

OROSHÁZA

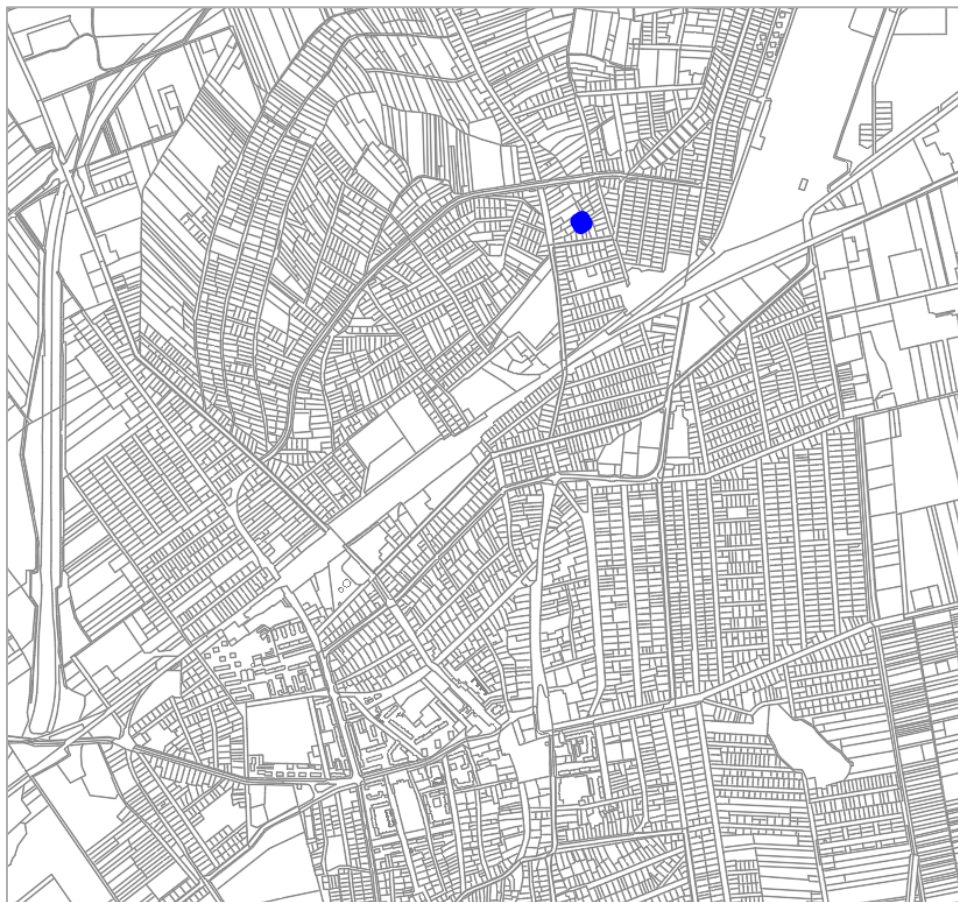
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2025-2026. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

7. sorszámú ügyben:

Woertz Hungária Kft. raktár elhelyezése (Hrsz.: 5804/2)



*Balogh Tünde településtervező
Szeged, 2025. december hó*

Előzmények

Orosháza Város eljárást indít a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítására néhány helyszínen, az érdekeltek által benyújtott kérelmek alapján. A Woertz Hungária Kft. által kezdeményezett módosítási ügy építési beruházáshoz kapcsolódik, ezért Telepítési tanulmánytervben kell előkészíteni a döntéshozatalt. A cég kérelmezte, hogy az alábbi ábrán látható területen kereskedelmi raktárt építhessen a szomszédos telken működő elektronikai vállalkozásához kapcsolódóan, ezzel elérné, hogy közvetlenül értékesítse a háztartásokban használatos villanszerelési kellékeket és „okos” berendezéseket, nem pedig közvetve, bizományba adva az orosházi üzleteknek.

