

# BALASSAGYARMAT

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA

### 2024



## M-2024-02

A SIPEKI BALÁZS UTCA – 3134/100 HRSZ.  
KÖZZJÓLÉTI ERDŐBE SOROLT INGATLAN – 3134/102  
HRSZ. NÉVTELEN KÖZTERÜLET (ÁROK) 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

<b>1. ELŐZMÉNYEK, A FELÜLVIZSGÁLAT CÉLJA</b>	<b>4</b>
1.1. TERVI ELŐZMÉNYEK ÉS FOLYAMATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÓJA	4
1.2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEI	5
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>7</b>
<b>2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA</b>	<b>7</b>
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA	7
2.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	8
<b>3. A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA</b>	<b>11</b>
3.1. BALASSAGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)	11
3.2. BALASSAGYARMAT VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)	12
3.3. BALASSAGYARMAT TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ HELYI RENDELETE	13
<b>4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – A HÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA</b>	<b>14</b>
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>16</b>
<b>5. MELLÉKLETEK</b>	<b>18</b>
1. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS	18
2. MELLÉKLET: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	21

## 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 OTTrT 2013. évi módosítását azonban nem követte sem a két kiemelt térség, sem a megyei területrendezési terveknek a módosított OTTrT-vel összhangot teremtő felülvizsgálata. A területrendezési tervek érvényesülését a településrendezési tervek számára az OTTrT 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 a Springa-domb szomszédságában, a Sipeki Balázs utca északi oldala menti összesen 24 db kertvárosias lakótelek beépítési módjának megváltoztatására irányulna.

Balassagyarmat Város új, 2023 januárjában hatályba lépő helyi építési szabályzat a területen – a korábbi építési jogok jogfolytonos továbbvitelével – ikres beépítési módot állapít meg. A terület hasznosítása során jelentkező ingatlanpiaci igények okán azonban a területen az oldalhatáron álló beépítési forma lenne preferáltabb.

A HÉSZ módosítása tehát kizárólagosan a jelenleg ikres beépítési mód oldalhatáros beépítési módra történő megváltoztatását célozza, az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett. A jelenleg már megvalósult (3134/111 hrsz.), illetve folyamatban lévő ingatlanok beépítésével az épületek a telkek északi telekhatárára rendezendők (rendezhetők).

A módosítás hatálya kizárólag a tárgyi telekre terjed ki és az alkalmazott önálló építési övezetet érinti.

A módosítás nem érinti a Településszerkezeti Tervet, annak módosítása nem válik szükségessé.

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).

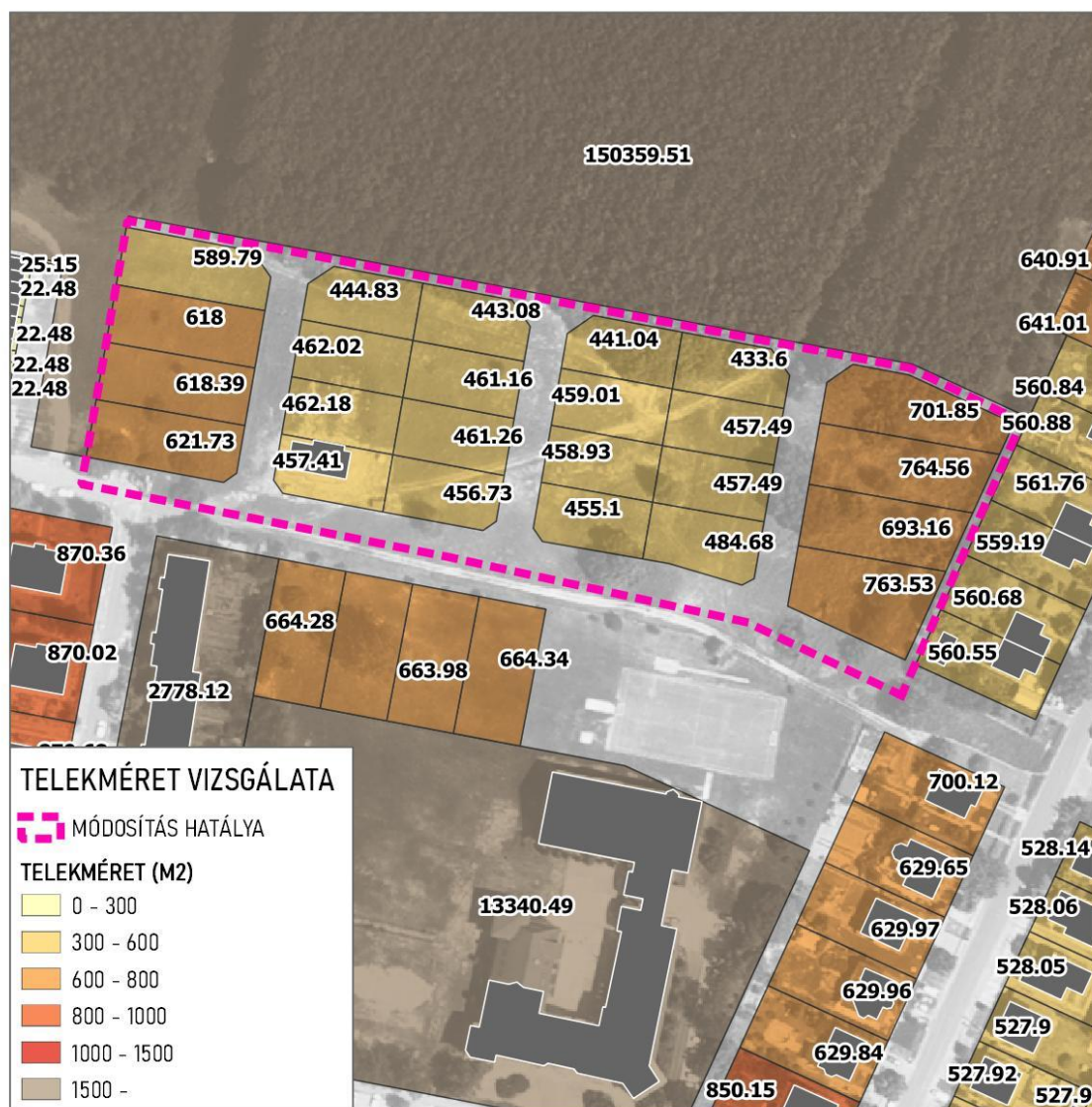
Jelen termódosításhoz kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a korábbi dokumentumok felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze által meghatározott, a képviselő-testületnek címzett feljegyzés rögzíti. Az új R. 2023. július 1-től hatályos 78/D.§ felhatalmazása 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 11/2024. (II.01.) határozata) jelen dokumentáció **1. melléklete** tartalmazza.

