

BALASSAGYARMAT

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA

2024



M-2024-03

A PERCEL MÓR UTCA - VAK BOTTYÁN UTCA – TÖRÖK
IGNÁC UTCA – HATÁRŐR 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
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	7
2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	7
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA	7
2.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	8
3. A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA	12
3.1. BALASSAGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)	12
3.2. BALASSAGYARMAT VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)	13
3.3. BALASSAGYARMAT TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ HELYI RENDELETE	15
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – A HÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA	16
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	18
5. MELLÉKLETEK	21
1. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS	21
2. MELLÉKLET: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	24

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 OTTrT, 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 (OTTrT) 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 Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakótömb beépítési módjának megváltoztatására irányul. A terület korábbi tervek szerinti parcellázása megvalósult családiházias beépítés céljára. A területen a 3199/2 hrsz. ingatlan beépítése a helyi építési szabályzattól eltérően oldalhatáros beépítési móddal valósult meg, aminek okán a tőle északra lévő 3199/1 hrsz. ingatlan szabályosan, a területen érvényes szabadonálló beépítési módnak megfelelően beépíthetlenné vált. A szabályozási terv módosításának célja az ellehetetlenült építési telek építési lehetőségének megteremtése oly módon, hogy a tömbre a városban máshol is alkalmazott (például a módosítással érintett területtel közvetlen szomszédos keleti tömb területe) „O-SZ” beépítési mód alkalmazása, amely a kialakult állapotokat is figyelembe véve választási lehetőséget biztosít a telek beépítése során az építési hely meghatározása tekintetében.

A HÉSZ módosítása tehát kizárólagosan a tömb telkeinek építési helyét korrigálja, azzal, hogy a módosítás során szükséges a 3199/1 és 3199/16 hrsz. ingatlanok esetében az oldalkerteket szabályozó építési vonalat is ennek megfelelően korrigálni az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett.

A módosítás a Településszerkezeti Terv módosítását, továbbá a HÉSZ normaszövegét nem érinti, kizárólag a szabályozási tervlap módosítására irányul.

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 45/2024. (III.28.) 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.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

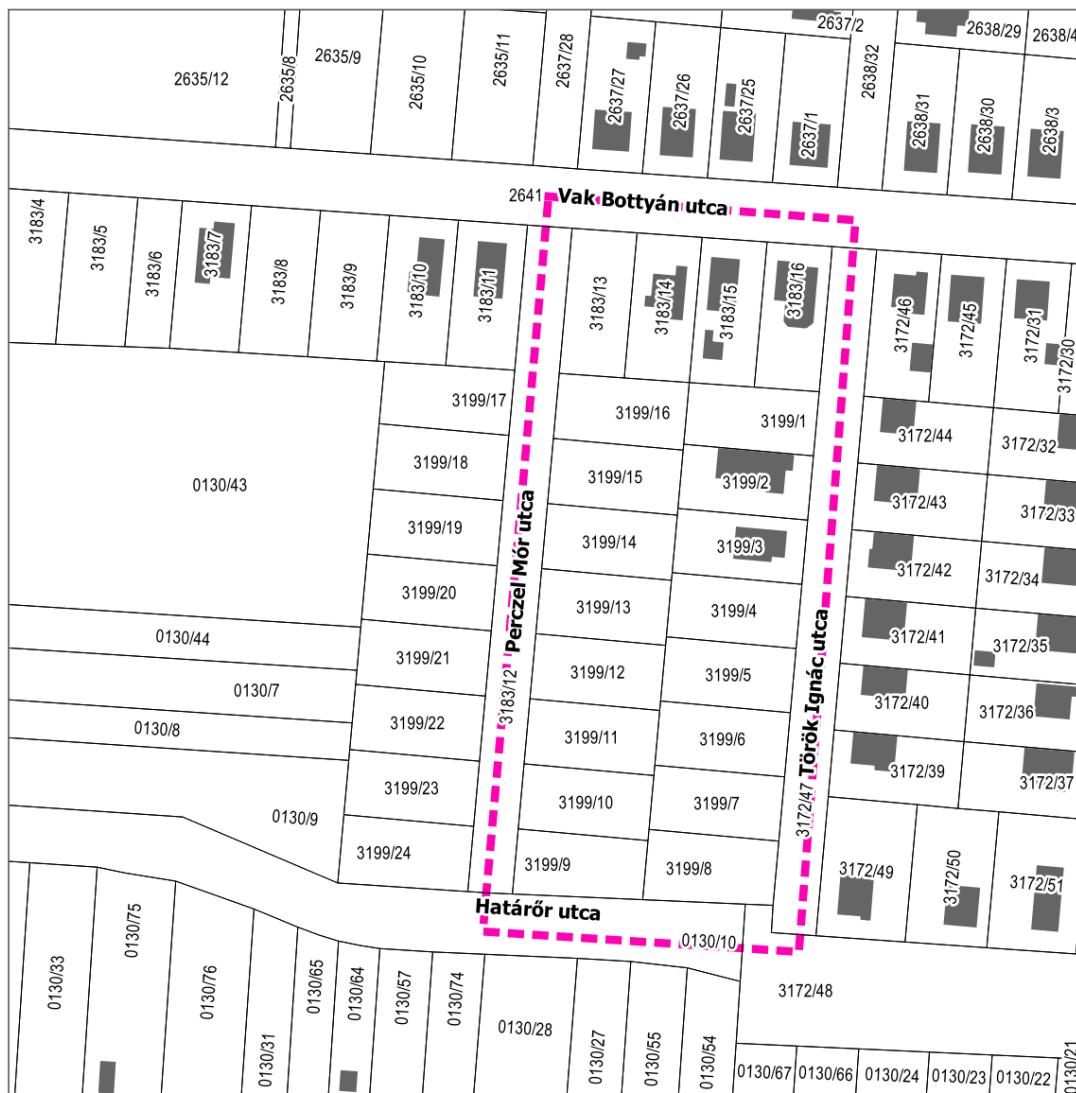
2.1. A tervezési terület elhelyezkedése, a módosítással érintett terület lehatárolása, a módosítás hatálya

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.