Helyszín elhelyezkedése a „Szőlő városrész” területén belül – légifotó (Google)



A telepítési tanulmányterv egy döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselő-testület határozatot hoz a település közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv tartalmát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg, melyet a település főépítésze pontosíthat.

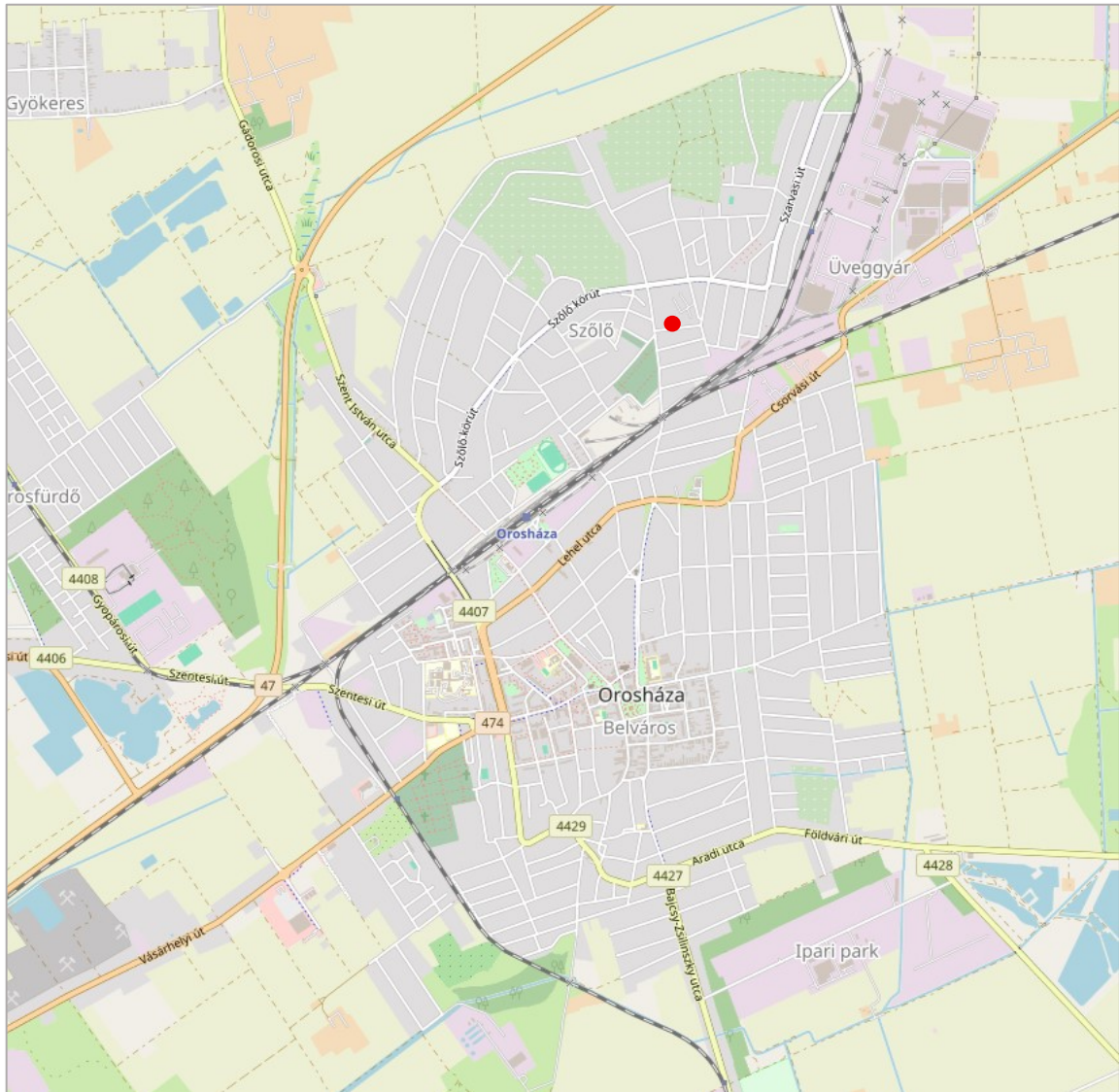
Orosháza települési főépítésze főépítési feljegyzést adott ki, mely szerint a 7. melléklet 1-2. pontjaiban foglalt tartalmat kell kidolgozni a tanulmánytervben.

