

**Szám:**

Előkészítésben közreműködött: Rátkai Attila főépítész

**ELŐTERJESZTÉS****Hatvan város településrendezési eszközeinek a Szabadság út, Kazinczy utca, Kertész utca és Bajza utca által határolt tömbbelsőre vonatkozó módosításával kapcsolatos döntésekről****Tisztelt Képviselő-testület!**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. március 28-án elfogadta Hatvan Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2019. (III. 29.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: új HÉSZ) és egyúttal a korábbi szabályozást, a 39/2009. (VIII. 28.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: régi HÉSZ) hatályon kívül helyezte. Az új HÉSZ 1.1. mellékletének a 13. számú szabályozási tervlapján a Szabadság út, Kazinczy utca, Kertész utca és a Bajza utca által határolt tömbbelső területén lévő egyes Szabadság úti ingatlanokra építési hely és határa lett kijelölve, mely helyekre az egyéb szabályok betartása esetén épületek építhetők. A 2019. június 11-én megtartott képviselő-testületi ülésen a Kertész utcai lakók közül többen kifogásokat fogalmaztak meg az új szabályozással kapcsolatban.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete mérlegelve a lakók kifogásait a 2019. június 13-i ülésén döntött Hatvan város településrendezési eszközeinek a módosításával kapcsolatos eljárás megindításáról - a Szabadság út és a Kertész utca közötti tömbre vonatkozóan - és a szükséges tervezési munkák elvégzésével megbízta a VÁTI Városépítési Tanácsadó és Tervező Kft-t. Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el az érintett területre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) alapján a helyi építési szabályzat készítésének időszakára.

**A régi HÉSZ a tömbbelsőt kisvárosias (Lk/2.2), illetve kertvárosias (Lke/1.2) lakóövezetbe sorolta.** Az övezet határa a Kertész és Szabadság úti telkek közös telekhatárán húzódott. A változás előtt a Kertész utcai ingatlanok kisvárosias övezetbe, míg a Szabadság úti ingatlanok a kertvárosias lakóövezetbe tartoztak.

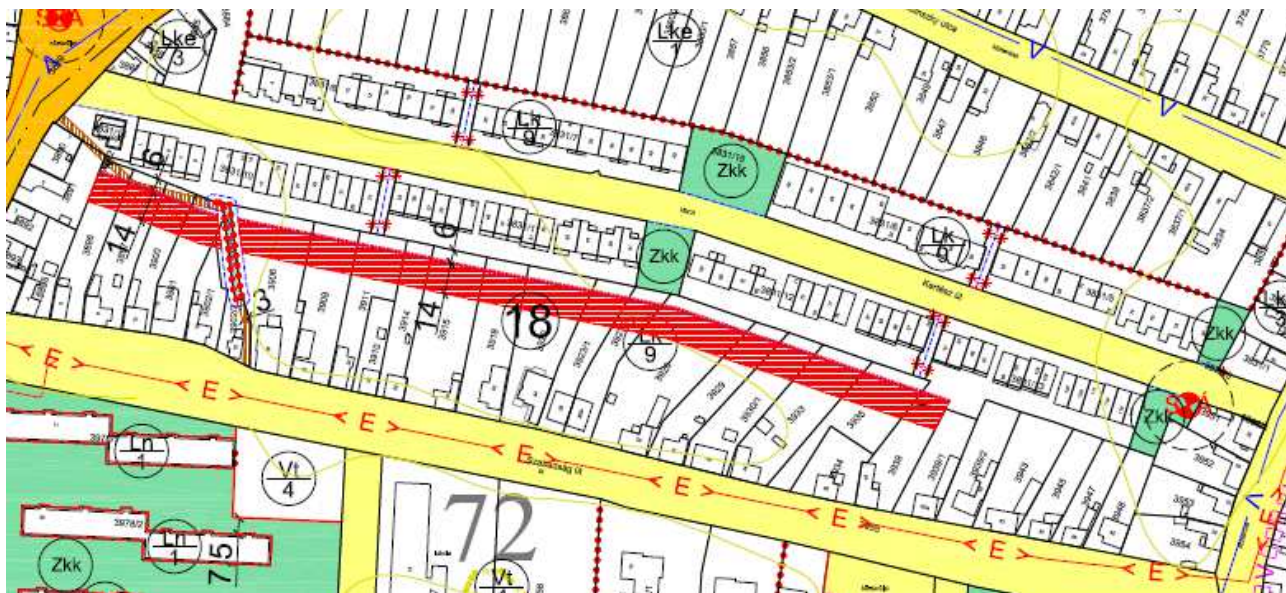
A régi HÉSZ 8. §-a többek között korlátozta a kertvárosias lakóterületen építhető lakásszámot és meghatározta, hogy milyen rendeltetésű épületek helyezhetők el és azt is, hogy a telkek mely részei hogyan építhetők be.