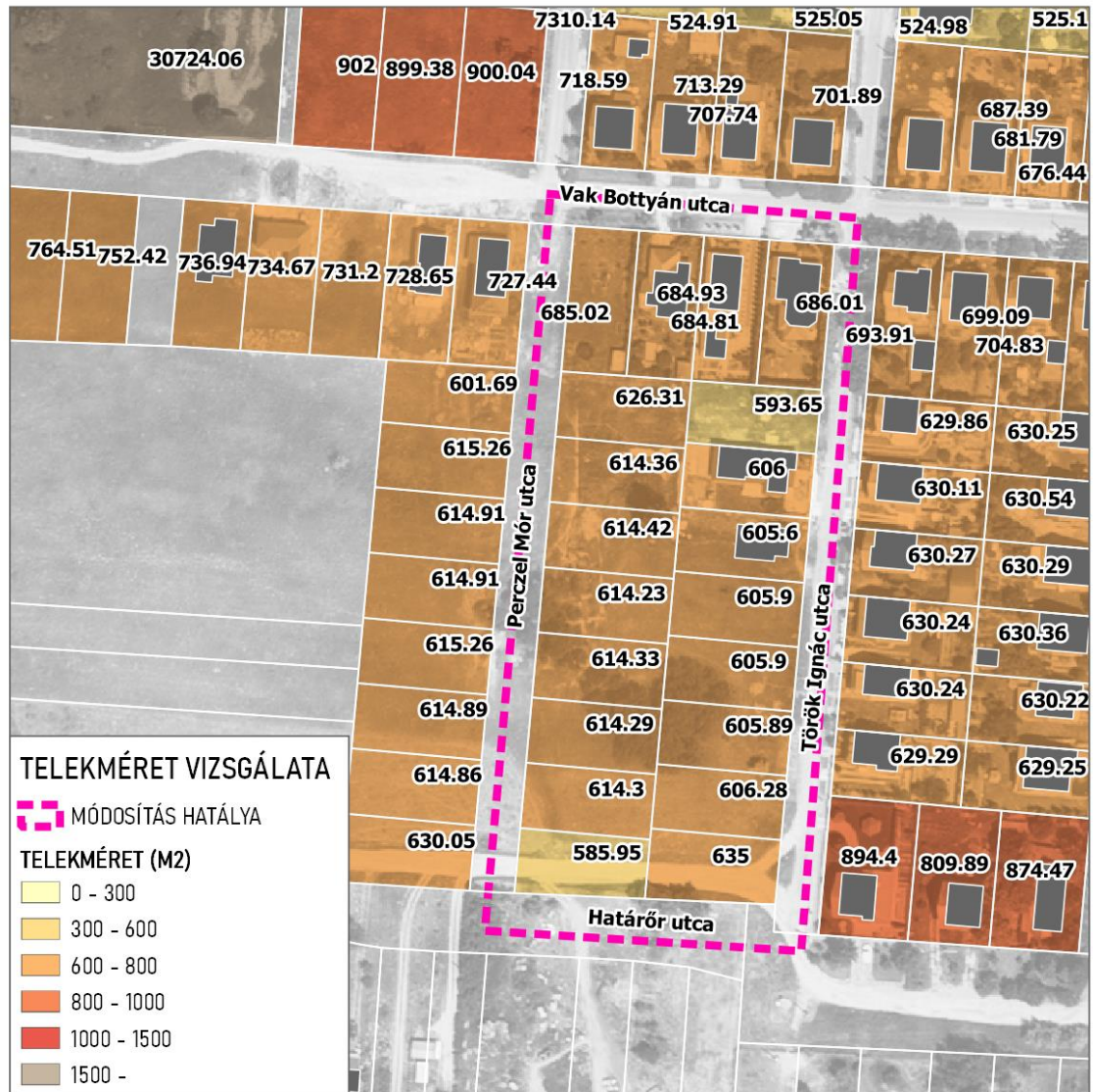
Előbbieken alapján a termódosítás hatálya az alábbiak szerint állapítható meg:



1. ábra: A tervezési terület lehatárolása alaptérképen (forrás: LLTK adatszolgáltatás)

2.2.A módosítással érintett terület rövid bemutatása

2.2.1. Telekméret vizsgálata



A módosítással érintett terület tervszerű telekalakítás eredményeként létrehozott, jellemzően 600-700 m² közötti telkek alkotják. A területtől északra, nyugatra és keletre is hasonló karakterű és szerkezetű családiházas lakóterület húzódik.

