

BALASSAGYARMAT

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
ESETI MÓDOSÍTÁSA

2024



M-2024-01

AZ IFJÚSÁG ÚTJA – NYÍRJESI ÚT – SZÜGYI ÚT –
KANDÓ KÁLMÁN UTCA ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLETRE VONATKOZÓAN



VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ**BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

2660 Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem út 12.

GENERÁLTERVEZŐ**ACZÉL VÁROSÉPÍTÉSZ KFT.**

1029 Budapest, Badacsony utca 4.

TERVEZŐK

Településrendezési felelős tervező

Márton Melinda

TT 01-6552

2024. június.

TARTALOM

1. ELŐZMÉNYEK, A FELÜLVIZSGÁLAT CÉLJA	4
1.1. TERVI ELŐZMÉNYEK ÉS FOLYAMATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÓJA	4
1.2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEI	5
I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	7
1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	7
1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA	7
1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA	8
2. A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA	10
2.1. BALASSAGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)	10
2.2. BALASSAGYARMAT VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)	11
2.3. BALASSAGYARMAT TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ HELYI RENDELETE	13
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	14
3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KONCEPCIÓ	14
3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	16
3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	19
II. ELFOGADANDÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	21
1. HATÁROZATTAL ELFOGADANDÓ MUNKARÉSZEK – TSZT MÓDOSÍTÁS	21
2. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	24
MELLÉKLETEK	26
1. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS	26
2. MELLÉKLET: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	29

1. ELŐZMÉNYEK, A FELÜLVIZSGÁLAT CÉLJA

1.1. Tervi előzmények és folyamatok rövid összefoglalója

Balassagyarmat Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére vonatkozóan 2016-ban elkészítette a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: régi R.) szerinti településrendezési terveit. 2021-re több területet érintően szükségessé vált a településrendezési tervek részleges módosítása, elsősorban különböző pályázatok útján megvalósítani kívánt közösségi fejlesztések, valamint az elfogadás óta beérkezett lakossági igények okán.

Előbbieket mellett 2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (Trtv)*. Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott országos és a két kiemelt térségre vonatkozó területrendezési terveket (régii OTrT, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. A Trtv. két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

Az új országos területrendezési törvény előkészítésével egyidejűleg a megyei területrendezési tervek módosításának előkészítése is megkezdődött. A megyei területrendezési tervek legutolsó módosítása zömében 2009 és 2012 között zajlott, összhangban az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2008. évi módosításával. Az OTrT 2013. évi módosítását azonban nem követte sem a két kiemelt térség, sem a megyei területrendezési terveknek a módosított OTrT-vel összhangot teremtő felülvizsgálata. A területrendezési tervek érvényesülését a településrendezési tervek számára az OTrT átmeneti rendelkezései biztosították, mely szabályok azonban nehézkesek és több problémát hordozó alkalmazást tettek csak lehetővé. A területrendezési tervek közel egy időben történő módosítása ezt a bizonytalanságot volt hivatott feloldani.

Az új területrendezési törvény hatályba lépését követően megindult a megyei területrendezési tervek, így Nógrád Megye Területrendezési Tervének (NM TrT) felülvizsgálata is. Nógrád megye új, Trtv. szerinti területrendezési tervét a megyei önkormányzat közgyűlése a 3/2020. (III.12.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A rendelet 2020. március 13-án lépett hatályba. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszítette a 42/2011. (XI. 22.) önkormányzati rendelettel módosított 29/2005. (XII. 01.) Kgy. rendelettel elfogadott korábbi megyei területrendezési terv.

A Nógrád Megyei Önkormányzat Közgyűlése a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/B. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján 22/2020. (III. 12.) Kgy. határozatával elfogadta Nógrád Megye Területrendezési Tervéhez készült területrendezési ajánlásokat (ezzel egyidejűleg a 2011-ben módosított megyei területrendezési tervhez kapcsolódó, a 122/2011. (XI. 22.) Kgy. határozattal elfogadott Területrendezési ajánlások hatályukat veszítették).

Az önkormányzatoknak az adott megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig felül kellett vizsgálnia és szükség esetén módosítani kellett az összhang megteremtése érdekében (utóbbi határidő még jelenleg is él, a módosítása még nem történt meg).

Előbbieket mellett 2021-ben további jelentős változások következtek be az országos építésjogi környezetben. A Kormány új „tervstruktúrát” dolgozott ki, és foglalt jogszabály(ok)ba, illetőleg a meglévő vonatkozó jogszabályokat módosította. A 2021. július 1-től hatályos Étv. értelmében, ha a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz készítését a korábbi Kormányrendelet (vagyis a régi R.) követelményei alapján már elkészítették, akkor az(ok) **2027. június 30-ig maradhat(nak) hatályban** és

módosításukra eddig az időpontig lehetőség van. Balassagyarmat hatályos településrendezési tervei eddig a határidőig alkalmazhatók és módosíthatók.

Az Étv. 2021-es módosításával beiktatásra került a 27.§ (2) bekezdése, amely értelmében a helyi építési szabályzatokban alkalmazott kiszolgáló út megvalósítását biztosító szabályozási vonalak joghatásának/érvényességének ideje lecsökkent: a szabályozási vonal annak megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb, legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból való törléséről (és az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről is), valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Az újonnan megállapított 27. § (2) bekezdés rendelkezéseit a **2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell** azzal, hogy a **szabályozási vonal felülvizsgálatát** az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően **2024. január 1-ig el kell végezni** (Étv. 60.§ (15) bek.).

Balassagyarmat Önkormányzatának képviselő-testülete – a fent leírtak okán a 146/2021. (I.29.) határozatával döntött a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról. A felülvizsgálat jogtechnikailag egy új struktúrában – részben változó tartalommal, de a 2016-os terv szerinti elhatározásokon és jogokon alapuló - **új helyi építési szabályzat megalkotásával történt**. Az előbbi rendeletalkotást a város Településszerkezeti Tervének **új határozattal** történő elfogadása előzte meg. A felülvizsgálat az új megyei tervi összhang vizsgálatát és a szükséges módosításokat is tartalmazta, továbbá az Önkormányzat az Étv. 60.§ (15) bekezdésében foglalt kötelezettségnek is eleget tett.

Balassagyarmat jelenleg hatályos

- **Településszerkezeti Tervét** a város Képviselő-testülete a **186/2022. (XII.21.) határozatával** állapította meg,
- **Helyi Építési Szabályzatát** a Képviselő-testület **22/2022. (XII.23.) önkormányzati rendelettel** hagyta jóvá.

1.2. A módosítás célja, közvetlen előzményei

A módosítás Balassagyarmat város közigazgatási területén, a város dél-keleti részén, az Ifjúság útja – Nyírjes utca – Szügyi út – Kandó Kálmán utca által határolt tömb területén elhelyezkedő, jelenleg – egykori iskola épület bontását követően – beépítetlen 2008 hrsz. ingatlan kisvárosias, lakópark jellegű hasznosításának lehetővé tételét célozza. Balassagyarmat Város új, 2023 januárjában hatályba lépő településrendezési tervei (TSZT és HÉSZ) a területet – a korábbi építési jogok jogfolytonos továbbvitelével – kertvárosias lakóterületbe sorolta az ingatlan felosztásával és a Bem József utca meghosszabbításában új kiszolgáló út kiszabályozásával a területet ezzel elválasztva a már kialakult kertvárosias lakóterülettől. A területtel észak-nyugatra határos, Nyírjesi út menti területek kisvárosias lakóterületbe soroltak. A terület hasznosítása kapcsán a jelenlegi ingatlanpiaci környezetben azonban a közel 7.300 m² nagyságú, közel szabályos négyzet formájú telken egy több főépületből álló társasház megvalósítására merült fel igény, amit azonban a terület jelenlegi szabályozási környezete nem tesz lehetővé.

A módosítás hatálya kizárólag a tárgyi telek területére terjed ki (ide értve a korábban tervezett kiszolgáló út felülvizsgálatát is).

A módosítás a Településszerkezeti Terv módosítását is igényli.

A HÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.) 68.§-a szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik.

Tekintettel arra, hogy Balassagyarmat város hatályos településrendezési eszközei 2012. augusztus 6-át követően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: régi R.) tartalmi követelményeinek megfelelően, így azok módosítás az **OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete** és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével történhet.

A feladathoz kapcsolódóan a régi R. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatok és 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatok 2022-ben elkészültek, azok 7 éven belüliek, és azok – a szerzői jogi szabályok betartása mellett – a településrendezési eszközök módosításához felhasználhatók (hivatkozás: új R. 7.§ (5) bekezdés).

Jelen termódosításhoz kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a korábbi dokumentumok felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze által meghatározott, a képviselő-testületnek címzett feljegyzés rögzíti. Az új R. 2023. július 1-től hatályos 78/D.§ felhatalmazása alapján (módosította a 253/2023. (VI.23.) Korm. rendelet 11.§-a) Balassagyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyi településrendezési termódosításra indított egyeztetési eljárás tekintetében úgy döntött, hogy az eljárást az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével folytatja le. A főépítési feljegyzést, illetve a feljegyzés elfogadására (hivatkozás: új R. 7.§ (7) bekezdés), valamint a termódosítás megindítására vonatkozó településfejlesztési döntéseket (a Képviselő-testület 12/2024. (II.01.) határozata) jelen dokumentáció **1. melléklete** tartalmazza.

Jelen módosítás jellege okán előzetesen megállapítható volt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés elkészítése és az eljárás lefolytatása az eseti módosítás kapcsán nem indokolt, ugyanakkor annak várható környezeti hatásának jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán az érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek (hivatkozás: SKVr. 4.§ (2) bekezdés) az új R. 60.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton. A beérkezett vélemények alapján bebizonyosodott, hogy környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása az eseti módosítással összefüggésben nem szükséges. A környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességének eldöntésére vonatkozóan az érintett államigazgatási szervek beérkezett véleményének összefoglalóját a **2. melléklet** tartalmazza.

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, a módosítással érintett terület lehatárolása, a módosítás hatálya

A módosítással érintett 2008 hrsz. ingatlan természetben Balassagyarmat Ifjúság útja – Nyirjesi utca – Szügyi út – Kandó Kálmán utca által határolt tömb területén helyezkedik el.

Az új R. 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosítása csak legalább telektömbre készülhet, amely az Étv. 2.§ 26. pontjának veszélyhelyzet ideje alatt az 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelettel elrendelt eltérő alkalmazásában a **valamennyi oldalról közterület**, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal **által határolt**,

- legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,
- **legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy**
- **több mint nyolc telekből álló telekcsoport**

lehet.

Előbbieken okán a HÉSZ módosításának hatálya eljárásilag a fenti tömb teljes területére terjed ki, azonban a módosítás kizárólag a tárgyi ingatlan beépítési paramétereit érinti, egyéb változtatás nem tervezett.