A Szabadság úti telkekre a régi HÉSZ szerint legfeljebb 6,0 m épületmagasságú, legfeljebb 3 lakásos lakóépület volt építhető oldalhatáron álló beépítési móddal, valamint a telkek területe legfeljebb 30 %-os beépítettséggel volt beépíthető és a telkek területének legalább 50 %-ának zöldfelületként meg kellett maradnia.

Épület elhelyezésére a 8. §-ban felsorolt előírások (korlátozások) betartása mellett kerülhetett sor, figyelembe véve azt is, hogy épület az építési helyen belül volt létesíthető. Építési hely alatt az a telekterület értendő, ami a be nem építhető, kötelezően előírt, előkert, oldalkert és hátsókert (6,0 m) távolság meghagyása után visszamaradt.

Ez alapján a Szabadsági úti ingatlanokra a Kertész utcai telekhatártól számított 6 m-re már a szabályok betartása mellett épületet el lehetett helyezni, 250 m<sup>2</sup> telekterületenként 1 db lakás, de legfeljebb háromlakásos lakóépület nagyságig.

A 2019. március 29-én elfogadott új HÉSZ 1.1. mellékletének a 13-as szelvénytípusú tervlapja szerint a Szabadság úti lakótelepek kisvárosias lakóterület (Lk/9) övezeti besorolásúak.



A szabályozási tervlapon a Szabadság úti ingatlanok hátsó telekrészén építési hely és határa lett kijelölve (pirossal jelölve) a Kertész utcai ingatlanok telekhatárától 6 m-re 14 m szélességben.

A kisvárosias lakóterület Lk/9 jelű övezeti jelű építési övezetben az alábbi építési előírások szerint lehet építkezni:

Beépítési mód:	zárt sorú
Legnagyobb beépítettség:	50 %
Legkisebb telekterület:	400 m <sup>2</sup>
Legkisebb zöldfelület:	20 %
legnagyobb ép. magasság:	7,5 m

Ezzel a szabályozással a Szabadság úti ingatlanok kedvezőbb beépítési lehetőséggel rendelkeznek a korábbi előírásokhoz képest. Telekalakítás esetén a legkisebb kialakítható telekterület 400 m<sup>2</sup>, ami 100 m<sup>2</sup>-rel kevesebb a korábbi szabályozáshoz képest. Az oldalhatáron álló beépítés helyett zárt sorú beépítésre változott az előírás, ami azt is eredményezi, hogy a legkisebb kialakítható telekszélesség 16 m helyett 10 m-re csökkent. A telkek megengedett legnagyobb beépítettsége 50%, ami azt eredményezi, hogy a telkek 20 % - kal nagyobb arányban beépíthetők. A legkisebb zöldfelület arány 20%, ami 30 % - kos csökkenés a korábbi szabályozáshoz képest. A megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, ami 1,5 m – rel nagyobb a korábban megengedetthez képest. Megszűnt a lakásszámról vonatkozó számszerű korlát.

A szabályozási tervlapon a 18. jellel kapcsolatosan az alábbiakat tartalmazza az új HÉSZ 13. § (7) c) pontja:

„a Kertész utca – 4047 hrsz.-ú út – Szabadság út – 3889 hrsz.-ú út által határolt telektömbre vonatkozó sajátos előírások (18. jel a szabályozási tervlapon) zárt sorú beépítés esetén egy második épületsor is kialakítható kisvárosias lakóterületen, amelynek kialakítási feltételei, hogy az épületsorok közötti távolság az építési övezetben kialakítható épületmagasság minimum kétszerese.”



A 2019. június 14-től elrendelt változtatási tilalom miatt az Étv. 22. § (1) bekezdése szerint a változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad az Étv. 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló 23/2017. (IX. 1.) önkormányzati rendelet alapján került lefolytatásra a partnerségi egyeztetés a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alkalmazásával.

2020. december 8-án a jogszabályi előírásoknak megfelelően tájékoztatásra került a lakosság, hogy a partnerségi egyeztetés lefolytatása elektronikus úton történik és a felhívástól számított 15 napig lehet az elkészült dokumentációval kapcsolatosan írásban az észrevételeket megtenni.

A partnerségi egyeztetés során, a 15 napos határidőn belül, a lakók egy része kérte a korábbi szabályozási előírások visszaállítását.

A tett észrevételek alapján a módosítással kapcsolatosan több alkalommal lakossági egyeztetést tartottunk - írásban és személyesen is - az érintett tömbben elhelyezkedő ingatlanok tulajdonosaival. Végül a lakosok egy része 2021. június 28-án kelt levélben jelezte észrevételét, véleményét.

