

**BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**19/2016. (X.03.) önkormányzati rendelete**  
**A Helyi Építési Szabályzatról**

Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 6. §-ban kapott felhatalmazás alapján, összhangban az Országos Település-rendezési és Építési Követelményeket megállapító 253/1997 (XII. 20.) sz. Kormányrendelettel, a város közigazgatási területével való tervszerű gazdálkodás, és a településfejlesztés feladataiból fakadó kötelezettségek teljesítésére, a helyi építési viszonyok szabályozására, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben szabályozott módon, a Korm. rendelet 9.sz. mellékletében felsorolt államigazgatási szervekkel, valamint a partnerségi egyeztetésekről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott partnerekkel történt egyeztetéseket követően, az alábbi rendeletet alkotja.

**I.**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1.§**

*/1/ A rendelet hatálya Balassagyarmat Város közigazgatási területére terjed ki.*

*/2/ Balassagyarmat Város Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban HÉSZ) a helyi település-rendezési eszközök egyik eleme, előírásait együtt kell alkalmazni a város szabályozási tervével.*

*/3/ A HÉSZ hatálya alatt álló területen területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, épületet, műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni illetve bejelentést tudomásul venni*

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv,
- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint
- a HÉSZ és a mellékletét képező Szabályozási Terv előírásai egyidejű megtartása szerint szabad.

**II.**

**A TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSA**

**2.§**

*/1/ E rendelet a város közigazgatási területét építési szempontból*  
*a) beépítésre szánt (épületek és építmények elhelyezésére szolgáló),*  
*b) beépítésre nem szánt területekre osztja.*

*/2/ A beépítésre szánt területek, jellemző felhasználásuk és beépítési módjuk alapján építési övezetekre tagozódnak, a szabályozási terv szerint.*

*/3/ A még beépítetlen, és további beépítésre tervezett területek felhasználásáról (igénybevételéről) a tényleges igények függvényében az építési telkeknek és területeknek a HÉSZ előírásainak megfelelő kialakításával, az előírt közmű és közlekedési kapcsolatok kiépítésével kell gondoskodni.*

**3.§**

*/1/ A beépítésre nem szánt területek alapvetően a mezőgazdasági művelés, az erdőgazdálkodás, a közlekedés és a közművek, valamint a zöldterület felhasználású területek övezeteit tartalmazzák.*

*/2/ A beépítésre nem szánt területek övezeteiben a telkek beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.*

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK  
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEI ÉS ÖVEZETEI**

**4.§**

/1/ E rendelet a szabályozási terv szerint a beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege szerint területfelhasználási egységekre, azokat további építési övezetekre tagolja.

/2/ A beépítésre szánt területek használatuk jellege szerint a következő területfelhasználási egységekre és építési övezetekre tagozódnak:

- a) Lakóterület**
  - kisvárosias (Lk)
  - kertvárosias (Lke)
  - kertvárosias lakópark (Lke-Lp)
  - falusias (Lf)
  - tartalék lakóterület (TL)
  
- b) Vegyes terület**
  - településközponti (Vt)
  - intézményi (Vi)
  
- c) Gazdasági terület**
  - kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)
  - ipari (Gip)
  
- d) Üdülőterület**
  - üdülőházas (Üü)
  - hétvégi házas (Üh)
  
- e) Különleges terület**
  - nagy kiterjedésű sportterület (K-Sp)
  - egészségügyi terület (K-Eü)
  - börtön (K-B)
  - városi strand (K-S)
  - kemping (K-C)

/3/ A beépítésre nem szánt területek használatuk jellege szerint a következő területfelhasználási egységekre és övezetekre tagozódnak:

- a) közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-, (Kö)
- b) zöldterület (közpark), (ZKp)
- c) erdő
  - védelmi erdő-, (Ev)
  - gazdasági erdő-, (Eg)
  - közjóléti erdő-, (Ek)
- d) mezőgazdasági,
  - kertes mezőgazdasági, (Mk)
  - általános mezőgazdasági, (Má)
- e) vízgazdálkodási, (K-v)
- f) természetközeli, (Tk)
- g)különleges beépítésre nem szánt (Kb)

**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

**LAKÓTERÜLET**

**5.§**  
**Kisvárosias lakóterület**  
**(Lk) jelű**

*/1/ A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 12.§ -ban előírtakon túl, kivételesen elhelyezhető:*

- termelő kertészeti építmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- önálló parkoló terület és garázs személygépkocsik részére,

*/2/ A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára.(Gépjármű telephely)*

*/3/ A kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el az övezetben, ha*

- az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel,
- működésük nem korlátozza a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

*/4/ A területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A közművek csak terepszint alatti vezetékben, vagy kiépített alépítményben helyezhetők el.*

*/5/ A lakóépületek közterület felőli oldalán (utcafrontján) a földszinten közösségi, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetési egységek is létesíthetők.*

*/6/ Az övezet építési telkein az oldalhatáron álló épületek – bővítés esetén – hézagossá zártsorú, zártsorú beépítésűvé fejleszthetők. Az épületek zártsorúvá történő átépítése során a szomszédos épületekhez történő csatlakoztatás érdekében szükségessé váló műszaki megoldásokról (pl. légakna, légudvar kialakítása, tetőcsatlakozás megoldása, tűzfal kialakítás, stb.) az átépítést kezdeményezőnek kell gondoskodnia. A szomszéd ezeket a munkákat túrni köteles.*

*/7/ Kivételesen ebbe az övezetbe tartozik a város területén megépült néhány lakótelep. A lapostetős épületekre tetőtérrel beépített magastetők építhetők, a felvonó építés általános szabályainak megtartásával.*

*/8/ az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit az 1. sz. melléklet tartalmazza.*

**6.§**  
**Kertvárosias lakóterület**  
**(Lke, Lke-Lp jelű)**

*/1/ A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13.§ -ban előírtakon túl, kivételesen elhelyezhető:*

- csoportház tömbtelkén legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

*/2/ A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:*

- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével, szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

*/3/ A területet teljes közművel kell ellátni. A közművek felszínen –légvezetékekkel – is vezethetők. A lakópark területén közművezetékek csak felszín alatt létesíthetők.*

/4/ Közműpótló műtárgy – zárt szennyvíztároló – a szennyvízcsatorna megépítéséig létesíthető. A lakópark területén közműpótló létesítmény átmenetileg sem létesíthető.

/5/ Csoportházas beépítés csak teljes közművel ellátott telek esetében alkalmazható.

/6/ Az övezet építési telkein az oldalhatáron álló épületek – bővítés esetén – hézagossá zárt sorú, zárt sorú beépítésűvé fejleszthetők. Az épületek zárt sorúvá történő átépítése során a szomszédos épületekhez történő csatlakoztatás érdekében szükségessé váló műszaki megoldásokról (pl. légakna, légudvar kialakítása, tetőcsatlakozás megoldása, tűzfal kialakítás, stb.) az átépítést kezdeményezőnek kell gondoskodnia. A szomszéd ezeket a munkákat túrni köteles.

/7/ Egyedi lakótelken többlakásos épület abban az esetben létesíthető, ha lakásonként min. 200 m<sup>2</sup> telekterület biztosított. A helyi értékvédelem alatt álló városközponti területen legfeljebb négy lakóegységet magába foglaló épület építhető egyedi telken. Kettőnél többlakásos épület az övezetben kizárólag az érintett telekcsoportra készített, részletes beépítési paramétereket meghatározó szabályozási terv alapján építhető.

/8/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 2. sz. melléklet tartalmazza.

### **7.§**

#### **A lakópark jellegű Lke-Lp beépítésre vonatkozó külön előírások**

/1/ Az épületek elhelyezésére az építési telken belül az építési terület határait megadó építési vonalak – a telekhatártól meghatározott távolságok – minimális értékek. A távolságok ennél nagyobbak lehetnek, de kisebbek nem.

/2/ Az övezet tömbtelkein az épületek zárt sorúan, ikresen csatlakozóan, illetve szabadon állóan, az egy-egy lakáshoz tartozó terület önálló lehatárolása nélkül helyezhetők el, az építési területen belül.

/3/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 2. sz. melléklet tartalmazza.