Jelen módosítás jellege okán (kisebb, a hatályos tényleges területhasználatot nem befolyásoló módosítás történik) 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 és az eredeti nyilatkozatokat a **2. melléklet** tartalmazza.



## 2.2.A módosítással érintett terület rövid bemutatása

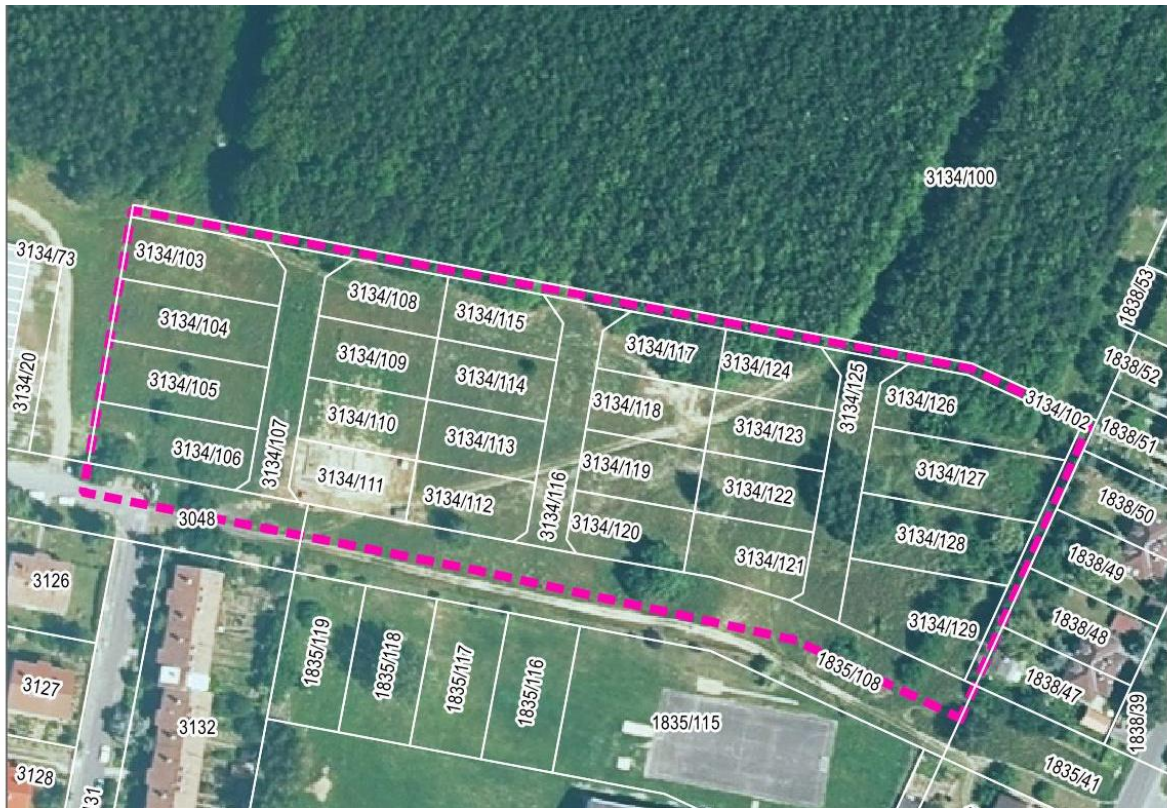
### 2.2.1. Telekméret vizsgálata



A módosítással érintett terület tervszerű telekalakítás eredményeként létrehozott, jellemzően 450-600 m<sup>2</sup> közötti telkek alkotják. A terület nyugati és keleti határában található 4-4 db telek („föltömb”) előbbinél nagyobb, 600-800 m<sup>2</sup> nagyságú.