A Szabadság út, Kazinczy utca, Kertész utca és a Bajza utca által határolt tömbbelső területén lévő ingatlanokkal rendelkezni jogosult lakosság bevonásával történt egyeztetéseknek megfelelően a tömbbelsőre vonatkozóan a régi HÉSZ előírásait az új HÉSZ előírásaiba kívánjuk beilleszteni a többségi vélemény érvényesítése miatt. Ennek megfelelően javasolt a Kertész utcáról nyíló telkeket Lk építési övezeti jellel ellátott „Kisvárosias lakóterület” építési övezetbe, a Szabadság útról nyíló telkeket Lke építési övezeti jellel ellátott „Kertvárosias lakóterület” építési övezetbe sorolni, olyan módon, hogy a két övezet határa a Kertész utcai és a Szabadság úti ingatlanok közös telekhatárvonalával megegyezzen. Az érintett Bajza utcai és Kazinczy utcai ingatlanok a Szabadság úti ingatlanokkal megegyező Lke építési övezetbe kerülnek.

**Javasoljuk, hogy az érintett Kertész utcai ingatlanokra a HÉSZ Lk/9 övezeti jelű „Kisvárosias lakóterület” építési övezetre vonatkozó előírások legyenek majd érvényesek, melyek az alábbiak:**

Beépítési mód:	zárt sorú
Legnagyobb beépítettség:	50 %
Legkisebb telekterület:	400 m <sup>2</sup>
Legkisebb zöldfelület:	20 %
legnagyobb ép. magasság:	7,5 m

#### „18. Lakóterületek

##### 21. §

- (1) Az építési helyen belül a főépületnek – kis mélységű telek kivételével – mindig az utca felől kell elhelyezkednie. Az előírás portaépületre nem vonatkozik.
- (2) A lakótelek terepszint alatti építményeinek alapterülete a telekre vonatkozó beépítési százalék szerint számított értéknek legfeljebb kétszerese, de legfeljebb a telekterület 75%-a lehet.
- (3) A kertvárosias lakóterület telkeinek közterülettől számított 40 méteres sávján túli része hátsókertnek minősül.”



## „Kisvárosias lakóterület [Lk]

### 23. §

- (1) Kisvárosias lakóterületen telek beépítésének feltétele a teljes közművesítés kiépülése.
- (2) A kisvárosias lakóterületen:
  - a) lakó,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) szállás jellegű,
  - f) igazgatási, iroda és,
  - g) sport,
  - h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
- (3) Az északi tervezett elkerülő út két oldalán tervezett belterületen az Lk/4 építési övezetben:
  - a) a földszinti padlóvonalat a 118,1 - 119,2 mBf szintek között északi irányba emelkedően a meglévő terepszinthez képest + min. 60 cm-en kell kialakítani;
  - b) 1,0 m-nél mélyebb fektetésű közművet, műtárgyat, meszesgödört kialakítani nem lehet.
- (4) Az 5. mellékletben lehatárolt lakótelep egységek területén kialakult úszótelek határa utólagos hőszigetelés, akadálymentesítés, felvonóépítés, vagy bejárat egység műszakilag indokolt legkisebb méretű bővítése esetén módosítható.”

Az érintett tömbbelsőt ábrázoló szabályozási tervlapon a lakossági kérésnek megfelelően irányadó szabályozási elemként fel fogjuk tüntetni a javasolt telekhatárokat egyes Kertész utcai ingatlanok vonatkozásában.

**Javasoljuk, hogy az érintett Szabadság úti ingatlanokra** a régi HÉSZ Lke/1.2 övezeti jelű építési övezet paramétereinek megfelelő új Lke 3\* övezeti jellel ellátott „Kertvárosias lakóterület” építési övezetre vonatkozó előírások legyenek majd érvényesek, melyek az alábbiak:

Beépítési mód:	O oldalhatáron álló
Legnagyobb beépítettség:	30 %
Legkisebb telekterület:	500 m <sup>2</sup>
Legkisebb zöldfelület:	50 %
Legnagyobb ép. magasság:	6,0 m,

valamint az új HÉSZ alábbi előírásai vonatkozzanak az érintett Szabadság úti ingatlanokra:

## „18. Lakóterületek

### 21. §

- (1) Az építési helyen belül a főépületnek – kis mélységű telek kivételével – mindig az utca felől kell elhelyezkednie. Az előírás portaépületre nem vonatkozik.
- (2) A lakótelek terepszint alatti építményeinek alapterülete a telekre vonatkozó beépítési százalék szerint számított értéknek legfeljebb kétszerese, de legfeljebb a telekterület 75%-a lehet.
- (3) A kertvárosias lakóterület telkeinek közterülettől számított 40 méteres sávján túli része hátsókertnek minősül.”





„Kertvárosias lakóterület [Lke]

24. §

- (1) Kertvárosias lakóterületen telek beépítésének feltétele a teljes közművesítés kiépülése.
- (2) A kertvárosias lakóterületen:
- a) lakó,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális,
  - e) szállás jellegű,
  - f) sport,
  - g) közösségi szórakoztató,
  - h) igazgatási, iroda,
  - i) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló, valamint
  - j) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.”
- „(7) 250 m<sup>2</sup> telekterületenként 1 db lakás, de legfeljebb háromlakásos lakóépület helyezhető el, kivéve a szociális bérlakásépítést.”