### **8.§**

#### **Falusias lakóterület (Lf) jelű**

/1/ A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Közműpótló műtárgy – saját kút, zárt szennyvíztároló – a közművek megépítéséig létesíthető.

/2/ A területen a közművek felszín felett – légvezetéken is – vezethetők.

/3/ Egy lakótelken kétlakásos épület abban az esetben létesíthető, ha lakásonként min. 450 m<sup>2</sup> telekterület biztosítható.

/4/ Az övezet telkein az épületek szabadon állóan, oldalhatáron állóan és ikresen csatlakoztatva helyezhetők el.

/5/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 3. sz. melléklet tartalmazza.

### **9.§.**

#### **Tartalék lakóterület (TL) jelű**

/1/ A tartalék lakóterületek részletes szabályozási előírásait a megvalósításkor jelentkező igényeknek megfelelően kell, a területre készített szabályozási és beépítési terv alapján meghatározni.

/2/ A tartalék lakóterületeken – lakóterületként történő felhasználásukig – mező és kertgazdálkodás folytatható. A területen a mezőgazdasági termeléssel összefüggő gazdasági épületek, építmények elhelyezhetők, a kialakítandó úthálózat és egyéb közterületek helyigényének figyelembevételével.

### **10.§**

## **Vegyes terület**

*/1/ A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál. A vegyes területek a város történelmileg kialakult magját, illetve az egyes településrészekben kialakult, kialakuló alközpont jellegű területeket fedik le.*

*/2/ A vegyes területek övezeti jelkulcsában alkalmazott törtvonal alatti jelzés – Lk, Lke – az övezet telkeinek lakó és szálláshely célú, vagy ezekkel vegyes felhasználása esetén a beépítés megjelenésének lakóövezeti jellegére utal.*

### **11.§ Településközpont vegyes terület (Vt) jelű**

*/1/ A településközpont vegyes területen az OTÉK 16.§-ban előírtakon kívül, kivételesen elhelyezhető:*

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,*
- termelő kertészeti építmény.*

*/2/ A településközpont vegyes területen nem helyezhető el parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. Kivétel ez alól a turistabuszok részére kialakított, és megkülönböztető táblával jelölt parkolóhelyek létesítése.*

*/3/ A területet teljes közművel kell ellátni. A közművek csak terepszint alatti vezetékben, vagy kiépített alépítményben helyezhetők el.*

*/4/ Az övezet építési telkein, ha az épületekben lakások is létesülnek, vagy vannak, lakásonként legalább 25 m<sup>2</sup> udvarterület biztosítandó.*

*/5/ Az övezet építési telkein az oldalhatáron álló épületek – bővítés esetén – hézagossá zárt sorú, zárt sorú beépítésűvé fejleszthetők. Az épületek zárt sorúvá történő átépítése során a szomszédos épületekhez történő csatlakoztatás érdekében szükségessé váló műszaki megoldásokról (pl. légakna, légudvar kialakítása, tetőcsatlakozás megoldása, tűzfal kialakítás, stb.) az átépítést kezdeményezőnek kell gondoskodnia. A szomszéd ezeket a munkákat túrni köteles.*

*/6/ A településközpont területén a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával, az út kezelőjének hozzájárulásával, külön parkolási rendeletben foglalt szabályok szerint, az egyébként telken belül létesítendő parkolóhelyek kialakíthatóak.*

*/7/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 4. sz. melléklet tartalmazza.*

### **12.§ Intézményi terület (Vi) jelű**

*/1/ Az övezet építési telkein az OTÉK 17.§ szerinti épületek és építmények helyezhetők el.*

*/2/ Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. Kivétel ez alól a turistabuszok részére kialakított, és megkülönböztető táblával jelölt parkolóhelyek létesítése.*

*/3/ A területet teljes közművel kell ellátni. A közművek csak terepszint alatti vezetékben, vagy kiépített alépítményben helyezhetők el.*

*/4/ Az övezet építési telkein, ha az épületekben lakások is létesülnek, vagy vannak, lakásonként legalább 25 m<sup>2</sup> udvarterület biztosítandó.*

*/5/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit az 5. sz. melléklet tartalmazza.*

### **13.§**

## **GAZDASÁGI TERÜLET**

*/1/ A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál. Az építmények elhelyezésére építési terület van kijelölve. Az építmények az építési területen belül kerülhetnek elhelyezésre, kivételt képeznek: porta épület, hidmérleg, melyek a közterület (út) felőli „előkertbe” elhelyezhetők.*

*/2/ A „Tartalék” gazdasági területeken végleges gazdasági célú felhasználásukig, mező és kertgazdálkodás folytatható. A területen a mezőgazdasági termeléssel összefüggő gazdasági épületek, építmények elhelyezhetők, a kialakítandó úthálózat és egyéb közterületek helyigényének figyelembevételével.*

### **14.§**

#### **Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) jelű**

*/1/ A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:*

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
- igazgatási, egyéb irodaépület*
- parkolóház, üzemanyagtöltő*
- sportépítmény*

*/2/ A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:*

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és szállás szolgáltató épület,*
- egyéb közösségi szórakoztató épület.*

*/3/ A területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A területen a közművek felszín felett – légvezetéken is – vezethetők.*

*/4/ A kialakított telkek az épületek elhelyezésén túl biztosítsák a rendeltetés területigényét, valamint a parkolási igény saját telken belüli elhelyezését.*

*/5/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 6. sz. melléklet tartalmazza.*

### **15.§**

#### **Ipari terület (Gip) jelű**

*/1/ Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*

*/2/ Az ipari területen jelentős mértékű zavaró hatású, különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély) bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.*

*/3/ A szabályozási tervlapon feltüntetett ipari- gazdasági területek az „egyéb ipari terület” kategóriába tartoznak, melyeken elsősorban a környezetére csak kismértékben zavaró hatású ipari, energiaszolgáltatói és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el.*

*/4/ Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, szállás szolgáltató épület.*

*/5/ A kialakított telekterületeken biztosítani kell a szükséges számú parkoló elhelyezését saját telken belül.*

*/6/ A területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A területen a közművek felszín felett – légvezetéken is – vezethetők.*

*/7/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 7. sz. melléklet tartalmazza.*

### **16.§ Üdülőházas terület (Üü) jelű**

*/1/ Az üdülőházas területen olyan több rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.*

*/2/ Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.*

*/3/ A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Közműpótló létesítményként zárt szennyvíztároló építhető, a közműves szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig.*

*/4/ A közművek felszín felett, légvezetéken is vezethetők.*

*/5/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 8. sz. melléklet tartalmazza.*

### **17.§ Hétfégi házas terület (Üh) jelű**

*/1/ A hétfégi házas terület egyedi telkes, 3,5 m épületmagasságot meg nem haladó épületekkel beépíthető terület.*

*/2/ A területen egy üdülőegységes épületek helyezhetők el, szabadon álló és oldalhatáron állóbeépítéssel.*

*/3/ A területen kereskedelmi – szolgáltató épület is elhelyezhető. A szükséges parkolóhelyeket saját telken belül kell biztosítani.*

*/4/ Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.*

*/5/ A területet legalább részleges közművel kell ellátni. Közműpótló műtárgy – saját kút, zárt szennyvíztároló – a közművek megépítéséig létesíthető. A közművek felszín felett, légvezetéken is vezethetők.*

*/6/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 9. sz. melléklet tartalmazza.*

### **18.§ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

*/1/ A különleges területeken kizárólag az egyedi rendeltetésüknek megfelelő épületek és építmények helyezhetők el, az e célra készített beépítési tervek alapján.*

*/2/ A különleges területek beépítettsége legfeljebb 50 %-os lehet.*

### **<sup>1</sup>18/A. § Különleges sorgarázs (K-G) övezet előírásai**

---

<sup>1</sup> Módosította a 14/2019.(VII.29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2019. augusztus hó 28. napjától.