### 2.2.2. Beépítettség



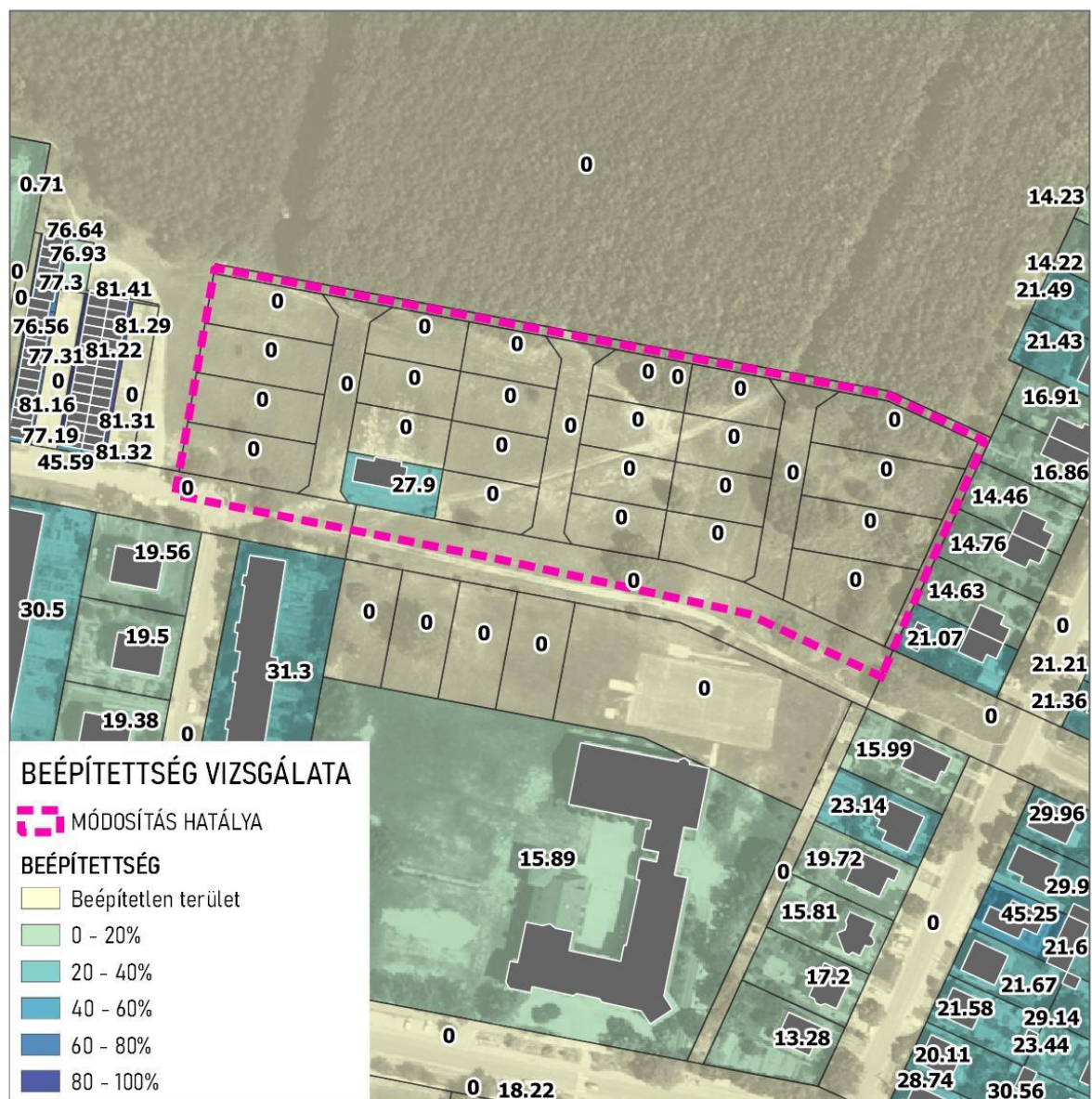
2. ábra: A módosítással érintett ingatlan, valamint a módosítás területi hatálya alá tartozó tömb lehatárolása ortofotón (forrás: LLTK adatszolgáltatás)



3. ábra: A módosítással érintett ingatlan, valamint a módosítás területi hatálya alá tartozó tömb lehatárolása légifotón (forrás: Google Satellite)

A rendezési terv módosításához adatszolgáltatásként nyújtott ortofotó (2. ábra) még egy korábbi, beépítetlen területet mutat, míg a Google Satellite (3. ábra) egy aktuálisabb, a 3134/111 hrsz. ingatlanon lévő új épületet is tartalmazza, illetve a felvételen a 3134/106 hrsz. ingatlanon megkezdett építési tevékenység (alapozás) jelei mutatkoznak. Mindkét ingatlan esetében a beépítés a meghatározott ikres beépítési módnak megfelelően, az épületeket az északi telekhatárra szervezett módon történt, illetve van folyamatban.

A terület jelenleg a fenti két ingatlant leszámítva még beépítetlen.