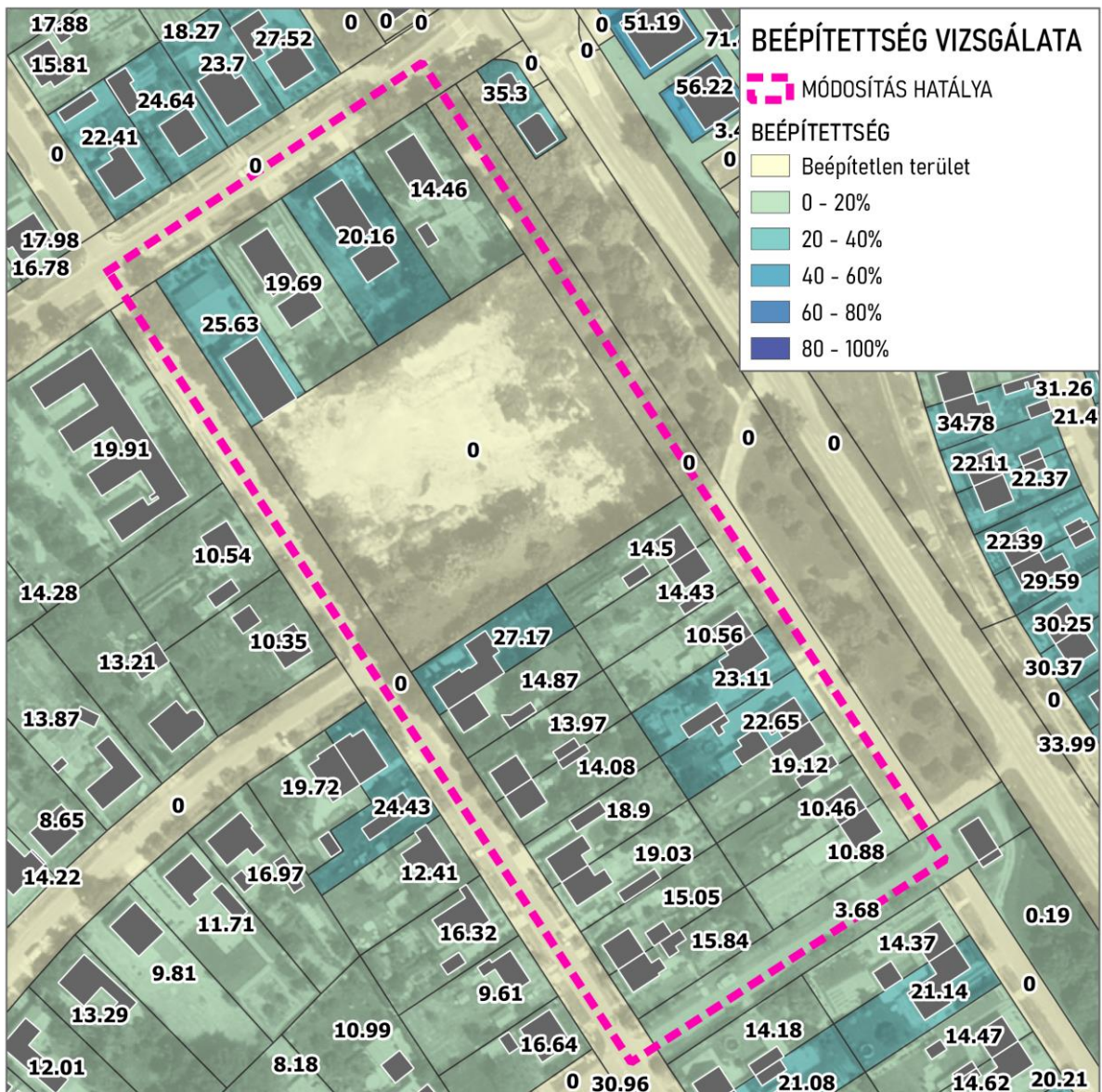


1. ábra: A módosítással érintett ingatlan, valamint a módosítás területi hatálya alá tartozó tömb lehatárolása ortofotón (forrás: LLTK adatszolgáltatás)

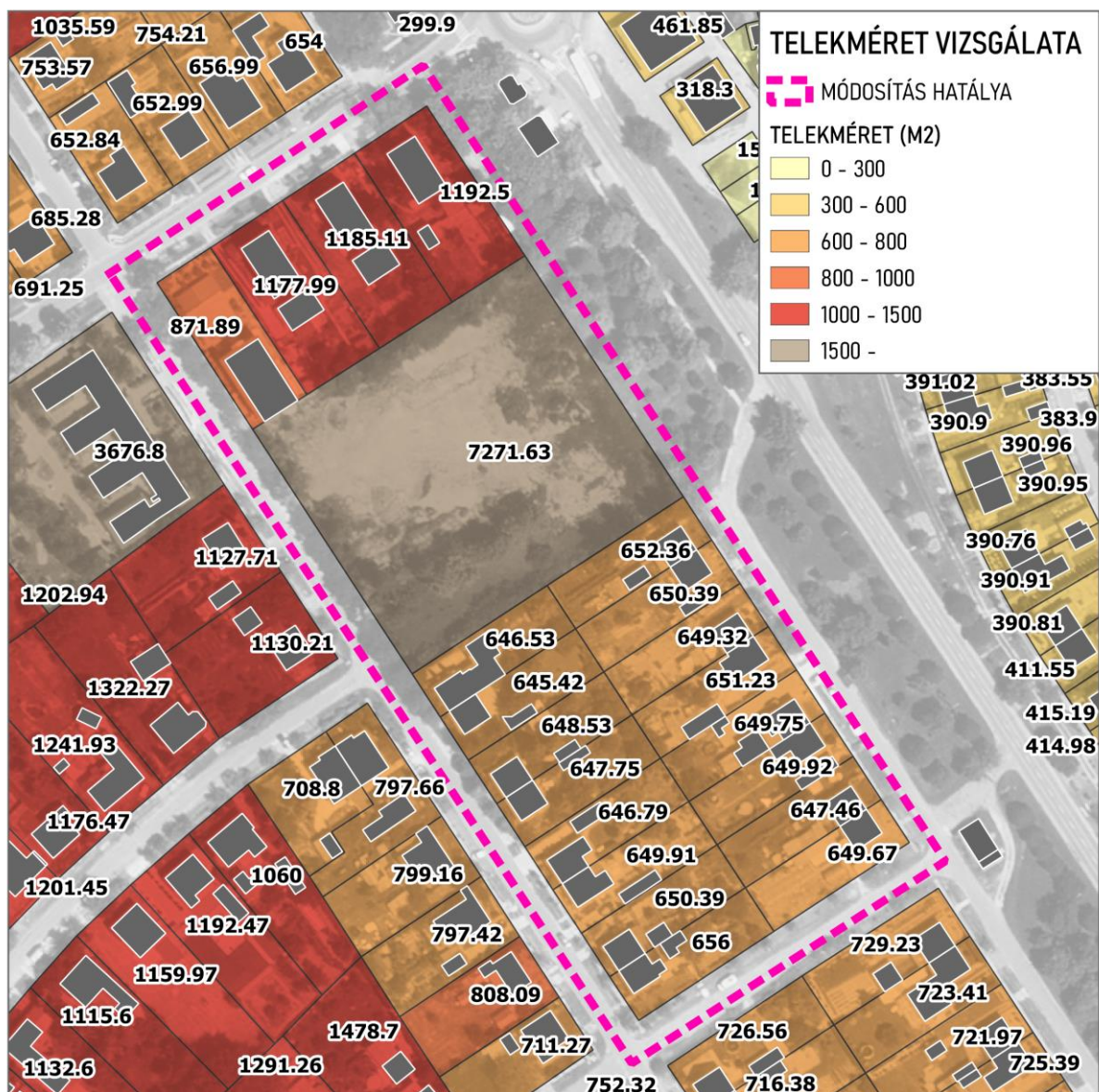
1.2. A módosítással érintett ingatlan és környezetének rövid bemutatása

A módosítás tárgyát képező, az Önkormányzat tulajdonában álló, korábban intézményi funkciót betöltő, jelenleg „beépítetlen területként” nyilvántartott **7271,69 m²** nagyságú ingatlan közvetlenül a Nyírjesi utca menti intenzívebb beépítettségű kisvárosias teleksor és a Kandó Kálmán utca felé eső tömbrészen karakterét tekintve ikerházas beépítésű kertvárosias lakóterület közé ékelődve, jelenleg zárványként helyezkedik el. A terület közvetlen szomszédságában, a Nyírjesi út és az Ifjúság útja csomópontjától dél-nyugatra található a Nyírjesi úti óvoda. A tömböt észak-keletről a Szügyi út, mint országos mellékút, pontosabban az utat nyugati irányból a Szügyi út szervízútja, illetve az azt kísérő zöldterület határolja.

A tömb területének, illetve környezetének beépítettsége alapvetően kialakult, az ingatlanok beépítettsége jellemzően 20% alatti (annak ellenére, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség ezeken a területeken 30%).



Az ikres beépítésű telkek egységesen kb. 650 m² nagyságúak, míg a tervezési területen kívül eső családiházak területek esetében a jellemző telekméret az előbbinél nagyobb, 800-1200 m² között alakul. A Nyírjesi út menti telkek szintén az előbbi méretkategóriába esnek.



A kertvárosias lakóterületeken a földszintes, tetőtér-beépítés nélküli magastetős beépítés a jellemző (jellemző épületmagasság 4,5-5,0 m körüli). A Nyírjesi út mentén – az útra merőleges tetőgerincű, az utcára oromfallyal néző – kétemeletes magastetős beépítés húzódik, a tetőterek szintén beépítetlenek (jellemző épületmagasság 7,5-8,5 m körüli). A szomszédos tömbön található óvoda szintén földszintes, viszont lapostetős kialakítású (megj.: a kertvárosias környezetben emeletráépítéssel történő bővítése igény esetén elképzelhető).

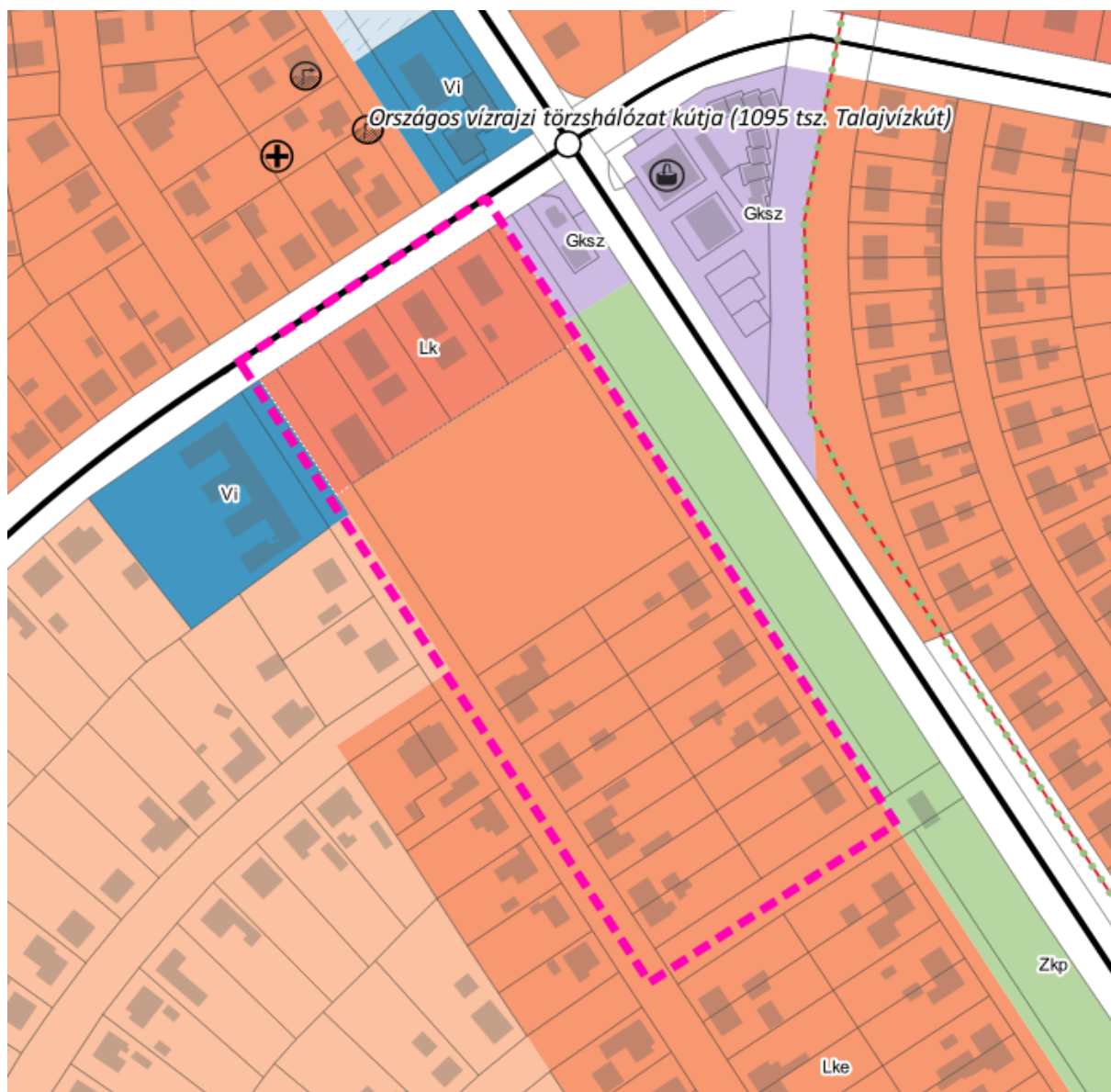
A terület és környezete teljes közműellátással rendelkezik, az ingatlan dél-keleti telekhatára mentén a telken belül – a települési hálózat részeként – gravitációs szennyvízcsatorna, valamint a Telekom Zrt. föld alatti hírközlési vezetéke húzódik.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

2.1. Balassagyarmat város Településszerkezeti Terve (TSZT)

Balassagyarmat jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervét a Képviselő-testület a 186/2022. (XII.21.) határozatával állapította meg (továbbiakban: TSZT).