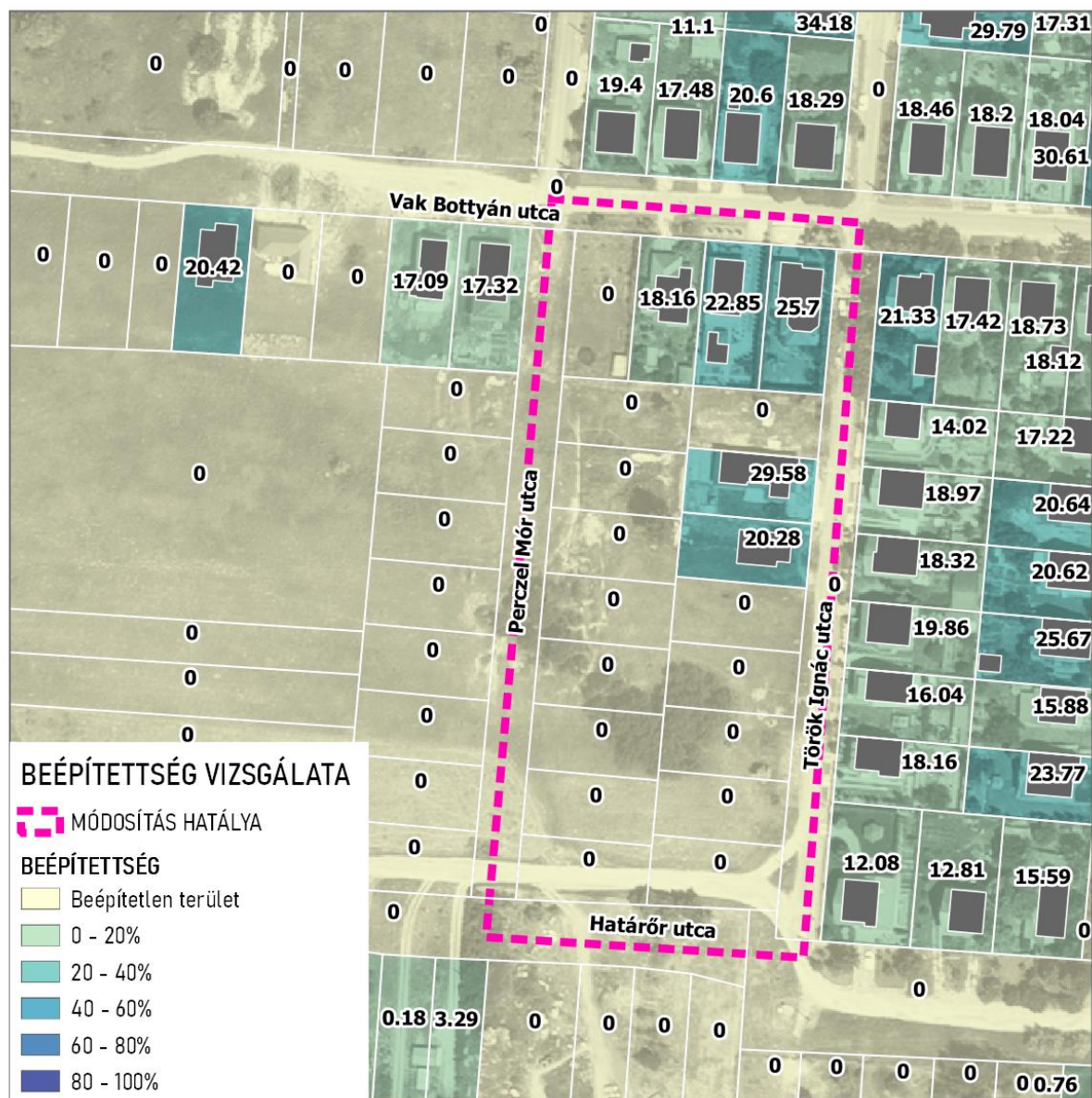


2. ábra: A módosítással érintett ingatlan, valamint a módosítás területi hatálya alá tartozó tömb lehatárolása ortofotón (forrás: LLTK adatszolgáltatás)



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

A rendezési terv módosításához adatszolgáltatásként nyújtott ortofotó (2. ábra) még egy korábbi beépítettségi állapotot mutat, míg a Google Satellite (3. ábra) felvételén jól látható – illetve a földhivatali alaptérkép épület állománya is már tartalmazza – a 3199/3 hrsz. ingatlanon megvalósult beépítést. A 3199/4 hrsz. ingatlan beépítése is szintén már megvalósult, de az épületfeltüntetést az adatszolgáltatásként rendelkezésre álló ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis még nem tartalmazza. Utóbbi – a 3199/2 hrsz. ingatlanon az építési helytől eltérően, jelenleg szabálytalanul megépített épülethez hasonlóan – szintén egyszerű bejelentéssel megépült szomszédos lakóépületek a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabadonálló beépítési mód szerint valósultak meg.



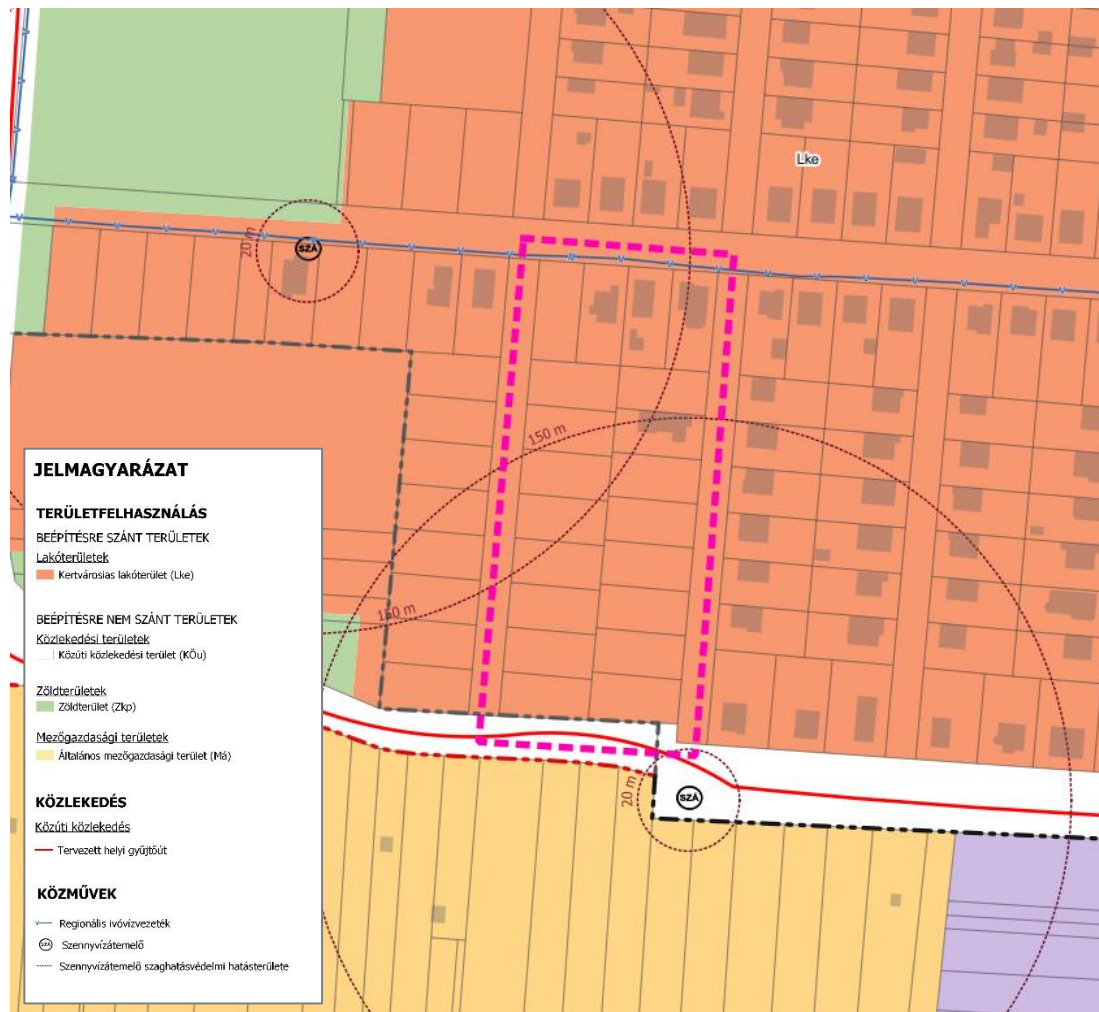
A már megvalósult ingatlanok beépítettsége 20-30% között alakul.