- /1./ Az övezet tömbtelkein, azok maximálisan 40%-os beépítettségével, legalább 3 m, de legfeljebb 4m széles és legalább 6m, de legfeljebb 8 m mély, zárt sorúan csatlakozó egyedi garázstelkek alakíthatók ki egyes, vagy dupla sorban.
- /2./ A garázstelkek kiszolgálására egyoldali beépítés esetén legalább 7 méteres, kétoldali beépítés esetén legalább 10 méteres kiszolgáló út biztosítandó.
- /3./ Az építhető garázsok maximális építménymagassága 3,5 m lehet.
- /4./ A garázsokat a kialakított telkeken zárt sorúan kell megépíteni.
- /5./ Az egyes garázsegységeket önálló teherhordó lehatárolással, a tetősík fölé vezetett tűzfalal kell kialakítani. Legfeljebb dupla méretű (kétállásos) garázsok is építhetők.
- /6./ Fémlemez, konténer, vagy más könnyűszerkezetes garázs nem építhető.
- /7./ Az egyes garázsegységek méreteivel igazodni kell a szomszédos, már meglévő garázsokhoz. Egy sorban legalább 4 szomszédos garázsegységenként az eresz és gerinc vonalának egybe kell esnie, amennyiben a terep miatt lépcsőzni kell az épülettömeget.
- /8./ A megépült garázsok rendeltetése nem változtatható meg.
- /9./ A tömbtelken a szabályozási terven jelölt kötelező fásítás biztosítandó.
- /10./ Vezetékes vízellátás létesítése esetén a szennyvízelvezetésről gondoskodni kell.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **19.§**

#### **Közlekedési és közműterületek (Kö) jelű**

- /1/ A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az utak, gépjármű várakozóhelyek, járdák, kerékpárutak, gyalogutak, a közforgalmú vasutak, légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A területen az /1/ bekezdésben írtakon túl, más rendeltetéssel csak a közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el. Kivételt képez a buszállomás területe, ahol az utasforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és jóléti célú építmények létesíthetők.
- /3/ A közlekedés vonalas létesítményei részére építési területet, a pályaudvarok, járműtelepek, továbbá a közlekedési területen elhelyezhető más építmények számára építési telket kell kialakítani. A telkek beépítettsége pályaudvarok, járműtelepek esetében max 40%-os, más építmények esetén 80%-os lehet. A megengedhető építmény/épület homlokzatmagasság 6 m.

### **20.§**

#### **Forgalmi utak**

- /1/ 22.sz másodrendű főút  
Tervezési osztály: K.IV.és B.IV. Környezeti körülmény: B vagy C. Szabályozási szélesség: 30m.
- /2/ 2204 sz. összekötő út  
Tervezési osztály: K.V.és B.V. Környezeti körülmény: B. Szabályozási szélesség: 30m.
- /3/ 2108 sz. összekötő út  
Tervezési osztály: K.V. Környezeti körülmény: B. Szabályozási szélesség: 30m.
- /4/ 21127 sz. Csesztve bekötő út  
Tervezési osztály: K.V. Környezeti körülmény: C. Szabályozási szélesség: 30m.
- /5/ Tervezett déli összekötő út és déli korlátozott tehermentesítő út keleti ág  
Tervezési osztály: K.V. Környezeti körülmény: B. Tervezési sebesség: 70km/h. Szabályozási szélesség: 30m.
- /6/ Déli korlátozott tehermentesítő út nyugati ág  
Tervezési osztály: B.V. Környezeti körülmény: B. Tervezési sebesség: 50km/h. Szabályozási szélesség: 30m.

### **21.§**

## **Gyűjtő utak**

*/1/ A városban az alábbi, önkormányzati kezelésű utak alkotják a gyűjtőút hálózatot:*

- *Ady Endre utca*
- *Határőr - Horváth Endre - Fáy András út*
- *Hétvezér utca*
- *Batthyány utca*
- *Május 1 utca*
- *Veres Pálné utca*
- *Ipolypart utca*
- *Jószív utca*
- *Fenyves út (Nyírjes)*

*/2/ A gyűjtőutakra vonatkozó besorolás:*

*Tervezési osztály: B.V. Környezeti körülmény: B vagy C. Tervezési sebesség: 50km/h vagy 40 km/h. Szabályozási szélesség: 20 m.*

### **22.§**

#### **Lakóút, kiszolgáló út I.**

*/1/ A város új parcellázású településrészeinek alsóbb rendű útjai lakó és kiszolgáló utak, szerviz utak.*

*/2/ A Lakóutak, kiszolgáló utak I. osztályának besorolási paraméterei:*

*Tervezési osztály: B.VI. Környezeti körülmény: B vagy C. Tervezési sebesség: 40km/h vagy 30 km/h. Szabályozási szélesség: 12-16 m.*

### **23.§**

#### **Lakóút, kiszolgáló út II. vegyes használatú út**

*(történelmi városrészben vagy üdülőterületen meglévő beépítettség esetén, a telekszerkezet védelme érdekében)*

*A lakó- és kiszolgáló utak II. osztályának, és a vegyes használatú (Szgk, kerékpár és gyalogos forgalom vegyesen egyazon felületen) paraméterei:*

*Tervezési osztály: B.VI. Környezeti körülmény: C vagy D. Tervezési sebesség: 30 km/h vagy kisebb. Szabályozási szélesség: 6-11,8 m*

### **24.§**

#### **Egyéb külterületi közút /földutak/**

*Egyéb utak paraméterei:*

*Tervezési osztály: K. VIII. Környezeti körülmény: C. Tervezési sebesség: 30km/h. Korona szélesség: 8,5m. Szabályozási szélesség: 14,0-16,0 m.*

*Meglévő földutak részére a minimálisan szükséges 4 m szélesség biztosítandó a szomszédos földrészletek ki-, és átalakítása (osztása, összevonása) esetén.*

### **25.§**

#### **Önálló kerékpárút és gyalogút**

*/1/ Az önálló kerékpárutak paraméterei:*

*Tervezési osztály: B.VII. Szabályozási szélesség: 4 m.*

*/2/ Az önálló gyalogutak paraméterei:*

*Tervezési osztály: B.VIII. Szabályozási szélesség: 3 m.*

### **26.§**

#### **Csomópontok**

1/ Tervezett új utak kiépítésével egyidejűleg a /2/ bekezdésben felsorolt csomópontok kiépítéséről kell gondoskodni.

/2/

- a) a 2108 sz. út - tervezett új összekötő út csomópontja,
- b) a 21127 sz. út - tervezett új összekötő út csomópontja,
- c) a keleti elkerülő út - 2119 sz. (Patvarc felé vezető út) új csomópontja,
- d) 22 sz. fkl. út elkerülő út új keleti szakasza - meglévő 22 sz. fkl. út-keleti elkerülő út. Új négyágú csomópont.
- e) 22 sz. fkl. út - Ady Endre út - Rákóczi fejedelem út - Kóvári út új négyágú körforgalom kialakítása.
- f) 22 sz. fkl. út - Kábelgyári út csomópont.

## **27.§ Vasúti közlekedés**

/1/ vasúti közlekedés és pályafenntartás céljára a jelenlegi vasúti területeken az Aszód - Balassagyarmat - Ipolytarnóc vasútvonal (a MÁV 78 sz. egyvágányú vonala) és a Vác - Balassagyarmat vasútvonal (a MÁV 75 sz. egyvágányú mellékvonala) változatlanul fenntartandó.

2/ Tolatási szakaszon belül, az Orgona utca - Rózsa utca vonalában két városrész kapcsolatának javítására gyalogos vasúti felüljáró építésére helyet kell biztosítani.

## **28.§ Légi közlekedés**

Légi közlekedés (repülőtér kis és ultrakönnyű repülőgépek fogadására, valamint heliport) céljára a város külterületén a 034 hrsz-u terület, és az üzemeltetéshez szükséges biztonsági megközelítési síkok megtartandók.

## **29.§ Gépkocsi tárolás**

/1/ Személygépkocsik tárolása a lakó-, üdülő, vegyes beépítésű területeken az építési telken, és a szabályozási tervlapon jelölt tárolókban (garázsban), vagy e célra kialakított parkolóknak történhet.

/2/ A 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek tárolása a gazdasági területeken kialakított forgalmi telephelyeken engedélyezhető. Csak az idegenforgalom kiszolgálását végző turistabuszok részére lehet parkolóhelyet kialakítani, a településközponti vegyes övezet területén.