A módosítás hatálya alá tartozó tömb területén a Nyírjes út menti négy lakóingatlan kisvárosias, míg a tömb többi telke – így a módosítással érintett ingatlan területe is – kertvárosias lakóterületbe sorolt. A Nyírjesi út és a Szügyi út a településszerkezeti jelentőségű úthálózat része, szerepkörüket tekintve mellékút besorolásúak.



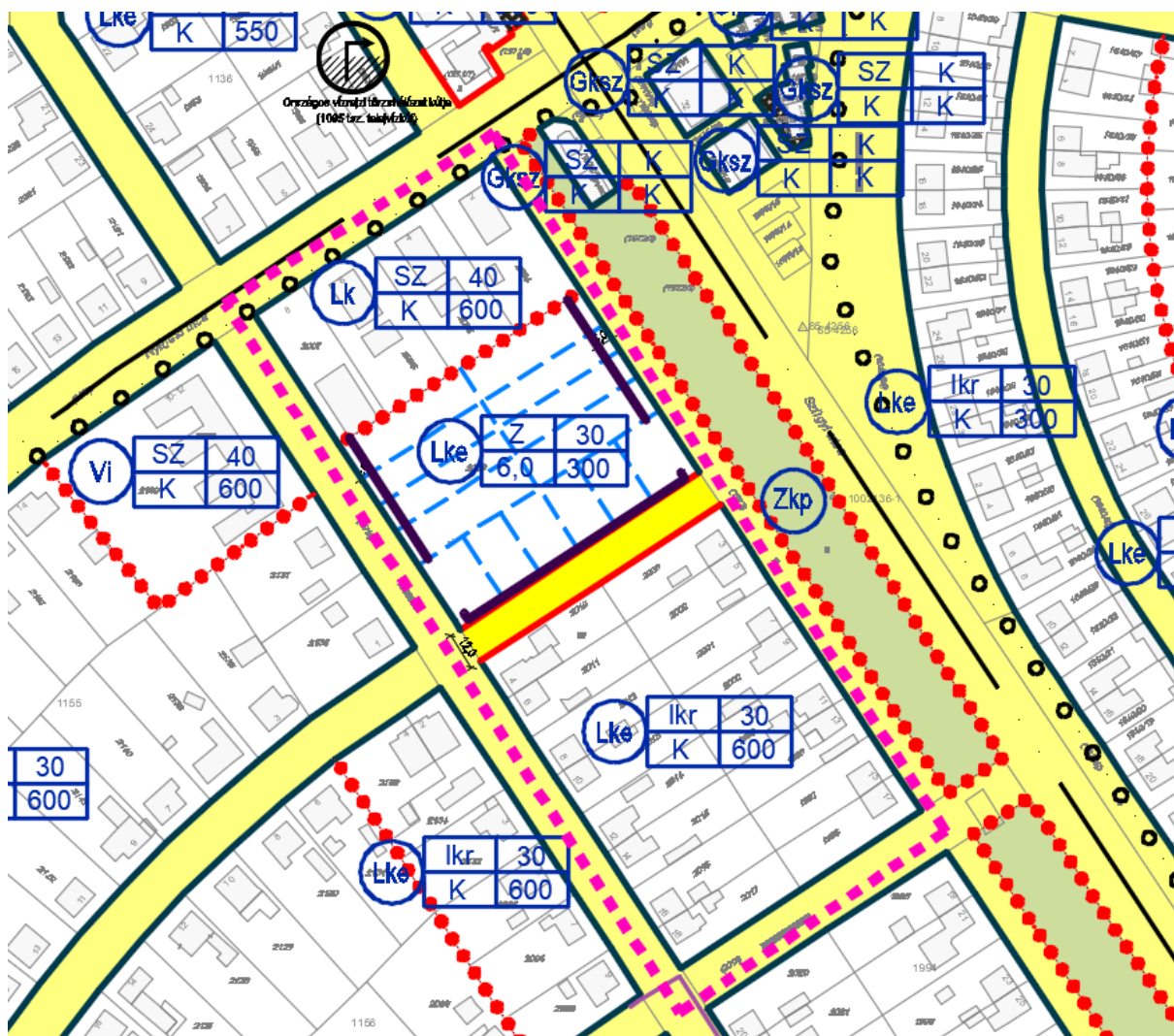
2. ábra: A tervezési terület a hatályos TSZT szerkezeti tervlapján - kivonat (forrás: 186/2022. (XII.21.) határozat 1. melléklet)

2.2. Balassagyarmat város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

A Képviselő-testület – a TSZT-vel összhangban – a 22/2022. (XII.23.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatát. A szabályzathoz 3 db melléklet tartozik:

- ⇒ 1. melléklet: Az egyes építési övezetek telkein biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke
- ⇒ 2. melléklet: Szabályozási terv
- ⇒ 3. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

A rendelet 2. mellékletét képező Szabályozási Terv 11 db 1:4000 méretarányú térképszelvényből tevődik össze, amelyek lefedik a város teljes közigazgatási területét (kül- és belterületet együttvéve). A módosítással érintett terület az SZT/6 rajzszerű, 6. szelvényen található.



3. ábra: A módosítással érintett terület lehatárolása a város hatályos Szabályozási Tervén (forrás: HÉSZ 2. melléklet SZT/6. rajzszerű térképszelvény)

A jelenleg hatályos szabályzat a korábbi építési szabályzatban rögzített építési jogokat változtatás nélkül, jogfolytonosan vitte tovább a területen. A korábbi terv az ingatlant annak jövőbeni hasznosítása esetén a környező kertvárosias lakóterület kiegészítéseként kívánta a városszövetbe integrálni: a telken 13 db kertvárosias apró, 300-500 m² közötti építési telek kialakítását javasolta zártosú beépítéssel oly módon, hogy az ingatlan délkeleti határa mentén a Bem József utca meghosszabbításában egy 12,0 m széles kiszolgáló út kialakítását

irányozta elő (az előbbi út kialakítását alapvetően kizárólag a kialakítani kívánt lakótelkek megközelítése indokolta).

Az építési övezet jelenleg beépítési lehetőségei az alábbiak:

- ⇒ *általános használat: Kertvárosias lakóterület (Lke)* ► szabályozási tervlap
- ⇒ *beépítési mód: zárt sorú (Z)* ► szabályozási tervlap
- ⇒ *legnagyobb megengedett beépítési magasság: 6,0 m* ► szabályozási tervlap
- ⇒ *megengedett legnagyobb beépítettség: 30%* ► szabályozási tervlap
- ⇒ *kialakítható legkisebb telek területe: 300 m²* ► szabályozási tervlap
- ⇒ *kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%* ► HÉSZ 1. melléklet táblázatának B oszlop, 3. sora

A HÉSZ 34. alcíme/56.§-a rögzíti a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírásokat, ide értve az elhelyezhető rendeltetések körét is:

„34. Kertvárosias lakóterület (Lke)

63. §

(1) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – telkenként legfeljebb négy lakó vagy a (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetési egység létesíthető.

(2) Az Lke jelű építési övezetek területén a lakó rendeltetésen túl a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) a megengedett rendeltetésszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű,
- e) sport,
- f) rendeltetés létesíthető.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben új telekalakítás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége

- a) szabadonálló beépítési mód esetén 18,0 m
- b) oldalhatáronálló beépítési mód esetén 16,0 m
- c) ikres beépítési mód esetén 13,0 m
- d) zárt sorú beépítési mód esetén 12,0 m
- e) hézagosan zárt sorú beépítési mód alkalmazása esetén 15,0 m.

(4) Az Lke jelű építési övezetek építési telkeinek beépítési paramétereit az 1. melléklet táblázatának 3. sora és a 2. melléklet tartalmazza.”

A jelenleg hatályos előírásokat figyelembe véve tehát a 13 db telken – a műszaki méretektől függetlenül jogilag összesen **52 db lakás helyezhető el** (telkenként 4 db), ami kb. *139 teleknégyszetméter/lakás területarányt* eredményez.

A **HÉSZ 16.§ (2) – (3) bekezdése** értelmében a vizsgált telken – a két közterület között átmenő telek kivételével – **telkenként egy főépület létesíthető**. Két meglévő közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé oly módon, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez kell, hogy igazodjon.

2.3. Balassagyarmat településképi védelméről szóló helyi rendelete

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településképi védelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat korábbi településképi követelményeit is). Az új rendszerben a továbbiakban önálló helyi településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján *a településképi szempontból meghatározó területeket*¹,
- *a településképi követelményeket* (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építményfajtákra vonatkozólag).

A *területi építészeti követelmény* a kézikönyv (TAK) településszerkezet, telekstruktúra, utcavonal-vezetés és utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatai alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben. A területi építészeti követelmény kiterjedhet a beépítés telepítési módjának meghatározására - amely telepítési mód figyelembevételével a helyi építési szabályzat az építési helyet egyedi módon határozhatja meg -, valamint belterületen az elvárt telekstruktúra és utcakép meghatározására. A területi építészeti követelményeket a helyi építési szabályzatban is érvényesíteni kell.

Az *egyedi építészeti követelmény* a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

Balassagyarmat város jelenleg hatályos helyi településképi védelmi rendeletét az Önkormányzata képviselő-testülete a **19/2018. (V.28.) önkormányzati rendelettel** hagyta jóvá (továbbiakban: Tkr.) és jelenleg is érvényes. A településképi rendeletet és a HÉSZ-t együtt kell alkalmazni.

Az egyes településképi szempontból meghatározó, jellegzetes települési karaktert hordozó városrészek területi lehatárolását a Tkr. 2. számú melléklete tartalmazza. A melléklet alapján a módosítással érintett terület a „*kertvárosias és falusias karakterű területek*” meghatározó területen helyezkedik el, amely területre vonatkozó területi és egyedi építészeti településképi követelményeket a Tkr. 31.§-a rögzíti az alábbiak szerint:

„31.§ (1) Kertvárosias, falusias karakterű területeken a hagyományos épületterányok és építési anyagok használatára kell törekedni.

(2) Épületek színezése során kerülni kell a rikító, vibráló, környezetükből kirívó harsány színek alkalmazását.

(3) Az épületek telken való elhelyezésénél az építési területen belül, a helyi építési szabályzat előírásain túlmenően, a szomszédsági illeszkedés szabályait is követni kell.”

A Tkr. fentebbi követelményeit (anyaghasználat, tömegformálás, telepítés/illeszkedés) a részletes épülettervezés során kell érvényesíteni, az előírások jelen módosításra nincsenek hatással.

¹ Jellegzetes, értékes vagy hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró, lehatárolható meglévő vagy tervezett településrésze. (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet)

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. Településrendezési koncepció

Ahogy az a felülvizsgálat célja tekintetében már ismertetésre került, a 2008. hrsz. ingatlan hasznosítása kapcsán a jelenlegi ingatlanpiaci környezetben az Önkormányzat lehetővé kívánja tenni egy, akár több főépületből álló többszintes társasházi beépítés megvalósítását, amit azonban a terület jelenlegi szabályozási környezete nem tesz lehetővé.

