

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

az

5904 Orosháza-Gyopárosfürdő, Fasor utca 6.; HRSZ 7833 sz. ingatlan meghatározott építési
vonalainak módosításához

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről 7. melléklete alapján

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÁLTALÁNOS ADATOK.....	2. old.
2.	MEGALAPOZÓ DOKUMENTÁCIÓ.....	2. old.
2.1.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	2. old.
2.2.	FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV.....	7. old.
2.3.	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK.....	10. old.
2.4.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	10. old.
2.5.	A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....	10. old.
3.	BEÉPÍTÉSI TERV.....	10. old.
3.1.	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT.....	10. old.
3.2.	UTCAKÉP A HATÁROLÓ KÖZHASZNÁLATÚ TEREKRŐL.....	11. old.
3.3.	ZÖLDFELÜLET.....	12. old.
3.4.	KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS.....	12. old.
3.5.	KÖZMŰVEK.....	12. old.
4.	A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSÉT.....	13. old.

1. ÁLTALÁNOS ADATOK

Jelen Telepítési tanulmányterv készítője Bohák Erika (születés hely, idő: Orosháza, 1973.07.31.; a.n.: Hercz Etelka Julianna; Lakcím: Orosháza, Avar utca 11. szám), aki az Orosháza Gyopárosfürdő elnevezésű városrészben elhelyezkedő Faszor utca 6.; hrsz 7833 ingatlan tulajdonosa. A tulajdonában álló épület 2023-ig „kivett posta” művelési ágba sorolt, majd a posta megszűnésével – rendeltetésének módosításának kérelmére - „kivett lakóház, udvar” művelési ágba került besorolásra.

2. MEGALAPOZÓ DOKUMENTÁCIÓ

2.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Az érintett ingatlan Orosháza-Gyopárosfürdő városrészén található, az Élmenyfürdő utcájában, frekventált helyen. A területen lakóházak, üdülőépületek, vendéglátó egységek találhatóak.



Az övezetben jellemzően 5 m, illetve 10 m-es előkertí vonalra kerültek telepítve az épületek, oldalhatáron- illetve szabadonálló beépítésmóddal.



A Fasor utcának ezen szakaszán 4 db ingatlan helyezkedik el. Beépítésmódjuk oldalhatáron, illetve szabadonálló beépítés mód keveréke. Az érintett ingatlanon az egykori posta épület szabadonálló módon került elhelyezésre, 5,00 m-es előkerti vonalra illesztve.



Környezet bemutatása:

Az érintett ingatlan jobb, illetve bal oldalán szintén lakó- illetve üdülőépületek helyezkednek el 5,00-5,50 m előkerttel, oldalhatáronálló beépítési móddal.