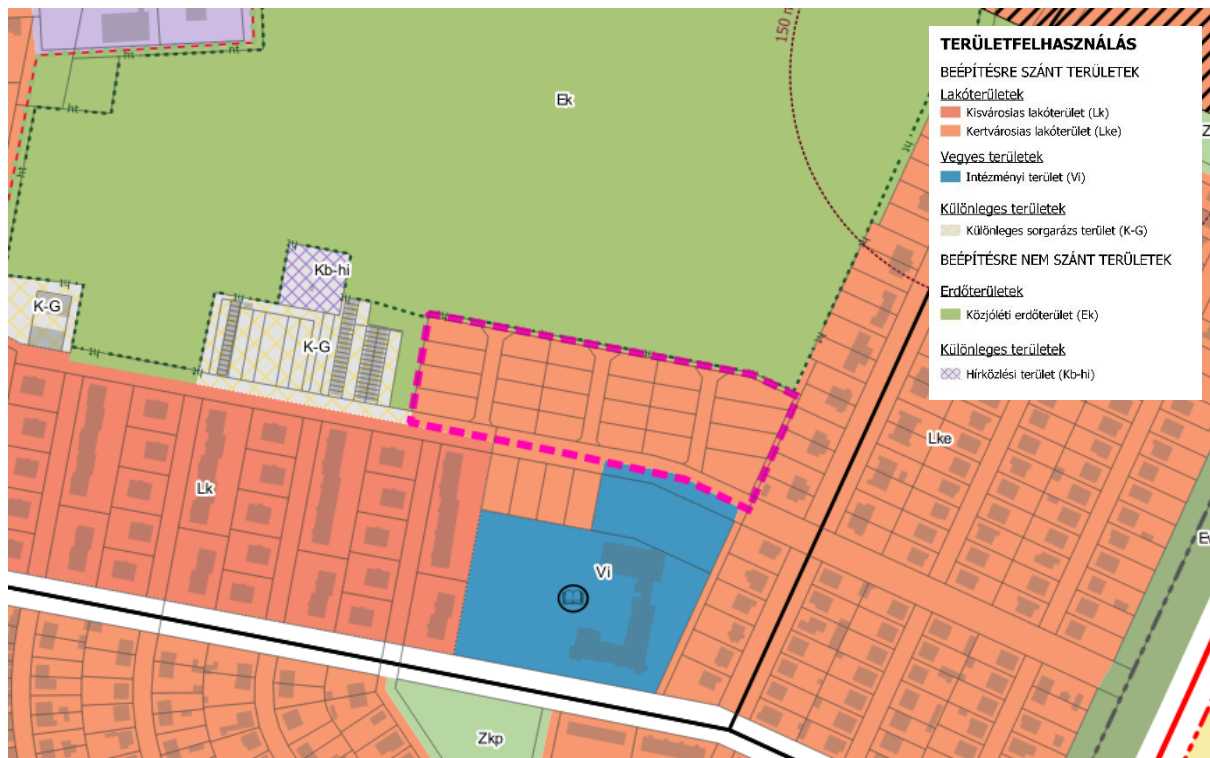


### 3. A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

#### 3.1. Balassagyarmat város Településszerkezeti Terve (TSZT)

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

A tervezési terület egységesen Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt.



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

Ahogy azt az előzményekben is említettük a HÉSZ tervezett módosítása **nem igényli a TSZT módosítását.**

### 3.2. 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 rajzszámú, 6. szelvényen található.



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

A jelenleg hatályos szabályzat a korábbi építési szabályzatban rögzített építési jogokat (beépítési paramétereket, előkert építési vonalakat) változtatás nélkül, jogfolytonosan vitte tovább a területen.

Az építési övezet jelenleg beépítési lehetőségei az alábbiak:

- ⇒ *általános használat*: **Kertvárosias lakóterület (Lke)** ► szabályozási tervlap
- ⇒ *beépítési mód*: **ikres (lkr)** ► szabályozási tervlap
- ⇒ *legnagyobb megengedett beépítési magasság*: **4,5 m** ► szabályozási tervlap
- ⇒ *megengedett legnagyobb beépítettség*: **30%** ► szabályozási tervlap
- ⇒ *kialakítható legkisebb telek területe*: **400 m<sup>2</sup>** ► 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 szabályozási terv rugalmasan rögzíti az utcák menti előkert építési határvonalat (3,0 m). Az eredetileg ikres beépítési móddal tervezett területen ennél többre alapvetően nem is volt szükség, hiszen a páros telekszám egyértelmű beépítést feltételezett.

### **3.3. Balassagyarmat településkép védelméről szóló helyi rendelete**

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településkép védelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településkép 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*<sup>1</sup>,
- 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

<sup>1</sup> 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)

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 településkép minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

Balassagyarmat város jelenleg hatályos helyi településkép 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 településképi szempontból nem meghatározó, így a részletes épülettervezés során kizárólag az általános előírásokat kell érvényesíteni, az előírások jelen módosításra nincsenek hatással.

#### 4. Szabályozási koncepció – a HÉSZ módosító javaslata

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

- **beépítési mód változása:** ikres beépítési mód (Ikr) helyett oldalhatáros beépítési mód kerül alkalmazásra (O)
- **egyedi építési helyek rögzítése** a 3134/103, 3134/108, 3134/115, 3134/117, 3134/124 és a 3134/126 hrsz ingatlanok esetében ► A településrendezési céllal összefüggésben amennyiben az eredeti ikres beépítési mód oldalhatárosra változik a lakossági igényeknek megfelelően, úgy a telekcsoport északi, a Springa-erdő felé eső 6 db telkének építési helyét szükséges (javasolt) rajzosan egyedileg rögzíteni annak érdekében, hogy az erdő felé az épületek teljes értékű homlokzattal tudjanak nyitni a zöldterület irányába. Előbbi szükségességét az is indokolja, hogy jelen helyzetben az ingatlanokat határoló 3134/102 hrsz. árok telke közterület, így az építési határvonal meghatározásánál a HÉSZ-ben egyedileg meghatározott építési hely nélkül az OTÉK szerinti kötelező előkertet kellene biztosítani (5,0 m), ami által az ingatlanok építési helye olyan mértékben beszűkülne, hogy szinte beépíthetetlenné válnának.