A szabályozás kialakításánál fontos a keretjelleg, vagyis az, hogy az építésjogi környezet kellő rugalmasságot biztosítson akár különböző építészeti/telepítési koncepciók megvalósításához.

A szabályozás során figyelembe vett legmeghatározóbb, a helyi építési szabályzatban rögzítendő alapelvek/javaslatok az alábbiak:

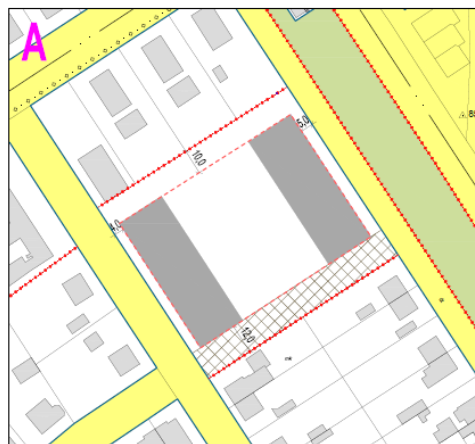
1. Építési határvonalak meghatározása

- az ingatlan dél-keleti határa mentén futó közművezetékhez (gravitációs szennyvízcsatorna, föld alatti hírközlési vezeték) – akár a szolgalmi jog bejegyzésével, akár anélkül – a hozzáférést az üzemeltetők részére biztosítani kell. Előbbi okán a korábban kiszolgáló út céljára kiszabályozott 12,0 m széles területsáv a továbbiakban sem építhető be, az a telek „be nem építhető” részeként az ingatlanon belüli gépjármű közlekedést/parkolást, valamint a közműhálózat biztonságos hozzáférését biztosítja.
- a Nyírjesi út menti teleksor kialakult beépítését, kifejezett tekintettel a 2007. hrsz. ingatlan 2008. hrsz. telekkel közös telekhatára mentén – szabálytalanul – kialakult 0,0 méteres hátsókeretet, és a településrendezési szempontból minimum elvárt telepítési távolságokat a tárgyi ingatlan esetében az észak-nyugati telekhatár mentén 10,0 m oldalkertet javasolt tartani.
- az Ifjúság útja és a Szügyi út mentén az utcában kialakult építési vonalat figyelembe véve az Ifjúság útja mentén 4,0 m, a Szügyi út mentén 5,0 méteres előkertet kell biztosítani.

A telek beépíthető területét a lentebbi 4. ábra szemlélteti.

2. Több főépület létesítésének lehetővé tétele

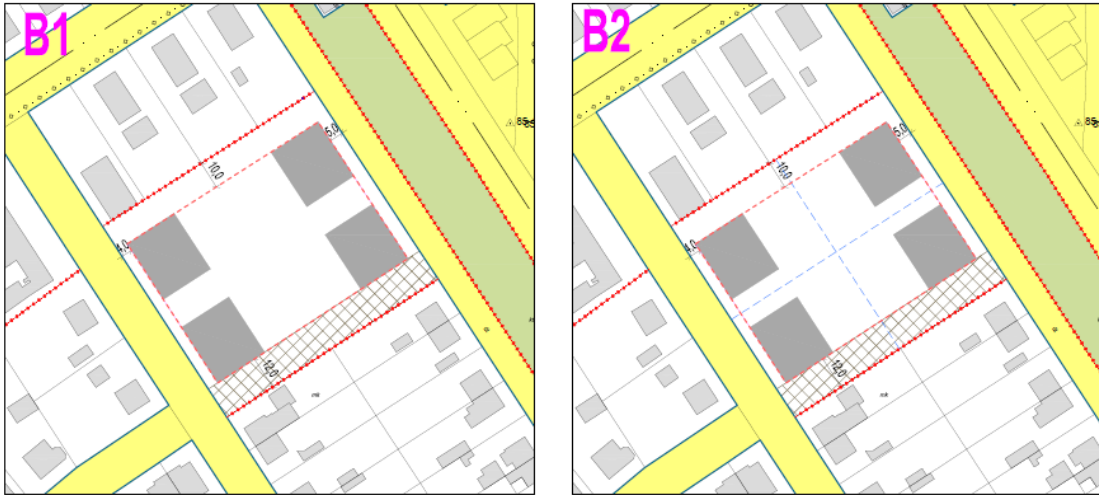
- átmenő telek lévén, amennyiben nem történik telekalakítás, úgy a szabályozásban lehetővé kell tenni az ingatlan esetében a telken több főépület (minimum 2 db) létesítését is. Az alábbi ábra a telek beépíthető területének figyelembe vételével elhelyezhető épületek tömegét szemlélteti:



4. ábra: Beépítési koncepció "A" változat

3. Telekalakítás lehetővé tétele

- a terület hasznosítása szempontjából fontos egyrészt az ütemezhetőség, másrészt a társasházi közösségek léptéke, így a keretszabályozásnak lehetővé kell tennie, hogy a beépítés – hasonló építészeti kialakítás/forma mellett – akár több telken valósuljon meg, azonban ennek megfelelően a kialakítható legkisebb telek területének meghatározása során a maximálisan megengedhető telekszámot/négyzetmétert kell figyelembe venni. A településrendezési javaslat szerint a területet akár (legfeljebb) 4 db azonos geometriájú, kb. 1750 m² nagyságú építési telekre lehet felosztani. Az alábbi ábra ezt a koncepciót szemlélteti:



5. ábra: Beépítési koncepció "B" változatok

Megj.: a javasolt legkisebb telekméret lehetővé teszi, hogy például az „A” beépítési koncepció két telken valósuljon meg.

A gépjárművek elhelyezése tekintetében, amennyiben az építetőknek van igénye, illetve szándéka a mélygarázs létesítésére, úgy a beépítést célszerű egy ingatlanon megvalósítani a terepszint alatti közös teremgarázs kialakításával (a terepszint alatti beépítés minden esetben megegyezik a terepszint feletti építési hellyel). Fontos, hogy telekalakításnál újonnan kialakuló telkek esetében a szabályozási tervlapon „építési határvonal” elem alkalmazása esetén a határvonallal nem szabályozott oldal- valamint hátsókerterek méretét az OTÉK adott beépítési módnak megfelelő oldal- és hátsókerterekre vonatkozó előírásainak figyelembevételével kell meghatározni.

4. Telepítés módja, beépítési határértékek

- A terület tervezett újra-strukturálása esetén a megengedett beépítési mód **szabadonálló**;
- a **megengedett legnagyobb beépítési mértéket** – átmenetet képezve a Nyírjesi út menti kisvárosias és a terület dél-kelet folytatásában húzódó családiházias övezet között – **legfeljebb 35%-ban** javasolt megengedni, amivel szemben a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékét is – arányosan – javasolt magasabban tartani;
- jelen esetben figyelembe véve a javasolt beépítettséget, a beépítési formához szükséges közlekedési és burkolt felületeket, **legalább 35% zöldfelület biztosítása** az elvárható;
- a beépítési magasság tekintetében legfeljebb három teljesértékű szint és tetőtéri szint kialakítását kívánja az Önkormányzat lehetővé tenni a területen, aminek eredményeként a **legnagyobb épületmagasságot 10,5 m**-ben javasolt meghatározni.

- A fent javasolt beépítési paraméterek és beépítési koncepciók kertvárosias építési övezetben nem valósíthatók meg (beépítési magasság, legkisebb zöldfelület), így szükséges az ingatlan területét **Lk jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe átsorolni**.
- A fentebbi átsorolással egyidejűleg azonban javasolt – a túlépítés elkerülése és a megfelelő intenzitás fenntartása érdekében az **építhető lakásszámot korlátozni**:

Ha a HÉSZ jelenlegi előírásait vesszük figyelembe, akkor az ingatlanon a hatályos szabályozási terven jelölt javasolt telekalakítás alapján *56 db lakást* el lehetne helyezni (14 db telek, telkenként 4 db lakás).

A javasolt beépítési/szabályozási koncepció a területen „kis-társasházakkal” számol, ahol 4 főépület esetén is legfeljebb 15-16 db lakás/épület kialakítása az elképzelhető. Előbbiek alapján *javasolt egyedi előírással a lakásszámot a telek területéhez viszonyítottan rögzíteni*, mégpedig úgy, hogy minden megkezdett 120 m² telekterület után 1 db lakás létesíthető, ami – ha a teljes ingatlan területét tekintjük – maximum 60 db lakás kialakítását teszi lehetővé.

Összességében tehát a szabályozási cél elérése érdekében egyrészt szükséges a területet kertvárosias lakóterületből kisvárosias lakóterületbe átsorolni (TSZT módosítás) annak érdekében, hogy a tervezett beépítési határértékek biztosíthatók legyenek. Előbbi mellett az általánostól eltérő elhelyezhető főépületek száma és a megengedett lakásszám a HÉSZ-ben az ingatlanra vonatkozó egyedi előírások bevezetésével biztosítható.

3.2. Településszerkezeti terv módosítása

A város 186/2022. (XII.21.) határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) a konkrét módosítás tárgyát képező 2008. hrsz. ingatlant Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolja, így a szabályozási koncepció értelmében az ingatlant Lk kisvárosias területfelhasználásba szükséges átsorolni.

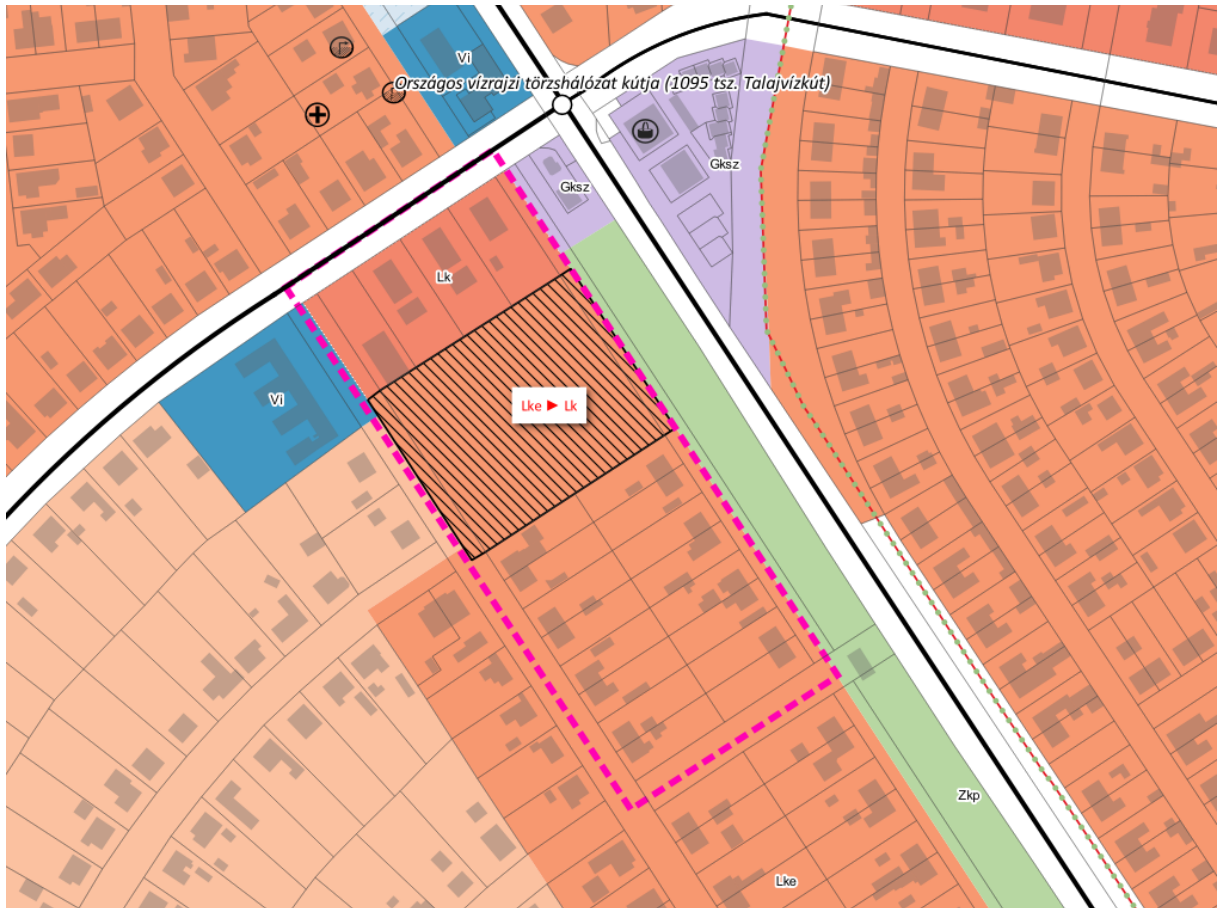
A TSZT az elfogadó határozatának mellékletei az alábbiak:

1. melléklet: az M= 1:10 000 méretarányú „Településszerkezeti Terv” megnevezésű szerkezeti tervlap,
2. melléklet: a Településszerkezeti Terv Leírása
3. melléklet: a változások (beavatkozások és ütemezések)
4. melléklet: a település területi mérlege
5. melléklet: a területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. melléklet: a település biológiai aktivitásérték számításának eredménye.

