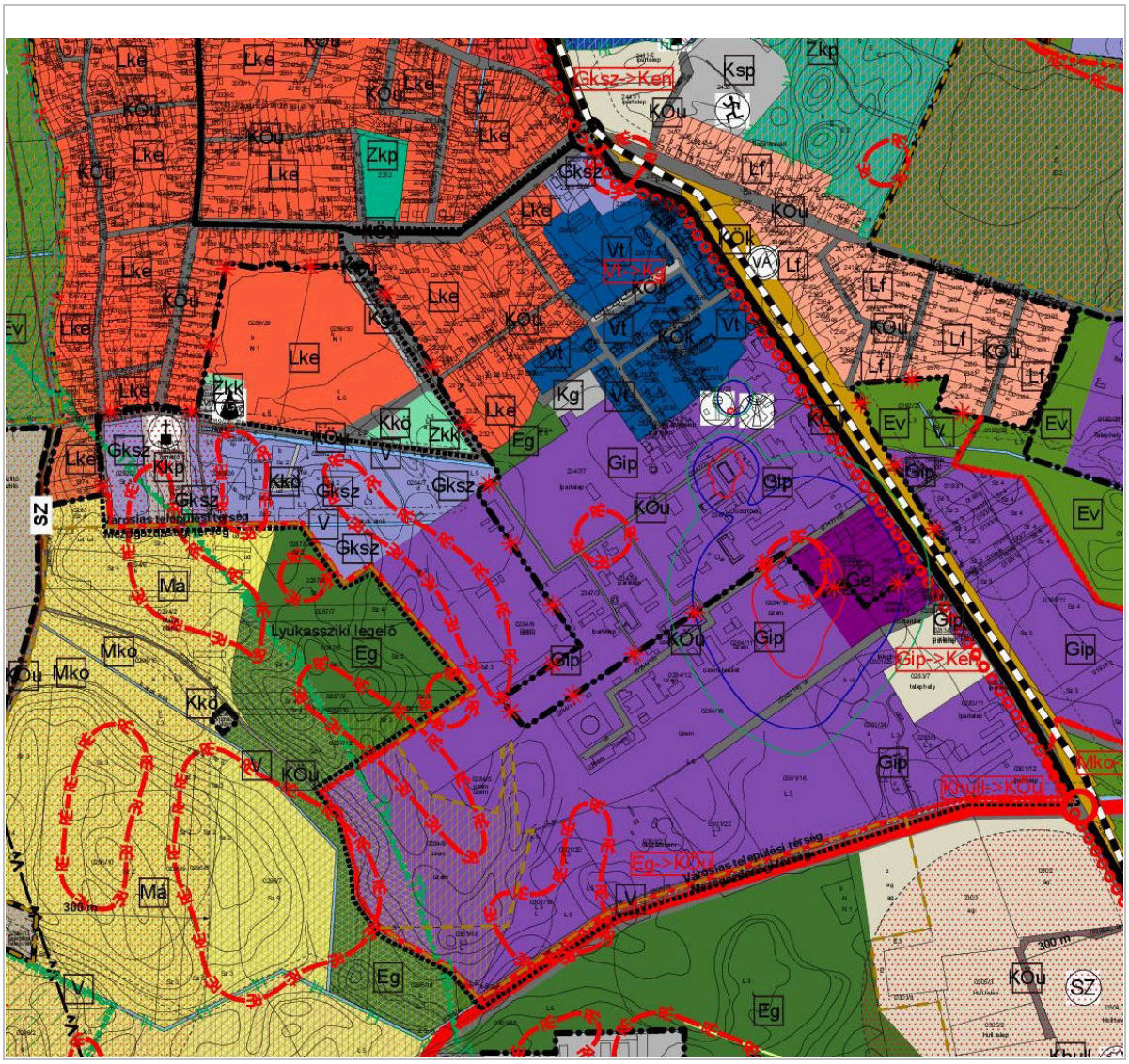
A végrehajtással kapcsolatos rendelkezések

1. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat alkalmazása során a veszélyességi övezet határait és az azokhoz kapcsolódó iparbiztonsági követelményeket együttesen kell figyelembe venni.
2. A veszélyességi övezet határainak későbbi hatósági módosítása esetén a településrendezési eszközök szükséges aktualizálásáról gondoskodni kell.
3. Jelen módosítás a hatályos településszerkezeti terv veszélyességi övezetet érintő zónahatárait aktualizálja; annak egyéb, jelen módosítással nem érintett rendelkezéseit nem változtatja meg.
4. A teljes településre vonatkozó javított településszerkezeti tervlap a korábbi teljes tervlap helyébe lép; a módosítás külön fedvényterv megállapítását nem igényli.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



MÓDOSÍTOTT / TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Rendelet tervezet

Tiszavasvári Város Önkormányzata
…/2026. (… …) önkormányzati rendelete
Tiszavasvári Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
11/2020. (IV. 7.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet átmeneti és egyeztetési szabályaira, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklete szerinti államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a partnerségi egyeztetés lefolytatását és az állami főépítész záró szakmai véleményét követően a következőket rendeli el:

1. §

A Tiszavasvári Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2020. (IV. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Az 1. melléklet szerinti, Tiszavasvári Város teljes közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terven az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (4440 Tiszavasvári, Kabay János utca 29.) felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzeméhez kapcsolódó veszélyességi övezet belső, középső és külső zónájának határai a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályának 30416-4599-21/2025.ált. számú határozata és annak térképi melléklete szerinti lehatárolással kerülnek feltüntetésre.

A veszélyességi övezet határainak aktualizálása területfelhasználási átsorolást, új beépítésre szánt terület kijelölését, építési övezeti vagy övezeti paraméter módosítását nem eredményezi.

3. §

Ez a rendelet 2026. …… napján lép hatályba.

4. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépés napjától indított új ügyekben kell alkalmazni.

Balázsi Csilla
polgármester

Dr. Kovács János
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026. …… hó …… nap

1. melléklet a …/2026. (… …) önkormányzati rendelethez
TISZAVASVÁRI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS JELMAGYARÁZATA
TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET

[A Tiszavasvári Város teljes közigazgatási területére vonatkozó, a 30416-4599-21/2025.ált. számú iparbiztonsági határozat szerinti veszélyességi övezethatárokkal aktualizált T-3b-2/2 szabályozási tervlap helye.]

TISZAVASVÁRI

SZABÁLYOZÁSI TERV
BELTERÜLET
M=1:4000

ÖVEZETI JELEK

Lk-1	KT	40	40	Vt-7	SZ(O)	60	20	Kt	SZ	10	40
	12.5	2000			15,0	800			6,0	10000	
Lk-2	Z	40	30	Vt-8	I	40	30	Kkp	SZ	10	40
	7.5	200			9,0	700			6,0	K	
Lke-1	O	30	50	Gip-1	SZ	30	40	Keü	SZ	20	60
	6,0	1000			10,0	3000			9,0	5000	
Lke-2	O	30	50	Gip-2	O (SZ)	30	40	Kvás	SZ	10	60
	4.5	500			7,5	3000			6,0	K	
Lke-3	O	30	50	Gksz-1	SZ	40	20	Kg	SZ	40	40
	6,0	500			9,0	2000			3,0	500(K)	
Lf-1	O	25	40	Gksz-2	SZ	40	25	Kokt	SZ	40	40
	6,0	1000			7,5	2000			7,5	5000	
Lf-2	O	30	40	Gksz-3	O (SZ)	40	20	Kkö	SZ	30	40
	4.5	600			6,0	1000			6,0	K	
Lf-3	SZ	25	50	Ge	SZ	50	25	Köu	Közúti közlekedési terület		
	4,5	2000			10,0	1000					
Vt-1	O	40	30	Üü-1	SZ	25	40	Kök	Kötöttpályás közlekedési terület		
	9,0	1000			6,0-9,0	10000					
Vt-2	Z	60	20	Üü-2	SZ	25	40	Zkk	Közkert		
	9,0	700			7,5	2000					
Vt-3	SZ	40	40	Üü-3	(O)SZ	20	40	Zkp	Közpark		
	9,0	K			6,0	1000					
Vt-4	O	40	30	Üh-1	O	20	60	Ev	Védelmi erdőterület		
	6,0	1000			4,5	360					
Vt-5	SZ	50	40	Ksp	SZ	15	50	V	Vízgazdálkodási terület		
	12.5	10000			6,0	10000					
Vt-6	SZ	40	10	Kstr	SZ	20	60				
	6,0	7000			10,5	10000					
Vt-9	SZ	40	10								
	6,0	800									
Vt-1*	(O)SZ	40	20								
	9,0	1000									

K - kialakult állapot
KT - kialakult településszerű beépítési mód
Z - zártsorú beépítési mód
S - sorházas beépítési mód
SZ - szabadonálló beépítési mód
O - oldalhatáron álló beépítés mód
I - ikresen csatlakozó beépítés mód

JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

- Lakóterület
  - Kisvárosias lakóterület — Lk
  - Kertvárosias lakóterület — Lke
  - Falusias lakóterület — Lf
- Vegyes terület
  - Településközpont vegyes terület — Vt
- Gazdasági terület
  - Gazdasági kereskedelmi terület — Gksz
  - Ipari terület — Gip
  - Egyéb ipari gazdasági terület — Ge
- Üdülőterület
  - Üdülőházas üdülőterület — Üü
  - Hétvégiházas üdülőterület — Üh
- Különleges terület
  - Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület — Keü
  - Nagykiterjedésű sportolási célú terület — Ksp
  - Temető területe — Kt
  - Közmű- és hírközlési létesítmények területe — Kkö
  - Strand terület — Kstr
  - Kegyeleti park területe — Kkp
  - Vásár, kiállítás és kongresszus területe — Kvás
  - Oktatási központok területe — Kokt
  - Sorgarázsok területe — Kg

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- Közlekedési és közmű területek
  - Közutak — Köu
  - Vasútterület — Kök
- Zöldterületek
  - Közparkok területe — Zkp
  - Közkertek területe — Zkk
- Erdőterületek
  - Védelmi erdő területe — Ev
- Vízgazdálkodással összefüggő terület — V
- Különleges területek
  - Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület — Ken

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Országos (nemzetközi) művi értékvédelem
  - Műemlék
  - Műemléki környezet határa
  - Műemléki környezet területe
  - Régészeti érdekű terület határa
- Helyi művi értékvédelem
  - Helyi jelentőségű védett érték — Hv
  - Védett településszerkezet határa

VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET

- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti belső zóna
- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti középső zóna
- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti külső zóna

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Meglévő	Tervezett
Belterületi határ		
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		
Szabályozási szélesség		
Építési övezet, övezet határa		
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása		Lf
Előkert mérete		EK=
Kötelező megszüntető jel		
Beültetési kötelezettség határa		
Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma		P150
Telek kötelező zöldfelület		
Gyalogút		
Kerékpárút		
Kötöttpályás tömegközlekedés		

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Helyi táj- és természetvédelem
  - Helyi jelentőségű természetvédemi terület határa (meglévő)
  - Helyi jelentőségű természetvédemi terület területe (meglévő)
  - Helyi jelentőségű természetvédemi terület határa (javasolt)
  - Helyi jelentőségű természetvédemi terület területe (javasolt)
  - Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa — Tv
  - Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
  - Egyedi tájérték

KÖRNYEZETVÉDELEM

- Talaj- és vízvédelem
  - Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa — Vt
  - Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe
  - Felszíni víz védvonala (töltés, gát) — Vv
  - Belvízjárta terület
- Egyéb
  - Védőterület, védőtávolság, védősáv határa/területe — 60 m
  - Erdők övezete