Helyszín és környezete, hatásterülete bemutatása

Tervezési terület elhelyezkedése a város szerkezetében

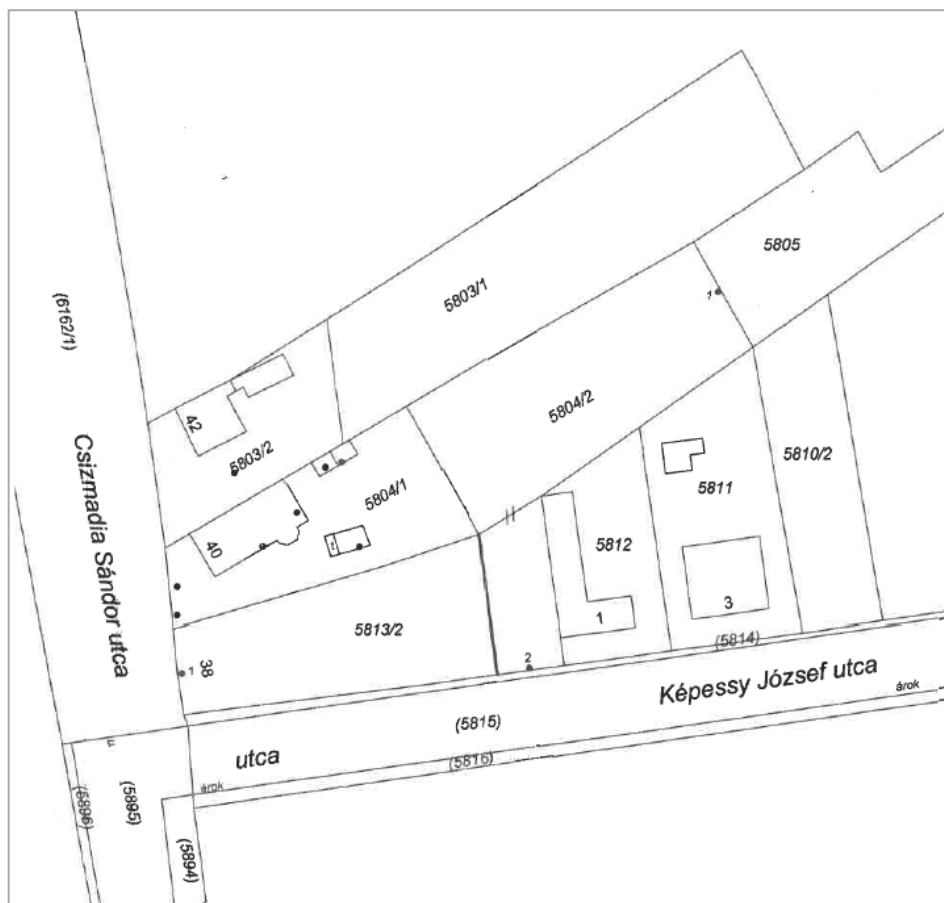
A tervezéssel érintett terület Orosháza belterületének É-i, „Szőlő” városrészében található. Viszonylag könnyen megközelíthető a városon belül, mivel a helyszínt magába foglaló telektömböt északról a Szőlő körút, Ny felől pedig a vasúti átjárón át a városközpontba vezető Csizmadia Sándor utca határolja.