A tervmódosítás kapcsán az alábbiakban a határozat egyes mellékleteit érintő változásokat mutatjuk be:

3.2.1. TSZT. 1. melléklet – Településszerkezeti Terv

A TSZT és a HÉSZ összhangjának biztosítása érdekében a **tervezési terület hatály alá eső területen** a határozat 1. mellékletét képező a „**Településszerkezeti Terv**” című tervlap módosítása szükséges az ingatlan vonatkozásában az alábbi tervlapkivonat szerint:



6. ábra: A TSZT 1. mellékletének módosító javaslata

3.2.2. TSZT 2. melléklet – TSZT leírása

A módosítás a Településszerkezet Terv leírásának **módosítását nem igényli.**

3.2.3. TSZT 3. melléklet – Területi mérleg

A módosítással összefüggésben a TSZT 3. melléklete által meghatározott területi mérleg módosítása szükséges az alábbi sorok és értékek tekintetében:

TERÜLETFELH. KAT. JELE	HATÁLYOS		VÁLTOZÁS	MÓDOSÍTÁST KÖVETŐEN	
	TERÜLET (m ²)	TERÜLET (ha)		TERÜLET (m ²)	TERÜLET (ha)
Lakóterület					
Lk	398497,86	39,85	+	406746,68	40,67
Lke	1811364,53	181,14	-	1803119,78	180,31

Az egységes szerkezet megőrzése érdekében a módosítás a TSZT 3. számú mellékletének – fenti változásokkal egybeszerkesztett – cseréjével történik.

3.2.4. TSZT 4. melléklet – a területrendezési tervvel való összhang igazolása

A módosítás települési térség területén, beépítésre szánt **lakóterületi területfelhasználási egységek** átsorolásával (cseréjével) történik, így az összhang a továbbiakban is biztosított (területrendezési terv szempontjából releváns változás nem történik), **a vonatkozó melléklet módosítása, kiegészítése nem indokolt.**

3.2.5. TSZT 5. melléklet – a település biológiai aktivitásérték számításának eredménye

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület jelen módosítással nem kerül kijelölésre, és az Étv. 18. § (1) bekezdése értelmében csak az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását kell igazolni, így jelen módosítással a biológiai aktivitásérték változásának kimutatása nem jogszabályi követelmény.

Előbbiekből okán a TSZT 5. mellékletének módosítása **a módosítással összefüggésben nem szükséges.**

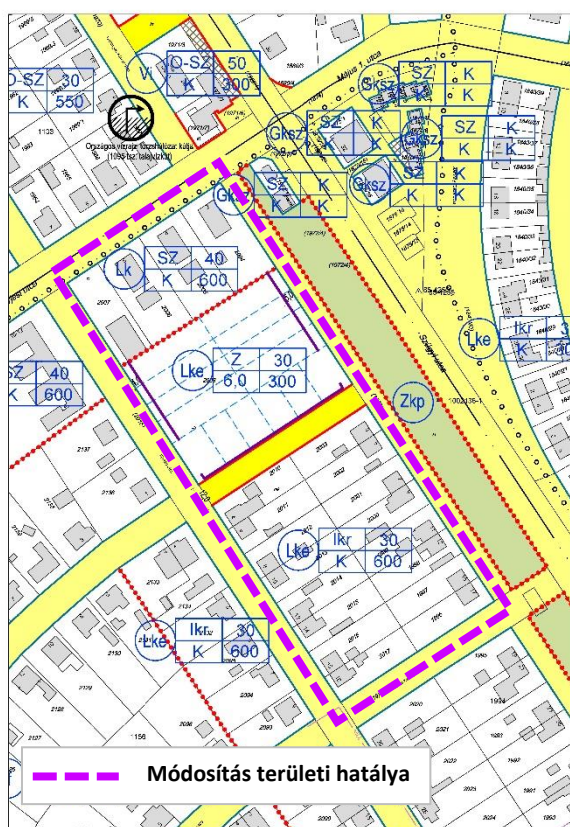
3.3. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

A településrendezési javaslatban foglaltaknak megfelelően a HÉSZ az alábbiak szerint javasolt módosítani:

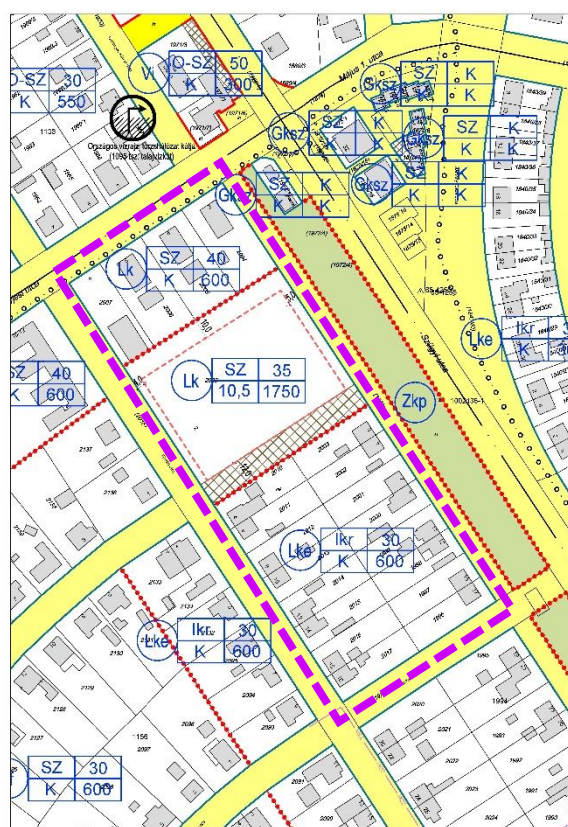
3.3.1. HÉSZ 1. melléklet – Szabályozási Terv

A módosítással érintett terület hatálya alá eső területen a HÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási Terv SZT/6 rajzszámú, 6. számú térképszelvénye az alábbiak szerint módosul a módosítással érintett területen belül:

Hatályos szabályozási tervlap – kivonat



Módosított szabályozási tervlap - kivonat



3.3.2. HÉSZ normaszövegét érintő módosító javaslat

A HÉSZ 33. alcím, 55.§-a határozza meg a kiskereskedelmi lakóterületekre vonatkozó általános szabályokat az alábbiak szerint:

„33. Kiskereskedelmi lakóterület (Lk)

55. § (1) Az Lk jelű kiskereskedelmi lakóterület építési övezetek telkein a megengedett rendeltetéseken 1500 m² bruttó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(2) Az Lk jelű építési övezetek telkein minden 200 m² telekterület után legfeljebb 1 lakás vagy egyéb rendeltetési egység létesíthető a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

(3) A történelmi városközpont területén a (2) bekezdésben foglaltak teljesülése mellett is telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.

(4) Az Lk jelű építési övezetek építési telkeinek beépítési paramétereit az 1. melléklet táblázatának 2. sora és a 2. melléklet tartalmazza.”

A HÉSZ-ben a lakóterületi építési övezetekben a kategóriának megfelelő általános építési övezeti előírásokon túl speciális előírások egyelőre nem kerültek megállapításra, így – a HÉSZ struktúrájához illeszkedve – javasolt egy új **55/A. §** bevezetése, amely a 2008 hrsz. ingatlanra vonatkozóan a településrendezési javaslatban foglaltak szerinti speciális építési jogokat állapítja meg az alábbiak szerint:

„55/A.§ *Az Lk jelű építési övezetbe sorolt 2008 hrsz. ingatlan területén*

- a) telkenként akár több főépület is létesíthető azzal, hogy az építési övezetben előírt minden legkisebb telekméretnek megfelelő teljes telekterület után 1 főépület létesíthető,*
- b) minden megkezdett 120 m² telekterület után legfeljebb 1 db lakás vagy az építési övezetben megengedett egyéb rendeltetési egység létesíthető,*
- c) a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 35%.”*

II. ELFOGADANDÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Határozattal elfogadandó munkarészek – TSZT módosítás

HATÁROZAT-TERVEZET

Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2024 (.....) önkormányzati határozata

Balassagyarmat Város Településszerkezeti Tervének módosításáról a 2008 hrsz. ingatlan beépítési paramétereinek módosításával összefüggésben

- 1) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ alapján úgy dönt, hogy Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének 186/2022. (XII.21.) határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) a 2008 hrsz. alatti ingatlan beépítési paramétereinek módosítása érdekében az alábbiak szerint módosítja:
 - a) a TSZT módosítását a jelen határozat 1-2. mellékletei szerinti tartalommal fogadja el;
 - b) a TSZT 1. melléklete a jelen határozat 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv szerint módosul a „Módosítás területi hatálya” által lehatárolt terület vonatkozásában;
 - c) a TSZT 4. melléklete a jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- 2) E határozat kihirdetését követő naptól a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024.....

