

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**5900 Orosháza, Dózsa György utca 24. hrsz.: 3399.
alatti La Rosa étterem területére vonatkozó helyi építési
szabályzat módosításának kérelméhez**



Kérelemmel érintett ingatlan címe:

5900 Orosháza, Dózsa György utca 24.
Hrsz: 3399.

Kérelmező: Szudár Attila

La Rosa étterem, 5900 Orosháza, Dózsa György utca 24.

Készítette: KERHOME Tervező, Kivitelező, Tanácsadó és Szolgáltató Kft.

5900 Orosháza, Móra Ferenc utca 36/a
tel.: +36 30 364 1801, email: kerhomekft@gmail.com
web.: www.kerhome.hu

felelős tervező:
Keresztes Attila E 04-1081

Dátum: 2026. január hó

munkaszám: 575/2025.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

az

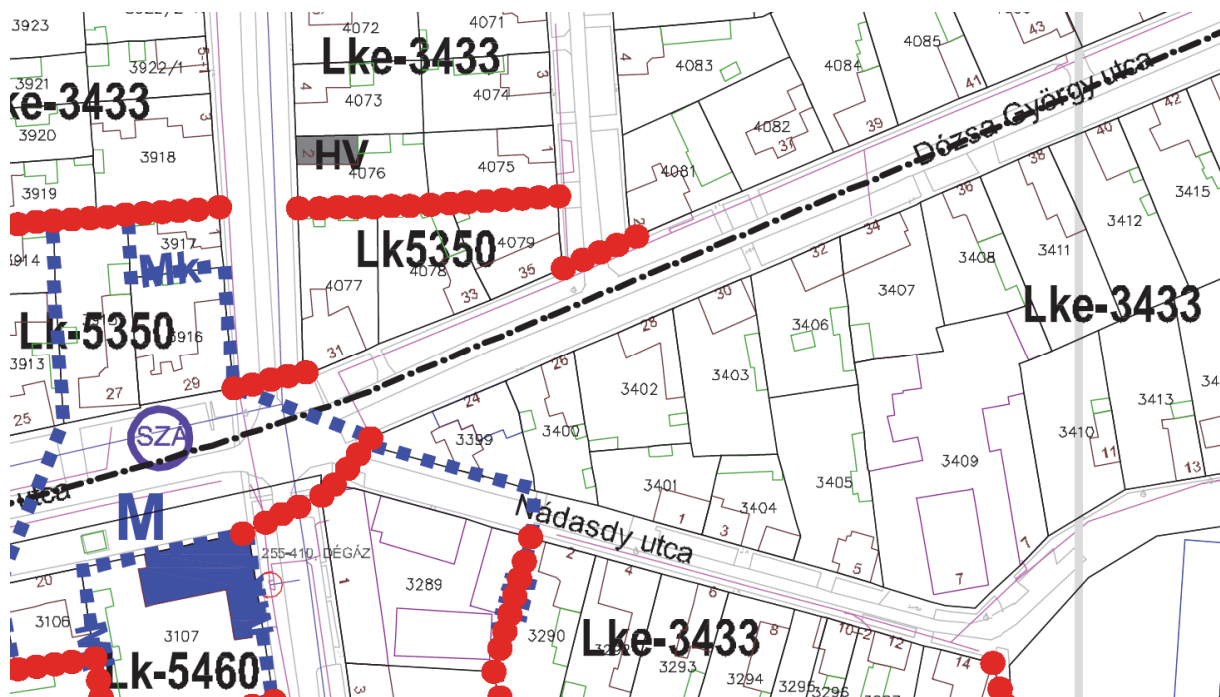
5900 Orosháza, Dózsa György utca 24. Hrsz.: 3399. alatti
La Rosa étterem területére vonatkozó
helyi építési szabályzat módosításának kérelméhez

Tervezett tevékenység:

Címe: 5900 Orosháza, Dózsa György utca 24. Hrsz.: 3399.

Megnevezése rövid leírása: Helyi építési szabályzat módosítása

Környezet ismertetése: Az érintett terület Orosháza belterülete.
Sem műemlékvédelmi, sem régészeti, sem helyi egyedi, valamint területi védelem nem érinti.



Környezet bemutatása: A tervezési terület, a település igazgatási központjától keletre található Orosháza település belterületén. A terület beépült településrészben található. Környezetében meglévő lakóépületek és közintézmények, irodák vannak. A telek közterületről délnyugati irány felől gépkocsival, burkolt úton megközelíthető, meglévő útcsatlakozáson keresztül. Területre megfelelő közlekedési ellátottság jellemző. Közműellátottsága teljesen megoldott. Az ingatlan a La Rosa étterem területe, amely jelentős közlekedési csomópontban, valamint műemléki környezet közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A hatályos HÉSZ szerint a telek Lke-3433 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik.

Terület meglévő helyi építési szabályzat szerinti besorolása:
építési övezet: Lke – kertvárosias lakóövezet
beépítési mód: 3 – oldalhatáron álló
min. telek méret: 4 – 500 m²
max. beépítés: 3 – 30 %
max. ép. mag.: 3 – 5,0* m

Jelenlegi beépítettség: az E-01 számú tervlapon ábrázolásra került a 3399. hrsz. számú telek kialakult beépítettsége. A jelenlegi állapot már korábban alakult ki és a helyszínrajzon is látszódik, hogy a terület a rá vonatkozó beépítési előírást jelenlegi formájában sem tudja biztosítani. A telek jelenlegi beépítési %-a 54,44 %.