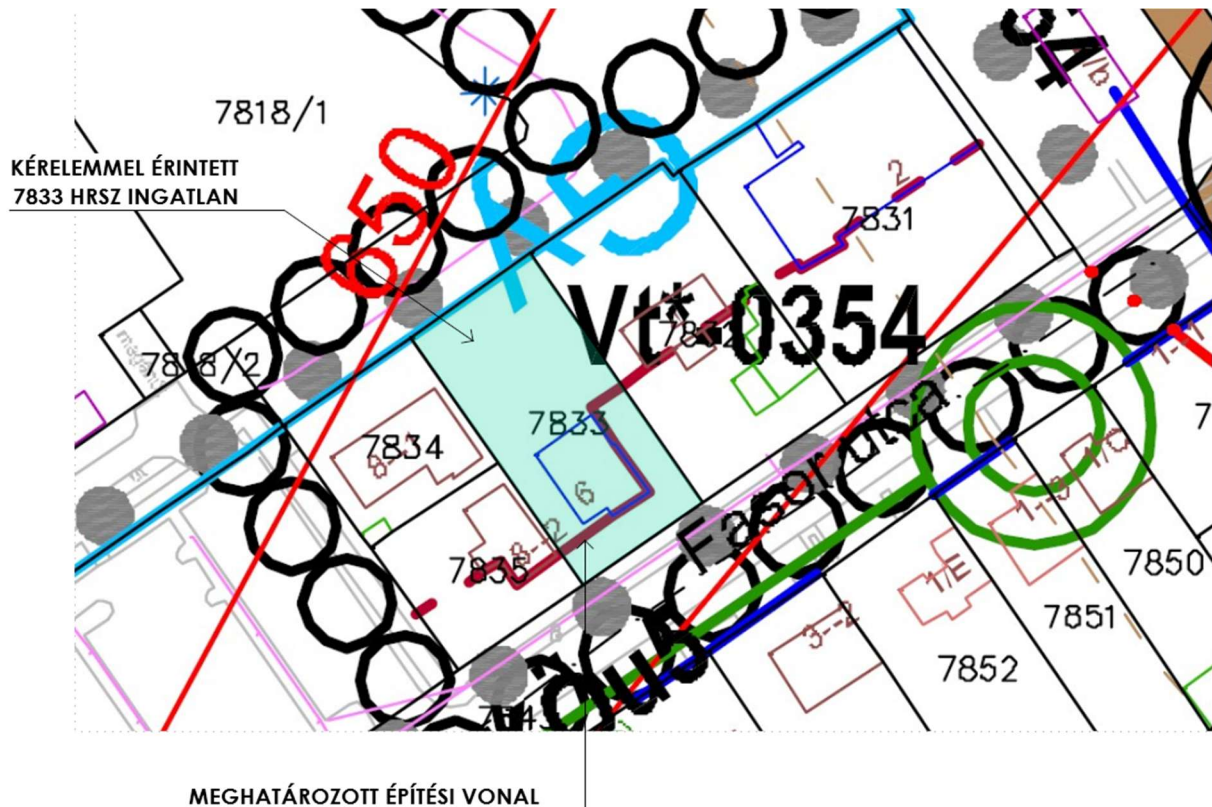


Fasor utca 8/2. szám alatti ingatlanon elhelyezkedő apartmanház:



Fasor utca 4. szám alatti ingatlanon elhelyezkedő épület:

Az Általános Rendezési Terv ezt a területet Vt* – azaz Településközponti övezet céljára jelöli ki:



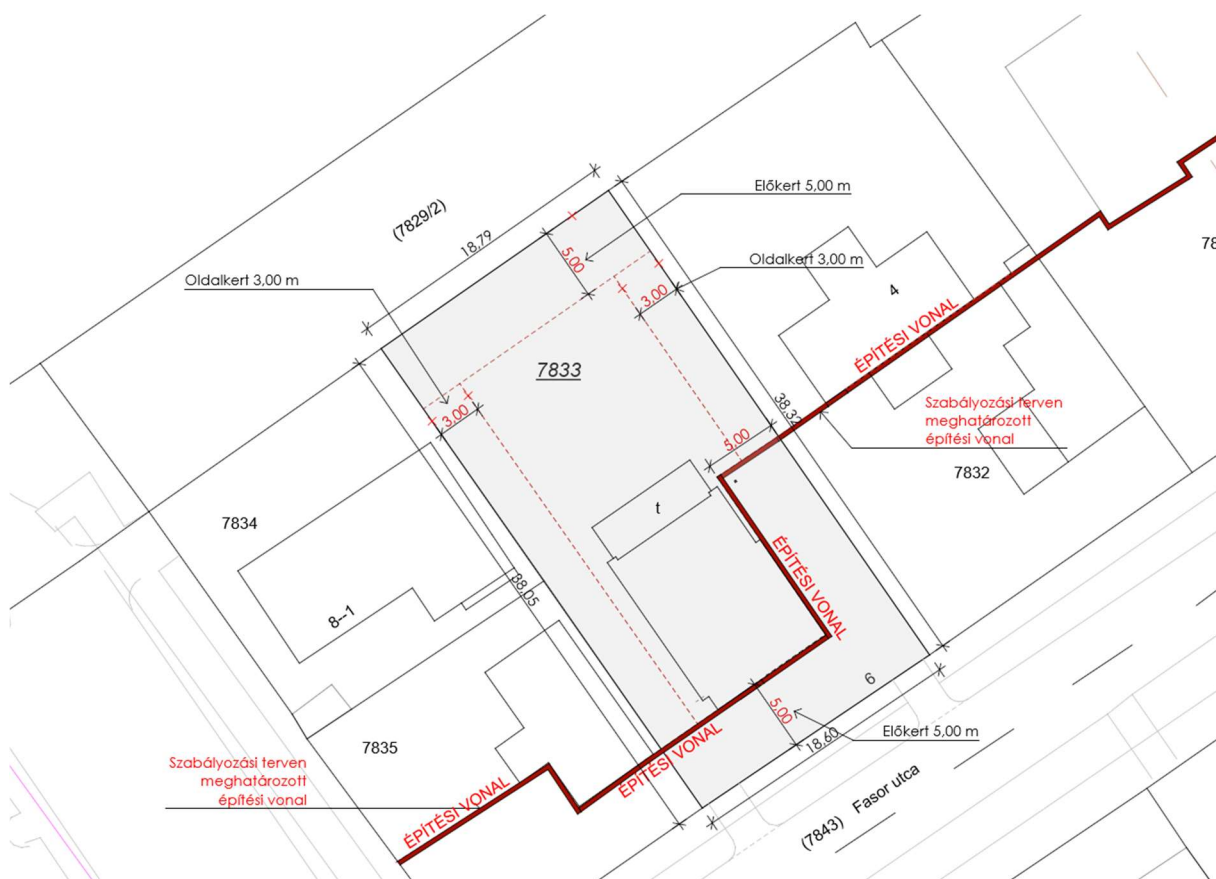
A telek övezeti előírásai:

- 0 – Kialakult beépítési mód
- 3 – Építési telek legkisebb területe: 400 m²
- 5 – Megengedett legnagyobb beépítettség 50 %
- 4 – Megengedett legnagyobb építménymagasság 6,00 m

Minimum zöldfelület: 10 %

Az érintett ingatlan bemutatása:

Az ingatlanon elhelyezkedő épület szabadonálló beépítésmóddal rendelkezik. Az ingatlan a lenti ábrán megjelenített elő- illetve oldalkerti építési vonalakkal rendelkezik. Mivel az ingatlant ÉNY-i oldalról is közterület határolja, ezért a DK-i és az ÉNY-i oldalon 5,00-5,00 m előkert került meghatározásra. A szabadonálló építés esetén a minimális oldalkert 3,00-3,00 m. A szabályozási terven „bordó” szaggatott vonallal kerül meghatározásra az építési vonal, amely az oldalkertre vonatkozóan részben 5,00 m-es oldalkertet határozott meg, ezáltal az épület bővítési lehetőségét korlátozza.



Az épület 1978-ban a Szegedi Postaigazgatóság megrendelésére készült, lapostetős kialakítással, enyhe lejtéssel hátrafelé. 1993-ban magastetős kialakítást kapott. A jelenlegi építető tulajdonába 2009-ben került, és a közelmúltig postaépületként funkcionált. A posta funkció 2023-ban lakóépületté került átminősítésre.

Az 1993-as tervdokumentáció alapján az épület hátsó részén a tetőszerkezetet alátámasztó zártszelvények az építési vonalon kívül lettek megtervezve és kivitelezve. Elviekben így kaptak rá építési engedélyt, viszont sem az építési engedélyes határozat, sem pedig a használatvételi engedély nincs az építető tulajdonában, az orosházi irattárban, illetve a megyei levéltárban sem található meg. Az Orosházi Építéshatósággal történt egyeztetés alapján az oszlopokkal határolt terület nem beépíthető.



meglévő, oszlopokon álló tetőszerkezet építési vonalon kívül eső részének ábrázolása

2.2. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Az építési vonal módosítása olyan új bővítési lehetőséget teremt a telken elhelyezkedő meglévő épület számára, amely az épület funkcionális használhatóságát, térkapcsolatait és belső alaprajzi kialakítását jelentősen javítja. A rendelkezésre álló többlet terület révén a belső terek kedvezőbben alakíthatók, a különböző helyiségek közötti kapcsolatok hatékonyabban kialakíthatók, és az épület korszerű igényekhez való igazítása is könnyebben megvalósítható.

Meglévő állapot



A tárgyi kérelemben az ingatlan ÉK-i oldalán meghatározott 5,00 m-es építési vonalat kéri az építető, hogy a szabályozási terven végig 3,00 m szélességben kerüljön meghatározásra, figyelembevéve a szomszédos ingatlanokon már kialakult beépítést. Így egységesen 3,00-3,00 m oldalkerti építési vonal alakítható ki az ingatlan DNY-is és ÉK-i oldalán.

Meglévő állapot:



Fejlesztési cél:

Az épület bővítése a 3,00 m-es oldalkerti vonalig.



2.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A tervezett beruházás nem von maga után a meglévő közmű ellátásokra, hálózatokra, szolgáltatásokra vonatkozó változásokat.

Nem jár együtt a közterületek módosításával vagy azokkal kapcsolatos beavatkozással.

2.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett beruházásnak nincs a környezetére hatása, nem releváns.