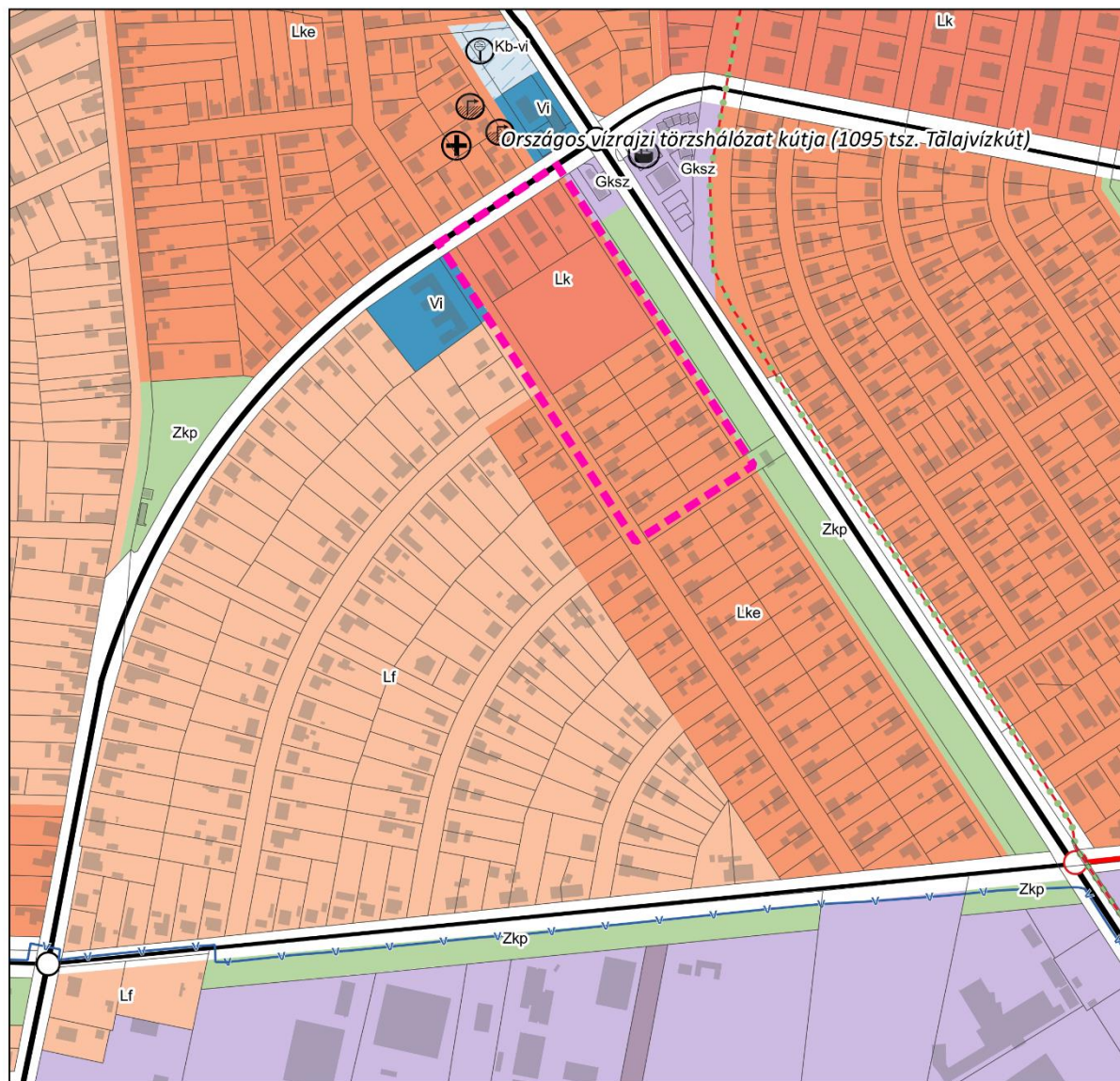
K.m.f.

Csach Gábor

polgármester

Dr. Varga Andrea

jegyző



1. melléklet a .../2024. (....) határozathoz


BALASSAGYARMAT

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

Méretarány 1:4000

Rajz azonosító: TSZTM/24-01

JELMAGYARÁZAT

 Módosítás területi hatálya

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

 Kisvárosias lakóterület (Lk)

 Kertvárosias lakóterület (Lke)

2. melléklet a/2024 (.....) ök. határozathoz

Balassagyarmat Város Településszerkezeti Terve 4. melléklet „A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE” című táblázata „Lke” és „Lk” sorai helyébe a következő sorok lépnek:

Lk	406746,68	40,67
Lke	1803119,78	180,31

2. Rendelettel jóváhagyandó munkarészek²

Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 22/2022. (XII.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdés, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdése alapján, továbbá a város Önkormányzatának a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2017. (V.27.) rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 22/2022. (XII.23.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletének SZT/6 rajkszámú térképszelvénye jelen rendelet 1. mellékletét képező **SZT/6-M1** rajkszámú szabályozási tervlap szerint módosul a módosítás területi hatálya által lehatárolt terület vonatkozásában.

2. §

A HÉSZ az alábbi 55/A.§-al egészül ki:

„55/A.§ *Az Lk jelű építési övezetbe sorolt 2008 hrsz. ingatlan területén*

- a) *telkenként akár több főépület is létesíthető azzal, hogy az építési övezetben előírt minden legkisebb telekméretnek megfelelő teljes telekterület után legfeljebb 1 főépület létesíthető,*
- b) *minden megkezdett 120 m² telekterület után legfeljebb 1 db lakás vagy egyéb rendeltetési egység létesíthető,*
- c) *a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 35%. ”*

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Csach Gábor
polgármester

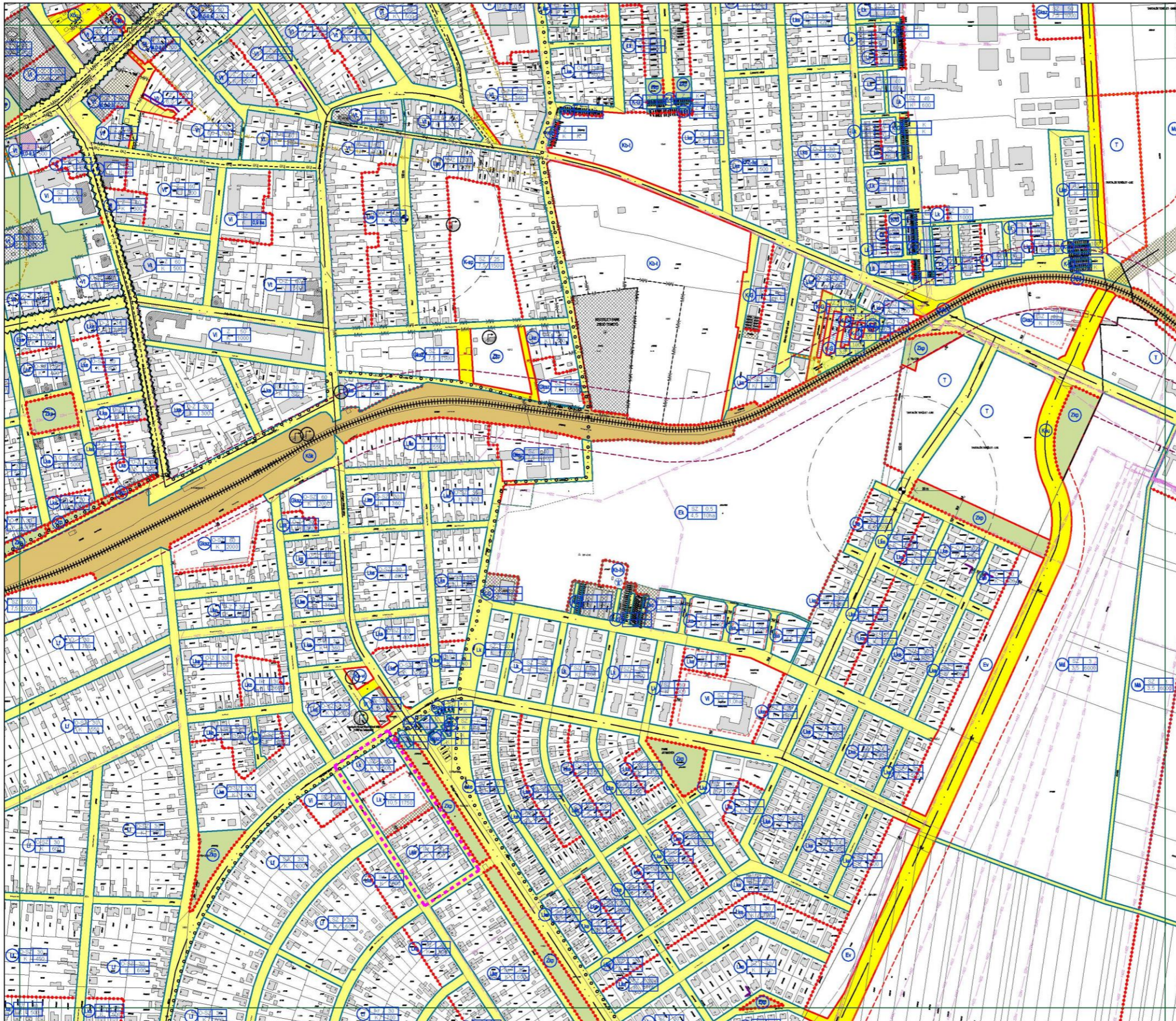
dr. Varga Andrea
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendeletet napján kihirdettem:

dr. Varga Andrea
jegyző

² A jóváhagyandó munkarészek önálló rendeleti struktúrában kerültek előkészítésre azzal, hogy a jóváhagyáskor a jelen termódosítással párhuzamosan készül és tervezetten együttesen jóváhagyandó módosításokkal közös rendeletben kerülnek majd elfogadásra, így a tervezetben feltüntetett mellékletszámok és paragrafusszámok a végső rendeleti struktúrában változhatnak.



BALASSAGYARMAT VÁROS
Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

1. melléklet a .../2024. (...) ök. rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV

Alaprajz	Művelet	Magaslat	SZT/6-M1
Terület	Terület	Írtók	M=1:4000
Építési terület	Építési terület	Járv	2024. János
Építési terület	Építési terület	Építési terület	6

JELMAGYARÁZAT
A jelmagyarázat megtekintéséhez kattintson a "JELMAGYARÁZAT" felírra!

Módosítás területi hatálya

SZELVÉNYVÁLASZTÓ
Kattintson a megtekinteni kívánt szelvényre!

	1	2	3
4	5	6	7
8	9	10	11
12	13	14	

MELLÉKLETEK**1. melléklet: Településfejlesztési döntés**

**BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
12/2024.(II.01.) határozata
Balassagyarmat Város Helyi Építési Szabályzatának módosítására a 2008 hrsz. ingatlanra
vonatkozó hatályos építési jogok módosítása érdekében**

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a Balassagyarmat, 2008 hrsz. alatti ingatlan beépítési paramétereinek módosítása érdekében a Helyi Építési Szabályzat egyszerűsített eljárásban történő módosításával az alábbiak szerint.
- a.) A módosítás a város déli-keleti részén, az Ifjúság útja – Nyírjes utca – Szügyi út – Kandó Kálmán utca által határolt tömb területén elhelyezkedő, jelenleg – egykori iskola épület bontását követően – beépítetlen 2008 hrsz-ú ingatlan kisvárosias, lakópark jellegű hasznosításának lehetővé tételét célozza.
- b.) A változtatás a 2008 hrsz-ú ingatlan a beépítés módjának, megengedett legnagyobb mértékének, megengedett legnagyobb építménymagasságának, megengedett legnagyobb lakásszámának módosítására vonatkozik.
- c.) A módosításokkal összefüggésben a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében az 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításokhoz kapcsolódóan a HÉSZ módosítására irányuló tervezési szerződés megkötésére, az egyszerűsített eljárás megindítására.

Határidő: 2024.február 15.
Felelős: Csach Gábor polgármester


/: Csach Gábor :/
polgármester




/: dr. Varga Andrea :/
jegyző

1. melléklet

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Balassagyarmat Településrendezési eszközeinek (TSZT és HÉSZ) 2008 hrsz. ingatlan vonatkozásában tervezett módosító dokumentációjához a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása (hivatkozás: 419/2021. (VI.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés)

A módosítás a város dél-keleti részén, az Ifjúság útja – Nyírjes utca – Szügyi út – Kandó Kálmán utca által határolt tömb területén elhelyezkedő, jelenleg – egykori iskola épület bontását követően – beépítetlen 2008 hrsz. ingatlan kisvárosias, lakópark jellegű hasznosításának lehetővé tételét célozza.

Balassagyarmat Város új, 2023 januárjában hatályba lépő településrendezési tervei (TSZT és HÉSZ) a területet – a korábbi építési jogok jogfolytonos továbbvitelével – kertvárosias lakóterületbe sorolta az ingatlan felosztásával és a Bem József utca meghosszabbításában új kiszolgáló út kiszabályozásával a területet ezzel elválasztva a már kialakult kertvárosias lakóterülettől. A területtel észak-nyugatra határos, Nyírjesi út menti területek kisvárosias lakóterületbe soroltak. A terület hasznosítása kapcsán a jelenlegi ingatlanpiaci környezetben azonban a közel 7.300 m² nagyságú, közel szabályos négyzet formájú telken egy négy főépületből álló társasház megvalósítására merült fel igény, amit azonban a terület jelenlegi szabályozási környezete nem tesz lehetővé.

A módosítás mind a Településszerkezeti Terv, mind a Helyi Építési Szabályzat módosítását igényli. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.) 68.§ (1) b) bb) pontja értelmében a településrendezési tervek módosítása egyszerűsített eljárásban történik.