A település teljes közigazgatási területét érinti:
- a tájképvédelmi terület
- a történeti település terület

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMEK

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Kötöttpályás közlekedés célú közterület
- Országos fő- és mellékút — Köu-o
- Kiszolgáló út — Köu-k
- Gyalogút — Köu-gy

VILLAMOS ENERGIA KÖZMŰVEK

- Kisfeszültségű villamos hálózat biztonsági övezettel
- Villamosenergia transzformátor állomás — VT

T-3b-1/2

T-3b-2/2

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

NYÍRSÉGTERV 4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 18. Tel./fax: 42/421-393 E-mail: nyirsegterv@gmail.com Web: www.nyirsegterv.hu	MEGBÍZÓ: TISZAVASVÁRI VÁROS Önkormányzat	A munka megnevezése : Tiszavasvári Város Településrendezési Terv
TERVEZŐK: Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258	Kalocsai Gusztáv okl. építőmérnök Tké 15-2000	Szalai Sándor környezetmérnök, környezetvédelmi okleveles	Rácz Géza villamos szakmérnök TH-15/0108	Bíró Károly építőmérnök TV-T-15-050 V/3b/15-2402
Angyal András okl. építőmérnök, ÉN-T-1-15/2400	Vasainé Bacsó Eszter építészgazdász mérnök GÓ-T/15-0596	Zella László okl. táj- és kertépítőszakmérnök TK 09-0563, K/1 09-0583	Fazekasné Jánosik Zsuzsa építőmérnök, településmérnök szakértő	Liskány Tamás építőmérnök közlekedésmérnök szakértő
A rajz megnevezése: Szabályozási terület - Belterület	Dátum: 2026. augusztus hó	Törzsszám: NYT-TRT-2019/1.	Rajzszám: T-3b-2/2	

Indokolás

Általános indokolás
A rendeletmódosítás célja az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. 4440 Tiszavasvári, Kabay János utca 29. szám alatti, felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzeméhez kapcsolódó veszélyességi övezet megváltozott határainak átvezetése Tiszavasvári Város szabályozási tervén.

A veszélyességi övezet belső, középső és külső zónája a hatályos településrendezési eszközökben már korábban feltüntetésre került. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya a 30416-4599-21/2025.ált. számú határozatában a veszélyességi övezet aktuális határait meghatározta, és kezdeményezte azok településrendezési tervben történő feltüntetését.

A módosítás nem irányul az ALKALOIDA telephely területfelhasználásának vagy építési övezeti besorolásának megváltoztatására, új beépítésre szánt terület kijelölésére vagy a beépítési paraméterek módosítására. A jelen eljárás kizárólag a veszélyességi övezet térképi lehatárolásának aktualizálását szolgálja.

A módosítás során nem új résztervi szabályozási tervlap készül. A hatályos HÉSZ teljes településre vonatkozó szabályozási tervet tartalmazó 1. melléklete kerül lecserélésre az egységesen javított tervlapra, amely már a hatóság által meghatározott aktuális belső, középső és külső veszélyességi zónákat tartalmazza.

Új, anyagi jellegű veszélyességiövezet-előírás megállapítása nem indokolt; a módosítás elsődlegesen a hatósági döntés és a szabályozási terv térképi tartalma közötti összhang megteremtését biztosítja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz
A rendelkezés az Ör. 1. mellékletének teljes cseréjéről rendelkezik. Ennek eredményeként a hatályos szabályozási terv teljes településre vonatkozó, egységes tervlapja az aktualizált veszélyességi övezethatárokat tartalmazó szabályozási tervre cserélődik.

A 2. §-hoz
A rendelkezés egyértelművé teszi, hogy a szabályozási terven az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. telephelyéhez kapcsolódó belső, középső és külső veszélyességi zóna a 30416-4599-21/2025.ált. számú iparbiztonsági hatósági határozat és annak térképi melléklete szerinti lehatárolással jelenik meg. A módosítás nem hoz létre új területfelhasználási kategóriát és nem módosít építési övezeti vagy övezeti paramétert.

A 3. §-hoz
A rendelkezés a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

A 4. §-hoz
A rendelkezés meghatározza a módosított szabályozási terv időbeli alkalmazását.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a rendelet-tervezet várható következményei az alábbiak szerint foglalhatók össze.

I. Társadalmi hatások

A módosítás a lakosság, a területhasználók és a gazdasági szereplők biztonságát szolgálja azzal, hogy a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemhez kapcsolódó, hatóságilag meghatározott aktuális veszélyességi övezethatárok a településrendezési eszközökben is egyértelműen és naprakészen megjelennek. A módosítás önmagában új beépítési lehetőséget vagy intenzitásnövekedést nem keletkeztet.

II. Gazdasági és költségvetési hatások

A módosítás területfelhasználási átsorolást, új gazdasági terület kijelölését vagy a beépítési intenzitás növelését nem tartalmazza. Az önkormányzat számára a rendelet alkalmazása új, folyamatos költségvetési kötelezettséget nem keletkeztet. A helyi adóbevételek közvetlen változása a veszélyességi övezethatárok tervi aktualizálásától nem várható.

III. Környezeti és egészségi következmények

A módosítás közvetlen környezeti terhelést nem okoz, mivel nem jár új területfelhasználás kijelölésével, új technológia engedélyezésével vagy új építési jog megállapításával. A veszélyességi övezet aktuális határainak feltüntetése a megelőzést, a kockázatok figyelembevételét és ezáltal az emberi egészség és a környezet védelmét támogatja.

IV. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletmódosítás jelentős többlet-adminisztrációt nem eredményez. A hatósági, önkormányzati, településrendezési és építési döntések előkészítése során az aktualizált szabályozási tervet kell alkalmazni.

V. A jogszabály megalkotásának szükségessége

A rendelet megalkotása azért szükséges, mert az iparbiztonsági hatóság az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. telephelyéhez kapcsolódó veszélyességi övezet aktuális határait a 30416-4599-21/2025.ált. számú határozatában meghatározta. A településrendezési eszközöknek a hatóság által kijelölt aktuális veszélyességi övezethatárokat kell tükrözniük.

VI. A jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosítás elmaradása esetén a szabályozási terv továbbra is a korábbi veszélyességi övezethatárokat tartalmazná. Ez eltérést eredményezne az iparbiztonsági hatóság aktuális határozata és a településrendezési eszköz között, ami a területhasználati, fejlesztési, építési és hatósági döntések során jogalkalmazási bizonytalanságot okozhatna.

VII. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek az önkormányzatnál és a polgármesteri hivatalnál rendelkezésre állnak. A módosítás alkalmazása külön pénzügyi vagy intézményi kapacitás létrehozását nem igényli.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A településrendezési terv módosításának várható hatásai

1. A környezeti vizsgálat szükségességének jogszabályi háttere

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) 1. §-a határozza meg, hogy mely tervek és programok esetében kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, illetve mely esetekben kell a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönteni annak szükségességéről. A település egy részére készülő szabályozási terv, helyi építési szabályzat, valamint ezek kisebb módosítása esetében a környezeti vizsgálat szükségességét a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A jelentőség megítélésénél különösen a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott szempontokat kell mérlegelni. Jelen dokumentáció nem teljes környezeti értékelés, hanem a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntését megalapozó szakmai összefoglaló. A vizsgálat tárgya kizárólag a Tiszavasvári Város településrendezési eszközeiben már megjelenített veszélyességi övezet határainak az iparbiztonsági hatóság 30416-4599-21/2025.ált. számú határozata szerinti aktualizálása.

2. A tervezési feladat, a terv célja

A módosítás Tiszavasvári Város hatályos településszerkezeti tervét, annak leírását, valamint a helyi építési szabályzat mellékletét képező, a teljes településre vonatkozó szabályozási tervlapot érinti. A tervezési feladat célja nem új fejlesztési terület kijelölése és nem új területhasználat meghatározása, hanem az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29.) székhelyével azonos telephelyéhez kapcsolódó veszélyességi övezet aktuális határainak átvezetése a településrendezési eszközökbe. A veszélyességi övezet belső, középső és külső zónája a hatályos településrendezési eszközökben már megjelenik; jelen módosítás ennek hatósági felülvizsgálat szerinti pontosítását szolgálja. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemére vonatkozóan a 30416-4599-21/2025.ált. számú határozatában a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetését kezdeményezte. A módosítás során nem új résztervlap készül: a településszerkezeti és a szabályozási terv teljes, egységes tervlapja kerül javított tartalommal cserére.

3. A módosítás lényege és jelentősége

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet alapján a veszélyességi övezet a településrendezési döntések során figyelembe veendő, iparbiztonsági szempontból meghatározott területi korlátozás. A jelen módosítás a hatályos tervben ábrázolt zónahatárok hatósági lehatárolás szerinti aktualizálására irányul. A módosítás területfelhasználási átsorolást, új beépítésre szánt terület kijelölését, építési övezeti paraméter módosítását vagy új beruházás megvalósításának engedélyezését nem tartalmazza. A tervezett változás ezért önmagában új környezethasználatot nem idéz elő. A környezeti értékelés szempontjából a módosítás elsődleges hatása az, hogy az aktuális iparbiztonsági kockázati zónák a településrendezési döntésekben egyértelműen és naprakészen figyelembe vehetők legyenek.

4. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti értékelés

4.1. A terv, illetve program jellemzői

a) Milyen mértékben szab keretet tevékenységek későbbi megvalósításához?

A módosítás új tevékenység megvalósításához nem szab keretet. Nem jelöl ki új területfelhasználást, nem növeli a beépítési intenzitást, és nem határoz meg új környezethasználati feltételeket. A veszélyességi övezet feltüntetése elsősorban korlátozó, biztonsági jellegű területi információ.

b) Befolyásol-e más tervet vagy programot?

A módosítás más terv vagy program célrendszerét érdemben nem változtatja meg. A településszerkezeti terv, a HÉSZ és a szabályozási terv egymással összhangban kerül módosításra. A veszélyességi övezet feltüntetése a magasabb szintű iparbiztonsági hatósági döntés településrendezési átvezetését biztosítja.

c) Fontos-e a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából?
Igen. Bár a módosítás közvetlen környezethasználatot nem keletkeztet, a veszélyességi övezet naprakész feltüntetése a megelőzés, az elővigyázatosság, valamint az emberi egészség és a környezet védelme szempontjából lényeges.

d) Olyan területre vagy kérdéskörre vonatkozik-e, ahol környezeti probléma áll fenn?
A módosítás tárgya iparbiztonsági kockázati terület. Ez nem azonos környezetvédelmi határérték-túllépés vagy fennálló környezetszennyezés megállapításával. A jelen tervmódosítás önmagában környezetállapot-romlást nem idéz elő.

e) Jelentős-e a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából?
A módosítás közvetlenül nem környezetvédelmi ágazati program végrehajtását szolgálja, azonban összhangban áll a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek megelőzésére és következményeinek csökkentésére irányuló uniós és hazai szabályozás céljaival.