**Kertvárosias és kisvárosias lakóterület építési előírásainak összehasonlító táblázata**

<b>övezeti jel:</b>	<b>Lke/1.2.</b> régí HÉSZ szerint	<b>Lk/9</b> jelenlegi, hatályos HÉSZ	<b>Lke/3*</b> tervezett HÉSZ
Beépítési mód:	O oldalhatáron álló	Z	O
Legnagyobb beépítettség:	30 %	50 %	30 %
Legkisebb telekterület:	500 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Legkisebb zöldfelület:	50 %	20 %	50 %
Legnagyobb épületmagasság:	6,0 m	7,5 m	6,0 m
Lakásszám	max. 3 lakás	nincs korlát	max. 3 lakás

**Összefoglalva:**

A korábbi szabályozás visszaállítása a Szabadság úti ingatlanokra vonatkozóan azt jelenti, hogy a Szabadság úti telkek kedvezőbb beépítési lehetősége megszűnik. Azaz a jelenlegi előírásokhoz képest telekalakítás esetén 100 m<sup>2</sup>-rel megnövekszik a legkisebb kialakítható telekterület nagysága, 10 m széles telek helyett 16 m széles telek lesz kialakítható, nem lesz lehetőség zárt sorú beépítésre, hanem oldalhatáron álló beépítési móddal kell építkezni, továbbá 20 % - kal csökkeni fog a telek beépíthetősége, 30 %-kal megnövekszik a legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás, 1,5 m-rel kisebb épületmagasságú épület lesz építhető. Legfeljebb egy ingatlanra 3 lakásos épület lesz elhelyezhető, amennyiben teljesül az az előírás is, hogy 250 m<sup>2</sup>-es telekterületenként 1 db lakás kerül elhelyezésre.

**A HÉSZ módosításnak várható következményei:**

Az új HÉSZ alapján 2019. évben telekalakításra került sor, a földhivatal engedélyezte a Szabadság út 44. szám alatti hatvani 3993 hrsz.-ú és a mellette lévő 3935 hrsz.-ú nyúlványteleknek minősülő ingatlanok közötti telekhatár megváltoztatását, mely eljárásban jegyzői hatáskörben szakhatósági állásfoglalás került kiadásra az új HÉSZ-szel való összhangról. Amennyiben a tömbre vonatkozóan a korábbi szabályozás visszaállításra kerül, úgy nem lesz lehetősége az önkormányzatnak a korábbi telekállapotokat visszaállítani, mivel az a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban már átvezetésre került és az önkormányzat csupán szakhatósági nyilatkozatot adott hozzá, nem döntéshozó volt.



A HÉSZ előírásainak visszaállítása a legkedvezőtlenebb beépítési lehetőséget a hatvani 3935 hrsz-ú nyeles telekre fogja eredményezni, mert a 40 m-es beépítési korlát miatt a viszonylag nagyméretű telken az építési hely – a telek alakja miatt – kis méretű lesz, így a telek 30 %-a sem lesz beépíthető.

A hatvani 3915 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az iránt érdeklődött, hogy a jelenleg hatályos szabályozás módosítását követően az ingatlan megosztható lesz-e, mivel a jelenleg hatályos szabályozás szerint megosztható lenne az ingatlan, ha a változtatási tilalom nem került volna elrendelésre. Amennyiben az ingatlan az Lke/3\* övezeti jellel ellátott kertvárosias lakóterület övezeti besorolású lesz, úgy az ingatlan nem lesz megosztható.

Véleményünk szerint a Kertész utcai ingatlanok telekmegosztása, telekhatár-rendezése eddig is engedélyezhető volt és ezután is engedélyezhető lesz, amennyiben a telekalakításokra vonatkozó jogszabályok figyelembevételével és a településrendezési eszközökkel összhangban kívánják azokat elvégeztetni. Tudomásunk szerint a lakásonkénti telkek kialakításának az akadálya az, hogy az egyes lakások szerkezetileg nem önállóak, melyről a telekalakításról szóló országos jogszabály egyértelműen rendelkezik, azt nem a helyi szabályozás akadályozza.

A polgármesternek a partnerségi egyeztetés során a településrendezési eszközt a partnerekkel véleményeztetnie kell. A beérkezett véleményeket, észrevételeket a képviselő-testülettel ismertetnie kell és dönteni kell az észrevételek elfogadásáról, illetve a vélemények el nem fogadását indokolni szükséges. A beérkezett véleményeket, észrevételeket, valamint elfogadásuk vagy el nem fogadásuk indoklását az 1. határozati javaslat melléklete tartalmazza. Az egyeztetés során beérkezett, észrevételek, vélemények megtekinthetők - előre leegyeztetett időpontban - a Hatvani Polgármesteri Hivatalban a városi főépítész irodájában.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11. ) Korm. rendelet alapján a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a környezeti vizsgálat szükségessége érdekében vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordultunk a környezet védelméért felelős szervekhez, mivel a rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége a várható környezeti hatás eseti meghatározása alapján dönthető el.