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK<sup>2</sup>

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 rajzszámú térképszelvénye jelen rendelet 1. mellékletét képező **SZT/6-M2** rajzszámú szabályozási tervlap szerint módosul a módosítás területi hatálya által lehatárolt terület vonatkozásában.

### 2. §

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:

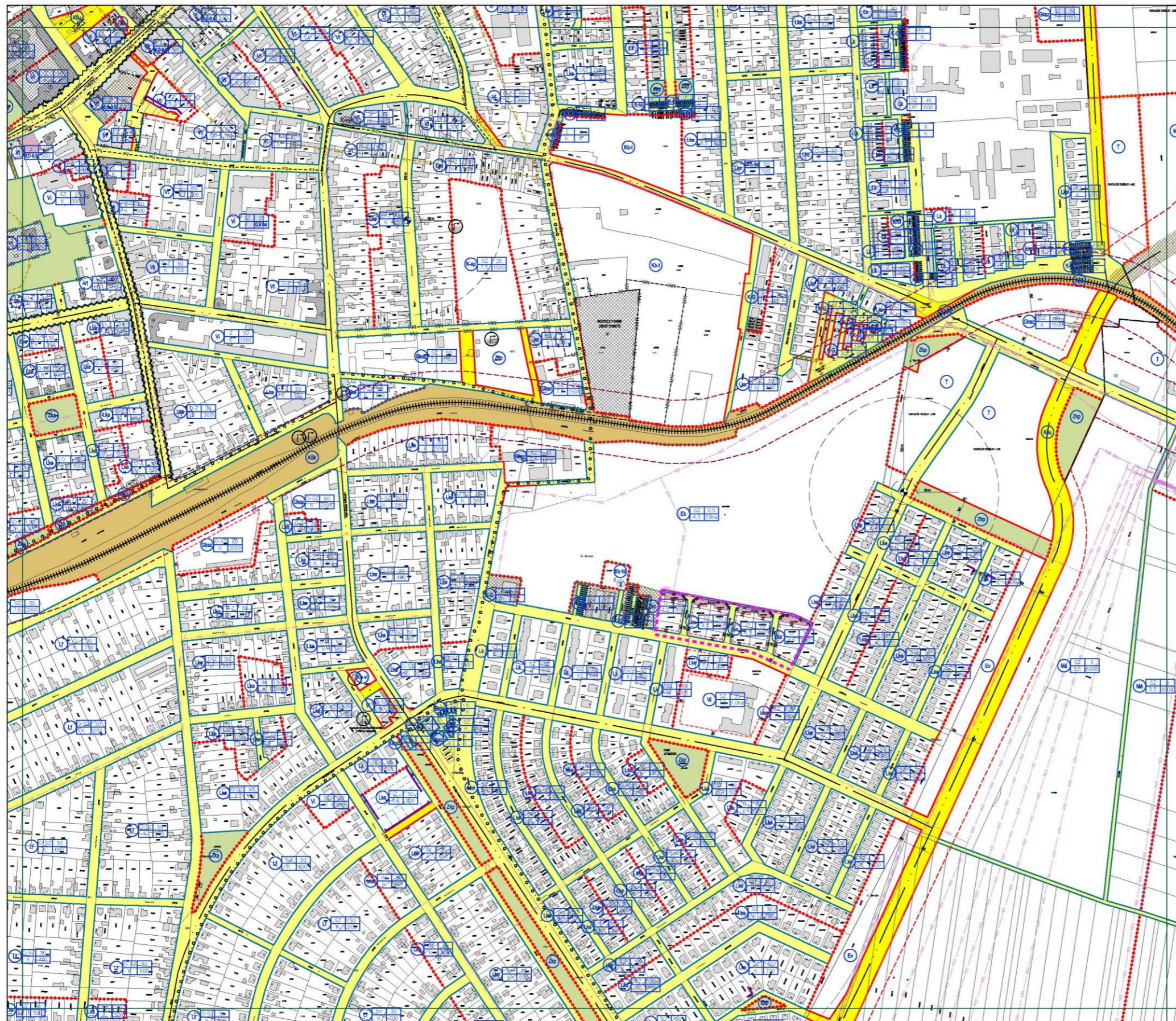
dr. Varga Andrea  
jegyző

---

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



Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendeletének 1. melléklete



**BALASSAGYARMAT VÁROS**  
**Helyi Építési Szabályzata**  
**(HÉSZ)**

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

SZABÁLYOZÁSI TERV	
 Balassagyarmat Város Önkormányzata Helyi Önkormányzat	Készítve: <b>SZT/6-M2</b> Járta: <b>M=1:4000</b> Járta: <b>2024. június</b> Készítve: <b>6</b>

**JELMAGYARÁZAT**

A jelmagyarázat megtekintéséhez kattintson a "JELMAGYARÁZAT" felírral!