4.2. A várható környezeti hatások jellemzői
a) Időtartam, gyakoriság, bekövetkezési valószínűség és visszafordíthatóság
A tervmódosítás önmagában fizikai beavatkozást nem eredményez, ezért közvetlen, rendszeres környezeti terhelés nem azonosítható. A térképi korlátozás hatása tartós, ugyanakkor a hatósági veszélyességi övezet későbbi módosítása esetén a településrendezési ábrázolás ismét aktualizálható.

b) Összeadódó vagy egymást erősítő hatások
A módosításból eredő jelentős kumulatív környezeti hatás nem várható. A dokumentáció nem új üzemet, technológiát vagy kapacitásbővítést vizsgál, hanem meglévő üzemhez tartozó biztonsági zónahatárok településrendezési átvezetését.

c) Országhatáron átterjedő hatás
Országhatáron átterjedő környezeti hatás nem várható.

d) Az emberi egészségre vagy a környezetre kockázatot jelentő változás
A módosítás maga nem növeli az üzemi kockázatot. A veszélyességi övezet aktuális határainak településrendezési feltüntetése a kockázatok figyelembevételét és a megelőző területhasználati döntéseket támogatja.

e) A hatás nagyságrendje és területi kiterjedése
A tervmódosítás területi hatása a veszélyességi övezet által érintett, illetve annak közvetlen környezetében fekvő ingatlanokra korlátozódik. Tiszavasvári egészének területfelhasználási rendszere nem változik.

f) Védett területek érintettsége
A jelen módosítás új fizikai beavatkozási lehetőséget nem teremt. A természetvédelmi érintettséget a rendelkezésre álló ágazati adatszolgáltatások és a véleményezésre jogosult szervek állásfoglalásai alapján kell véglegesen megítélni; a pusztán zónahatár-átvezetésből önálló új természetvédelmi terhelés nem következik.

g) A 2/2005. Korm. rendelet 4. számú melléklete szerinti következmények
A jelen tervmódosítás jellegére tekintettel a 4. számú mellékletben felsorolt jelentős környezeti következmények bekövetkezése nem valószínűsíthető.

h) Vízgyűjtő-gazdálkodási környezeti célkitűzések
A módosítás nem eredményez vízigény-növekedést, új kibocsátást, felszíni vagy felszín alatti víz igénybevételét, ezért a vízgyűjtő-gazdálkodási környezeti célkitűzések teljesülését önmagában nem veszélyezteti.

4.3. A várhatóan érintett terület értékessége és sérülékenysége

a) Környezeti elemek, rendszerek vagy kulturális örökség szempontjából különleges terület

A veszélyességi övezet településrendezési átvezetése önmagában nem jár fizikai terület-igénybevétellel. A természeti és kulturális örökségi érintettséget a rendelkezésre álló ágazati adatszolgáltatások alapján kell értékelni; a jelen módosítás ezek állapotát közvetlenül nem változtatja meg.

b) Környezetvédelmi határértéket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás, szennyezettség

A tervmódosítás nem jár új kibocsátással vagy igénybevétellel. A módosításból önmagában környezetvédelmi határérték-túllépés nem következik.

c) Intenzív területhasználat

A veszélyességi övezet egy működő ipari telephely és annak környezetét érinti, ugyanakkor a módosítás a területhasználat intenzitását nem növeli.

5. Környezeti elemenkénti áttekintés

5.1. Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet rendelkezik. A jelen tervmódosítás új légszennyező pontforrást, új technológiát vagy forgalomnövekedést nem eredményez, ezért a levegőminőségre gyakorolt közvetlen hatása nincs.

5.2. Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás általános szabályait a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályait a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet tartalmazza. A tervmódosítás új hulladékképződéssel járó tevékenységet nem engedélyez és nem irányoz elő.

5.3. Talaj, felszín alatti és felszíni vizek védelme

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, a felszíni vizek minősége védelmének szabályait a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelmét a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szabályozza. A tervmódosítás nem jár földmunkával, új burkolt felület kialakításával, vízkivétellel vagy szennyvízkibocsátással. Ebből következően önmagában a talaj, a felszíni és a felszín alatti vizek állapotára új terhelést nem eredményez.

5.4. Természet- és tájvédelem

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet előírásai irányadók. Mivel a módosítás új beépítést vagy fizikai beavatkozást nem generál, önálló új tájképi vagy élővilágvédelmi hatás nem valószínűsíthető. Az esetleges területi érintettséget az ágazati adatszolgáltatások alapján kell értékelni.

5.5. Kulturális örökség és régészet

A zónahatár településrendezési átvezetése önmagában régészeti lelőhelyet vagy épített örökségi értéket nem érint fizikailag. Amennyiben a veszélyességi övezeten belül később konkrét beruházás valósulna meg, annak örökségvédelmi követelményeit az adott beruházás engedélyezési eljárásában kell vizsgálni.

5.6. Zaj- és rezgésvédelem

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet rendelkezik. A tervmódosítás önmagában nem eredményez új zajforrást, forgalomnövekedést vagy rezgésterhelést.

6. Hatásterület

Jelen módosítás esetében a településrendezési szempontú közvetlen hatásterület a 30416-4599-21/2025.ált. számú iparbiztonsági hatósági határozat szerinti veszélyességi övezet és az azzal érintett ingatlanok köre. A közvetett hatásterület azoknak a szomszédos területeknek a köre, amelyek területfelhasználási vagy fejlesztési döntéseinél a veszélyességi övezet figyelembevétele indokolt. Mivel a módosítás fizikai beruházást nem tartalmaz, klasszikus környezeti kibocsátási hatásterület nem értelmezhető.

7. Társadalmi és gazdasági összefüggések

A módosítás társadalmi hatása alapvetően kedvező, mert az aktuális veszélyességi övezet településrendezési megjelenítése a lakosság, a gazdálkodó szervezetek és a hatóságok számára egyértelműbbé teszi az iparbiztonsági korlátozás területi kiterjedését. A módosítás gazdasági fejlesztést nem tilt meg általánosan, ugyanakkor a veszélyességi övezeten belüli későbbi fejlesztések esetében az iparbiztonsági követelmények figyelembevétele szükséges. A tervmódosításból közvetlenül sem adóbevétel-növekedés, sem adóbevétel-kiesés, sem önálló gazdaságélénkítő hatás nem vezethető le.

8. Összegzés és szakmai következtetés

A jelen településrendezési módosítás kizárólag az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. meglévő veszélyességi övezetének hatósági lehatárolás szerinti aktualizálását szolgálja. A módosítás nem jelöl ki új fejlesztési területet, nem változtatja meg a területfelhasználási rendszert, nem növeli a beépítési intenzitást, és nem keletkeztet új környezethasználatot. A rendelkezésre álló információk alapján a tervmódosításból önmagában jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem valószínűsíthető. A környezeti vizsgálat szükségességéről a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárásban, a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményének ismeretében hozható döntés.

Amennyiben környezeti értékelés szüksége, a javasolt tematika

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása;
1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben, illetve programban;
3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;
3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség),
3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik,
3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:
3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:
3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;
3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;
3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.
4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.
6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
7. Közérthető összefoglaló.

Az alátámasztó munkarészek érintettsége

Ssz.	Alátámasztó munkarész	Irányító elv / érintettség
1.	Tájrendezési munkarész	A módosítás nem jár területfelhasználási változással vagy fizikai beavatkozással. A táj- és természetvédelmi összefüggéseket a veszélyességi övezet megváltozott kiterjedésére tekintettel röviden ellenőrizni szükséges.
2.	Környezetalakítási munkarész	A módosítás az épített környezet és a településkép kialakult rendjét nem változtatja meg. Az iparbiztonsági korlátozás térképi lehatárolásának aktualizálása történik.
3.	Közlekedési munkarész	Új közlekedési elem, útszélesítés vagy forgalmi rendet érintő beavatkozás nem tervezett. A meglévő közlekedési rendszer változatlan.
4.	Közművek munkarész	Új közműigény, kapacitásnövelés vagy hálózati nyomvonal-módosítás nem keletkezik; a módosítás közműfejlesztést nem indukál.
5.	Hírközlési munkarész	A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési infrastruktúrát a módosítás nem érinti.
6.	MTrT munkarész – területrendezési összhang	A településszerkezeti és szabályozási terv módosítása miatt az országos és vármegyei területrendezési követelményekkel való összhangot igazolni kell. A módosítás területfelhasználási változást nem okoz.
7.	Biológiai aktivitásérték munkarész	Új beépítésre szánt terület kijelölése és területfelhasználás-változás nem történik, ezért biológiai aktivitásérték-számítás nem szükséges.

A módosítás célja és a szabályozást érintő általános elvek
Tiszavasvári Város Kabay János utca – 0296/4 hrsz.-ú út – tervezett belterületi határ – 0288/2 hrsz.-ú árok – 1870 hrsz.-ú út – 0289/19 hrsz.-ú út – meglévő belterületi határ – Gombás András utca által határolt tömb településrendezési eszközeinek módosítása képezi a tervezési feladatot. A módosítás célja a veszélyességi övezet hatósági határozat szerinti aktualizálása; új beépítésre szánt terület, új építési övezet vagy új infrastruktúra-fejlesztési igény kijelölése nem történik.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Nyíregyháza (a továbbiakban: Iparbiztonsági hatóság) iparbiztonsági hatósági hatáskörében eljárva a ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. (székhelye: 4445 Tiszavasvári, Kabay János u. 29. a továbbiakban: Üzemeltető), székhelyével azonos telephelyére mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában, veszélyességi övezetet kijelölését kezdeményezte Tiszavasvári Város Polgármesterénél a településrendezési tervben, : 30416-4599-21/2025.ált. alatt kelt határozatában.

Az Üzemeltető 2025. október 7. napján benyújtott, 30416-4599-4/2025.ált. számon nyilvántartásba vett biztonsági jelentésének elbírálása alapján az iparbiztonsági hatóság a 30416-4599-15/2025.ált. számú határozatával a veszélyes tevékenység végzéséhez szükséges iparbiztonsági engedélyt feltételek nélkül megadta. A veszélyességi övezet kijelölésére a 30416-4599-21/2025.ált. számú határozatban került sor.

Az Iparbiztonsági hatóság a biztonsági jelentésben feltüntetett és ellenőrzött kiindulási adatok, programfuttatási eredmények felhasználásával, valamint a rendelkezésére álló kockázatelemző és döntéstámogató szoftver alkalmazásával az R. 28. § (1) bekezdése alapján a Telephely körül a veszélyességi övezetet meghatározta, és jelen határozat 1. számú mellékletét képező térképen feltüntetett módon, az R. 7. melléklet 2.1. pontja szerint belső, középső és külső zónára osztotta.

A veszélyességi övezet kijelölése kockázatelemző és döntéstámogató szoftver felhasználásával történt, amely az Üzemeltető által megadott és az Iparbiztonsági hatóság által megvizsgált és ellenőrzött paraméterként tartalmazott olyan, üzemi körülményeket jellemző, műszaki jellegű információkat, eseménysorokhoz rendelt gyakorisági értékeket, időjárási viszonyokra és légköri stabilitásra jellemző információkat, amelyek a biztonsági elemzésből ismerhetők meg.

A programfuttatás során az Iparbiztonsági hatóság figyelembe vett minden, a biztonsági jelentésben azonosított veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos baleseti eseménysort.

A R. 28. § (4) bekezdésének rendelkezése szerint a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezete határainak kijelölését vagy azok módosítását, törlését követően az iparbiztonsági hatóság megvizsgálja a veszélyeztetett települések településrendezési tervét. Amennyiben a településrendezési tervben nem vették kellő mértékben figyelembe a veszélyességi övezetben lehetségesen fellépő károsító hatásokat, úgy az iparbiztonsági hatóság erre felhívja a polgármester figyelmét, és javasolja a szükséges intézkedések megtételét. A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a védelmi övezeteket, de időközben azok pontosítása, jelen esetben szűkítése és pontosítása vált szükségessé.