A megkeresett szervek közül egyik szervezet sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, a megküldött nyilatkozatok összefoglaló táblázatát a 2. határozati javaslat melléklete tartalmazza. A nyilatkozatok megtekinthetők - előre leegyeztetett időpontban - a Hatvani Polgármesteri Hivatalban a városi főépítész irodájában.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### **1. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hatvan város településrendezési eszközeinek a Kertész utca, a Kazinczy utca, a Szabadság út és a Bajza József utca által határolt tömbbelsőre vonatkozó módosításával kapcsolatosan tudomásul veszi, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló 23/2017. (IX. 1.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatásra került a partnerségi egyeztetés a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alkalmazásával.

A képviselő-testület úgy dönt, hogy a határozat melléklete szerint fogadja el a beérkezett



véleményeket, észrevételeket.

A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés lezárása érdekében felhatalmazza Hatvan város polgármesterét, hogy a döntés dokumentálásáról, közzétételéről gondoskodjon.

Határidő: 2021. szeptember 30. (dokumentálás, közzététel)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

## **2. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Hatvan város településrendezési eszközeinek a Kertész utca, a Kazinczy utca, a Szabadság út és a Bajza József utca által határolt tömbbelsőre vonatkozó módosításával kapcsolatosan környezetvédelmi vizsgálat lefolytatása nem szükséges, mivel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján megkeresett környezet védelméért felelős szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Határidő: azonnal (értesítésre)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

Hatvan, 2021. szeptember 7.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Kovács Éva  
jegyző



**Vélemények környezeti vizsgálat szükségességéről**

<b>Környezet védelméért felelős szerv</b>	<b>Vélemény kelte</b>	<b>Vélemény</b>
Heves Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4.	2020.12.10.	Nem szükséges
Heves Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály	2020.12.11.	Nem szükséges
Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2020.12.12.	Nem szükséges
Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály	2020.12.15.	Nem szükséges
Nemzeti Népegészségügyi Központ, Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	2020.12.15.	Nem szükséges
Heves Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi Osztály	2020.12.16.	Nem szükséges
Heves Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály	2020.12.16.	Nem szükséges
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály, Bányászati Osztály	2020.12.16.	Nem szükséges
Bükk Nemzeti Park Igazgatóság	2020.12.18.	Nem szükséges



## HATÁROZAT MELLÉKLETE

A 15 napon belül beérkezett lakossági vélemények, javaslatok a Hatvan, Kertész u. - Szabadság út közötti tömbbelső érintő szabályozási terv módosítása tárgyában						
Véleményező, javaslattevő		Vélemény, javaslat		Vélemény, javaslat		
neve	lakhelye, székhelye	beérkezés ideje (postára adás ideje)	rövid tartalma	elfogadásra javasoljuk	elutasításra javasoljuk	elutasítás indoka
Freili Géza + 101 aláíró	Hatvan, Kertész u. 35.	(2020.12.22.)	Korábban hatályos HÉSZ.-ben Szabadság és Kertész utcára előírt szabályozás visszaállítása	X		
			A Szabadság út jellegének megőrzése miatt nyúlványos (nyeles telek) az utcában ne legyen kialakítható	X		
			Tartós földhasználati jog megszüntetésének, Kertész utcai ingatlanok telekalakításának elősegítése a HÉSZ.-ben, Olyan tömbtelkek kialakításának a lehetőségének a megteremtése, hogy egy helyrajzi szám alatt csak egy épület kerülne feltüntetésre, Szabadság úti ingatlanokból tartós bérleti jogviszonnyal megszerzett földterületek telekkönyvi rendezésének elősegítése		X	Elutasításra javasoljuk azzal, hogy a Szabályozási tervlapon irányadó szabályként egyes ingatlanok esetében javasolt telekhatárok kerülnek feltüntetésre. A Kertész utcai ingatlanok telekmegosztása, telekhatár-rendezése eddig is engedélyezhető volt és ezután is engedélyezhető lesz, amennyiben a telekalakításokra vonatkozó jogszabályok figyelembevételével és a településrendezési eszközökkel összhangban kívánják azokat elvégeztetni. Tudomásunk szerint a lakásonkénti telkek kialakításának az akadálya az, hogy az egyes lakások szerkezetileg nem önállóak, melyről a telekalakításról szóló országos jogszabály egyértelműen rendelkezik, azt nem a helyi szabályozás akadályozza