/3/ Sorgarázsok kialakításánál, a garázsokat kiszolgáló út legkisebb szélessége 8,0 m. lehet a garázsépületek homlokfalai között.

## **30.§**

/1/ Közmű létesítmények elhelyezésére a szabályozási tervlapon, valamint a minta keresztszelvényeken jelölt területeket biztosítani kell.

/3/ Közmű üzemi területek céljára építési területeket kell biztosítani, a szabályozási övezeti tervlapokon foglaltak szerint, ezek:

- szennyvíztisztító telep, vízmű telep,
- szennyvíz átemelők (közmű terület megjelölésű),
- gázfogadó és gázátadó állomás,
- elektromos alállomás, körzeti építettházias transzformátorok,
- adó-vevő torony, bázisállomás (televízió, telefon)

## **31.§ Zöldterület (KP) jelű**

*/1/ A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, közpark.*

*/2/ A zöldterületnek közútról, közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie és kerekesszékkal és gyermekkocsival is elérhető kell, hogy legyen.*

*/3/ A zöldterületen elhelyezhető:*

- a pihenést és testedzést szolgáló építmény (pihenőhely, tornapálya, kerékpárút, sétaút, játszótér)*
- vendéglátó épület*
- a terület fenntartásához szükséges épület.*

*A helyi adottságoknak megfelelően vízfelület, medence, mesterséges tó kialakítható.*

*/4/ A zöldterületen épületek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 méteres homlokzatmagassággal helyezhetők el.*

*/5/Végleges felhasználásáig zöldterületként kell kezelni az autóbusz pályaudvar és sport-szabadidő park közötti területet.*

*/6/A város nagyobb zöldterületeit (közparkokat) összekötő utak fásítását – a minta keresztmetszelvények szerinti elrendezés figyelembevételével – biztosítani kell (u.n. zöldfolyosók kialakítása).*

### **32.§ Erdőterület**

*/1/ Az erdő a település bel- és külterületének legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú erdei fákkal és cserjékkel borított része.*

*/2/ Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint*

- a., védelmi (védett és védő)*
- b., gazdasági*
- c., jóléti célú, egészségügyi – szociális, turisztikai (parkerdő)*

*/3/ Az erdő rendeltetésének megváltoztatása az erdészeti hatóság engedélyével történhet.*

*/4/ A jelenleg mezőgazdaságilag művelt, védőerdősítésre jelölt területeken a mezőgazdasági művelés tovább folytatható, a véderdő kialakítást kiváltó, szomszédos területhasználat megvalósulásáig.*

### **33.§ Gazdasági célú erdőterület (E) jelű**

*/1/ Gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül az az erdő, amelyben a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítására és hasznosítására.*

*/2/ A területen a gazdálkodás számára szükséges létesítmények helyezhetők el, a 10,0 ha-t meghaladó területnagyságú erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel, legfeljebb 6,5 méteres homlokzatmagassággal, kilátó és magasles építmények esetében legfeljebb 25 méteres építménymagassággal.*

### **34.§ Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) jelű**

*/1/ A véderdő elsősorban a város, a lakóterület és más települést védő bel- és külterületi erdősáv.*

*/2/ A véderdő területén építményt elhelyezni nem lehet, kivételt képez:*

- az ipari park logisztikai központja*
- a déli gyűjtőút menti védő zöldsáv területén az itt lévő ipari gazdasági területhez tartozó kisszámú (max. 50 szgk.) parkoló helyezhető el.*

*/3/ A védett erdőterületeket elsősorban a Nyírjes üdülőterületet, az itt lévő tavakat határoló, és a Duna-Ipoly Nemzeti Park területéhez kapcsolódó erdőterületek alkotják.*

*/4/ A védett erdőterületeken építmény nem helyezhető el, kivéve a következőket:*

- erdei játszótér,*
- szabadtéri istentiszteletek tartására alkalmas oltár, kápolna,*
- az a) és b) pontban megjelölt létesítményeket szolgáló szociális létesítmények,*
- kilátók és magaslesek.*

*Az építmények csak tájba illő és kő, téglá és fa anyagúak lehetnek, 0,5 %-os beépítettséggel, legfeljebb 6,5 méteres homlokzatmagassággal, kilátó és magasles építmények esetében legfeljebb 25 méteres építménymagassággal.*

*/5/ A védett erdők és fokozottan védett (DINP területén lévő) erdők területi felsorolását a HÉSZ 51. §. 52. § tartalmazza.*

*/6/ A védő és védett erdőterületeken a fakitermelés korlátozott, tarvágás csak kivételesen, az erdészeti hatóság engedélyével, és a faállomány helyben pótlásával végezhető.*

### **35.§**

#### **Jóléti, egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület (Ek) jelű**

*/1/ A terület elsődlegesen a helyi lakosság kikapcsolódására, pihenésére kijelölt terület.*

*/2/ A területen a fenntartáshoz szükséges építményeken túl*

- a szabadidő eltöltését,*
- a turizmust és a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el.*

*/3/ A területen a beépítettség legfeljebb 5 %-os lehet, legfeljebb 6,5 méteres homlokzatmagassággal, kilátó és magasles építmények esetében legfeljebb 25 méteres építménymagassággal.*

*/4/ A parkerdők területén a fakitermelés korlátozott.*

*A kitermeléshez, és építmény elhelyezéséhez az erdészeti szakhatóság előzetes engedélye szükséges.*

### **36.§**

#### **Mezőgazdasági terület (Mk, Má) jelű**

*/1/ A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, állattenyésztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.*

*/2/ A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célra felhasználni nem lehet, azon rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.*

*/3/ Az Mk jelű övezetben gazdasági épület helyezhető el, melyben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is lehet, nem önálló rendeltetési egységben. Az Má jelű övezetben a gazdasági épületekkel összefüggő lakóépület is elhelyezhető. Birtokközpont részére építési területet elsősorban az Má övezetben kell biztosítani.*

*/4/ Az épületek számára építési telket kell kialakítani. A telek beépítettsége 3%-os lehet, de legfeljebb 450 m<sup>2</sup> épületterülettel, az állattartási épületek (istállók) kivételével.*

*/5/ A kialakítható és beépíthető legkisebb telekszélesség*

---

<sup>2</sup> Módosította a 7/2018.(II.12.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2018. február hó 13. napjától.

- mezőgazdasági parcelláknál 10,0 m, kialakult parcella esetén 8,0 m,
- tanyánál 30,0 m

/6/ Az épületek alatt pince létesíthető, ha azt a talajmechanikai adottságok, vagy más előírások nem tiltják.

/7/ A tervezett gazdasági felhasználású területeken, kialakulásáig mezőgazdasági művelés folytatható. A területen ideiglenes jelleggel max. 30 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épületek elhelyezhetők.

/8/ Az övezet építési telkeinek beépítési paramétereit a 10. sz. melléklet tartalmazza.

### **37.§ Különleges területek**

/1/ A különleges területek elsősorban a vízgazdálkodással kapcsolatos területek (K-v), különleges, beépítésre nem szánt területek (Kb), és természetközeli területek (Tk):

- Ipoly folyó medre és partja
- Ipoly folyó szabályozott nyomvonala és az árvízvédelmi töltés közötti területsáv: hullámtér,
- Ipoly holtág medre és partja
- a Markusovszky L. u. menti árvízvédelmi töltés menti védősáv (10,0 m)
- a tavakat tápláló vízfolyás és partja
- vízmű kutak területei

A területen a fenntartást szolgáló építmények csak a környezet- és természetvédelmi, illetve vízügyi hatóságok engedélye alapján, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel helyezhetők el.

/2/ Az Ipoly folyóval kapcsolatban (meder, parti sáv, hullámtér, töltés menti védősáv) a 46/1999.(III. 18.) Korm.rendelet előírásait kell figyelembe venni.

/3/ Az Ipoly holtága mentén belterületen közpark alakítható ki, amelynek a holtág szerves része lesz.

4/<sup>3</sup> 4A Nyírjesi tavak mentén, a 3,0 m-es partisáv biztosítása mellett, a vízgazdálkodást szolgáló létesítményeken kívül, a terület jóléti-turisztikai funkcióját szolgáló épületek és építmények is elhelyezhetők, a terület legfeljebb 5,0%-áig terjedő beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal, kilátótorony esetében legfeljebb 15 méteres építménymagassággal.