A R. 28. § (1) bekezdésére figyelemmel jelen határozattal tájékoztatta Tiszavasvári Város Polgármesterét a veszélyességi övezet kijelöléséről és annak határairól, egyben kezdeményezte a Hatóság annak településrendezési tervben történő feltüntetését. Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntött a Hatóság, és a veszélyességi övezetet kijelölte, egyben kezdeményezte annak településrendezési tervben történő feltüntetését. A fentiek alapján a Kérelmező (Üzemeltető) településrendezési terv módosítás iránti kérelemmel fordult a település Önkormányzatához.

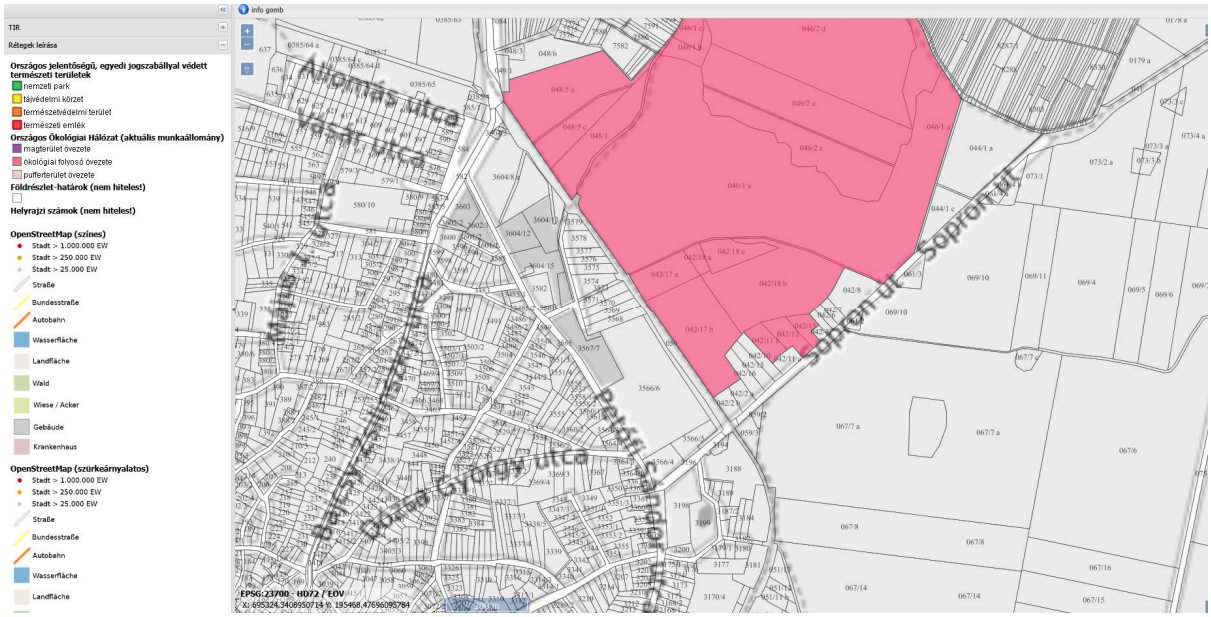
1. Tájrendezési munkarész

1.1. Természeti környezet és tájhasználat

A módosítás a tájhasználat tényleges rendszerét nem változtatja meg. Új beépítésre szánt terület, új gazdasági terület, erdő- vagy mezőgazdasági terület átsorolása nem történik. A tervezett beavatkozás ezért tájrendezési szempontból elsősorban korlátozó és információs jellegű: az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. telephelyéhez kapcsolódó veszélyességi övezet megváltozott határainak figyelembevételét biztosítja a későbbi területhasználati és építési döntésekben.

A telephely Tiszavasvári délkeleti ipari területén, kialakult gazdasági-ipari környezetben helyezkedik el. A hatósági veszélyességi zónák településrendezési átvezetése a mögöttes Gip területfelhasználást nem írja felül, és nem eredményez új tájhasználatot.

A 2026. évi telepítési tanulmányterv szerint a módosítással érintett terület nem tartozik Natura 2000 területhez, és a módosítás az országos ökológiai hálózat övezeteit sem érinti. Mivel a módosítás új fizikai beavatkozást nem keletkeztet, a táj- és természetvédelmi állapotban közvetlen változás nem várható.



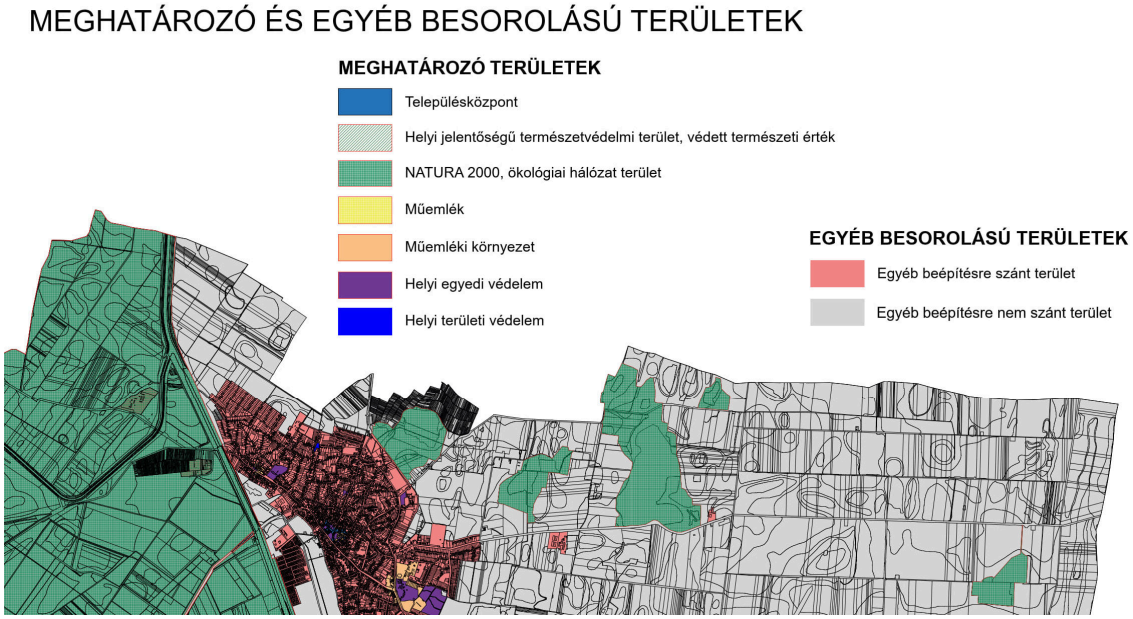
Országos ökológiai hálózat érintettsége, forrás: OKIR

1.2. Termőföld védelme
A módosítás nem jelöl ki új termőföld-igénybevételt és nem változtatja meg a környező mezőgazdasági területek használatát. A veszélyességi övezet térképi aktualizálása önmagában termőföld más célú hasznosítását nem teszi szükségessé.

A későbbi, konkrét beruházások esetén a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásait az adott engedélyezési eljárásban kell érvényesíteni. A jelen tervmódosítás ilyen beruházási döntést nem tartalmaz.

1.3. Tájrendezési következtetés
A jelen módosításhoz új tájrendezési beavatkozás előírása nem szükséges. Új tájfásítás, véderdő, kompenzációs zöldfelület vagy egyéb tájrendezési intézkedés kizárólag a veszélyességi övezet határainak aktualizálása miatt nem indokolt. A meglévő telephely tájképi és zöldfelületi kezelése a hatályos településképi és építési követelmények szerint történhet tovább.

2. Környezetalakítási munkarész
2.1. Épített környezet és településkép
A módosítás a településszerkezetet, a beépítési módot, a telekméreteket és az építési paramétereket nem változtatja meg. Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. kialakult ipari telephelyének területfelhasználása változatlan marad; a veszélyességi övezet aktualizálása nem jelent új építészeti vagy településképi beavatkozást. A településképi arculati kézikönyv és a helyi településképi szabályozás alapján a város kialakult településképi karakterének megőrzése továbbra is követelmény. A jelen tervmódosítás e követelményeket nem írja felül és nem módosítja, mivel kizárólag a hatósági eredetű korlátozó elem térképi megjelenítését aktualizálja.



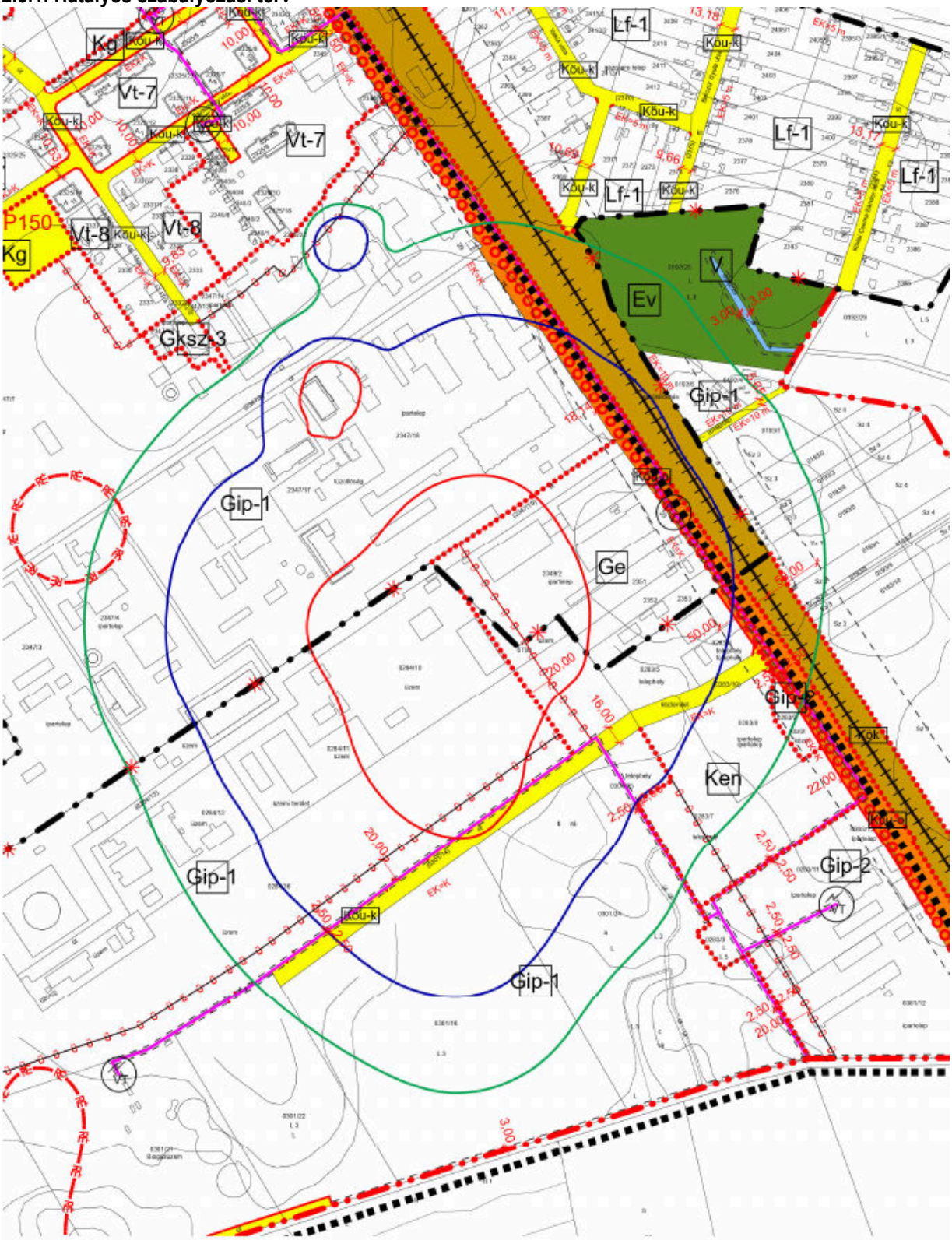
Településképi szempontból meghatározó területek, forrás: TKR

2.2. Örökségvédelem és régészet
A jelen módosítás nem jár földmunkával, bontással, új építéssel vagy más fizikai beruházással, ezért közvetlen régészeti vagy műemléki hatást nem keletkeztet. A veszélyességi övezet térképi átvezetése önmagában nem indokolja a korábbi örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítését. Későbbi konkrét beruházás esetén az érintett terület örökségvédelmi és régészeti adottságait az adott beruházás engedélyezési vagy kivitelezési eljárásában, a hatályos kulturális örökségvédelmi szabályok alapján kell vizsgálni.