Helyszín jelölése topográfiai térképen (openstreetmap.org)



A Szőlő-körút és a vasútvonal között jellemzően kertvárosias a beépítés, a '60-a és '70-es évekbeli „Kádár-kockák” nagy száma mellett az újabb időszakok emeletes oromfalas épületeit és a mediterrán ízlésű terjengős villákat is találunk az utcaképekben. Ez a kuszaság a helyszínt kiszolgáló Képesy József utcában is megtapasztalható, egymás mellett találunk nagyon alacsony és régi, valamint új nagy épületeket. További változatosságot hozott a környék hangulatába, használati módjába a helyszíntől keletre nemrég megvalósult kistársasházias beépítés, amely a kisvárosias területfelhasználást képviseli. A társasházak területén belül szabályos rend és építészeti egységesség jött létre.

Telekalakítási vázrajz (805031/5/2025. számon az illetékes földhivataltól engedélyt kapott)



Képesy József 1. szám alatti garázsépület és mögötte a kérelmet benyújtó cég épülete (3. házszám alatt)



Látvány a másik irányból (előtérben a Képesy József utca 5. alatti családi ház)



Társasházak a helyszín K-i szomszédságában – a tervezésbe vont terület a képen balról a háttérben fekszik



Módosítási cél

Az 5805 hrsz.-ú út Ny-i nyúlványa a szabályozási vonal alapján jött létre, mint közterület, hogy a tárgyi tervezés helyszínét képező 5804/2 hrsz.-ú zárványtelek megközelítését biztosítsa. A fent bemutatott telekalakítás révén viszont a telek a Képesy utcára közvetlenül kicsatlakozhat, ezért az utca nyúlványa megszüntethető. A kérelmező a megszűnő útszakaszt az 5804/2 hrsz.-ú telekhez kapcsolhatná és az így megnövelt telken kereskedelmi raktárát felépíthetné.

Szabályozási terv alá bevitt légifotó (Google): a kiszabályozott közút-nyúlvány megszüntését kérték



Beépítési elképzelés bemutatása, infrastruktúra, környezeti hatás

Beépítési vázlat a tervezett raktárépület elhelyezéséről (légifotón)



Beépítés

A kérelmet benyújtó Woertz Hungária Kft. megbízta Kovács Sándor építész tervezőt a kereskedelmi raktár épület megtervezésére, aki a fenti javaslattal élt. A nyeregtetős, 5 m épületmagasságú könnyűszerkezetes csarnok a kiegészített telek K-i részén, 5 m-es előkerttel lenne elhelyezve, az előkert zöldfelületként volna használva, a bejárást a Képessey utca felől biztosítanák. Az É-i telekhatáron 1 m szabadon maradna, így az épület hátsó falának karbantartása és a csapadékvíz elvezetés könnyebben megoldható.

Közlekedés

A Képessey József utca felől közelítenék meg az új épületet gyalogosan, személygépjárművel és alkalmanként az áruszállító jármű betolatna a telekre ebből az irányból. A Hegedűs István utca felől nem terveznek bejárást.

Közműellátás, vízgazdálkodás

A raktárépületben várhatóan lesz kommunális helyiség (mosdó, zuhanyozó). Az ivóvíz ellátás a Képessey József utcában meglévő DN110 KMPVC vezetékről biztosítható.

A keletkező kommunális szennyvíz az utcában elhaladó DN200 KGPVC gravitációs csatornán juttatható a szennyvíztisztítóba.

A csapadékvíz a telken belül tartható a zöldfelületeken és szükség szerinti záportározóban, majd felhasználható öntözésre. A burkolatokról összegyűlő vizes szükség szerinti szűrni kell.

A raktárban nem kell számolni jelentős mértékű energia-felhasználással. Várhatóan hálózatfejlesztés nélkül ellátható a villamosenergia-igény. Napelemek szükség szerint felhelyezhetők a D-i oldali tetőre.

Zöldfelületek

A kötelezően előírt zöldfelületeket háromszintes növénytakaróval tervezi biztosítani a tulajdonos. Megfelelő felszínképzéssel (süllyesztett kert) és az időszakonkénti vízborítást tűrő növényválasztással a csapadékvíz nagyrészt elszikkasztható a kertben. A fákat az előkertbe és a saját tulajdonban lévő szomszéd telek határa mellett célszerű telepíteni.