/5/ A megszünt vízmű kutak területének védelmét, a terület rekultivációját követően legelő-kaszáló célú hasznosítással, vagy erdősítéssel kell biztosítani.

/6/<sup>5</sup> A 0101/3, 0101/2 hrsz-ú területek különleges beépítésre nem szánt területek gázszolgáltató (Kb-Gz) övezetbe kerülnek, ahol a 0101/2 hrsz-ú területen a gázszolgáltatás rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el a védőtávolságok figyelembevételével, az alábbi beépítési paraméterekkel:

Kb-Gz	szabodon álló	0,8 ha	5 %	6,0 m
-------	---------------	--------	-----	-------

### **38.§**

**A már beépített területeken folytatandó építési munkákra vonatkozó egyedi szabályok**

/1/ Zárt sorú /Z/, illetve zárt sorúvá fejleszhető oldalhatáros /O-Z/ jellegű beépítési mód esetén, a zárt sorúvá átépítés engedélyezési tervdokumentációjában egyértelműen meg kell tervezni a meglévő és az újonnan épülő épületek csatlakoztatásánál szükségessé váló, a meglévő szomszédos épületet érintő munkákat.

/2/ a./ Az átépítéssel érintett szomszédos ingatlan tulajdonosát a csatlakozást bemutató tervlap egy példányának mellékelésével kell értesíteni az építési engedély kiadásáról.

<sup>3</sup> Módosította a 15/2018.(IV.03.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2018. április hó 04. napjától.

<sup>4</sup> Módosította a 23/2018.(V.28.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2018. május hó 29. napjától.

<sup>5</sup> Módosította a 38/2020.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2020. november hó 28. napjától.

b./ Az így engedélyezett átépítést az engedélyt kérő építtetőnek kell elvégeztetnie, míg a szomszéd ezeket a munkákat túrni köteles.

/3/ Meglévő szomszédos épület oldalhatáron álló falában lévő szabálytalan, de már szerzett jogú falnyílás esetén a zártorú beépítés során a meglévő helyiség szellőzését és bevilágítását légakna, illetve légudvar kialakításával kell megoldani. Ha ez nem lehetséges, csak hézagossá zártorú beépítésre adható engedély.

/4/ Már beépített telken meglévő épület bővítése esetén, ha az épület nem illeszkedik az új szabályozási vonalra, a bővítés és tetőtér beépítés engedélyezhető, későbbi kisajátítás esetére kártalanítás kizárásával, amennyiben az épület fő tartószerkezeteit nem bontják el, a bővítés legfeljebb 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, és nem képez új, önálló rendeltetési egységet.

/5/ Település központi vegyes /Vt/, illetve kisvárosi /Lk/ övezetben, a városközpont területén, a beépítés a Rákóczi út, Hunyadi út, Thököly út, Kossuth út, Baltik út, Teleki utca menti teleksorban, a Madách u. Ipolypart u. Ipoly u. által határolt óvárosi területen és ezen utcák menti teleksorban, valamint a Bajcsy út keleti oldalán lévő teleksorban hátsókert nélkül is kialakítható /körülépített udvaros beépítés/.

/6/ Fenti beépítés esetén, a lakásegységenként biztosítandó, min. 25 m<sup>2</sup> –es szabad udvar területet úgy kell biztosítani, hogy az udvar legkisebb alaprajzi méretének /U/ és az udvarra néző legmagasabb homlokzatnak /H/ az aránya /légtér arány/ U/H = 1, vagy annál magasabb érték legyen, egyidejűleg vizsgálva a szükséges benapozás meglétét.

/7/ A szabályozási tervben ábrázolt, közterület felőli építési vonalak a helyi védelem alatt álló városrészben kötelezőek, azaz az újonnan épülő épületek közterület felőli homlokzatsíkjának legalább kétharmadát erre az építési vonalra kell illeszteni.

/8/ Meglévő oldalhatáros, vagy zártorú /O, Z/ beépítésű tömbben, épület toldása esetén, ha a szomszédos épület már szerzett joggal, de szabálytalanul, kisebb oldalkert mérettel, vagy falnyílással épült, a meglévő épület és a most egyébként szabályosan építendő épülettoldás között biztosítandó épülettávolság tűzfal építésével és tűzoltósági szakvélemény beszerzésével 4 méter alá is, de legfeljebb a kialakult méretre csökkenthető.

/9/ Zártorú, vagy oldalhatáros beépítési módú telektömb egyedi telkének foghíjbeépítése esetén – ha a beépítendő oldalhatárral szomszédos telken az előírtnál kisebb oldalkert mérettel (épülettávolsággal) alakult ki a beépítés – az új épületet a foghíjtelken a szabályozási tervnek megfelelően, a telek oldalhatárára igazítva kell megépíteni.

/10/ Zártorú esetén az épülettávolság a /11/ bekezdésnek megfelelő tűzfalal, oldalhatáros beépítésnél eresszel, a kialakult beépítési ritmusnak megfelelően, a kialakult mérettel engedélyezhető.

/11/ Zártorú beépítési módú telken, az új épület közterület felőli építési vonalától legalább 8 méter mélységig (hosszúságban) az oldalhatáron nyílás nélküli tűzfalal építendő, a zártorú összeépítés biztosítására.

/12/ Zártorúvá fejlesztendő, kialakult vegyes beépítésű telektömbben foghíj beépítés, vagy átépítés esetén, ha a szomszédos épület átnyúló eresszel épült és az építendő új épület (épülettoldás) és a szomszédos meglévő épület fizikailag nem csatlakozik, az új épület (épülettoldás) a szomszédos épület tetőzetének, ereszének tűzfalassá történő átépítése nélkül is megépíthető.

/13/ Hétfélgézi házas üdülőterületen, meglévő beépítés esetén, ha a telek szélessége 14 m vagy több és a szükséges minimális épülettávolság /6 m/ biztosítható, a meglévő szabadon álló üdülő épület a tájolás szerint kedvezőtlenebb fekvésű oldalhatár felé oldalkertes beépítési jelleggel toldható.

### 39.§

/1/ Lakóövezetben már működő ipari, szolgáltató létesítményekkel kapcsolatos engedélyezési eljárásban környezetét nem zavaró hatásúnak tekintendő a létesítmény, ha az ott gyakorolt tevékenység során a mérhető környezetterhelési kibocsátási értékek a lakóterületre előírt határértéket

nem lépik túl, a szükséges számú gépkocsi várakozóhely saját területen biztosított és a szakhatóságok által tett kikötések teljesíthetőek.

/2/ Lakóövezetben új, létesítendő ipari, szolgáltató létesítményekkel kapcsolatos engedélyezési eljárásban környezetét nem zavaró hatásúnak tekintendő a létesítmény, ha az ott gyakorolni tervezett tevékenység során, az engedélyezési dokumentációhoz mellékelt technológiai műleírás, egyéb dokumentációk alapján valószínűsíthető, hogy a később mérhető környezetterhelési kibocsátási értékek a lakóterületre előírt határértékeket nem lépik túl, a szükséges számú gépkocsi várakozóhely saját területen biztosított és a szakhatóságok által tett kikötések teljesíthetőek.

/3/ Gazdasági célú, ipari, szolgáltató tevékenység gyakorlását szolgáló épületet vagy építményt kertvárosias és falusias lakóövezet egyedi telkén a lakóépülettel összeépítve, vagy attól különállóan az alábbi kikötések teljesítésével lehet elhelyezni:

- anyag megmunkálással, darabolással járó, illetve más, az övezeti határértéket 5 dB értékig megközelítő, zajt keltő tevékenységek épületének elhelyezésénél a szomszédos telkeken lévő lakóépülettől, az ahhoz tartozó terasztól, átriumtól 15 m zajvédő távolságot kell tartani. Ez a távolság a két épület között nyílásnélküli tűzfalak esetében 10 m-re csökkenthető.
- gazdasági épülettel az övezetben megadott maximális beépítettség értékének legfeljebb 60 %-át lehet beépíteni.
- a zajvédő távolságon belül a telekhatár mellett zaj és por elleni védelemül cserje- és fasor létesítendő.