2.3. A szabályozási terv módosításának tartalma
A szabályozási terv módosítása kizárólag az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. telephelyéhez kapcsolódó veszélyességi övezet belső, középső és külső zónahatárainak a 30416-4599-21/2025.ált. számú iparbiztonsági hatósági határozat szerinti lehatárolással történő ábrázolására irányul.

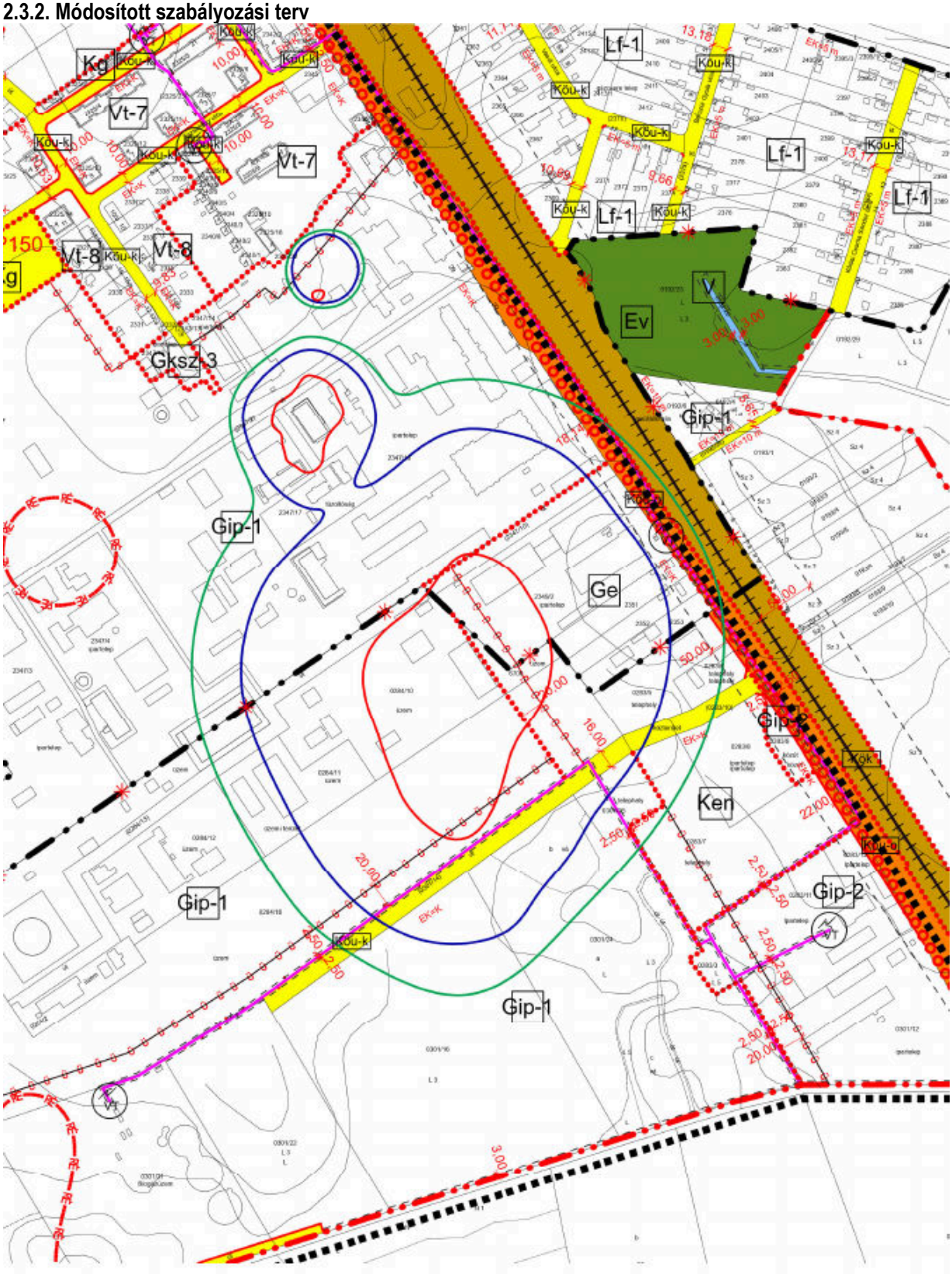
A szabályozási vonalak, építési övezeti és övezeti határok, közlekedési területek, közmű- és egyéb szabályozási elemek változatlan tartalommal maradnak fenn. A jelen eljárásban nem résztervlap-felülírás történik: a teljes településre vonatkozó szabályozási tervlap kerül egységes, javított tartalommal kicserélésre.

2.3.1. Hatályos szabályozási terv



Hatályos szabályozási terv – a korábbi veszélyességi övezethatárokkal

2.3.2. Módosított szabályozási terv



Módosított szabályozási terv – a hatósági döntés szerinti veszélyességi övezethatárokkal

A módosítás az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. telephelyére kijelölt veszélyességi övezet belső, középső és külső zónahatárainak aktualizálását tartalmazza. A területfelhasználás és az építési övezeti besorolás nem változik.

JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület
- Kisvárosias lakóterület — Lk
- Kertvárosias lakóterület — Lke
- Falusias lakóterület — Lf

Vegyes terület
- Településközpont vegyes terület — Vt

Gazdasági terület
- Gazdasági kereskedelmi terület — Gksz
- Ipari terület — Gip
- Egyéb ipari gazdasági terület — Ge

Üdülőterület
- Üdülőházas üdülőterület — Üü
- Hétvégiházas üdülőterület — Üh

Különleges terület
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület — Keü
- Nagykiterjedésű sportolási célú terület — Ksp
- Temető területe — Kt
- Közmű- és hírközlési létesítmények területe — Kkö
- Strand terület — Kstr
- Kegyeleti park területe — Kkp
- Vásár, kiállítás és kongresszus területe — Kvás
- Oktatási központok területe — Kokt
- Sorgarázsok területe — Kg

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közlekedési és közmű területek
- Közutak — Köu
- Vasútterület — Kök

Zöldterületek
- Közparkok területe — Zkp
- Közkertek területe — Zkk

Erdőterületek
- Védelmi erdő területe — Ev

Vízgazdálkodással összefüggő terület — V

Különleges területek
- Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület — Ken

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMEK

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Kötöttpályás közlekedés célú közterület
- Országos fő- és mellékút — Köu-o
- Kiszolgáló út — Köu-k
- Gyalogút — Köu-gy

VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET

- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti belső zóna
- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti középső zóna
- 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti külső zóna

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Meglévő	Tervezett
Belterületi határ		
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		
Szabályozási szélesség		22,00
Építési övezet, övezet határa		
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása		Lf
Előkert mérete		EK=
Kötelező megszüntető jel		
Beültetési kötelezettség határa		
Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma		P150
Telek kötelező zöldfelület		
Gyalogút		
Kerékpárút		
Köttöttpályás tömegközlekedés		

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem
- Műemlék
- Műemléki környezet határa — MK
- Műemléki környezet területe
- Régészeti érdekű terület határa — RÉ

Helyi művi értékvédelem
- Helyi jelentőségű védett érték — Hv
- Védett településszerkezet határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Helyi táj- és természetvédelem
- Helyi jelentőségű természetvédemi terület határa (meglévő) — H
- Helyi jelentőségű természetvédemi terület területe (meglévő)
- Helyi jelentőségű természetvédemi terület határa (javasolt) — H
- Helyi jelentőségű természetvédemi terület területe (javasolt)

KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj- és vízvédelem
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa — VM
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe
- Felszíni víz védvonala (töltés, gát) — Vv
- Belvízjárta terület
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa — HVB

Egyéb
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa/területe — 60 m
- Erdők övezete

VILLAMOS ENERGIA KÖZMŰVEK

- Kisfeszültségű villamos hálózat biztonsági övezettel
- Villamosenergia transzformátor állomás — VT

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közlekedési és közmű területek

Közutak	Köu
Vasútterület	Kök

Zöldterületek

Közparkok területe	Zkp
Közkertek területe	Zkk

Erdőterületek

Védelmi erdő területe	Ev
Vízgazdálkodással összefüggő terület	V

Különleges területek

Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	Ken

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMEK

I. rendű közlekedési célú közterület	
II. rendű közlekedési célú közterület	
Kötöttpályás közlekedés célú közterület	
Országos fő- és mellékút	Köu-o
Kiszolgáló út	Köu-k
Gyalogút	Köu-gy

VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET

219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti belső zóna
219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti középső zóna
219/2011. (X.20.) Korm. rendelet szerinti külső zóna

ÖVEZETI JELEK

Lk-1	KT	40	40	Vt-7	SZ(O)	60	20	Kt	SZ	10	40
	12.5	2000			15,0	800			6,0	10000	
Lk-2	Z	40	30	Vt-8	I	40	30	Kkp	SZ	10	40
	7.5	200			9,0	700			6,0	K	
Lke-1	O	30	50	Gip-1	SZ	30	40	Keü	SZ	20	60
	6,0	1000			10,0	3000			9,0	5000	
Lke-2	O	30	50	Gip-2	O (SZ)	30	40	Kvás	SZ	10	60
	4.5	500			7,5	3000			6,0	K	
Lke-3	O	30	50	Gksz-1	SZ	40	20	Kg	SZ	40	40
	6,0	500			9,0	2000			3,0	500(K)	
Lf-1	O	25	40	Gksz-2	SZ	40	25	Kokt	SZ	40	40
	6,0	1000			7,5	2000			7,5	5000	
Lf-2	O	30	40	Gksz-3	O (SZ)	40	20	Kkö	SZ	30	40
	4.5	600			6,0	1000			6,0	K	
Lf-3	SZ	25	50	Ge	SZ	50	25	Köu	Közúti közlekedési terület
	4,5	2000			10,0	1000				
Vt-1	O	40	30	Üü-1	SZ	25	40	Kök	Kötöttpályás közlekedési terület
	9,0	1000			6,0-9,0	10000				
Vt-2	Z	60	20	Üü-2	SZ	25	40	Zkk	Közkert
	9,0	700			7,5	2000				
Vt-3	SZ	40	40	Üü-3	(O)SZ	20	40	Zkp	Közpark
	9,0	K			6,0	1000				
Vt-4	O	40	30	Üh-1	O	20	60	Ev	Védelmi erdőterület
	6,0	1000			4,5	360				
Vt-5	SZ	50	40	Ksp	SZ	15	50	V	Vízgazdálkodási terület
	12.5	10000			6,0	10000				
Vt-6	SZ	40	10	Kstr	SZ	20	60
	6,0	7000			10,5	10000			
Vt-1*	(O)SZ	40	20	Vt-9	SZ	40	10
	9,0	1000			6,0	800			

K - kialakult állapot
KT - kialakult telepszerű beépítési mód
Z - zártsorú beépítési mód
S - sorházas beépítési mód
SZ - szabadonálló beépítési mód
O - oldalhatáron álló beépítés mód
I - ikresen csatlakozó beépítés mód

Belterület szabályozási terv jelmagyarázat

A végleges jóváhagyandó munkarészben a teljes településre vonatkozó egységes szabályozási tervlap kerül a hatályos HÉSZ mellékleteként cserére. A fenti kivonat a módosítás tartalmi lényegét szemlélteti.

