

Tájékoztató Balassagyarmat Város Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

Tisztelt balassagyarmati polgárok, és civil szervezetek!

Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. decemberi ülésén elfogadta Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatát módosító, 22/2022.(XII.23.) sz. rendeletét (továbbiakban HÉSZ).

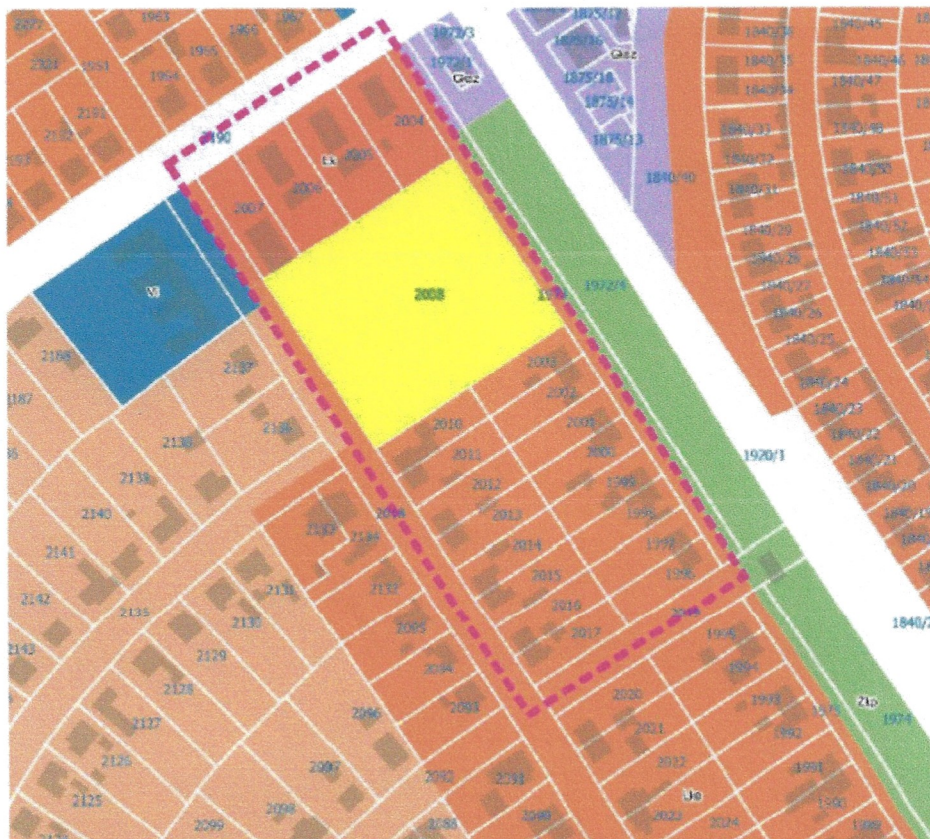
Az elfogadott rendelet módosítására, illetve tovább szabályozására igény merült fel, mely az alábbi módosítások engedélyeztetését foglalja magába.

A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat módosításának lakossági véleményezési anyaga Balassagyarmat Város Önkormányzata honlapján a <https://balassagyarmat.hu/hirdetmenyek/> linken található.

Tervezési feladat meghatározása, a tervmódosítás célja:

1. módosítás:

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



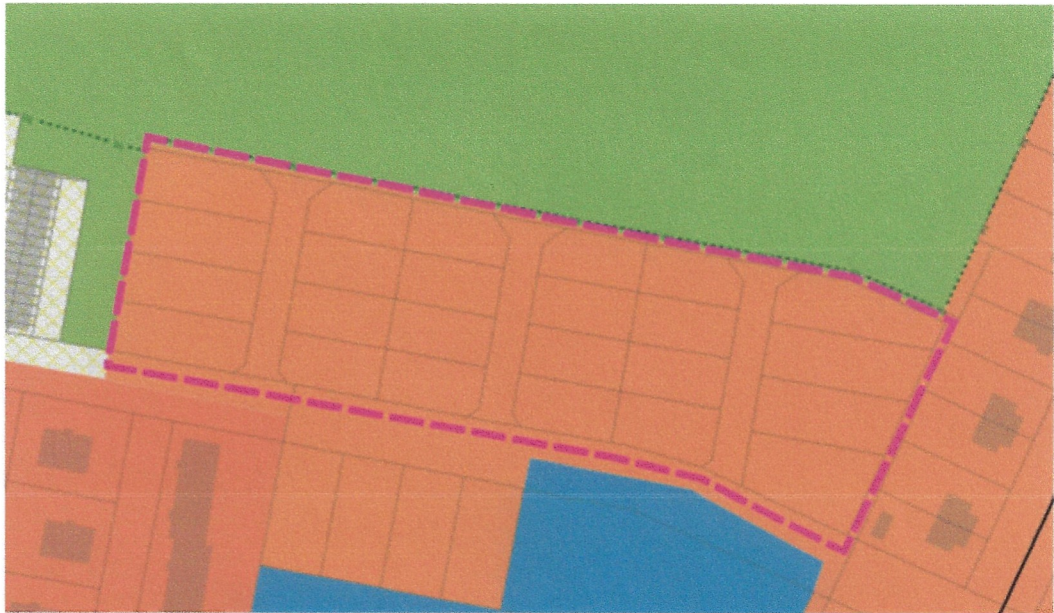
2. ábra: A módosítás hatálya alá eső terület és a módosítással érintett ingatlan lehatárolása a hatályos TSZT-n