/4/ Gazdaságicélú, ipari, szolgáltató tevékenység céljára kertvárosias vagy falusias lakóövezet egyedi telkén szabadtéri munkavégzést szolgáló építmény nem helyezhető el.

/5/ Ha a tevékenység a műhelyépület homlokzata mellett mérve a lakóövezetre megengedettnél nagyobb zajkibocsátást eredményez, akkor a műhelyépületet aktív zajvédelemmel kell ellátni (szigetelni) a zajszint határértékének biztosítása érdekében.

### **III. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE 40.§**

/1/ Az építményeket úgy szabad elhelyezni, hogy az feleljen meg a településrendezési, az egészség-, a tűz-, a közbiztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai és hidrológiai adottságainak, illetve azokat ne befolyásolja károsan.

/2/ A szabályozási terven az egyes beépítésre szánt övezetbe sorolt telektömbök, és a közlekedési (Köu) és más közterületek közötti meglévő határvonal egyúttal övezeti határ is.

/3/ Ahol a szabályozási terv nem jelöl sem kötelező, sem javasolt építési vonalat, ott a kialakult beépítés szerint, az illeszkedési szabályoknak megfelelően kell az új épületek építési vonalát meghatározni.

/4/ A kötelező építési vonalra a megépítendő, vagy kialakítandó épület közterület felé néző homlokvonalának legalább 2/3-át kell illeszteni, legfeljebb 1/3-ad hosszban attól épülettagozattal az építési területbe hátra léphet, legfeljebb 3,0 méter mélységben.

/5/ Üdülő, gazdasági és mezőgazdasági övezetekben az építési terület határán (javasolt építési vonalon) belül az épületek szabadon elhelyezhetőek.

### **41.§**

/1/ A lakóövezet egyedi telkén a megengedett beépítettség és szintterületi érték erejéig létesíthető lakásokat egy épületben, vagy műszakilag összefüggő épületegyüttesben kell megépíteni. Lakóövezet egyedi telkén több egymástól különálló lakóépület nem helyezhető el, kivéve a lakópark beépítési módú övezetet. A már beépített, több épületrészt tartalmazó egyedi telkek esetében átépítés, felújítás során törekedni kell az egységes épülettömb kialakítására.

/2/ Az előkert, oldalkert, hátsókertre vonatkozó értékeket és az építmények közötti távolságot a szabályozási terv és az övezeti jellemzők határozzák meg.

/3/ Már beépített telek esetén továbbépítés az építési hely figyelembevételével végezhető. Zártosrú beépítési mód esetén meglévő oldalhatáron álló, vagy szabadon álló épület bővítését is az építési vonalon kell elvégezni. Nem kötelező építési vonal esetén az épület a közterület felől nézve beljebb is elhelyezhető az építési helyen belül.

/4/ A lakóterületi övezeti jellemzőkben, a lakóépület homlokzatmagasságára vonatkozó „K” (kialakult) értéket a meglévő, utcasorban mértékadó épületek homlokzatmagassága +/- 1 méter értékkel kell figyelembe venni. Ez az érték földszintes beépítésnél 3,5 m-nél nem lehet kevesebb. Üres telek beépítése esetén az új épület minimális magassága 7,5 m maximális homlokzatmagasságig legfeljebb 3 méterrel, e felett legfeljebb 4,5 méterrel lehet alacsonyabb az övezetre előírt megengedett értéknél.

/5/ Különálló melléképület a beépítési mód által meghatározott építési helyen belül, a szomszédos telkek beépítettségének, építési jogának sérelme nélkül helyezhetők el.

/6/ A hátsókert területén az övezetben megengedett valamennyi melléképítmény elhelyezhető az övezeti jellemzőkben lehatárolt építési területen.

/7/ Az övezeti táblázatokban előírt minimális telekmérethez képest, a tényleges igényeknek megfelelően kialakítandó, illetve újonnan alakítandó telkek mérete nem haladhatja meg az övezetre meghatározott méretek kétszeresét.

/8/ Kialakult kertvárosias és falusias beépítésű telektömbök végein, a harántoló utcák mentén egymással farmezsgyével összefutó szélső két telek felhasználásával, a tömbre egyébként megengedett legkisebb teleknagyság 20 %-al csökkenthető új építési telek kialakítása érdekében. Az egy lakásra jutó minimális telekméretnek ez esetben is meg kell lennie.

## 42.§

### Építmények elhelyezése közterületen

/1/ Közterületen építményt elhelyezni a közterületek rendeltetésétől eltérő használatáról szóló önkormányzati rendelet, valamint az alábbiakban foglalt kivételektől eltekintve nem szabad.

/2/ Önálló hirdetőberendezés, telefonfülke, újságárusító pavilon, a tömegközlekedés megállóhelye számára várakozó – esővédő pavilon közterületen elhelyezhető, ha a telepítés kielégíti az OTÉK 39.§. (2) és (3) bekezdésében foglalt előírásokat.

/3/ Meglévő, zártosrúan beépített épület átalakítása során létesített:

- előlépcső, rámpa, földszint alatti - feletti építményszint akadálymentes megközelítését szolgáló szintkülönbség áthidaló a közterületbe max. 1,20 m-ig,
- kirakat, ablakrács, reklámhordozó, világítótest a terepszinttől mért 2 m magasságig a közterületbe max. 0,50 m-ig,

a közterület kezelőjének előzetesen megkért hozzájárulásával benyúlhat, ha az a közterület használatát nem akadályozza, kialakítása révén könnyen észlelhető, balesetveszélyt nem jelent, és a gyalogos közlekedés biztosítására legalább 2,25 m (3 x 0,75) szabad szélesség biztosítható.

/4/ A terepszinttől mért 2,0 m és 3,0 m közötti biztonsági térbe – a (3) bekezdésben említetteken túlmenően – legfeljebb a közúti úrszelvényig terjedően és csak könnyen elmozdítható elem (pl. napellenző ponyva, mobil előtető) nyúlhat be.

/5/ Vendéglátó – szolgáltató terasz időszakosan csak külön engedéllyel létesíthető, a közterület kezelőjének előzetesen megkért hozzájárulásával, ha az a közterület használatát nem akadályozza, kialakítása révén könnyen észlelhető, balesetveszélyt nem jelent, és a gyalogos közlekedés biztosítására legalább 2,25 m (3 x 0,75) szabad szélesség biztosítható.

/6/ Térszint alatti személygépjármű parkolók (mélygarázsok), valamint ezek lejáratai közterület alatt is létesíthetők, amennyiben a meglévő beépítésre zavaró hatást nem jelentenek.

*/7/ Meglévő garázssorokban, sortársasházakban és többszintes épületekben lévő gépkocsi-tárolók rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető.*

#### **IV. KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

##### **43.§**

##### **Közművek általános előírásai**

*/1/ A közüzemi közműhálózatok és létesítményei számára területet közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén kell biztosítani.*

*/2/ A közműhálózat és létesítményei védőtávolságán, védősávján belül bármilyen tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával végezhető.*

*/3/ Új út építése, meglévő utak rekonstrukciója, átépítése esetén, a tervezett közművek elhelyezéséről, a csapadékvíz elvezetéséről, a meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójáról, mindezek összehangolt megvalósításáról gondoskodni kell.*

*/4/ Új útpálya szerkezet, szilárd gyalogos, vagy más közterületi burkolat felbontása 5 éven belül nem engedélyezhető, csak meghibásodás esetén.*

*/5/ A közművezetékek telepítésénél, az elrendezés tervezésénél az utak fásítását is figyelembe kell venni.*

##### **44.§**

##### **Vízellátás**

*/1/ A beépítésre szánt területeken új épület építése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása, valamint használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges vízellátás és oltóvíz ellátás biztosított.*

*/2/ Bármilyen létesítmény, vagy településrész szakaszolt megvalósítása esetén a szakasz használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az oltóvíz mennyisége egyidejűleg biztosított.*

##### **45.§**

##### **Szennyvízelvezetés**

*/1/ Új építményt elhelyezni, ha annak telke előtt közműves szennyvízelvezető (közcsatorna) van, csak a közcsatornára való rákötéssel lehet.*

*/2/ Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés, abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvizek ártalmatlanítására.*

*/3/ Zárt szennyvíztároló csak végső megoldásként alkalmazható, ideiglenes jelleggel, a közműves szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig.*

*/4/ Ipari technológiai szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni. A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül, a hatóság által előírt mértékben kell elvégezni.*

*/5/ A csatornahálózatot a város egész beépített területén ki kell építeni, a Nyírjes-i üdülőterületen is.*

##### **46.§**

## **Csapadékvíz-elvezetés, vízrendezés**

/1/ A csapadékvizek elvezetését a városközponti területén zárt csapadék csatornával, a külső területeken burkolt folyókával vagy nyílt vízvezető árokkaal biztosítani kell az utak szelvényében. A burkolt folyókák és nyílt vízvezető árkok rendszeres tisztításáról gondoskodni kell.