2.4 Környezetvédelem munkarész
Levegőtisztaság-védelem
A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet rendelkezik. A forrásdokumentáció szerint Tiszavasvári a 10. légszennyezettségi zónába tartozik. A jelen településrendezési módosítás azonban nem új technológia, új termelési kapacitás vagy új légszennyező pontforrás településrendezési megalapozására irányul.

A módosítás kizárólag az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. meglévő telephelyéhez kapcsolódó veszélyességi övezet belső, középső és külső zónahatárainak aktualizálását vezeti át a településszerkezeti és szabályozási terven. Ebből következően a tervmódosítás önmagában nem eredményez új légszennyezőanyag-kibocsátást, nem növeli az üzem forgalmát, és nem változtatja meg az ipari telephely működési intenzitását.

A telephely meglévő levegővédelmi kötelezettségeit és esetleges kibocsátási határértékeit a vonatkozó környezetvédelmi engedélyek, technológiai előírások és hatósági döntések szabályozzák. A jelen településrendezési eljárás ezek tartalmát nem módosítja és nem helyettesíti.

A veszélyességi övezet térképi pontosítása levegőtisztaság-védelmi szempontból közvetett jelentőséggel bír, mert a későbbi területhasználati és fejlesztési döntéseknél egyértelművé teszi azokat a területeket, ahol az iparbiztonsági korlátozásokat figyelembe kell venni. Ez azonban nem azonos a levegőminőségi hatásterület kijelölésével.

A jelen módosítás következtében új közlekedési eredetű emisszió sem várható, mivel nem keletkezik új közlekedési kapcsolat, parkoló, rakodóterület vagy olyan új rendeltetés, amely önálló forgalomnövekedést okozna.

A környezeti levegő minőségének jövőbeni változása ezért nem a jelen tervmódosításból, hanem kizárólag valamely későbbi konkrét technológiai vagy építési beavatkozásból következhetne. Ilyen beavatkozás esetén a szükséges levegőtisztaság-védelmi vizsgálatokat az adott beruházás engedélyezési eljárásában kell elvégezni.

A rendelkezésre álló tervanyag alapján a jelen módosítással összefüggésben határértéket meghaladó új légszennyező hatás nem azonosítható. A módosítás levegőtisztaság-védelmi szempontból semlegesnek tekinthető.

Hulladékgazdálkodás
A hulladékgazdálkodás általános szabályait a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény határozza meg. A veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályait a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. működő ipari telephelyén a termelési, karbantartási és kiszolgáló tevékenységekből keletkező hulladékok kezelése a telephely üzemeltetésére vonatkozó külön környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási előírások szerint történik. A jelen településrendezési módosítás e kötelezettségek körét nem változtatja meg.

A veszélyességi övezet határainak aktualizálása önmagában nem jár építési vagy bontási tevékenységgel, ezért a tervmódosításból építési-bontási hulladék sem keletkezik. Nem keletkezik új üzemi vagy kommunális hulladékáram sem, mivel a módosítás új funkciót vagy új kapacitást nem hoz létre.

A módosítás nem jelöl ki új hulladékkezelő, hulladékgyűjtő vagy hulladékhasznosító területet. A meglévő hulladékgazdálkodási rendszer, annak településszerkezeti helyzete és a telephely hulladékkezelési gyakorlata változatlan marad.

Amennyiben a telephelyen a jövőben olyan technológiai változás valósulna meg, amely a hulladékok mennyiségét vagy összetételét érdemben megváltoztatná, annak hatását külön környezetvédelmi és engedélyezési eljárásban kell vizsgálni. A jelen módosítás ilyen technológiai változást nem tartalmaz.

Hulladékgazdálkodási szempontból ezért a településrendezési módosítás új környezeti terhelést nem eredményez, és új településrendezési intézkedést nem tesz szükségessé.

Talaj-, talajvíz- és felszíni vízvédelem
A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A felszíni vizek minősége védelmének szabályait a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelmét a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjét a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet határozza meg.

A terület közelében vízgazdálkodási terület található, azonban a vizsgált területnek a vízfolyásokkal közvetlen összeköttetése nincs. A jelen módosítás a csapadékvíz-elvezetési, felszíni vízrendezési és vízgazdálkodási viszonyokat nem változtatja meg.

A tervmódosítás nem jár új földmunkával, tereprendezéssel, új burkolt felület kialakításával vagy olyan építési tevékenységgel, amely a talajszerkezetet, a felszíni lefolyási viszonyokat vagy a beszivárgást közvetlenül módosítaná.

A módosítás következtében új vízkivétel, új szennyvízkibocsátás vagy új csapadékvíz-terhelés sem keletkezik. A meglévő telephely vízellátási, szennyvízelvezetési és csapadékvíz-gazdálkodási rendszerének műszaki tartalma változatlan marad.

A felszín alatti vizek állapota szempontjából Tiszavasvári területére érzékenységi érintettséget lehet megállapítani. E körülmény a meglévő telephely működésére vonatkozó környezetvédelmi követelmények szempontjából releváns, azonban a veszélyességi övezet térképi aktualizálása önmagában az érzékenységi állapotot nem változtatja meg.

A nitrátérzékenységi érintettséget is megállapítható. A jelen módosítás ugyanakkor nem mezőgazdasági területhasználat-változtatásra és nem mezőgazdasági eredetű terhelés növelésére irányul, ezért e besorolásból a jelen tervmódosításra nézve új településrendezési kötelezettség nem következik.

Az ALKALOIDA telephelyen esetlegesen használt vagy tárolt veszélyes anyagok talaj- és vízvédelmi feltételeit külön iparbiztonsági és környezetvédelmi előírások szabályozzák. A településrendezési terv módosítása ezen műszaki és üzemeltetési követelményeket nem helyettesíti.

A veszélyességi övezet aktualizálása közvetetten a megelőzés elvét szolgálja, mert a területhasználati döntések során láthatóvá teszi azokat a térségeket, ahol az iparbiztonsági korlátozásokat figyelembe kell venni. Ez a víz- és talajvédelemmel együtt értelmezve a kockázatok összehangolt kezelését segíti.

Összességében a jelen módosítás talaj-, felszíni víz- és felszín alatti vízvédelmi szempontból új igénybevételt vagy terhelést nem okoz.

Zaj- és rezgésvédelem
A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályait a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet határozza meg. A forrásdokumentáció szerint a jelen módosítással összefüggésben határértéket meghaladó zajterheléssel nem kell számolni.

A településrendezési módosítás nem hoz létre új zajforrást, nem növeli a telephely termelési kapacitását, és nem eredményez új közlekedési terhelést. A módosítás kizárólag a veszélyességi övezet határainak térképi átvezetésére irányul.

A működő ipari telephely tényleges zajkibocsátása a telephely üzemeltetéséhez kapcsolódó környezetvédelmi feltételek alapján ítélendő meg. A jelen módosítás ezekben a feltételekben változást nem eredményez.

A veszélyességi övezet határainak módosítása nem azonos a zajvédelmi hatásterület módosításával. A két korlátozás eltérő jogszabályi és műszaki alapokon nyugszik, ezért azokat a településrendezési és hatósági eljárások során külön kell kezelni.

A későbbi konkrét beruházások esetében a zajvédelmi követelményeket az adott tevékenység és a környező védendő területek figyelembevételével kell vizsgálni. Jelen módosítás ilyen új beruházást nem alapoz meg.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból ezért a településrendezési módosítás önálló kedvezőtlen környezeti hatása nem azonosítható.

3. Közlekedési munkarész

A településrendezési módosítás közlekedési fejlesztést nem tartalmaz. Új közúti vagy vasúti hálózati elem, új csomópont, útszélesítés, útáthelyezés vagy forgalmi rendet módosító beavatkozás kijelölése nem történik.
Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. telephelyének meglévő közúti megközelítése, különösen a Kabay János uca felőli kapcsolat, változatlan marad. A telephely személy- és teherforgalmának szervezése nem a jelen településrendezési módosítás tárgya.

A veszélyességi övezet aktualizálása ugyanakkor közlekedési szempontból azért releváns, mert a zónahatárok a telephely környezetében fekvő közlekedési területeket is érinthetik. A tervlapokon ezért az iparbiztonsági korlátozás és a közlekedési hálózat térbeli viszonyának egyértelműen olvashatónak kell maradnia.

A módosítás nem változtatja meg a településszerkezeti terv közúthálózati hierarchiáját, nem módosítja a meglévő országos vagy helyi közutak nyomvonalát, és nem keletkeztet új parkolási vagy rakodási igényt.

A közlekedési rendszer terhelése a módosítás következtében nem növekszik, mivel a terv nem engedélyez új üzemi kapacitást vagy új közlekedésigényes funkciót. A jelenlegi forgalmi viszonyok ezért településrendezési szempontból változatlanul vehetők figyelembe.

A veszélyhelyzeti megközelíthetőség és a beavatkozó szervek közlekedési lehetősége az üzem iparbiztonsági és tűzvédelmi működésének része. Ezek részletes szabályozása nem a településrendezési terv feladata, de a közlekedési hálózat és a veszélyességi övezet térbeli kapcsolata a későbbi hatósági döntésekhez fontos háttérinformáció.

A jelen módosításból következően közlekedési műszaki beavatkozás nem szükséges és új közlekedési munkarész készítése sem indokolt olyan részletezettséggel, mint egy hálózatfejlesztéssel járó tervmódosítás esetében.

Összességében a módosítás közlekedési hatása semleges: a meglévő közlekedési rendszer és annak kapacitása változatlan, az aktualizált veszélyességi övezet pedig a közlekedési területekre rávetülő, figyelembe veendő korlátozó információként jelenik meg.

4. Közművek munkarész

A veszélyességi övezet határainak aktualizálása a település közműellátási rendszerében változást nem eredményez. A módosítás nem jár új építési terület kijelölésével, ezért új közműigény vagy többletkapacitás-igény sem keletkezik.

A telephely meglévő vízellátási, szennyvízelvezetési, villamosenergia- és gázellátási kapcsolatai változatlanok. A jelen módosítás nem tartalmaz új közműnyomvonalat, közműterületet vagy közműlétesítményt.

A vízellátás tekintetében a tervmódosítás nem növeli az ivó- vagy technológiai vízigényt. A veszélyességi övezet grafikai módosítása a vízhálózat kapacitását és nyomvonalát nem érinti.

A szennyvízelvezetés terén új kibocsátás vagy hálózati csatlakozási igény nem jelentkezik. A meglévő üzemi és települési szennyvízelvezetési rendszer településrendezési helyzete változatlan marad.