Tekintettel arra, hogy Balassagyarmat város hatályos településrendezési eszközei 2012. augusztus 6-át követően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: régi R.) tartalmi követelményeinek megfelelően készültek, így azok módosítása az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével történhet.

Megállapítható, hogy a tárgyi feladathoz kapcsolódóan a régi R. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatok és 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatok elkészültek, azok 7 éven belüliek, és azok – a szerzői jogi szabályok betartása mellett – a településrendezési eszközök módosításához felhasználhatók (hivatkozás: új R. 7.§ (5) bekezdés). Tekintettel arra, hogy a város jelenleg érvényben lévő településrendezési tervei frissen léptek hatályba, így újabb, további alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek elkészítése nem indokolt. Az alátámasztó munkarész előbbiek okán kizárólag a módosítással érintett terület lehatárolását, a módosítás rövid indoklását és a módosító javaslatot kell, hogy tartalmazza.

A tárgyi feladat tartalmát tekintve nem terjed ki a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés elkészítésére, valamint a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÖVr.) szerinti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére.

Előbbieket figyelembe véve a módosításhoz szükséges tervdokumentációt az alábbi tartalommal javasolt elkészíteni:

1. ELŐZEMÉNYEK

- Előzmények rövid ismertetése, a tervkészítés célja, a módosítás hatálya

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- A módosítással érintett terület rövid bemutatása
- A módosítással érintett terület összefoglaló településrendezési vizsgálata:
 - o Területhasználat
 - o Hatályos településrendezési tervek (TSZT és HÉSZ) rendezéssel érintett területre vonatkozó megállapításai

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- Településrendezési javaslatok (a módosítás rövid ismertetése)

A vizsgálati és javaslati munkarészek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.



Péterffy Márton
Főépítész

2. melléklet: Környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1.§ (3) a) bekezdése értelmében Balassagyarmat Város Helyi Építési Szabályzatának a 2008. ingatlan érintő módosítása kapcsán annak várható környezeti hatása jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eseti meghatározása alapján való eldöntése kapcsán az SKVr. 3. mellékletében meghatározott érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek (hivatkozási szám: TVÉ/70-2/2024 iktatószámú megkeresés). Az alábbi táblázat a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességének eseti meghatározására vonatkozó beérkezett véleményeket foglalja össze (a táblázatban nem szerepeltetett szakigazgatási szervek a véleményadási időn belül nem adtak véleményt):

ILLETÉKESÉGI SZAKTERÜLET (JOGKÖR) (SKVr. 3. melléklet)	VÉLEMÉNYEZŐ	IKTATÓSZ.	BEKÜLDÉS	KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRE VONATKOZÓ VÉLEMÉNY ÉS DÖNTÉS	
II.1. Mindig részt vevő államigazgatási szerv					
a) környezetvédelemre kiterjedően	NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	NO/KVO/506-3/2024.	2024.02.23.	A Kormányhivatal a környezeti vizsgálatot nem tartja indokoltnak.	NEM
b) természet- és tájvédelemre kiterjedően	DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	DINPI/1122-2/2024.	2024.02.19.	Tájékoztató, hogy a módosítással érintett terület a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság működési területéhez tartozik, ezért az Igazgatóságnak nem áll módjában nyilatkozni. Tekintettel arra, hogy a BNPI felé is hivatalból megtörtént a megkeresés, így az ügy áttétele nem szükséges.	–
	BÜKKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	592/2/2024.	2024.02.19.	Az Igazgatóság az illetékességi szakterületét érintően a környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.	NEM
c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Népegészségügyi Főosztály	NO/NEF/00158-7/2024	2024.02.21.	Az egykori iskola épület bontását követően – beépítetlen 2008 hrsz. ingatlan kisvárosias, lakópark jellegű hasznosításával) jelentős környezeti hatás nem várható, a környezeti vizsgálat lefolytatását környezet- és település-egészségügyi szempontból nem tartja szükségesnek.	NEM
d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	BELÜGYMINISZTERIUM ORSZÁGOS KATASZTRÓFAVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG Megelőzési és Engedélyezési Szolgálat	35000/1288-3/2024.ált.	2024.02.12.	Végzés: A tárgyi módosítás dokumentációját az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz <u>átteszi</u> .	–
II.2. Érintettség esetén részt vevő államigazgatási szerv					
b) az épített környezet védelmére kiterjedően	NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész	NO/AF/138-3/2024.	2024.02.19.	A településrendezési eszközök tervezett módosításából adódó várható környezeti hatások mértéke az épített környezet védelme szempontjából a megküldött tájékoztatóban foglaltakat figyelembe véve várhatóan nem lesz olyan jelentős, ami környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.	NEM



BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 2660 BALASSAGYARMAT, RÁKÓCZI FEJEDLEM ÚTJA 12. (Pf. 1.)
 CSÁCH GÁBOR POLGÁRMESTER
 Tel: +36 35 505 925, +36 20 586 7090
 Email: pmester@balassagyarmat.hu, csach@balassagyarmat.hu

Ügyiratszám:	TVÉ/70-2 /2024	Tárgy:	Balassagyarmat Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása
Ügyintéző:	Harmatos Tünde/ Péterffy Márton		
Telefon:	06 35/505-981		Melléklet: 12/2024. (II.01.) sz. határozat

Kapják:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) 3. sz. melléklete szerinti környezet védelméért felelős közigazgatási szervek:

- környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság:
 - o Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
- hulladékgazdálkodási hatóság:
 - o Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
- nemzeti park igazgatóság:
 - o Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2509 Esztergom, Strázsa-hegy
 - o Bükk Nemzeti Park Igazgatóság 3304 Eger, Sánc u. 6.
- közegészségügyi hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal:
 - o Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 3100 Salgótarján, Rákóczi út 36.
- vízvédelmi és vízügyi hatóság:
 - o BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósága Vízügyi és Vízvédelmi Főosztály 1149 Budapest, Mogyoródi út 43.
 - o Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1443 Budapest, Pf. 154.
- állami főépítész:
 - o Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 3100 Salgótarján, Rákóczi út 36.

Tisztelt Címzettek!

A 2/2005. Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján az eseti módosítás várható környezeti hatásának jelentőségének eldöntése érdekében **kérem véleményüket** a Helyi Építés Szabályzat alábbi tervmódosításával kapcsolatban:

1. Tervezési feladat meghatározása, a tervmódosítás célja

Balassagyarmat, 2008 hrsz-ú ingatlan a város új. 2023 januárjában hatályba lépő településrendezési tervei (TSZT és HÉSZ) a területet – a korábbi építési jogok jogfolytonos továbbvitelével – kertvárosias lakóterületbe sorolta az ingatlan felosztásával és a Bem József utca meghosszabbításában új kiszolgáló út kiszabályozásával a területet ezzel elválasztva a már

kialakult kertvárosias lakóterülettől. A területtel észak-nyugatra határos, Nyírjesi út menti területek kisvárosias lakóterületbe soroltak. A terület hasznosítása kapcsán a jelenlegi ingatlanpiaci környezetben azonban a közel 7.300 m² nagyságú, közel szabályos négyzet formájú telken egy több főépületből álló társasház megvalósítására merült fel igény, amit azonban a terület jelenlegi szabályozási környezete nem tesz lehetővé.

A módosítás mind a Településszerkezeti Terv, mind a Helyi Építési Szabályzat módosítását igényli.

A módosítás a város dél-keleti részén, az Ifjúság útja – Nyírjes utca – Szügyi út – Kandó Kálmán utca által határolt tömb területén elhelyezkedő, jelenleg – egykori iskola épület bontását követően – beépítetlen 2008 hrsz. ingatlan kisvárosias, lakópark jellegű hasznosításának lehetővé tételét célozza.



Módosítás hatályának lehatárolása:

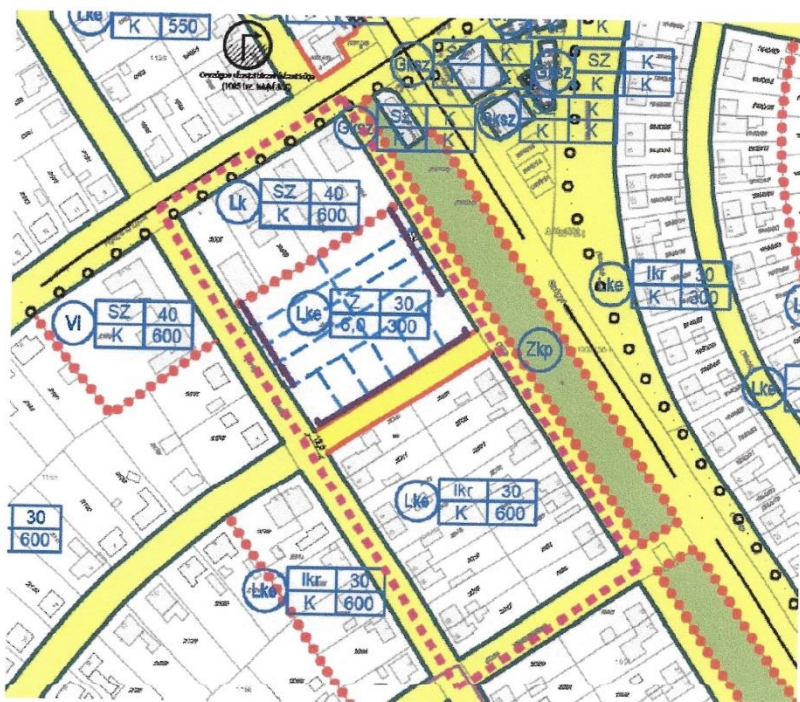
A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosítása csak legalább telektömbre készülhet, amely az Étv. 2.§ 26. pontjának veszélyhelyzet ideje alatt az 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelettel elrendelt eltérő alkalmazásában a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,

- legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,
- legalább 1 hektárt meghaladó telekesoport vagy
- több mint nyolc telekből álló telekesoport lehet.

Előbbiek alapján a termódosítás hatálya az alábbiak szerint állapítható meg:



2. ábra: A módosítás hatálya alá eső terület és a módosítással érintett ingatlan lehatárolása a hatályos TSZT-n



3. ábra: A módosítással érintett terület lehatárolása a hatályos szabályozási tervlapon

A lehatárolás hatályától függetlenül a **módosítás kizárólag a 2008 hrsz. ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítására**, a szükséges építészeti keretek meghatározására irányul.

A HÉSZ módosítása a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárásban történhet.

A módosítás érinti a város Településszerkezeti Tervét és Helyi Építési szabályzatát is, ebből kifolyólag az alábbi elfogadandó és jóváhagyandó munkarészek elkészítése szükséges:

► TSZT módosítás:

A módosítás során a 186/2022. (XII.21.) határozat 2. melléklete (Településszerkezeti Terv), valamint a 4. melléklete (Területi mérleg) is módosul. A módosítás előre láthatóan a határozat további mellékleteit nem érinti, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem változik.

► HÉSZ módosítás:

A módosítás során a 22/2022. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv 6. szelvényeinek módosítása (cseréje) szükséges. A módosító rendelet-tervezet ennek megfelelően készül el. Egyedi előírás bevezetésének szükségessége esetén a módosító tervezetet annak megfelelően kell elkészíteni.

A termódosításhoz kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a korábbi dokumentumok felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze által meghatározott, a képviselő-testületnek címzett feljegyzés rögzíti. A feljegyzést, illetve a feljegyzés elfogadásra, valamint a termódosítás megindítására vonatkozó településfejlesztési döntést a Képviselő-testület 12/2024. (II.01.) határozata rögzíti, amelyet jelen megkeresés mellékleteként csatolunk.

Balassagyarmat, 2024. február 07.

Tisztelettel:


Csach Gábor
polgármester





NÓGRÁD VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: NO/NEF/00158-7/2024
Ügyintéző: Novák Renáta
Telefon: 32/795-877

Tárgy: Balassagyarmat Város helyi építési
szabályzat és településszerkezeti terv
módosítása – vélemény adása
környezeti vizsgálat elkészítésének
szükségességéről

Balassagyarmat Város Önkormányzata

Csach Gábor polgármester
részére

Balassagyarmat
Rákóczi Fejedelem útja 12.
2660

Tisztelt Polgármester Úr!