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)

A területet délre határoló meglévő Határőr utca szerepkörét tekintve tervezett gyűjtőút. A területet északról határoló Vak Bottyán utcában regionális ivóvízvezeték húzódik.

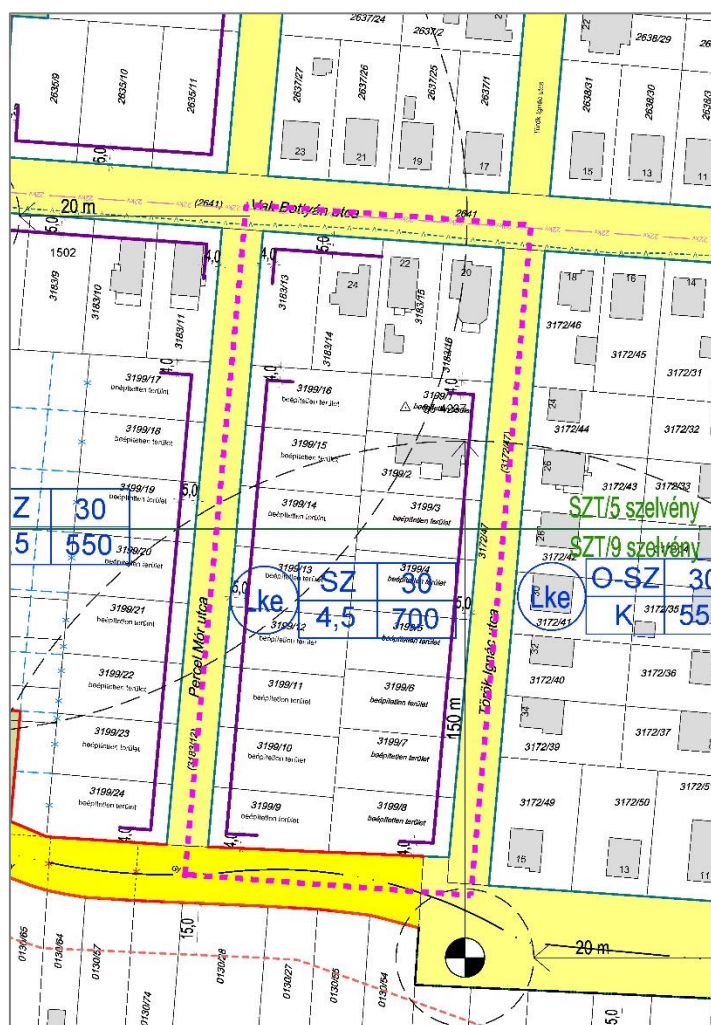
Ahogy azt az előzményekben is említettük a HÉSZ tervezett módosítása **nem igényli a TSZT módosítását.**

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/5 rajzszámú, 5. szelvényen és az SZT/9 rajzszámú 6. szelvényen található.



5. ábra: A módosítással érintett terület lehatárolása a város hatályos Szabályozási Tervén (forrás: HÉSZ 2. melléklet SZT/5 és SZT/9 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: szabadonálló (SZ)* ► szabályozási tervlap
- ⇒ *legnagyobb megengedett beépítési magasság: 4,5 m* ► szabályozási tervlap

- ⇒ *megengedett legnagyobb beépítettség: 30%* ► szabályozási tervlap
- ⇒ *kialakítható legkisebb telek területe: 700 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 szabályozási terv a Percel Mór utca és a Török Ignác utca mentén kötelező építési vonallal határozza meg az egységes előkertet (5,0 m). Az építési vonal a Határőr utca mentén és a tömb északi, a Vak Bottyán utcára merőleges kiosztással kialakított teleksora mögötti 3199/16 és 3199/1 hrsz. ingatlanokon befordul, ezzel rögzítve az elvárt – utóbbi ingatlanok esetében oldalkerti – építési hely határvonalát is.

3.3. 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.