Esőkert inspiráció <https://www.megyeriszabolcskerteszet.hu/>



Környezeti hatások

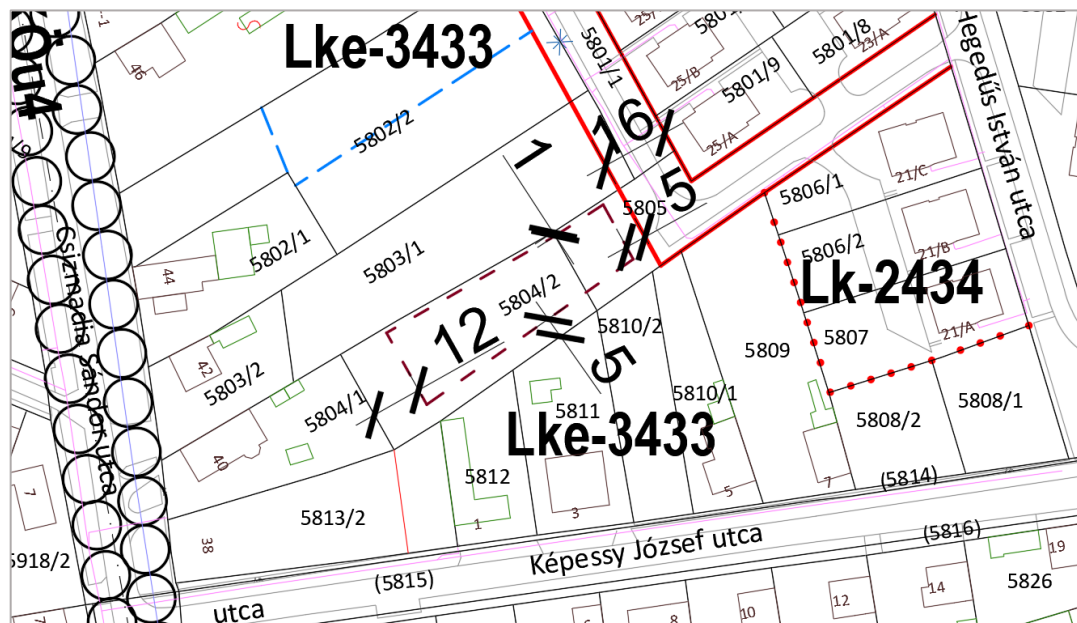
A kereskedelmi raktárban elektronikus kellékeket fognak tárolni, mielőtt a helyi üzletekbe kiszállítják. Az épület használata nem jár jelentősebb környezeti kibocsátással, mint a kertvárosi közegben általában megvalósuló családi ház, vagy kistársasház: a földre és talajra szabályos kialakítás mellett nincs hatása, levegőszennyező pontforrást nem képez, zajhatása kicsi (teherjármű alkalmankénti érkezése, rakodása, távozása). A keletkező hulladékokat a cég a szabályoknak megfelelően kezeli jelenleg és a jövőben is.

Településrendezési eszközök változása, módosításának tartalma

A változtatás lényege, hogy az 5805 hrsz.-ú út Ny-i nyúlványa törlésre kerül, így az 5804/2 hrsz.-ú telekhez kapcsolható majd.

A telken ábrázolva lesz az építési hely határvonala a következőképpen:

Szabályozási tervi módosítási javaslat



A jelenleg érvényes Lke-3433 jelű építési övezet megmarad, előírásai a következők (nem változnak).

Elhelyezhető funkciók (OTÉK 2021. július 15. szerinti előírások):

„13. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló **kereskedelmi, szolgáltató,**
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”

Elhelyezhető funkciók (HÉSZ szerinti előírások):

„13. § Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagotöltő állomás, önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, siló.”

Építési övezeti paraméterek:

Beépítés módja: oldalhatáron álló (a szabályozási terven bejegyzett építési határvonal a telekhatártól 1 m távolságot szab meg)

Kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

Megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 m

Legkisebb zöldfelületi fedettség (OTÉK szerint): 45 %