2. módosítás:

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).



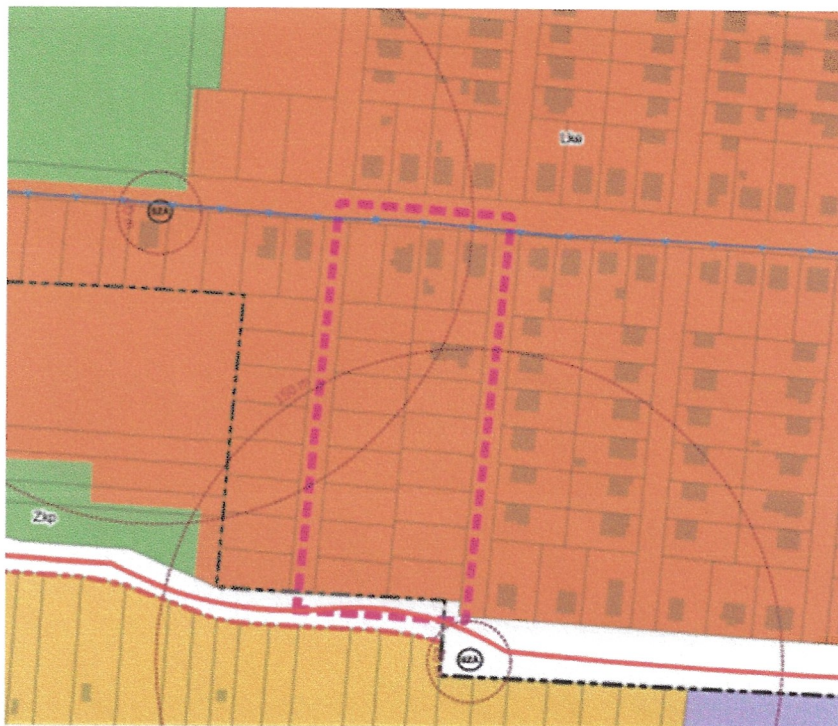
3. módosítás:

Az elfogadott rendelet jelenlegi módosítása a Percel Mór utca - Vak Bottyán utca – Török Ignác utca – Határőr utca által határolt kertvárosias lakótömb beépítési módjának megváltoztatására irányulna és azért vált szükségessé, mert a Török Ignác utca, 3199/2 hrsz. ingatlan beépítése a helyi építési szabályzattól eltérően, szabálytalanul oldalhatáros beépítési móddal valósult meg még 2016-ban, így a tőle északra lévő 3199/1 hrsz-ú ingatlan szabályosan, a területen érvényes szabadonálló beépítési módnak megfelelően beépíthetetlené vált.

A szabályozási terv módosításának célja az önkormányzat által értékesített, 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.



Ezzel a tájékoztatóval a tervezett módosításokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján partnerségi társadalmi egyeztetésre bocsátjuk.

Kérjük, akinek véleménye van a település rendezési eszközök módosításával kapcsolatban, az szíveskedjék véleményét megküldeni a pmester@balassagyarmat.hu, illetve a harmatost@balassagyarmat.hu e-mail címre, legkésőbb 2024. november 01-én 16⁰⁰ óráig beérkezőleg.

Balassagyarmat, 2024. október 14.


Csách Gábor
polgármester