/2/ Az utaktól függetlenül vezetett zárt csapadékcsatorna és nyílt vízvezető árkok nyomvonalát szabadon kell hagyni.

/3/ Az üzemanyag-töltő állomások, 50 férőhelynél nagyobb parkolók területéről a csapadékvizet csak homok- és olajfogón át vezetve lehet a csapadékcsatornába - befogadóba – vezetni.

/4/ Az ipari telephelyeken keletkező felszíni vizek, amennyiben a telephelyen veszélyes anyagokkal szennyeződhetnek, csak semlegesítés után vezethetők be a közterületi árokba, csapadékcsatornába.

/5/ A vízfolyásokkal kapcsolatban a HÉSZ 40. §-ban leírtakat kell figyelembe venni.

## **47.§**

### **Energiaellátás, hírközlés**

/1/ Villamos energia ellátás

- a. A város villamos energia ellátását biztosító 120/20 kV-os tápponti transzformátor állomásról D-i irányban kiinduló több 20 kV-os légvezetékeknek közműterületet biztosítani kell.
- b. A szabályozási tervlapokon jelölt, 20 kV-os légvezeték nyomvonal módosításokhoz a területsávokat szabadon kell hagyni.

/2/ Gázenergia

- a. A nagy középnyomású gázvezeték mentén 9-9 m védősávot biztosítani kell, azon belül építmény nem létesíthető.
- b. A kisnyomású gázvezetékek részére az utak keresztaszelvényében a megfelelő sávot biztosítani kell.

/3/ Hírközlés

- a. A város közigazgatási területén a már meglévő hírközlési tornyokon túl, újabbak városkép és tájvédelmi okokból nem építhetők.
- b. A meglévő toronyépítményeken lévő sugárzók adóteljesítménye nem növelhető. Új mobilszolgáltatási cella csak magas építmények igénybevételel alakítható ki.

## **48.§**

### **Hulladék elhelyezés**

/1/ A különleges kezelést nem igénylő hulladékok – kommunális szilárd hulladék – kezelése, ártalmatlanítása és elhelyezése a körzeti hulladéklerakó telepen történhet, amely Nógrádmarcfal község igazgatási területén van.

/2/ A város volt szeméttelapének területét rekultiválni és erdősíteni kell.

/3/ A különleges kezelést igénylő hulladékok az üzemek, intézmények területén (a keletkezés helyén) csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint, a környezetvédelmi hatóság engedélye alapján tárolhatók.

/4/ A Balassagyarmat, Szügyi út 65. alatti, 3148/3 helyrajzi számú „hulladékudvar” megnevezésű földrészleten, a Szügyi út 67. alatti, 064/8 helyrajzi számú telephelyen veszélyes hulladék begyűjtése, ideiglenes tárolása végezhető. A Városüzemeltetési Kft. Szügyi út 65. alatti, 3148/5 helyrajzi számú telephelyén a begyűjtött kommunális és inert hulladék átmeneti tárolása, átrakodása és tömörítése végezhető a végleges elhelyezési területre való szállításukig.

## **V. ÉRTÉKVÉDELEM**

### **50.§**

/1/ Az értékvédelem országos, vagy helyi rendelet alapján kijelölt természeti vagy művi (épített) környezetet vagy annak elemeit részesíti védelemben.

/2/ A természeti védelem alatt álló területeket a külterületi szabályozási terv, az épített környezet védett területét és elemeit a belterületi szabályozási terv határolja le.

/3/ A védett értékek felsorolását e rendelet 11. számú mellékletét képező Értékleltár tartalmazza.

## **51.§ Természeti környezet védelme**

/1/ Országos jelentőségű védett terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park (továbbiakban DINP) Balassagyarmat területére eső része.

/2/ A 34/1997.(XI.20.) KTM rendelet alapján ezen ingatlanok helyrajzi száma a következő: 0154/1, 0163/2, 0163/4, 0169/3-10, 0170-0174, 0192, 0193, 0196, 0197, 0199, 0201, 0202/1,

/3/ A DINP területének bővítéséhez felhasználható a 163/3 hrsz-ú terület.

/4/ A DINP területén, és annak puffer zónájában mindenféle tevékenység csak a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulásával, a természetvédelmi hatóság engedélye, vagy hozzájárulása alapján történhet.

/5/ Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján védettek az alábbi területek:

a. Ipoly-völgye különleges madárvédelmi terület – HUDI10008: 08/7, 08/8, 012/2, 023/2, 023/3, 023/5, 023/7, 023/8, 023/9, 023/10, 023/11, 023/12, 024/1, 024/2, 026/3, 026/6, 026/7, 026/8, 026/9, 026/10, 026/11, 026/12, 026/13, 026/14, 026/15, 026/16, 026/17, 026/18, 026/19, 027/12, 027/13, 027/14, 027/15, 027/16, 027/17, 027/18, 027/19, 027/20, 027/22, 027/23, 028/1, 028/2, 028/3, 029/4, 029/5, 029/6, 029/10, 029/12, 029/14, 029/16, 029/17, 029/18, 029/19, 029/20, 029/21, 029/22, 029/23, 029/24, 029/25, 029/26, 029/27, 029/28, 029/29, 029/30, 029/31, 029/32, 029/33, 029/34, 029/36, 029/37, 029/38, 029/39, 029/40, 029/41, 029/42, 029/43, 029/44, 029/45, 029/46, 029/47, 029/48, 030, 0154/3, 0154/4, 0154/8, 0154/9, 0154/10, 0154/32, 0154/33, 0154/34, 0154/35, 0154/36, 0154/37, 0154/38, 0154/39, 0163/7, 0163/8, 0163/9, 0163/10, 0163/12, 0163/13, 0163/17, 0169/4, 0169/5, 0169/6, 0169/7, 0169/8, 0169/9, 0169/10, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174, 0175/3, 0175/4, 0175/5, 0175/7, 0175/10, 0175/14, 0175/16, 0196, 0197, 0199 helyrajzi számú földrészeletek.

b. Ipoly-völgy kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek – HUDI20026: 0154/3, 0154/4, 0154/8, 0154/9, 0154/10, 0154/32, 0154/33, 0154/34, 0154/35, 0154/36, 0154/37, 0154/38, 0154/39, 0154/40, 0163/7, 0163/8, 0163/9, 0163/10, 0163/12, 0163/13, 0163/17, 0174, 0192, 0193, 0196, 0197, 0199, 0202/1 helyrajzi számú földrészeletek.

/6/ Az /5/ bekezdésben felsorolt területek a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelettel meghatározott NATURA 2000 területek részét képezik. E területeken építési és gazdálkodási tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben meghatározottak, és e szabályzat 37.§ előírásai szerint végezhetők.

## **52.§**

/1/ A helyi védettségű zöldterületek

a. a Nyírjes-i tavak területe

b. a tavakat délről határoló erdőterületek

helyrajzi számuk: 085/1-3, 089, 090/1-5, 091, 092/2, 096, 097/23-24,

c. a tavaktól északra eső erdőterületek

helyrajzi számuk: 0120, 0121, 0122, 0123, 0107/5 és a 0189 hrsz-ú terület egy része

d. a vágóhíd mögötti Ipoly holtág és kapcsolódó területei, a belterületi szabályozási terven közpark megjelölésű terület.

e. a Palóc liget, 2 hrsz,

- f. a Springa dombi városerdő,
- g. a Gregori park,
- h. a Hősök tere
- i. Ligeti sétány

/2/ A helyi védelemben részesülő területen a felszín megbontása, a domborzat átalakítása, parcellázás, valamint a természetes növényzet megbontása nem engedélyezhető.