A 15 napon túl beérkezett lakossági vélemények, javaslatok, melyekkel kapcsolatosan döntéshozatali kötelezettség nincs (Hatvan Kertész u. - Szabadság út közötti tömbbelsőt érintő szabályozási terv módosítása tárgyában)						
Véleményező, javaslattevő		Vélemény, javaslat		figyelembevételre kerül		Megjegyzés
neve	lakhelye, székhelye	Irat kelte/ beérkezés ideje/postára adás ideje	rövid tartalma	igen	nem	
Friedrich Tünde	Hatvan, Bajza utca. 3.	2021.02.15.	A Hatvan, Kertész utca - Szabadság utca - Bajza József utca tömbjére vonatkozó szabályozási tervmódosításra kidolgozott két alternatívát, tájékoztató leveléből megismertem. A további tervezés során az I. változatot támogatom		X	A beérkezett vélemények mérlegelése alapján a 2019. március 19-ig érvényben lévő szabályozási elemek visszaállítását javasoljuk.
Johancsik Miklós	Hatvan, Hegyalja út 8.	2021.02.17.	A Hatvan, Kertész utca - Szabadság utca – Bajza József utca tömbjére vonatkozó szabályozási tervmódosításra kidolgozott két alternatívát, tájékoztató leveléből megismertem. A további tervezés során az I. változatot támogatom		X	A beérkezett vélemények mérlegelése alapján a 2019. március 19-ig érvényben lévő szabályozási elemek visszaállítását javasoljuk.
Vladár Csaba	Hatvan, Szabadság út 12.	2021.02.17.	Egyik változatot se támogatom	X		
Fain József	Hatvan, Szabadság út 30.	2021.02.17.	A Hatvan, Kertész utca -Szabadság utca – Bajza József utca tömbjére vonatkozó szabályozási tervmódosításra kidolgozott két alternatívát, tájékoztató leveléből megismertem. A további tervezés során az I. változatot támogatom		X	A beérkezett vélemények mérlegelése alapján a 2019. március 19-ig érvényben lévő szabályozási elemek visszaállítását javasoljuk.
Kárpáti István	Hatvan, Szabadság út 8.	2021.02.17.	Egyik változatot se támogatom	X		
Ágói Imre Zoltánné	Hatvan, Szabadság út 10.	2021.02.17.	Egyik változatot se támogatom	X		
Ágói Zoltán	Hatvan, Szabadság út 10.	2021.02.17.	Egyik változatot se támogatom	X		
Pintér Józsefné	Hatvan, Szabadság út 10.	2021.02.17.	Egyik változatot se támogatom	X		
Szalai Attila	Hatvan, Jókai utca.42.	2021.02.17.	A Hatvan, Kertész utca -Szabadság utca - Bajza József utca tömbjére vonatkozó szabályozási tervmódosításra kidolgozott két alternatívát, tájékoztató leveléből megismertem. A további tervezés során az II. változatot támogatom		X	A beérkezett vélemények mérlegelése alapján a 2019. március 19-ig érvényben lévő szabályozási elemek visszaállítását javasoljuk.
Szalaiiné Káta Mária	Hatvan, Jókai utca.42.	2021.02.17.	A Hatvan, Kertész utca -Szabadság utca - Bajza József utca tömbjére vonatkozó szabályozási tervmódosításra kidolgozott két alternatívát, tájékoztató leveléből megismertem. A további tervezés során az II. változatot támogatom		X	A beérkezett vélemények mérlegelése alapján a 2019. március 19-ig érvényben lévő szabályozási elemek visszaállítását javasoljuk.
DR. Lakatos Irén	Hatvan, Szabadság út 40.	2021.02.22.	Egyik változatot se támogatom, mert mindkét változat tönkreteszi a terület kertvárosias jellegét, a kertekben lévő zöldfelületek csökkentését eredményezi a beépítés esetén.	X		