A csapadékvíz-gazdálkodás és felszíni vízrendezés szempontjából a módosítás nem növeli a burkolt felületek arányát, ezért új lefolyási vagy befogadói igényt sem keletkeztet. A meglévő vízelvezetési rendszer működési feltételei nem változnak.

A villamosenergia-ellátás terén a módosítás nem jelent új fogyasztási helyet vagy teljesítményigényt. A meglévő villamos hálózatok és azok biztonsági övezetei továbbra is a hatályos szabályok szerint veendők figyelembe.

A földgázellátás és egyéb energetikai hálózatok településrendezési helyzetét a módosítás nem érinti. Új vezeték, létesítmény vagy biztonsági sáv kijelölése nem szükséges.

A veszélyességi övezet és a közműhálózatok térbeli kapcsolata ugyanakkor a későbbi beruházások és karbantartási feladatok előkészítésénél releváns lehet. A tervi aktualizálás ezért közvetetten javítja a különböző szakági korlátozások együttes értelmezhetőségét.

Összességében a módosítás közműfejlesztést nem indukál, a meglévő közműellátás mennyiségi és hálózati paraméterei változatlanok.

4.1. Katasztrófavédelmi és iparbiztonsági összefüggések

A jelen módosítás lényegi szakági eleme az iparbiztonsági hatóság által kijelölt veszélyességi övezet településrendezési átvezetése. A 30416-4599-21/2025.ált. számú határozat szerinti belső, középső és külső zónák a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos baleseti eseménysorok, a biztonsági jelentés és a kockázatelemzés alapján kerültek meghatározásra.

A településrendezési terv feladata e határok egyértelmű feltüntetése, és annak biztosítása, hogy a későbbi területhasználati, fejlesztési és építési döntések során az iparbiztonsági korlátozás naprakész területi kiterjedése figyelembe vehető legyen. A tervmódosítás a veszélyességi övezetet nem maga állapítja meg, hanem a hatósági döntést vezeti át.

5. Hírközlési munkarész

A módosítás a település vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési infrastruktúráját nem érinti. Új hírközlési hálózati elem, nyomvonal, bázisállomás vagy egyéb hírközlési létesítmény kijelölésére nem kerül sor.

A meglévő telekommunikációs hálózatok településszerkezeti és szabályozási tervi helyzete változatlan. A veszélyességi övezet határainak módosítása önmagában sem hálózati kapacitásnövelést, sem szolgáltatói beavatkozást nem tesz szükségessé.

A telephely üzemi kommunikációs rendszereinek és belső hírközlési megoldásainak működtetése nem a településrendezési terv tárgya. Ezeket az üzemeltető saját technológiai, biztonsági és hatósági követelményei szerint biztosítja.

A veszélyességi zónák településrendezési feltüntetése ugyanakkor a későbbi új hírközlési létesítmények elhelyezésének vizsgálatakor figyelembe veendő térbeli információ lehet. Ez különösen magas építmények, tornyok vagy egyéb, a területhasználatot befolyásoló létesítmények esetében lehet jelentős.

A jelen tervmódosítás azonban ilyen új fejlesztést nem tartalmaz, ezért részletes hírközlési hálózatfejlesztési vizsgálat nem szükséges.

Összességében a módosítás hírközlési szempontból semleges, a meglévő infrastruktúra működési és fejlesztési feltételeit nem változtatja meg.

6. MTrT munkarész – területrendezési összhang

A településrendezési módosítás országos és vármegyei területrendezési összhangját a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Közgyűlésének a vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete alapján kell vizsgálni.

A módosítás területfelhasználás-változást nem okoz, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A térségi szerkezeti tervi és övezeti érintettséget ezért abból a szempontból kell igazolni, hogy a veszélyességi övezet hatósági lehatárolásának településrendezési feltüntetése nem ellentétes az országos és vármegyei területrendezési előírásokkal.

6.1. Az Ország Szerkezeti Tervével való összhang

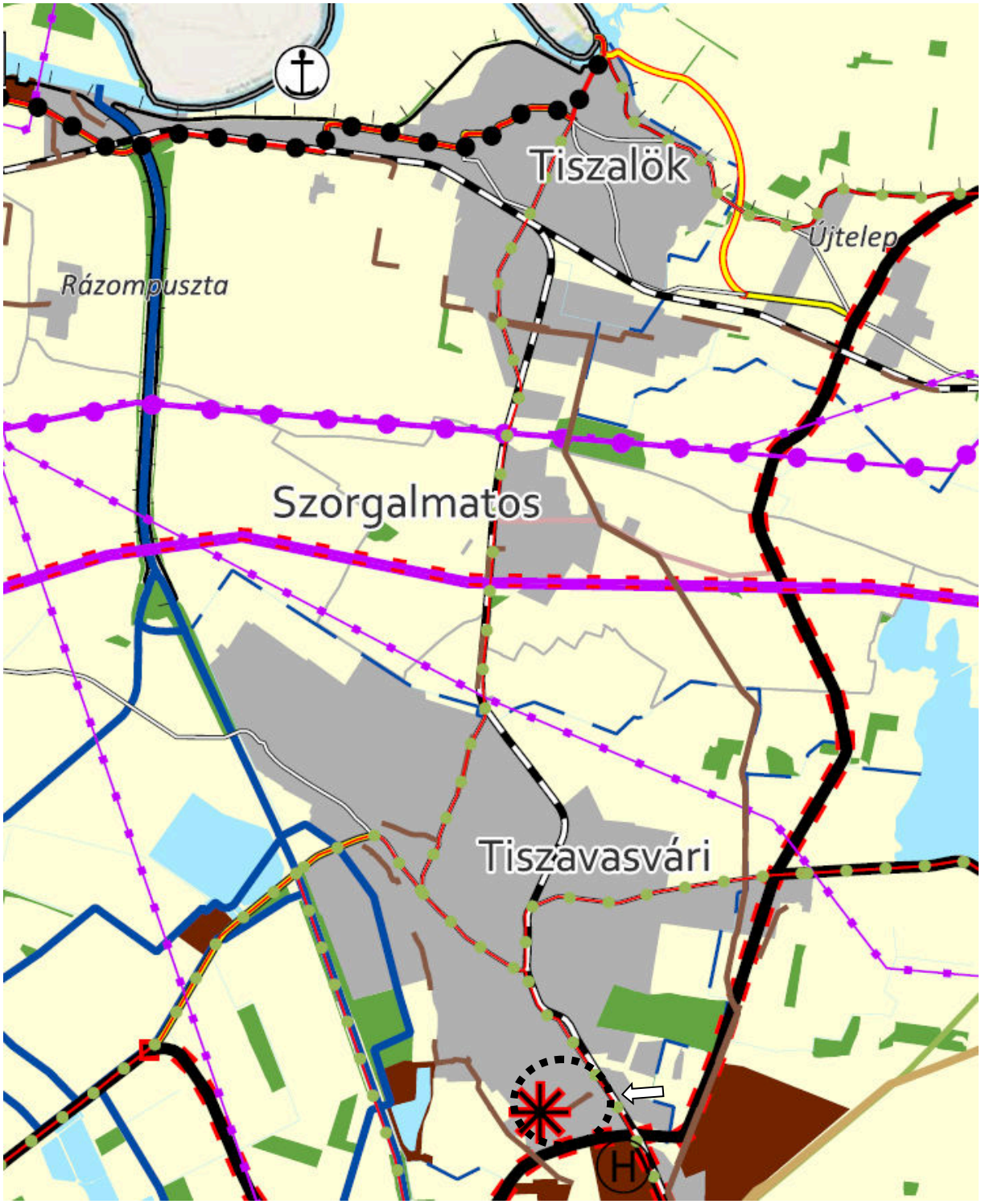


kivonat az OTRT tv 2. mellékletéből, az Ország Szerkezeti Tervéből – Tiszavasvári térségének bemutatásával

Az Ország Szerkezeti Terve Tiszavasvári közigazgatási területének térségi területfelhasználási és országos műszaki infrastruktúra-kapcsolatait rögzíti. A jelen módosítás ezek nyomvonalát, térségi besorolását vagy területi kiterjedését nem módosítja.

A MaTrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei szempontjából lényeges, hogy jelen eljárásban új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a módosítás nem keletkeztet új térségi területfelhasználási igényt.

6.2. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Térségi Szerkezeti Tervével való összhang



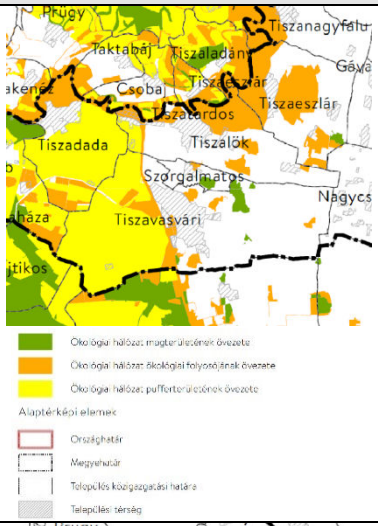
Kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Térségi Szerkezeti Tervéből – Tiszavasvári térségének bemutatásával

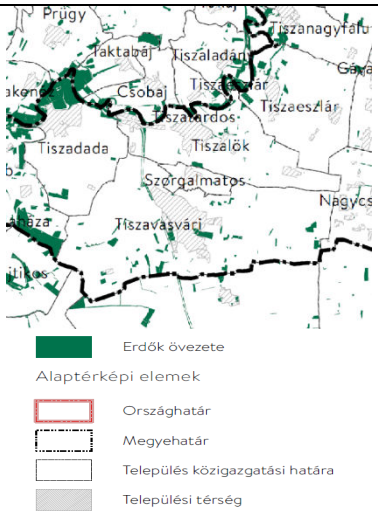
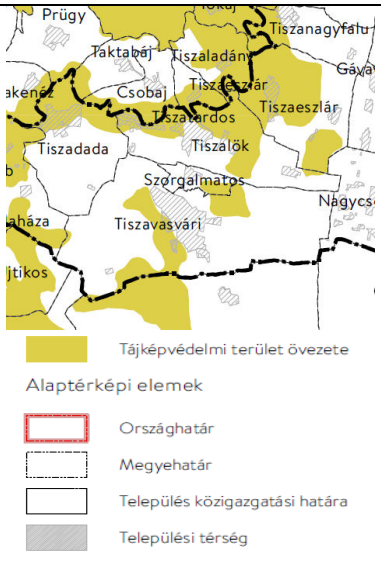
A vármegye térségi szerkezeti terve Tiszavasvári közigazgatási területén több térségi területfelhasználási kategóriát és műszaki infrastruktúra-elemet jelenít meg. A veszélyességi övezet határainak aktualizálása e térségi kategóriák besorolását nem változtatja meg.

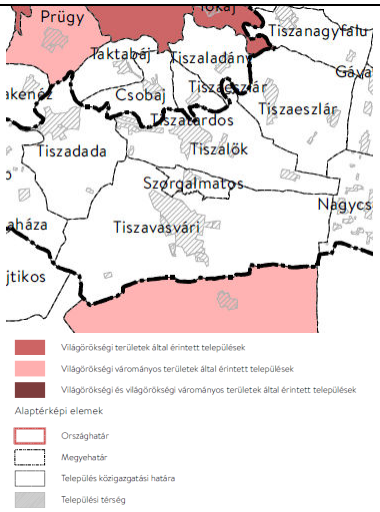
A településszerkezeti és szabályozási terv jelen módosítása ezért a vármegyei térségi szerkezeti tervvel való összhangot nem bontja meg. A települési területfelhasználási rendszer változatlan marad.