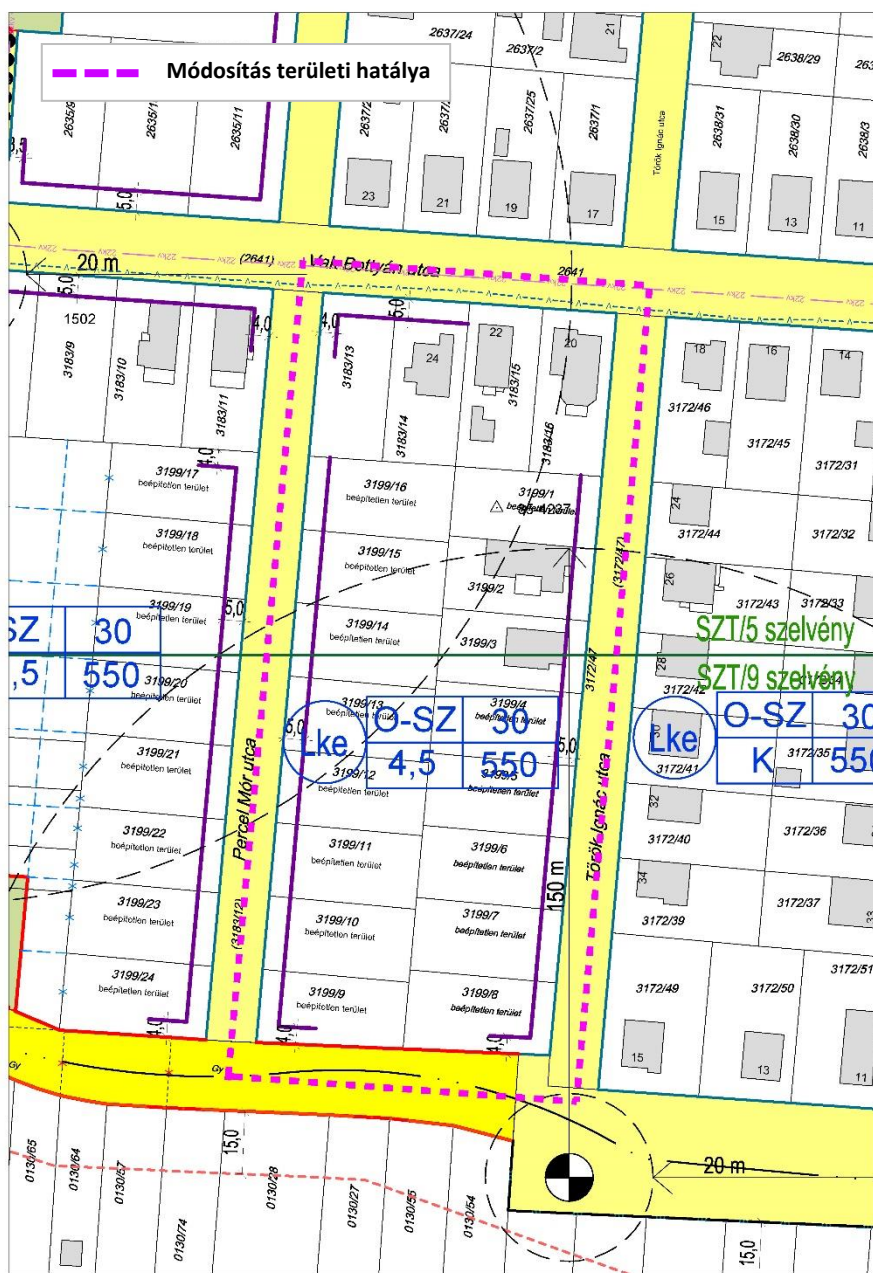
(2) Épületek színezése során kerülni kell a rikító, vibráló, környezetükből kirívó harsány színek alkalmazását.

(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)

Módosított szabályozási tervlap - kivonat



A HÉSZ normaszövege nem módosul.

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/5 rajzszámú térképszelvénye jelen rendelet 1. mellékletét képező **SZT/5-M1** rajzszámú szabályozási tervlap szerint módosul a módosítás területi hatálya által lehatárolt terület vonatkozásában.

2. §

Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 22/2022. (XII.23.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletének SZT/9 rajzszámú térképszelvénye jelen rendelet 2. mellékletét képező **SZT/9-M1** rajzszámú szabályozási tervlap szerint módosul a módosítás területi hatálya által lehatárolt terület vonatkozásában.

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

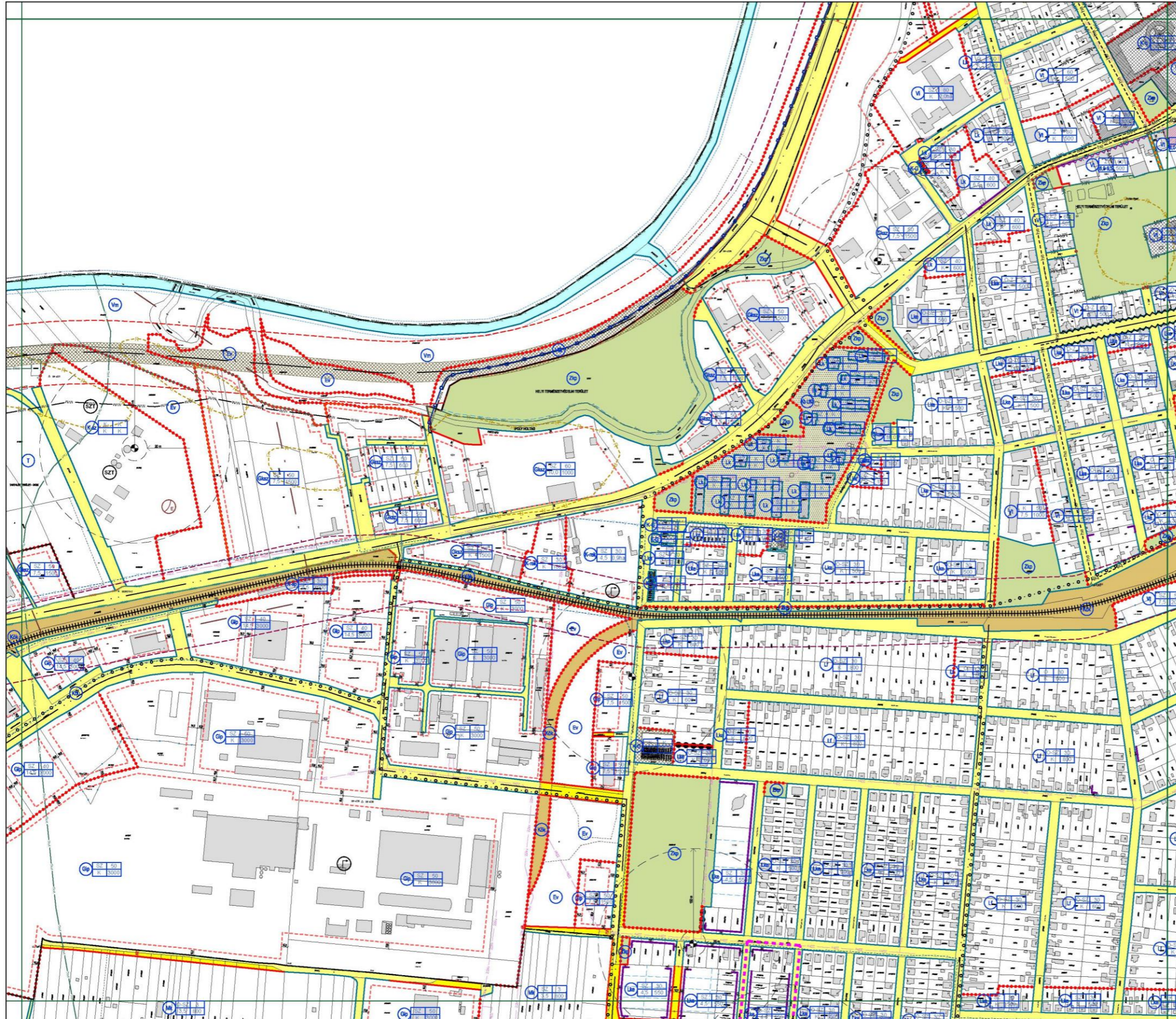
Kihirdetési záradék:

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



BALASSAGYARMAT VÁROS
Helyi Építési Szabályzata
(HÉSZ)

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

SZABÁLYOZÁSI TERV																	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tervező</td> <td style="font-size: 8px;">SZT/5-M1</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Létrehozás dátuma</td> <td style="font-size: 8px;">M=1:4000</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Létrehozás helye</td> <td style="font-size: 8px;">5</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Létrehozás módja</td> <td style="font-size: 8px;">2024. június</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Létrehozás célja</td> <td style="font-size: 8px;">Helyi Építési Szabályzat</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Létrehozás jogszabályi alapja</td> <td style="font-size: 8px;">2011. évi LXXV. törvény</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Létrehozás jogszabályi alapja</td> <td style="font-size: 8px;">2011. évi LXXV. törvény</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Létrehozás jogszabályi alapja</td> <td style="font-size: 8px;">2011. évi LXXV. törvény</td> </tr> </table>	Tervező	SZT/5-M1	Létrehozás dátuma	M=1:4000	Létrehozás helye	5	Létrehozás módja	2024. június	Létrehozás célja	Helyi Építési Szabályzat	Létrehozás jogszabályi alapja	2011. évi LXXV. törvény	Létrehozás jogszabályi alapja	2011. évi LXXV. törvény	Létrehozás jogszabályi alapja	2011. évi LXXV. törvény
Tervező	SZT/5-M1																
Létrehozás dátuma	M=1:4000																
Létrehozás helye	5																
Létrehozás módja	2024. június																
Létrehozás célja	Helyi Építési Szabályzat																
Létrehozás jogszabályi alapja	2011. évi LXXV. törvény																
Létrehozás jogszabályi alapja	2011. évi LXXV. törvény																
Létrehozás jogszabályi alapja	2011. évi LXXV. törvény																

JELMAGYARÁZAT
 A jelmagyarzat 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	

5. MELLÉKLETEK

1. melléklet: Településfejlesztési döntés

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
452024.(III.28.) **h a t á r o z a t a**

Balassagyarmat Város Helyi Építési Szabályzatának egyszerűsített eljárásban történő módosítására a Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakóterület vonatkozásában

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a Balassagyarmat, Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakóterület beépítési módjának megváltoztatása érdekében a Helyi Építési Szabályzat egyszerűsített eljárásban történő módosításával az alábbiak szerint:
 - a) A módosítás a jelenleg szabadonálló beépítési mód szabadonálló-oldalhatáros beépítési módra történő megváltoztatását célozza az oldalkertet meghatározó építési vonalak pontosításával, 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. június 30.

Felelős: Csach Gábor polgármester


/ Csach Gábor /
polgármester




/ dr. Varga Andrea /
jegyző

1. melléklet

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Balassagyarmat Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) a Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt terület 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 Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakótömb beépítési módjának megváltoztatására irányulna. A terület korábbi tervek szerinti parcellázása megvalósult családiházas beépítés céljára. A területen a 3199/2 hrsz. ingatlan beépítése a helyi építési szabályzattól eltérően oldalhatáros beépítési móddal valósult meg, aminek okán a tőle északra lévő 3199/1 hrsz. ingatlan szabályosan, a területen érvényes szabadonálló beépítési módnak megfelelően beépíthetetté vált. A szabályozási terv módosításának célja az ellehetlenült építési telek építési lehetőségének megteremtése oly módon, hogy a tömbre a városban máshol is alkalmazott (például a módosítással érintett területtel közvetlen szomszédos keleti tömb területe) „O-SZ” beépítési mód alkalmazása, amely a kialakult állapotokat is figyelembe véve választási lehetőséget biztosít a telek beépítése során az építési hely meghatározása tekintetében.

A HÉSZ módosítása tehát kizárólagosan a tömb telkeinek építési helyét korrigálja, azzal, hogy a módosítás során szükséges a 3199/1 és 3199/16 hrsz. ingatlanok esetében az oldalkerteket szabályozó építési vonalat is ennek megfelelően korrigálni az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett.

A módosítás a Településszerkezeti Terv módosítását, továbbá a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) normaszövegét nem érinti, kizárólag a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv 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 területen meghatározott építési hely és építési vonal pontosítás történne a beépítési határértékek változtatása nélkül, 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.) 1.5 (3) a) bekezdése értelmében Balassagyarmat Város Helyi Építési Szabályzatának a Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakótömb 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/70-18/2024 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/1442-3/2024.	2024.07.22.	A Kormányhivatal a környezeti vizsgálatot nem tartja indokoltnak.	NEM
b) természet- és tájvédelemre kiterjedően	DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	DINPI395 1-1/2024.	2024.07.23.	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	92/5/2024.	2024.07.09.	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/00158-9/2024	2024.07.08.	Balassagyarmat Város helyi építési szabályzat módosítása során (Balassagyarmat Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakótömb beépítési módjának megváltoztatása szabadon álló módról szabadon álló - oldalhatáros „O-SZ” beépítési módra) jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását környezet- és település-egészségügyi szempontból nem tartjuk szükségesnek.	NEM
d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	BELÜGYMINISZTERIUM ORSZÁGOS KATASZTRÓFAVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG Hatósági Főigazgató-Helyettesi Szervezet Megelőzési És Engedélyezési Szolgálat	35000/5056-1/2024.ált.	2024.07.05.	Végzés dokumentum továbbításról: A tárgyi módosítás dokumentációját az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Igazgatósághoz áttette.	–
II.2. Érintettség esetén részt vevő államigazgatási szerv					
b) az épített környezet védelmére kiterjedően	NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész	NO/AF/338-2/2024.	2024.07.05.	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