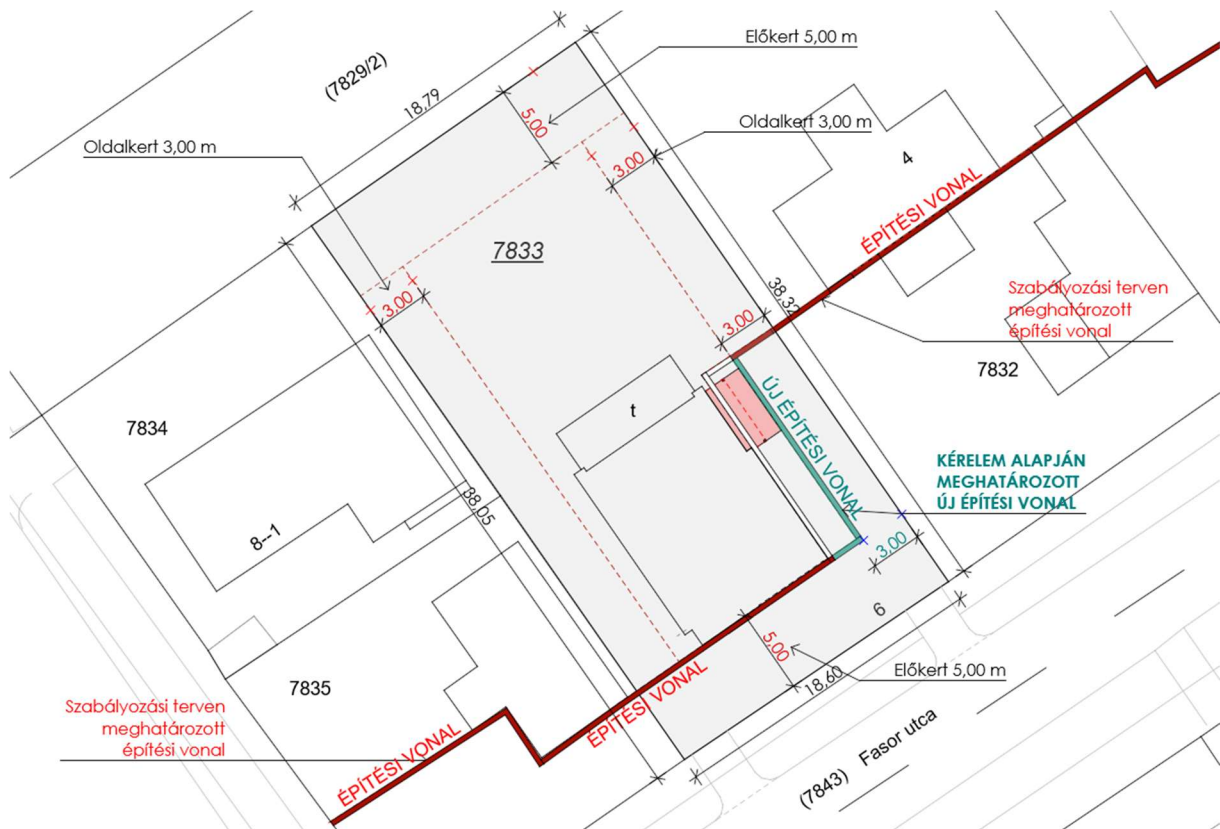
2.5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Összefoglalva: a telepítési tanulmány a meglévő építési vonalak újragondolását javasolja, amely az északkeleti oldalhatár mentén a jelenlegi, részben 5,00 méteres oldalkert 3,00 méteres oldalkerti sávra történő módosítását foglalja magában.

3. BEÉPÍTÉSI TERV

3.1. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Az újonnan meghatározott, északkeleti irányban előírt 3 méteres oldalkert lehetővé teszi az épület ezen oldalra történő bővítését, ezáltal az építendő fejlesztési elképzelései megvalósíthatóvá válnak. A további 2,00 méteres bővítési lehetőség az építmény meglévő adottságainak teljes körű kihasználását teszi lehetővé.



3.2. UTCAKÉP A HATÁROLÓ KÖZHASZNÁLATÚ TEREKRŐL

A meghatározásra kerülő új építési vonal az utcaképet relevánsan nem befolyásolja. A területen megtalálható szabadonálló, oldalhatáron álló beépítéssel kialakított épületek. A 3,00 m-es oldalkerti elrendezéssel a szükséges tűztávolságok is megmaradnak.

Az épület oszlopokkal alátámasztott tetőszerkezete jelenleg a meglévő építési vonalon kívül helyezkedik el, azonban a hatályos, 5,00 méteres oldalkerti előírás mellett ez a terület nem építhető be. Amennyiben a kívánt 3,00 méteres oldalkerti vonal kerül rögzítésre, az utcaképben érdemi változás nem várható.



3.3. ZÖLDFELÜLET

Az ingatlan Vt* - településközpont (vegyes) övezeti besorolású, ebből kifolyólag a beépíthetőség 50 %. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége ~16,5 %, a tervezett beépítéssel ~18 %-ra növekszik a beépítettség.

Az előírt zöldfelület 10 %. A tervezett beépítéssel a zöldfelület mennyisége az előírt 10 % felett marad.

3.4. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

Az építési vonal újbóli meghatározásával a meglévő közlekedés, parkolás módjában nem történik változás.

3.5. KÖZMŰVEK

Közművek tekintetében az építési vonal áthelyezése nem releváns.

4. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSÉT



Orosháza, 2025. december hó



Bartók Csilla Zsófia

okleveles építésmérnök

É 04-0262

Orosháza, Aranyeső u. 24. szám

csilla.bartok@gmail.com

+3630/869-6103