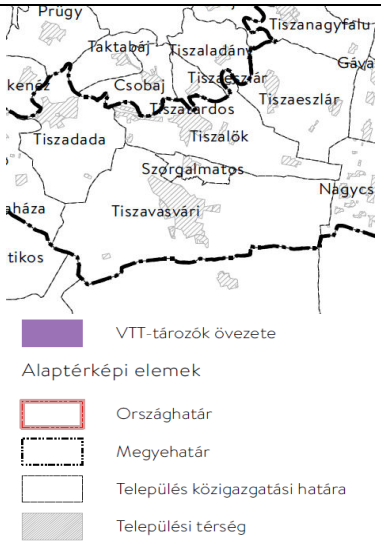
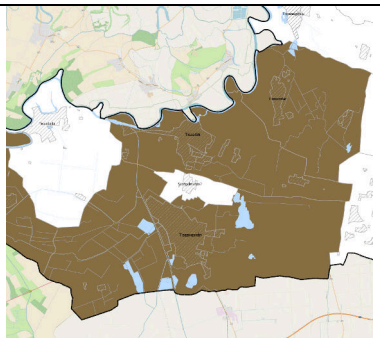
6.3. Országos övezetek érintettsége

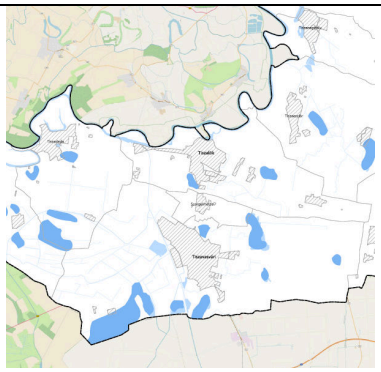
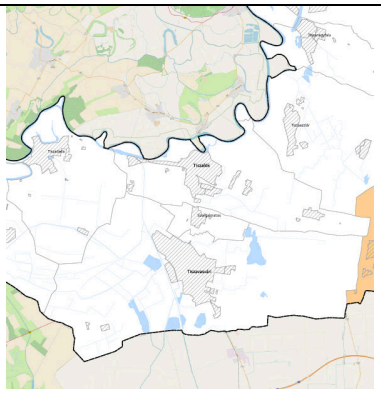
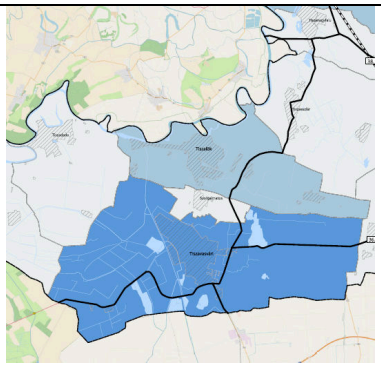
Az országos övezeti vizsgálatnál a település közigazgatási területének érintettségét, valamint a veszélyességi övezet által lefedett területhez való viszonyt kell értékelni. A jelen módosítás nem változtatja meg az övezetek lehatárolását, ezért a területrendezési megfelelőség kérdése elsősorban az új területfelhasználás hiányából következő konfliktusmentesség vizsgálatára korlátozódik.

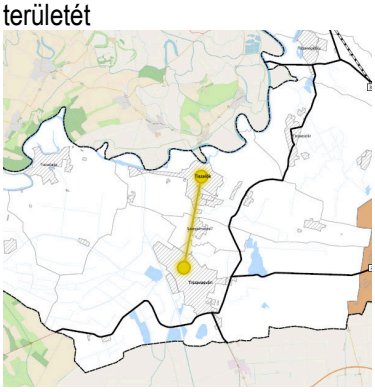
Sz.-Sz.-B MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont terület érintettsége	Teendő
Ökológiai hálózat magterületének övezete		Nem érinti	nincs
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet		Nem érinti	nincs
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		Nem érinti	nincs
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete		Nem érinti	nincs
Jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	 érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti	nincs

Erdők övezete	 érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti a tervezési területet	nincs
	 érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti a tervezési területet	nincs
Tájképvédelmi terület övezete	 érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti.	nincs

Világörökség és világörökség várományos terület övezete	 nem érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti	nincs
Vízminőség-védelmi terület övezete	 nem érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti	nincs
Nagyvízi meder övezete és a VTT tározók övezete	 nem érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti.	nincs

Nagyvízi meder övezete és a VTTtározók övezete	 nem érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti.	nincs
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	 nem érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti	nincs
Ásványi nyersanyag-vagyon övezete	 érinti a település közigazgatási területét	Érintett.	nincs

Rendszeresen belvízjárta terület övezete	 JELMAGYARÁZAT Rendszeresen belvízjárta terület övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár érinti a település közigazgatási területét	. Nem érintett.	nincs
Tanyás területek övezete	 JELMAGYARÁZAT Tanyás területek övezete Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár nem érinti a település közigazgatási területét	Nem érinti	nincs
Egyedileg meghatározott megyei övezetek: Térszervező városok övezete – Járási		Érinti	Nincs

Térségi együttműködések övezete – Szomszédváros és várospárok	JELMAGYARÁZAT Térségi szerepkör Regionális jelentőségű térszervező város Térségi jelentőségű térszervező város Járási jelentőségű térszervező város Egyéb város Hagyományosan vidéki település övezete Alaptérkép elemei Gyorsforgalmi út Tervezett főút Országos vasútvonal Települési terület Vízfolyás, vízfelület Településhatár Megyehatár Országhatár Tájékoztató elem Nyírségi városgyűrű keleti íve érinti a település közigazgatási területét  JELMAGYARÁZAT Térségi együttműködések Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete Záhony-Kisvárda térsége Aprófalvas térség Várospárok Szomszédváros Alaptérkép elemei Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Gyorsforgalmi út Tervezett főút Nagysebességű vasút Országos vasútvonal Településhatár Megyehatár Országhatár Tájékoztató elem Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés érinti a település közigazgatási területét	Érinti	Nincs
Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti a település közigazgatási területét	Érinti	Nincs
Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti a település közigazgatási területét	Érinti	Nincs

Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti a település közigazgatási területét	Érinti	Nincs
Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti a település közigazgatási területét		

A 2026. évi ALKALOIDA-módosítás nem jár új erdő-, mezőgazdasági, vízgazdálkodási vagy más területfelhasználási kategória kijelölésével. Az országos övezetek térbeli érintettsége ezért a jelen módosítás következtében nem változik, és a veszélyességi övezet aktualizálása önmagában nem keletkeztet új területrendezési konfliktust.

6.4. Vármegyei övezetek érintettsége

A vármegyei területrendezési terv egyes övezetei Tiszavasvári közigazgatási területét érintik. A rendelkezésre álló Tiszavasvári forrásdokumentáció alapján a várost több országos és egyedileg meghatározott vármegyei övezet érinti; ezek részletes lehatárolását a végleges dokumentációban az aktuális vármegyei tervi állományokkal összhangban kell bemutatni.

Mivel a jelen módosítás kizárólag a veszélyességi övezet határainak átvezetését jelenti, területfelhasználási vagy beépítési változást nem eredményez. Emiatt az érintett vármegyei övezetek céljaival való összhang fennmarad; a módosítás nem változtatja meg a tájhasználatot, a beépítési paramétereket vagy a műszaki infrastruktúrát.

Övezet / szempont	Érintettség értékelése	Tervezői következtetés
Ökológiai hálózat övezetei	A 2026. évi telepítési tanulmányterv szerint a módosítás nem érinti.	Nincs új területfelhasználás.
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek	A város közigazgatási területén előforduló térségi érintettség a módosítással nem változik.	A zónahatár átvezetése nem jelent termőföld-igénybevételt.
Erdők övezete / erdőtelepítésre javasolt terület	A térségi lehatárolás változatlan.	Új erdőterület-igénybevétel nincs.
Tájképvédelmi terület övezete	A térségi lehatárolás változatlan.	A módosítás nem hoz létre új tájképi elemet.
Vízminőség-védelmi, nagyvízi meder és VTT övezetek	A térségi lehatárolás változatlan.	Új vízigény vagy vízrendezési beavatkozás nincs.
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	A térségi lehatárolás változatlan.	A veszélyességi övezet térképi átvezetése önmagában nem módosítja.
Ásványi nyersanyagvagyon, belvízjárta és egyedi vármegyei övezetek	A városra vonatkozó meglévő érintettségek fennmaradnak.	A módosítás nem keletkeztet új területrendezési konfliktust.

6.5. Területrendezési következtetés

A bemutatott országos és vármegyei szerkezeti, valamint övezeti összefüggések alapján a településrendezési eszközök tervezett módosítása megfeleltethető a MaTrT, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési tervének. A módosítás nem változtatja meg a térségi területfelhasználást, új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, és az országos vagy térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok rendszerét nem érinti.

7. Biológiai aktivitásérték munkarész

A biológiai aktivitásérték vizsgálata a településrendezési terv azon módosításainál bír közvetlen jelentőséggel, amelyek területfelhasználási változással, különösen új beépítésre szánt terület kijelölésével járnak. A jelen módosítás ilyen változást nem tartalmaz.

Az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. veszélyességi övezetének aktualizálása kizárólag korlátozó térképi elem módosítását jelenti. A mögöttes területfelhasználási kategóriák, az építési övezetek és a beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek kiterjedése változatlan marad.

A módosítás nem eredményez zöldfelület-csökkenést, mezőgazdasági vagy erdőterület beépítésre szánt területté minősítését, és nem kapcsolódik hozzá olyan új fejlesztési kijelölés, amely a település biológiai aktivitásértékét csökkentené.

Ennek megfelelően külön biológiai aktivitásérték-számítás, egyenlegkimutatás vagy kompenzációs terület kijelölése nem szükséges.

A munkarész feladata ebben az esetben annak egyértelmű rögzítése, hogy a biológiai aktivitásérték szempontjából releváns területhasználati változás nem történik. Ez biztosítja, hogy a tervdokumentációból a számítás elmaradásának szakmai oka egyértelműen megállapítható legyen.

Összességében a módosítás a település biológiailag aktív felületeinek mennyiségét és minőségét nem befolyásolja; biológiai aktivitásérték-számítás készítése ezért nem indokolt.

Összefoglaló tervezői megállapítás

A 2026. évi tervmódosítás kizárólag az ALKALOIDA Vegyészeti Gyár Zrt. telephelyéhez kapcsolódó, iparbiztonsági hatóság által meghatározott veszélyességi övezet belső, középső és külső zónahatárainak aktualizálását szolgálja. A módosítás nem jelent új beruházási programot, nem módosít területfelhasználást, nem jelöl ki új beépítésre szánt területet és nem változtatja meg a közlekedési, közmű- vagy hírközlési rendszert.

Az alátámasztó munkarészek vizsgálata alapján a módosítás szakági hatása korlátozott. A lényegi változás a településszerkezeti és szabályozási terv veszélyességi övezeti ábrázolásában jelenik meg. A teljes településre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási tervlap egységes, javított tartalommal kerül cserére.

A táj-, természet-, örökség-, közlekedés-, közmű- és hírközlési szakterületeken új, önálló fejlesztési beavatkozás nem következik a módosításból. A területrendezési összhang biztosítható, biológiai aktivitásérték-számítás nem szükséges.