Ügyiratszám:	TVÉ/70-18 /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 Építési Szabályzat alábbi termódosításával kapcsolatban:

1. Tervezési feladat meghatározása, a termódosítás célja

A módosítás a Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakóömb beépítési módjának megváltoztatására irányulna. A terület korábbi tervek szerinti parcellázása megvalósult családiházak beépítés céljára. A területen a 3199/2 hrsz. ingatlan beépítése a helyi építési szabályzattól eltérően oldalhatáros beépítési

móddal valósult meg, aminek okán a tőle északra lévő 3199/1 hrsz. ingatlan szabályosan, a területen érvényes szabadonálló beépítési módnak megfelelően beépíthetlenné vált. A szabályozási terv módosításának célja az ellehetetlenült építési telek építési lehetőségének megteremtése oly módon, hogy a tömbre a városban máshol is alkalmazott (például a módosítással érintett területtel közvetlen szomszédos keleti tömb területe) „O-SZ” beépítési mód alkalmazása, amely a kialakult állapotokat is figyelembe véve választási lehetőséget biztosít a telek beépítése során az építési hely meghatározása tekintetében.

A HÉSZ módosítása tehát kizárólagosan a tömb telkeinek építési helyét korrigálja, azzal, hogy a módosítás során szükséges a 3199/1 és 3199/16 hrsz. ingatlanok esetében az oldalkerteket szabályozó építési vonalat is ennek megfelelően korrigálni az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett.

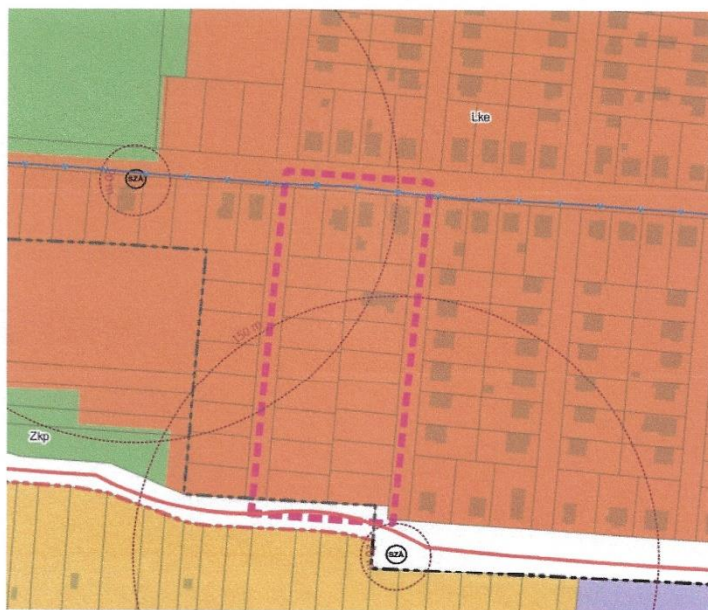
A módosítás a Településszerkezeti Terv módosítását, továbbá a HÉSZ normaszövegét nem érinti, kizárólag a szabályozási tervlap módosítására irányul.

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.

Előbbiek alapján a tervmódosítás hatálya az alábbiak szerint állapítható meg:



1. ábra: Lehatárolás a hatályos TSZT-n

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

Tervező a fenti alátámasztással készíti el a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását az alábbiak szerint:


- módosító rendelet-tervezet indokolással
- Szabályozási terv 5. és 9. tervlapjának módosítása.

A HÉSZ módosítása a Korm. rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárásban történhet.

A tervmódosításhoz 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 tervmódosítás megindítására vonatkozó településfejlesztési döntést a Képviselő-testület 45/2024.(III.28.) sz. határozata rögzíti, amelyet jelen megkeresés mellékleteként csatolunk.

Balassagyarmat, 2024. július 03.

Tisztelettel:


Csach Gábor
polgármester



NÓGRÁD VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: NO/NEF/00158-9/2024
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 Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakótömb beépítési módjának megváltoztatása szabadon álló módról szabadon álló - oldalhatáros „O-SZ” 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. július 08.

Dr. Szabó Sándor főispán nevében és megbízásából kiadmányozza:

Tisztelettel:



Feketéné dr. Zeke
Ildikó
2024.07.08
11:15:59 +02'00'

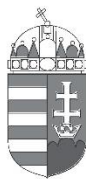
Feketéné Dr. Zeke Ildikó
vármegyei tisztifőorvos

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@nograd.gov.hu; KRID: 517596139



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 HÉSZ módosítás,
 környezeti vizsgálat szükségességének
 megítélése

Balassagyarmat
 Rákóczi Fejedelem útja 12.
 2660

pmester@balassagyarmat.hu

Ügviratszám: 592/5/2024.
Ügintézők: Kovácsné Majoros Csilla

Hivatkozási szám: TVÉ/70-18/2024.
Ügintézőjük: Harmatos Tünde,
 Péterffy Márton

Melléklet: -

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközének (Helyi Építési Szabályzat) módosítását tervezi „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont 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 Percei Mór utca - Vak Bottyán utca - Török Ignác utca - Határőr utca által határolt kertvárosias lakótömb beépítési módjának megváltoztatására irányulna. A területen a 3199/2 hrsz. ingatlan beépítése a helyi építési szabályzattól eltérően oldalhatáros beépítési móddal valósult meg, aminek okán a tőle északra lévő 3199/1 hrsz. ingatlan szabályosan, a területen érvényes szabadon álló beépítési módnak megfelelően beépíthetlenné vált. A szabályozási terv módosításának célja az ellehetetlenült építési telek építési lehetőségének megteremtése oly módon, hogy a tömbre a városban máshol is alkalmazott (például a módosítással érintett területtel közvetlen szomszédos keleti tömb területe) „O-SZ” beépítési mód alkalmazása, amely a kialakult állapotokat is figyelembe véve választási lehetőséget biztosít a telek beépítése során az építési hely meghatározása tekintetében.