- - - - - **Módosítás területi hatálya**

**SZELVÉNYVÁLASZTÓ**  
 Kattintson a megtekinteni kívánt szelvényre!

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

## 5. MELLÉKLETEK

### 1. melléklet: Településfejlesztési döntés

**BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
11/2024.(II.01.) h a t á r o z a t a  
Balassagyarmat Város Helyi Építési Szabályzatának a Sipeki Balás utca 2/A-12/D. sz. alatti  
kertvárosias lakóterületek beépítési módjának módosítása érdekében**

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a Balassagyarmat, Sipeki Balás utca 2/A-12/D. sz. alatti kertvárosias lakóterületek beépítési módjának megváltoztatása érdekében a Helyi Építési Szabályzat egyszerűsített eljárásban történő módosításával az alábbiak szerint:
- a.) A módosítás a jelenleg ikres beépítési mód oldalhatáros beépítési módra történő megváltoztatását célozza, az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett.
- b.) 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 Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ)

a Sipeki Balázs utca északi oldala menti ikres beépítési móddal szabályozott kertvárosias lakóterületek 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 Springa-domb szomszédságában, a Sipeki Balázs utca északi oldala menti összesen 24 db kertvárosias lakótelek beépítési módjának megváltoztatására irányul.

Balassagyarmat Város új, 2023 januárjában hatályba lépő helyi építési szabályzat a területen – a korábbi építési jogok jogfolytonos továbbvitelével – ikres beépítési módot állapít meg. A terület hasznosítása során jelentkező ingatlanpiaci igények okán azonban a területen az oldalhatáron álló beépítési forma lenne preferáltabb.

A tárgyi módosítás tehát kizárólagosan a jelenleg ikres beépítési mód oldalhatáros beépítési módra történő megváltoztatását célozza, az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett. A jelenleg már megvalósult, illetve folyamatban lévő ingatlanok beépítésével az épületek a telkek északi telekhatárára rendezendők (rendezhetőek). Vizsgálandó továbbá a HÉSZ módosítása során, hogy a 3134/102 hrsz közterület (árok) menti telkek közterület irányában történő nyílás nyitásának opcionális építésügyi feltételei biztosítottak-e, illetve biztosíthatók-e (OTÉK-tól való eltérés szükségessége).

A módosítás a Településszerkezeti Terv módosítást nem igényli, kizárólag a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányul.

*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 történhet.*

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, és kizárólag az érintett övezet I paraméterét érintő pontosítás történne, így újabb, további alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek elkészítése nem indokolt. Az alátámasztó munkarész előbbieik 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 tervekészítés 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 Sipeki Balázs utca északi oldala menti összesen 24 db kertvárosias lakótelek beépítési módjának megváltoztatására irányuló 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	
<b>II.1. Mindig részt vevő államigazgatási szerv</b>					
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 <b>a környezeti vizsgálatot nem tartja indokoltnak.</b>	NEM
b) természet- és tájvédelemre kiterjedően	DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	DINPI/1124-2/2024.	2024.02.16.	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	592/3/2024.	2024.02.21.	Az Igazgatóság az illetékességi szakterületét érintően <b>a környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.</b>	NEM
c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Népegészségügyi Főosztály	NO/NEF/00158-6/2024	2024.02.21.	Balassagyarmat Város helyi építési szabályzat módosítása során (Balassagyarmat Sipeki Balázs utca északi oldala menti 24 db (2A-12D) kertvárosias lakótelek beépítési módjának megváltoztatása ikres beépítési módról oldalhatáros beépítési módra) jelentős környezeti hatás nem várható, <b>környezeti vizsgálat lefolytatását környezet- és településegészségügyi szempontból nem tartjuk szükségesnek.</b>	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.	<b>Értesítés dokumentum továbbításról:</b> A tárgyi módosítás dokumentációját az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz <b>elektronikusan továbbküldte.</b>	–
<b>II.2. Érintettség esetén részt vevő államigazgatási szerv</b>					
b) az épített környezet védelmére kiterjedően	NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész	NO/AF/139-3/2024.	2024.02.19.	A településrendezési eszközök tervezett módosításából adódó várható környezeti hatások mértéke az épített környezet védelme szempontjából a megküldött tájékoztatásban foglaltakat figyelembe véve <b>várhatóan nem lesz olyan jelentős, ami környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.</b>	NEM



Ügyiratszám:	TVÉ/70-3 /2024	Tárgy:	Balassagyarmat Helyi Építési Szabályzat módosítása
Ügyintéző:	Harmatos Tünde/ Péterffy Márton		Melléklet: 11/2024. (II.01.) sz. határozat
Telefon:	06 35/505-981		

#### 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 Főépítési 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

A módosítás a Springa-domb szomszédságában, a Sipeki Balázs utca északi oldala menti összesen 24 db kertvárosias lakótelek beépítési módjának megváltoztatására irányulna.

Balassagyarmat Város új, 2023 januárjában hatályba lépő helyi építési szabályzat a területen – a korábbi építési jogok jogfolytonos továbbvitelével – ikres beépítési módot állapít meg. A terület hasznosítása során jelentkező ingatlanpiaci igények okán azonban a területen az oldalhatáron álló beépítési forma lenne preferáltabb.