Szabó Csaba Tibor DR. IMMUN KFT.	Hatvan, Szabadság út 34.	2021.02.24.	Egyik változatot sem támogatjuk, sőt kifejezetten ellenezzük	X		
Kertész utcai lakók (141 fő) levele		2021.02.26.	I. variáció véleményezése: Nem biztosítja a korábbi állapotok visszaállítását. A 3933 és 3935 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának igényét megtestesítő variációk – 3 kérdést tett fel ezzel kapcsolatban.		X	Nem releváns
			II. variáció felháborítja a beadványt aláírókat - a 18-as jellel jelölt sajátos előírások. 2 kérdést tettek fel ezzel kapcsolatban.		X	Nem releváns
			Követelik, hogy a polgármester intézkedjen, hogy a felülvizsgálat során szüntessék meg a Szabadság út és Kertész utcai terület rész feltárásának jogszabály ellenes törvénysértő kijátszását.		X	Nem releváns
			„Tiltakozunk, hogy a javaslat elfogadása nem a tervezési szerződésben is szereplő teljes eljárás során történjen! Kérjük, hogy az állami Főépítészeti eljárás alkalmazásával történjen meg!”		X	Nem értelmezhető
			Szabadság utca tekintetében állítsák vissza az eredeti övezeti besorolást (30 %-os beépítés, 7.5 m-es épületmagasság, 30 % zöldterület biztosítás, Szabadság utca felől 250 m2-ként építhető legyen de maximum 3 lak, oldalhatáros beépítés mellett, a Szabadság utcai telekhatártól számított 40-m-es távolságon belül)		X	A javaslat nem az eredeti szabályozási elemeket tartalmazza.
			A 2019. évben elfogadott rendeletet megelőzően lakossági egyeztetés nem történt a honlapon a tervezet nem volt elérhető.		X	Az eljárás szabályos volt
			Az önkormányzat a Szabadság úti ingatlanra kötött településrendezési szerződéstől miért nem áll el ?		X	Nem releváns
			Intézkedést kérnek a Hatvani 3935 hrsz.-ú ingatlan esetén a 2018. évi földhivatali nyilvántartás visszaállítására.		X	Nem szabályozási tervi kompetencia
			Követelik a 2018. évben hatályos HÉSZ szerint visszaállítani a Szabadság út övezeti besorolását.	X		

Kovács Károly János	Hatvan, Kertész u. 109.	2021.07.06.	A 6/2019.(III.29.) önkormányzati rendeletét úgy módosítsa, hogy az általam megismert és 2019. március 29.-ét megelőzően hatályos Hatvan Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 39/2009. (VIII.28.) önkormányzati rendelet szerinti helyi építési szabályozás kerüljön visszaállításra a Hatvan, Bajza utca - Kertész utca – Kazinczy utca – Szabadság út által határolt ingatlanjaira.	X		
Dr. Popovics József	Hatvan, Kertész u. 23.	2021. 7. 12.				
Varga György	Hatvan, Kertész u. 57.	2021.06.18.				
Kardosné Kalmár – Nagy Erzsébet	Hatvan, Kertész u. 61.	2021.06.14.				
Szabó Tamás	Hatvan, Kertész u. 113.	2021.06.16.				
EL-Helou Jihadné	Hatvan, Kertész utca 59.	2021.06.14.				
Nagy P. Balázs	Hatvan, Szabadság út 38.	2021.06.17.				
Péter Sándor	Hatvan, Kertész u. 3.	2021.06.13.				
Dr. Szabó Gábor Péterné	Hatvan, Kertész u. 29.	2021.06.14.				
Tompa Mihály	Hatvan, Kertész u. 115.	2021.06.30.				
			Új nyúlványos telek Hatvan közigazgatási területén ne legyen kialakítható.	X		A tervezési területen van lehetőség.
			Kertvárosias lakóterületen az utcai magánúti telekhatártól számított sávon túl lakóépület valamint lakófunkciót magába foglaló épület ne legyen elhelyezhető, építkezés esetén a hátsó telekhatártól 8 m-es a zöld sáv kialakítása legyen kötelező		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.
			Az önkormányzat segítse azt, hogy a Kertész utcában a telkek tulajdonviszonyai rendeződjenek, a jelenlegi három épület alkotta egy tömbtelek megosztódása és egy-egy 5 -6 lakásos épülettömb egy-egy telekké kialakítható legyen. A kialakult Kertész utcai hátsó telkek telekhatára a különböző övezeti besorolás ellenére is a Szabadság út és a Kazinczy utca felé módosíthatóak legyenek.	X		
			A 3935 hrsz.-ú telken 3 lakóház épülhet, melyen a beépítési vonal a 3934 hrsz.-ú ingatlan hátsó telekhatára legyen és teljesüljön a beépítés során az, hogy a kertvárosias lakóterületen az utcai magánúti telekhatártól számított sávon túl lakóépület, valamint lakófunkciót magába foglaló épület ne legyen elhelyezhető, építkezés esetén a hátsó telekhatártól 8 m-es zöld sáv kialakítása legyen kötelező. Melléképület csak a főépülettel együtt legyen építhető.		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival. A diszkriminatív egy telket sújtó előírás nem egyeztethető össze a szabályozás normatív jellegével.

		Szabadság útra vonatkozóan a szabályozási terven javasolja a kertvárosias lakóterület kialakítását, oldalhatáron álló beépítéssel, 30 %-os beépítési lehetőséggel, 50 %-os zöldterület biztosítása mellett, 6 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésével.	X		
		<b>Szabadság úti ingatlanokra vonatkozó sajátos előírás:</b> Nyeles telek ne legyen kialakítható. Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető legyen 250 m2 telekterületenként 1 db lakás, de legfeljebb háromlakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.
		Kertvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület, valamint üzemanyagtöltő állomás		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.
		Kertvárosias lakóterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el: közmű-becsatlakozás műtárgy, építmény, közműpótló műtárgy, kerti építmény( hinta , csúszda, homokozó, víz és fürdőmedence, szökőkút, lugas, épített tűzlerakóhely, pihenés és játék céljait szolgáló műtárgy,) hulladéktartály-tároló, valamint kerti szabad lépcső és lejtő		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.
		Kertvárosias lakóterületen az utcai telekhatártól számított 40,0 m-es sávon túl lakóépület, valamint lakófunkciót magába foglaló épület nem helyezhető el.	X		
		Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül a fő rendeltetést kiszolgáló önálló épület nem helyezhető el.		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.