/3/ Építmények elhelyezése a HÉSZ 37.§ előírásai szerint történhet.

### **53.§ Épített környezet és elemei védelme**

/1/ Országos védettségű építészeti emlékek (műemlékek, nyilvántartott műemléki értékek) jegyzékét e rendelet 11. számú melléklete tartalmazza.

/2/ Az (1) bekezdésben hivatkozott műemlékeket és szomszédos területeiket, a műemléki környezetet a belterület szabályozási terve határolja le.

/3/ Az (1) és (2) bekezdésben felsorolt területek az örökségvédelmi jogszabályok alapján országos védelemben részesülnek.

A lehatárolt területen ill. építményeknél bármilyen építési munka műemlék és területe esetében csak az örökségvédelmi hatóság engedélyével, illetve műemléki környezetben csak szakhatósági nyilatkozatában foglaltaknak megfelelően végezhető.

### **54.§ Régészeti védelem**

/1/ A régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Az ismert régészeti lelőhelyek felsorolását a rendelet 12. számú melléklete tartalmazza. A régészeti területek határát a belterületi szabályozási terv jelöli.

/2/ A régészeti lelőhelyen tervezett földmunka (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építése, közművesítés, tereprendezés, nyomvonalas létesítmények kiépítése, stb.), illetve telekalakítási eljárás engedélyeztetése során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot meg kell keresni.

/3/ A régészeti lelőhelyeket a földmunkával el kell kerülni. Ha lelőhely elkerülése a beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, illetve a beruházás másutt nem valósítható meg, akkor a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket a beruházás megkezdése előtt előzetesen fel kell tájni. A megelőző feltárássra a törvény értelmében szerződést kell kötni a területileg illetékes múzeummal.

/4/ Amennyiben a régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan lelet vagy régészeti emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

### **55.§**

Helyi értékvédelmi területek és helyi védelem alatt álló épületek jegyzékét e rendelet 11. számú melléklete tartalmazza.

### **56.§**

/1/ Az 55. §. -ban hivatkozott területen:

- a. a városszerkezeti szempontból védett terület a város legrégebbi része, úthálózat a 17-18. században alakult ki, itt elsősorban az úthálózatot az előkert nélküli, zárt sorú beépítést kell továbbra is megtartani,

- b. a polgári negyednél szintén az előkert nélküli beépítést, a telekosztást a lakónegyed jellegzetes polgári hangulatát kell megőrizni,
- c. a kórház rekonstrukció során a múlt századi épületegyüttes pavilonos jellegét, morfológiáját, vakolatarchitektúráját kell megőrizni, és az új épületekkel, kiegészítésekkel léptékben ehhez igazodni.

/2/ A 11. sz. mellékletben foglalt Értékleltár dokumentáció tartalmazza legalább:

- a. a védett épület pontos helyét (utca, házszám, hrsz.)
- b. a védelem rövid indoklását
- c. felmérési, rajzi dokumentációt, vagy
- d. fotó dokumentációt
- e. az épület rendeltetését, a használat módját.

/3/ A 11. sz. mellékletben felsorolt területek és épületek sora bővíthet. Újabb terület, vagy épület felvétele a (2) bekezdésben leírt dokumentáció elkészítésével, önkormányzati döntés alapján történhet.

/4/ A helyi védetté nyilvánítás előkészítése – a szabályozási terv alapulvételével – a városi főépítész feladata.

/5/ A helyi védelemmel érintett építmények fenntartásával, a védelemhez fűződő jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos részletszabályokat külön önkormányzati rendelet szabályozza.

## **VI. KÖRNYEZETVÉDELEM 56.§**

A természeti környezet védelmére vonatkozó részletes szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg, mely együtt kezelendő jelen rendelettel.

/1/ A talaj, a talajvíz védelme érdekében a szennyvíz csak közcsatornába vezethető. Ideiglenes megoldás lehet a zárt tározó.

/2/ Iparterületen a technológiai szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni. A tisztítást a keletkezés helyén a telken belül kell elvégezni.

/3/ Élő vízfolyásba, Ipoly holt ágakba, tavakba, árkokba, felhagyott kutakba szennyvizet, vagy szennyezett csapadékvizet bevezetni tilos.

/4/ A város közigazgatási területén keletkező kommunális hulladék elszállítását, a körzeti hulladéklerakó helyre biztosítani kell.

/5/ A felszíni vizek állapota szerint Balassagyarmat közigazgatási területének besorolása: Fokozottan érzékeny.

## **57.§**

/1/ A város közigazgatási területén a Duna-Ipoly Nemzeti Park, a Nyírjes-i üdülőterület, tavak, védett erdőterületek levegőtisztaság védelmi szempontból kiemelten védett kategóriába sorolt.

/2/ Az /1/ bekezdésben foglaltak kivételével és a szabályozási terven gazdasági területként jelöltek kivételével a város egész igazgatási területe a védett kategóriába sorolt.

/3/ A város közigazgatási területén csak olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek légszennyező anyag kibocsátása nem haladja meg az /1/ /2/ bekezdésekben írt kategóriára vonatkozó, külön jogszabályban előírt határértékeket.

## **58.§**

*/1/ A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó és /vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető és üzemeltethető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj és /vagy/ rezgés mértéke a környezetében lévő terület felhasználási egységekre az üzemi és szabadidős tevékenységekből eredő zaj-, rezgés határértékekről szóló külön jogszabályban előírt határértéket nem haladja meg.*

*/2/ Az építési hatóság építési és felújítási munkák engedélyezése során a külön jogszabályban meghatározott zajszint betartása érdekében lakó és üdülőterületen a kivitelezési munkák napi időtartamát korlátozhatja.*

#### **59.§**

*/1/ A város közigazgatási területén állattartási építmény elhelyezése a szabályozási terv és övezeti jellemzők előírásainak alapján engedélyezhető.*

*/2/ Az állattartási építmény csak ott és úgy üzemeltethető, ahol a keletkező trágya kezelése és ártalmatlanítása megoldott.*

#### **60.§**

*/1/ A városi szennyvíztisztító telep körül kijelölt védő zöldsávot fásítani kell.*

*/2/ A város területén kiépítésre kerülő szennyvíz átemelők körül fa, cserje telepítése szükséges.*

#### **61.§**

##### **Út- és közműépítési hozzájárulás**

*/1/ A magántulajdonú területeken történő építési telekalakításokkal kapcsolatosan szükséges munkálatok – különösen az útépítés, közművesítés, ill. minden egyéb terület előkészítési munka – költségei a mindenkori tulajdonosokat terhelik.*

*/2/ Ha a helyi közutat, illetőleg közművet a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja, melynek mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a települési önkormányzat külön rendeletben határozza meg.*

#### **62. §**

##### **Záró rendelkezések**

*/1/ E rendelet előírásait együtt kell alkalmazni a rendelet sorszám nélküli mellékletét képező, B 1 jelű, 1:4000 méretarányú, B 2-1 -től B 2-20,21 -ig számozott 1.1000 méretarányú belterületi szabályozási tervlapokkal, valamint a K 1 jelű és K 2-1 -től K 2-5 -ig számozott, 1:2000 méretarányú külterületi szabályozási tervlapokkal.*

*/2/ E rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a kihirdetését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.*

*/3/ E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a Helyi Építési Szabályzatról szóló 45/2009 (XII. 22.) számú önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító 5/2011.(II.25.); 19/2012.(IV.02.);39/2012.(VIII.29.);29/2013(IX.30.);36/2013(XI.05.);8/2014(IV.01.) önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.*

*/: Medvác Lajos :/  
polgármester*

*/: dr. Varga Andrea :/  
jegyző*

*Kihirdetve:  
Balassagyarmat, 2016. október hó 03. napján.*

*/: dr. Varga Andrea :/  
jegyző*