A HÉSZ módosítása tehát kizárólagosan a tömb telkeinek építési helyét korrigálja, azzal, hogy a módosítás során szükséges a 3199/1 és 3199/16 hrsz. ingatlanok esetében az oldalkerteket szabályozó építési vonalat is ennek megfelelően korrigálni az egyéb beépítési határértékek változatlanul hagyása mellett.

A módosítás a Településszerkezeti Terv módosítását, továbbá a HÉSZ normaszövegét nem érinti, kizárólag a szabályozási tervlap 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 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-veleményezési 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.
Dátum: 2024.07.09 11:57:50
Bükki Nemzeti Park Igazgatóság
Kiadományozta: DUDÁS GYÖRGY ZOLTÁN



NÓGRÁD VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: NO/KVO/1442-3/2024. **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/70-18/2024

Balassagyarmat Város Önkormányzata

Csach Gábor polgármester

részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a **Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya** (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 földrészeletről** 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 szempontból.


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
2024.07.22
13:53:29 +02'00'

Simon István Krisztián
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

HK.



35000/5056-1/2024.alt.

Építési Szabályzat módosítása.	
Figyelem	Ezen konténer 4 db fájlt tartalmaz. A dokumentumokat a fájlnevek melletti gombostű ikonra duplán kattintva, illetve az Adobe Reader Csatolmányok ablakából megnyitva tekintheti meg.
Csatolmányok	
📌 áttétel_Balassagyarmat.doc	
📌 1. TVÉ-70-18-2024 megkeresés_12219659_3_20240705085029.pdf	
📌 2. képviselő-testületi határozat (2)_12219659_1_20240705084815.pdf	
📌 3. Percel Mór-Vak Bottyán-Török Ignác-Határőr u. módosítás főépítész feljegyzés_12219659_2_20240705085006.pdf	



BELÜGYMINISZTERIUM
ORSZÁGOS KATASZTRÓFAVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG
HATÓSÁGI FŐIGAZGATÓ-HELYETTESI SZERVEZET
MEGELŐZÉSI ÉS ENGEDÉLYEZÉSI SZOLGÁLAT

Tárgy: Áttétel
Ügyintéző: dr. Tihanyi Bettina Erzsébet ra.
Telefon: +36 20 820 0383

V É G Z É S

A Balassagyarmat Város Önkormányzata által megküldött dokumentumot és mellékleteit átteszem az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

INDOKOLÁS

Balassagyarmat Város Önkormányzata (2660 Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem u. 12.) (továbbiakban: Önkormányzat) a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban megkeresést küldött a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósághoz (a továbbiakban: BM OKF). A megkereséshez az Önkormányzat csatolta a 45/2024. (III.28.) képviselő-testületi határozatot, valamint a főépítési feljegyzést.

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján a vízgazdálkodásról szóló törvényben (továbbiakban: Vgtv.), valamint az e rendeletben meghatározott, vízgazdálkodással összefüggő elsőfokú vízügyi hatósági jogkört – ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – a területi vízügyi hatóság, a másodfokú vízügyi hatósági jogkört az országos vízügyi hatóság (a továbbiakban együtt: vízügyi hatóság) gyakorolja.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II.1. d) pontja értelmében nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén mindig részt vesz a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően a vízvédelmi és vízügyi hatóság.

A területi vízügyi hatóság hatáskörét a Vgtv. 1. § (1) bekezdése, a területi vízvédelmi hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 223/2014. Korm. rend.) 10. § (1) bekezdése, a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rend. 10. § (2) bekezdése és 2. melléklete állapítja meg.

Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm és illetékességem hiányát, ezért a Mittler Ferenc által benyújtott dokumentumot a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz áttettem, melyről az ügyfelet értesítettem.

A végzést az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a és 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

A BM OKF hatáskörét a 223/2014 (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (3) és 18. § (1) bekezdése állapítja meg.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a és 116. §-a alapján zártam ki.

Kelt: Budapest, *elektronikus dátumbélyegző szerinti*

BM OKF Főigazgató
nevében és megbízásából

Laczkó Levente tú. ezredes
mb. szolgálatvezető

Készült: 1 elektronikus példányban
Egy példány: 2 oldal + mellékletek

Kapja:

1. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház u. 1.) – Nova SZEÚSZ
2. Balassagyarmat Város Önkormányzata (2660 Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem u. 12.) – HK
3. Irattár



NÓGRÁD VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: NO/AF/338-2/2024.
Ügyintéző: Seres Róbert
Telefon: 32/620-730
e-mail cím: seres.robert@nograd.gov.hu

Tárgy: Balassagyarmat város Percel M., Vak B.,
Török I., Határőr utcák által határolt terület
érintő TRE módosítás, környezeti értékelés
szükségességének véleményezése

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 megkeresésére 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. július 5.

dr. Szabó Sándor főispán nevében és megbízásából:

Nógrád Vármegyei
Kormányhivatal
2024.07.05
09:54:09 +02'00'

Sereš Róbert
állami főépítész

**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

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/3951-1/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Balassagyarmat, helyi építési szabályzat módosítása a Percel Mór u. – Vak Bottyán u. – Török Ignác u. – Határőr u. által határolt területre vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségessége

Hiv.sz.: TVÉ/70-18/2024

Csach Gábor
polgármester**Balassagyarmat Város Önkormányzata**Balassagyarmat

Rákóczi fejedelem útja 12.

2660

Tisztelt Polgármester Úr!

Balassagyarmat Város helyi építési szabályzatának a Percel Mór u. – Vak Bottyán u. – Török Ignác u. – Határőr u. által határolt területre 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. július 19.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásábólBaranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettesA dokumentum elektronikusán hitelesített.
Datum: 2024.07.23.08:15:47
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irzi Henriette

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

2. Irattár