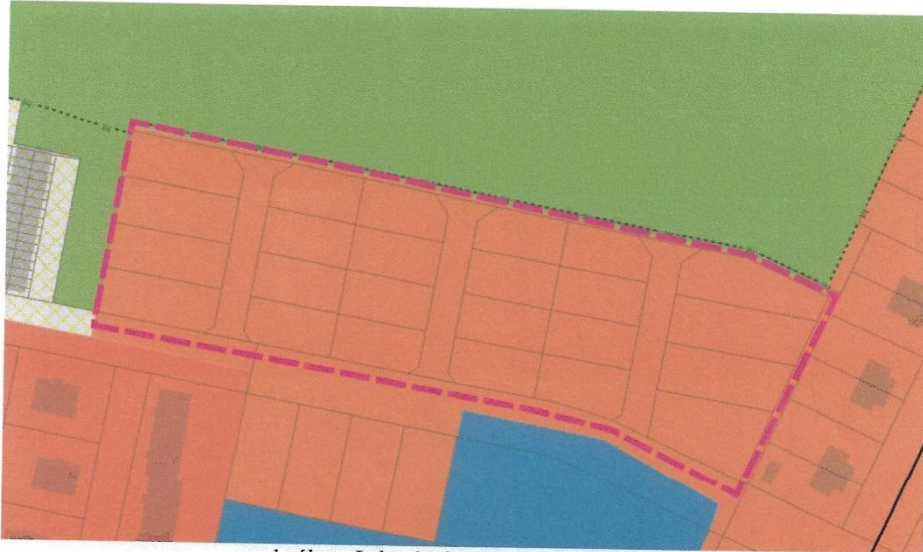
A HÉSZ módosítása tehát kizárólagosan a jelenleg ikres beépítési mód oldalhatáros beépítési módra történő megváltoztatását célozza, az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett. A jelenleg már megvalósult, illetve folyamatban lévő ingatlanok beépítésével az épületek a telkek északi telekhatárára rendezendők (rendezhetők). Vizsgálandó továbbá a HÉSZ módosítása során, hogy a 3134/102 hrsz közterület (árok) menti telkek közterület irányában történő nyílás nyitásának opcionális építésjogi feltételei biztosítottak-e, illetve biztosíthatók-e (OTÉK-tól való eltérés szükségessége).

#### **Módosítás hatályának lehatárolása:**

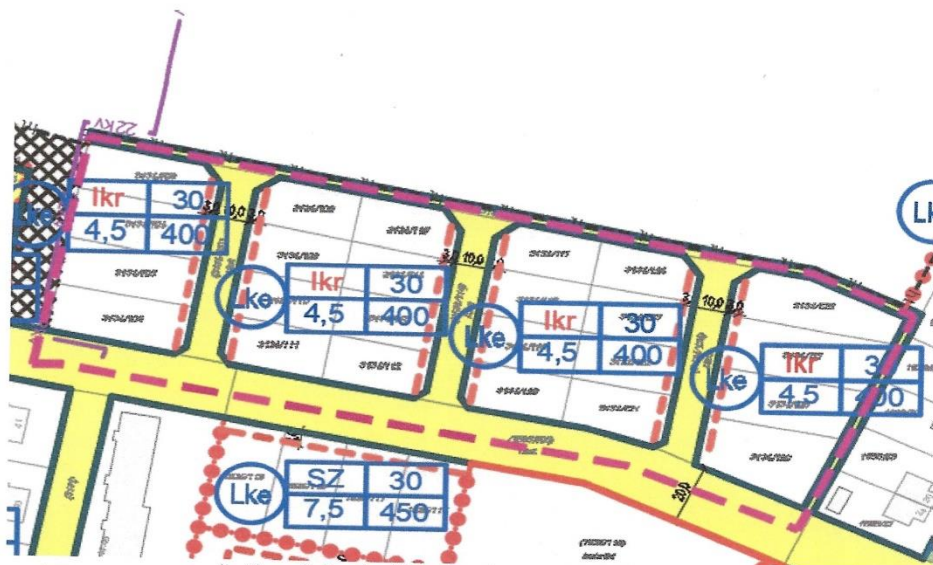
A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosítása csak legalább telektömbre készülhet, amely az Étv. 2.§ 26. pontjának veszélyhelyzet ideje alatt az 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelettel elrendelt eltérő alkalmazásában 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 alapján a tervmódosítás hatálya az alábbiak szerint állapítható meg:



1. ábra: Lehatárolás a hatályos TSZT-n



2. ábra: Lehatárolás a hatályos szabályozási terven

Tekintettel arra, hogy a város jelenleg érvényben lévő településrendezési tervei frissen léptek hatályba, és kizárólag az érintett övezetek 1 paraméterét érintő pontosítás történne, így további alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek elkészítése, szakági tervezők bevonása szükségtelen.

Az alátámasztó munkarész előbbieik okán kizárólag a módosítással érintett területek lehatárolását, a módosítás rövid indoklását és a módosító javaslatot tartalmazza.

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

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 11/2024. (II.01.) határozata rögzíti, amelyet jelen megkeresés mellékleteként csatolunk.

Balassagyarmat, 2024. február 07.