Fejlesztési cél: A tervezett fejlesztés célja a meglévő étterem épületének korszerűsítése és fejlesztése, a szolgáltatás színvonalának fenntartása és bővítése érdekében. A jelenlegi állapotok szerint sem az épület kialakítása, sem a telek beépítettsége nem felel meg teljes mértékben az Lke-3433 övezeti előírásoknak, ezért a meglévő szabályozás mellett további fejlesztés nem valósítható meg. A tervezett fejlesztés során az étterem épülete és telke harmonikusan illeszkedne a környező, városiasabb karakterű beépítéshez. Ennek érdekében a beépítési mód és a megengedett beépítettség módosítása indokolt, amely lehetővé teszi az épület környezethez igazodó fejlesztését és a terület építészeti egységének erősítését.

Az elmúlt években a társadalmi és étkezési szokások megváltoztak, éttermet pedig egyre többen vesznek igénybe mind a hétköznapi, mind a hétvégi étkezések alkalmával, gyakran családi és céges rendezvények megtartása céljából. Vendégforgalmuk évről évre növekszik, mind a helyben fogyasztás, mind a kiszállítás tekintetében.

A növekvő vendégszám új munkahelyek létrehozását is indokoltá tette. A további fejlődés érdekében szükségesnek látta az üzemeltető a vendéglátóterek fejlesztését és bővítését. Egy vendéglátóegység működésében kiemelten fontos a folyamatos megújulás, a korszerűsítés és a vendégbarát terek kialakítása.

Az éghajlatváltozásból adódó egyre magasabb hőmérsékletek és szélsőséges időjárási viszonyok miatt szeretnék az étterem udvari teraszát lefedni, hogy az udvari vendéglátó szezonja meghosszabbítható legyen.

A bővítési lehetőségek vizsgálata során megállapítottuk, hogy az étterem jelenlegi épülete jogszerűen már nem bővíthető, mivel a telek beépítettsége meghaladja az előírt mértéket. A

tárgyi telek „ék” alakú saroktelek, egyik oldalán közvetlenül lakóépülettel, két oldalán közterülettel határos. Teleknövelésre, vásárlással történő bővítésre nincs lehetőség. A telek beépítettsége jelenleg is 54,44%.

Céljaink elérése érdekében egyetlen reális megoldást látunk: az étterem területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat beépítési előírásainak módosítását.

Az építtető által megfogalmazott fejlesztési célt, azaz az udvari vendéglátó terasz lefedése csak akként tud megvalósulni, hogy egyrészt a telken nélkülözhető épületrészek elbontásra kerülnek másrészt pedig a helyi építési szabályzat telekre vonatkozó előírásai módosításra kerülnek. A helyi építési szabályzatban területre vonatkozó maximális beépítés %-ot 60 % szükséges megemelni, ebben az esetben részben megvalósítható a vendéglátó terasz fedése. A tervezett fejlesztési célt A E-02 számú tervlapon ábráztuk, ahol jelöltük a területen bontandó épületrészt és a tervezett terasz fedés területét, így ezzel biztosítani lehet a megrendelő által korábban önkormányzathoz benyújtott helyi építési szabályzat módosításának kérelmében kért 60 % maximális beépítettség kihasználtságát.

A telek sarok telek „ék” szerű alakzattal, mely további kedvezőtlen beépítési lehetőséget eredményez. Indokolt megfontolni azt, hogy a sarok telek mivolta miatt a beépítési %-ot további 10 %-al megemelni, mely következtében a vendéglátó terasz már teljes mértékben fedésre ill. árnyékolásra kerülhetne.

Infrastrukturális igények: A tervezett fejlesztés meglévő beépített területen, kialakult városszövetben valósul meg, ezért jelentős új infrastruktúra-igényt nem generál. Az ingatlan közműellátottsága jelenleg biztosított, a tervezett bővítés a meglévő víz-, szennyvíz-, villamosenergia- és hírközlési hálózatra csatlakozva valósul meg. A fejlesztés nem igényel új közterületi közműfejlesztést, a közlekedési feltárás a meglévő úthálózaton keresztül biztosított. Az épület üzemeltetéséhez szükséges parkolóhelyek biztosítása az épület előtt közterületen biztosított.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei: A javasolt beépítés meglévő, beépített városi területen valósul meg, ezért jelentős környezeti terhelés növekedésével nem jár. A tervezett fejlesztés a jelenlegi használathoz képest nem eredményez új, környezetet jelentősen igénybe vevő funkció megjelenését.

A fejlesztés során a telek zöldfelületi aránya a meglévő állapothoz képest nem változna. A burkolt felületek aránya a szükséges működési igényekhez igazodva kerül kialakításra.

A településtervezési változása: A telepítési tanulmányterv alapján indokolt a Helyi Építési Szabályzat módosítása az Orosháza, Dózsa György utca 24. szám alatti, 3399 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a környező, városiasabb beépítésű területekhez való igazodás és a megfogalmazott fejlesztési cél érdekében. A környező területek beépítési mutatóinak és építészeti kialakításának vizsgálata alapján megállapítható, hogy az étteremmel szomszédos közlekedési csomópont környezetében több telken 50–60%-os megengedett beépítettség található. Az új szabályozási koncepció célja, hogy a meglévő és tervezett funkciókhoz, valamint a kialakult településszerkezeti adottságokhoz illeszkedő építési paramétereket tegyen lehetővé. Ennek keretében indokolt:

- a beépítési mód zárt sorú vagy félig zárt sorú beépítésre történő módosítása,
- a megengedett maximális beépítettség 60%-ra történő emelése,
- valamint a saroktelek adottságaira tekintettel a beépítettség további, legfeljebb 10%-os növelhetőségének biztosítása.

Orosháza, 2026. január hó



Keresztes Attila

ügyvezető, okleveles építész

Tervezői névjegyzék szám: E 04-1081

KÉRHOMÉ KFT.

5900 Orosháza, Móra Ferenc utca 36/a.