142 fő Szabadság úti és Kertész úti lakó közös beadványa		2021.07.07.	Az utcai telekhatártól számított, valamint a 3935 hrsz.-ú ingatlanon kialakított "nyeles telek" esetén annak homlokvonalától számított 15,0 -20,0 méterek között a fő rendeltetést kiszolgáló épületek csak a fő rendeltetésű épülettel egybe építve létesíthetők.		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.
			Az ingatlanok hátsó telekhatárától számított 8 méter zöld sáv (védősáv) kialakítása kötelező		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.
			A telek beépítési kötelezettségű területének min. 85 %-át többszintes növényállománnyal kell beültetni.		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.
			A beültetési kötelezettséggel érintett telekrész közműnyomvonalat érintő szakaszán a közművezeték figyelembevételével kell a növényzetet telepítéséről gondoskodni		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival.
			<b>Speciális, sajátos szabályozás.</b> Speciális szabályozással érintett kizárólag a Szabadság út felől nyíló 3935 hrsz.-ú ingatlan esetén annak homlokvonalától mért 20 m-es sávon túl lakóépület, valamint lakófunkciót magába foglaló épület nem helyezhető el. Speciális szabályozással érintett, a Szabadság út felől nyíló 3935 hrsz.-ú ingatlan maximum 4,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, azzal, hogy a tetőtéri szinten illetve annak tetőfelületén és oromfalon nyílászáró nem helyezhető el. Speciális szabályozással érintett területen kizárólag a Szabadság út felől nyíló 3935 hrsz.-ú ingatlan esetén annak homlokvonalától számított 20-25 méterek között a fő rendeltetést kiszolgáló épülettel csak a fő rendeltetésű épülettel egybeépítve létesíthető. Speciális szabályozással érintett területen kizárólag a Szabadság út felől nyíló 3935 hrsz.-ú ingatlan esetén annak homlokvonalától számított 25 m-en túli sávban a fő rendeltetést kiszolgáló épületek nem helyezhetőek el.		X	A visszaállításra került szabályozási elemek további szigorítását nem támogatjuk, mert az nincs összhangban Hatvan város területén lévő hasonló övezetek előírásaival. A diszkriminatív egy telket sújtó előírás nem egyeztethető össze a szabályozás normatív jellegével.

			<p><b>Kertész utca esetén javasolt övezeti előírások:</b> A szabályozási terven .... jellel jelölt kisvárosias lakóterület megjelölésű építési övezetben (sűrű beépítésű) a kialakítható legfeljebb telekterület 500 m<sup>2</sup> , a telek legnagyobb beépítettsége 50%, a legkisebb zöldfelület nagysága 30% , a legnagyobb építménymagasság értéke 7.5 méter Beépítés módja: zárt illetve hézagosan zárt sorú. Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető: lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény. Kisvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás. Kisvárosias lakóterületen a vonatkozó előírások betartásával, megtartásával az alábbi melléképítmények helyezhetők el: közmű-becsatlakozás műtárgy, építmény, kerti építmény (hinta , csúszda, homokozó, víz és fürdőmedence, szökőkút, lugas, épített tűzlerakóhely, pihenés és játék céljait szolgáló műtárgy,) hulladéktartály-tároló, valamint kerti szabad lépcső és lejtő. Lehatárolt lakótelepi egység esetén új épület építésére, meglévő épület bővítésére engedély nem adható ki. A kialakult Kertész utcai telkek hátsó telekhatára a Szabadság utca és Kazinczy utca felé módosítható. Telekalakítás feltétele kizárólag a Kertész utca felől nyíló telkek esetén, hogy a hátsókert megközelítése minimum 3,0 méter szélességben biztosított legyen</p>	X		
Fain József	Hatvan. Nadasdy T. u. 10.	2021.08.24.	<p>A jelenleg fennálló változtatási tilalom miatt - több mint 2 éve - nem tud értékteremtő beruházást végeznie az ingatlanán. A türelme elfogyott és sürgős megoldást kér a probléma kezelésére, ellenben jogi útra tereli az ügyet. Részéről elfogadható a jelenlegi szabályozás akár módosításokkal is.</p>		X	<p>Az ÉTV alapján a változtatási tilalom legfeljebb három évig tartható fenn, vagy a módosított terv elfogadásig</p>