A hivatali kapun érkezett Balassagyarmat Város helyi építési szabályzat és településszerkezeti terv módosításával kapcsolatban, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján az alábbi véleményt adom.

Balassagyarmat Város helyi építési szabályzat és településszerkezeti terv módosítása során (Balassagyarmat az Ifjúság útja – Nyírjes utca – Szügyi út – Kandó Kálmán utca által határolt tömb területén elhelyezkedő, jelenleg – egykori iskola épület bontását követően – beépítetlen 2008 hrsz. ingatlan kisvárosias, lakópark jellegű hasznosításával) jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását környezet- és településégszégügyi szempontból nem tartjuk szükségesnek.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése, illetve a 3. melléklet II. 1. c) pontja alapján adtam ki.

Salgótarján, 2024. február 21.

Dr. Szabó Sándor főispán nevében és megbízásából kiadmányozza:

Tisztelettel:

Nógrád Vármegyei
Kormányhivatal
2024.02.21
09:17:56 +01'00'

Feketéné Dr. Zeke Ildikó
vármegyei tisztifőorvos

Erről értesül:

1. Címzett hivatali kapun, (KRID: 550553901)
2. Irattár

Népegészségügyi Főosztály

3100 Salgótarján, Rákóczi út 36. Tel: (32)795-784;795-785,
e-mail: nfo@nograd.gov.hu; KRID: 517596139



NÓGRÁD VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: NO/KVO/506-3/2024. **Tárgy:** Balassagyarmat településrendezési
Ügyintéző: Simon István Krisztián eszközeinek módosítása ügyében
Telefon: (32) 795-178 vélemény
E-mail: simon.istvan@nograd.gov.hu **Hiv.:** Harmatos Tünde, Péterffy Márton
TVÉ/70-2/2024

Balassagyarmat Város Önkormányzata

Csach Gábor polgármester

részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a **Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya** (a továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi tájékoztatást adja:

A módosítással érintett ingatlanok **országos jelentőségű védett természeti területet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről** szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott **Natura 2000 hálózat területét nem érintenek.**

A módosítással érintett ingatlanok Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: 2018. évi CXXXIX. tv.) meghatározott **országos ökológiai övezeteit nem érintik.**

A barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított **barlang felszíni védőövezetét nem érintik** a módosítási terület.

Kormányhivatal fentiekre tekintettel a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem tart indokoltnak.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
Telefon: 06 32 795 188 Fax: 06 32 795 170
E-mail: zoldhatosag@nograd.gov.hu
KRID: 446270378

A Kormányhivatal az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Salgótarján, *elektronikus kiadmányozás szerint.*

Tisztelettel

Dr. Szabó Sándor főispán
nevében és megbízásából:



Simon István
Krisztián
2024.02.23
10:12:45
+01'00'

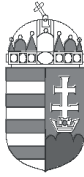
Simon István Krisztián

osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irrattár

HK.



Bükk Nemzeti Park Igazgatóság
 3304 Eger, Sánc u. 6. - Levélcím: 3301 Eger, Pf.: 116.
 Ig. közv.: (36) 422-700
 Tel.: (36) 411-581
 Fax: (36) 412-791
 E-mail: titkarsag@bnpi.hu
 Honlap: www.bnpi.hu



Balassagyarmat Város Önkormányzata
Csach Gábor
 polgármester

Tárgy: Balassagyarmat TRT módosítás,
 környezeti vizsgálat szükségességének
 megítélése

Balassagyarmat
 Rákóczi Fejedelem útja 12.
 2660

pmester@balassagyarmat.hu

Ügviratszám: 592/2/2024.

Ügvyintézők: Kovácsné Majoros Csilla

Hivatkozási szám: TVÉ/70-2/2024.

Ügvyintézőjük: Harmatos Tünde,
 Péterffy Márton

Melléklet: -

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását tervezi „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerint *egyszerűsített egyeztetési eljárás* alapján.

Az egyszerűsített eljáráshoz kapcsolódóan „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésére hivatkozva kéri igazgatóságunk állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy *szükségesnek tartja-e a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti értékelés elkészítését.*

I. A módosítás területe, témája:

Balassagyarmat, 2008 hrsz-ú ingatlan a város új, 2023 januárjában hatályba lépő településrendezési tervei (TSZT és HÉSZ) a területet - a korábbi építési jogok jogfolytonos továbbvitelével - kertvárosias lakóterületbe sorolta az ingatlan felosztásával és a Bem József utca meghosszabbításában új kiszolgáló út kiszabályozásával a területet ezzel elválasztva a már kialakult kertvárosias lakóterülettől. A területtel észak-nyugatra határos, Nyírjesi út menti területek kisvárosias lakóterületbe soroltak. A terület hasznosítása kapcsán a jelenlegi ingatlanpiaci környezetben azonban a közel 7300 m² nagyságú, közel szabályos négyzet formájú telken egy több főépületből álló társasház megvalósítására merült fel igény, amit azonban a terület jelenlegi szabályozási környezete nem tesz lehetővé.

A módosítás mind a Településszerkezeti Terv, mind a Helyi Építési Szabályzat módosítását igényli. A módosítás a város dél-keleti részén, az Ifjuság útja - Nyírjes utca - Szügyi út - Kandó Kálmán utca által határolt tömb területén elhelyezkedő, jelenleg - egykori iskolaépület bontását követően - beépítetlen 2008 hrsz-ú ingatlan kisvárosias, lakópark jellegű hasznosításának lehetővé tételét célozza.

II. Szakmai vélemény:

A tervezett módosítási terület országos jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 közösségi jelentőségű terület, az országos ökológiai hálózat övezetei és a tájképvédelmi övezet

2

által nem érintett, a területen egyedi tájérték, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló természeti érték, természeti terület és természeti emlék jelenlétéről nincs tudomásunk.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján táj- és természetvédelmi szempontból a tervezési területre vonatkozóan *a környezeti értékelés készítését nem tartjuk szükségesnek.*

A 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján a településrendezési terv egyeztetési-véleményezési eljárásaiban a továbbiakban is részt kívánunk venni.

Eger, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Rónai Kálmánné
igazgató

Kapják:	1. Címzett – szerkeszthető formátumban e-mail-en is	e-mail
	2. Nógrád Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya (zoldhatosag@nograd.gov.hu)	e-mail
	3. Nógrádi Tájéegység	e-mail
	4. BNPI, tájvédelmi referensek (trt_tak@bnpi.hu)	e-mail
	5. Irattár	



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Datum: 2024.02.19 09:32:08
Bukki Nemzeti Park Igazgatóság
Kiadományozta: DUDÁS GYÖRGY ZOLTÁN



NÓGRÁD VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: NO/AF/138-3/2024.
Ügyintéző: Viziné Illés Ágnes
Telefón: 32/620-767
e-mail cím: vizine.agnes@nograd.gov.hu

Tárgy: Balassagyarmat város 2008 hrsz.
alatti ingatlan érintő TRE módosítás,
környezeti értékelés egyeztetése

Csach Gábor polgármester

Balassagyarmat Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2660 Balassagyarmat
Rákóczi fejedelem útja 12.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) bekezdése és a 4. §-a valamint a 2. számú melléklete alapján a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó megkeresésre válaszolva a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési hatáskörében eljárva az alábbi nyilatkozatot teszi:

A településrendezési eszközök **tervezett módosításából adódó várható környezeti hatások mértéke az épített környezet védelme szempontjából** a megküldött tájékoztatásban foglaltakat figyelembe véve **várhatóan nem lesz olyan jelentős, ami környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.**

Amennyiben más szervek véleménye alapján a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, abban az esetben a R. 8.§ (7) bekezdése alapján „*a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet határozza meg*”. [419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, a továbbiakban: Korm. rendelet]

Abban az esetben, ha környezeti vizsgálat készítését az önkormányzat nem tartja szükségesnek, úgy az ettől eltérő vélemény(ek) esetén a R. 5. § (1) értelmében az indokok tisztázása érdekében **megbeszélést kell tartani!**

Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének a R. 5. § (3) bekezdése értelmében a tárgyi eljárás lefolytatása után önkormányzati döntést (határozatot) kell hozni a környezeti vizsgálat szükségességéről vagy annak elvetéséről.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a R. 5. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidalgozót,” tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is –

2

teljes körű (a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó) tájékoztatási kötelezettség terheli.

A Korm. rendelet 62.§ (2) b) pontja értelmében „ha a településtervezés készítése vagy módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg a R. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.”

Salgótarján, 2024. február 13.

dr. Szabó Sándor főispán nevében és megbízásából:

Nógrád
Vármegyei
Kormányhivatal
2024.02.19
08:38:07 +01'00'

Seres Róbert
állami főépítész



Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Üi.sz.: DINPI/1122-2/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Balassagyarmat, helyi építési szabályzat módosítása a 2008 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségessége

Hiv.sz.: TVÉ/70-2/2024

Csach Gábor
polgármester

Balassagyarmat Város Önkormányzata

Balassagyarmat

Rákóczi fejedelem útja 12.

2660

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat Város helyi építési szabályzatának a 2008 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi tájékoztatást adja:

A természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározottakat figyelembe véve a helyi építési szabályzat módosításával érintett terület a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság működési területéhez tartozik. Ezért a helyi építési szabályzat tervezett módosításával kapcsolatban Igazgatóságunknak nem áll módjában nyilatkozni.

A benyújtott megkeresés szerint a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos megkeresésüket a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság részére is megküldték, ezért nem szükséges Igazgatóságunknak a megkeresés Bükki Nemzeti Park Igazgatósághoz történő áttétele.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2024. február 16.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

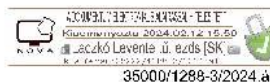


A dokumentum elektronikusán hitelesített.
Datum: 2024.02.19 14:02:12
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Itzi Henriette

Kapják: 1. Címzett (HLP: BGYVU; KRID: 550553901)

2. Irattár

Teve



BELÜGYMINISZTERIUM
ORSZÁGOS KATASZTRÓFAVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG
MEGELŐZÉSI ÉS ENGEDÉLYEZÉSI SZOLGÁLAT

Tárgy: Balassagyarmat helyi építési szabályzat
módosításának véleményezése – dokumentum
továbbítás
Ügyintéző: B obosné dr. Németh Dóra

Csah Gábor úr részére
polgármester

Balassagyarmat Város Önkormányzata

Balassagyarmat
Rákóczi fejedelem útja 12.
2660

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat Város Önkormányzatától a helyi építési szabályzatának, valamint településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában érkezett megkeresés alapján az alábbiakról tájékoztatom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7.-8. pontjai alapján a véleményezésre jogosult a területileg illetékes vízügyi és vízvédelmi hatóság. *Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. fejezete szerint nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén a véleményezésben (4. § (2) bekezdés) a felszíni és a felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság vesz részt. *A vízvédelmi igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről, és egyes vízügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról* szóló 366/2015. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § e) pontja alapján a területi vízvédelmi hatóság „közreműködik az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló kormányrendelet szerinti a környezeti vizsgálati eljárásban és véleményezi a környezeti értékelést”.

A vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) és (2) bekezdéseinek figyelembe vételével megállapítottam, hogy Balassagyarmat Város közigazgatási területe egy vízügyi és vízvédelmi hatósági feladatot ellátó katasztrófavédelmi igazgatóság illetékességi területét érinti. A fentiekben részletezettek alapján a megkeresést a területileg illetékes és hatáskörrel rendelkező a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságokhoz elektronikusan továbbküldtem további intézkedésre.

Kelt: Budapest, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Laczkó Levente t. ezredes
mb. szolgálatvezető

Kapják: 1. Balassagyarmat Város Önkormányzat (Hivatali Kapu)
2. Irattár

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35000/1288-3/2024.ált.