Tisztelettel:

*csach*  
Csach Gábor  
polgármester







NÓGRÁD VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: NO/NEF/00158-6/2024  
Ügyintéző: Novák Renáta  
Telefon: 32/795-877

Tárgy: Balassagyarmat Város helyi építési  
szabályzat 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 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 módosítása során (Balassagyarmat Sipeki Balázs utca északi oldala menti 24 db (2A-12D) kertvárosias lakótelek beépítési módjának megváltoztatása ikres beépítési módról oldalhatáros beépítési módra) jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását környezet- és településegészségügyi 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

*Feketéné* 09:13:53 +01'00'

**Feketéné Dr. Zeke Ildikó**  
vármegyei tisztifőorvos

Erről értesül:

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

**Népegészségügyi Főosztály**

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



NÓGRÁD VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** NO/KVO/507-3/2024.      **Tárgy:** Balassagyarmat településrendezési  
**Ügyintéző:** Simon István Krisztián      eszközeinek módosítása ügyében  
**Telefon:** (32) 795-178      vélemény  
**E-mail:** [simon.istvan@nograd.gov.hu](mailto:simon.istvan@nograd.gov.hu)      **Hiv.:** Harmatos Tünde, Péterffy Márton  
TVÉ/70-3/2024

**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](mailto: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  
10:12:19  
+01'00'

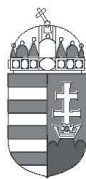
**Simon István Krisztián**

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](mailto:titkarsag@bnpi.hu)  
Honlap: [www.bnpi.hu](http://www.bnpi.hu)



**Balassagyarmat Város Önkormányzata**  
**Csach Gábor**  
polgármester

**Balassagyarmat**  
Rákóczi Fejedelem útja 12.  
2660

[pmester@balassagyarmat.hu](mailto:pmester@balassagyarmat.hu)

**Tárgy:** Balassagyarmat TRT módosítás,  
környezeti vizsgálat szükségességének  
megítélése

**Ügviratszám:** 592/3/2024.  
**Ügvyintézők:** Kovácsné Majoros Csilla

**Hivatkozási szám:** TVÉ/70-3/2024.  
**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:**

A módosítás a Springa-domb szomszédságában a Sipeki Balázs utca északi oldala menti, összesen 24 db kertvárosias lakótelek beépítési módjának megváltoztatására irányulna.

Balassagyarmat Város új, 2023 januárjában hatályba lépő helyi építési szabályzat a területen a korábbi építési jogok jogfolytonos továbbvitelével - ikres beépítési módot állapít meg. A terület hasznosítása során jelentkező ingatlanpiaci igények okán azonban a területen az oldalhatáron álló beépítési forma lenne preferáltabb.

A HÉSZ módosítása tehát kizárólagosan a jelenleg ikres beépítési mód oldalhatáros beépítési módra történő megváltoztatását célozza, az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett. A jelenleg már megvalósult, illetve folyamatban lévő ingatlanok beépítésével az épületek a telkek északi telekhatárára rendezendők (rendezhetők). Vizsgálendő továbbá a HÉSZ módosítása során, hogy a 3134/102 hrsz közterület (árok) menti telkek közterület irányában történő nyílás nyitásának opcionális építésjogi feltételei biztosítottak-e, illetve biztosíthatók-e (OTÉK-tól való eltérés szükségessége).

A módosítás a Településszerkezeti Terv módosítást nem igényli, kizárólag a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányul.

#### **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	e-mail
	2. Nógrád Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya ( <a href="mailto:zoldhatosag@nograd.gov.hu">zoldhatosag@nograd.gov.hu</a> )	e-mail
	3. Nógrádi Tájéegység	e-mail
	4. BNPI, tájvédelmi referensek ( <a href="mailto:trt_tak@bnpi.hu">trt_tak@bnpi.hu</a> )	e-mail
	5. Irattár	



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Datum: 2024.02.21 09:32:20  
Bukki Nemzeti Park Igazgatóság  
Kiadományozta: DUDÁS GYÖRGY ZOLTÁN



NÓGRÁD VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: NO/AF/139-3/2024.  
Ügyintéző: Viziné Illés Ágnes  
Telefón: 32/620-767  
e-mail cím: [vizine.agnes@nograd.gov.hu](mailto:vizine.agnes@nograd.gov.hu)

Tárgy: Balassagyarmat város Sipeki Balázs  
utca 24 db ingatlant 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 településterv 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  
08:42:02 +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

Ü.i.sz.: DINPI/1124-2/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

**Tárgy:** Balassagyarmat, helyi építési szabályzat módosítása a Sipeki Balázs u. északi oldala menti lakóterületre vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségessége

**Hiv.sz.:** TVÉ/70-3/2024

**Csach Gábor**  
polgármester

**Balassagyarmat Város Önkormányzata**

Balassagyarmat

Rákóczi fejedelem útja 12.

2660

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat Város helyi építési szabályzatának a Sipeki Balázs u. északi oldala menti lakóterületre 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 Bükk 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 Bükk Nemzeti Park Igazgatóság részére is megküldték, ezért nem szükséges Igazgatóságunknak a megkeresés Bükk Nemzeti Park Igazgatósághoz történő áttétele.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2024. február 16.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából



A dokumentum elektronikusán hitelesített.  
Datum: 2024.02.19 14:02:42  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Kissné Itzl Henriette

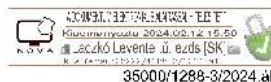
Kapják: 1. Címzett (HKP: BGYVO; Krid: 550553901)

2. Irattár

*felha*







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.