

K i v o n a t !

Az Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. január 27-i üléséről készült jegyzőkönyvből.

„A döntéshozatalban résztvevők száma: 13 fő.

A Képviselő-testület 13 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

4/2026. (I.27.) K.t. h a t á r o z a t

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy:

- 1) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (Korm. r.) 59. § (2) bekezdése alapján, a Korm. r. szerinti általános eljárásban elindítja Orosháza Város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának) módosítását az alábbi részterületekre vonatkozóan:
 1. A Szabó Dezső utca 8. szám alatti, 52 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a tömbfeltáró út nyomvonalának felülvizsgálata, ideértve a tervezett közterületi kijárat és a tömbbelső feltárás vizsgálata,
 2. A 0681/26 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az erdő területfelhasználás mezőgazdasági területfelhasználásra történő módosításának vizsgálata,
 3. A 2. pont szerinti terület környezetében, a tervezett városi elkerülő út csomópontjához kapcsolódóan a közlekedési célú területek művelésből történő kivonásának, valamint a közterületek egyértelmű megjelenítésének vizsgálata,
 4. Az elkerülő út helybiztosítására vonatkozó HÉSZ-előírás felülvizsgálata az épületnek nem minősülő, technológiai létesítmények elhelyezhetőségének pontosítása érdekében,
 5. A Fasor utca 6. szám alatti ingatlan vonatkozásában az építési vonal, valamint az elő- és oldalkert-méreték felülvizsgálata,
 6. A Vásárhelyi út 68. szám alatti ingatlan vonatkozásában az övezeti besorolás módosításának vizsgálata,
 7. A Képeßy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlan bővítése céljából az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése,
 8. A Makói utca és a Kurta utca közötti belterületi terület rész vonatkozásában a közterületi státusz megszüntetésének vizsgálata,
 9. A Gyopárosi út Sport utca és Fasor utca közötti szakasza vonatkozásában a szabályozási vonal módosításának vizsgálata,
 10. Dózsa György utca 24. (hrsz.: 3399) átsorolása Lk-5460 jelű kisvárosias lakóövezetbe,
- 2) megállapítja, hogy az építési beruházásnak minősülő 1.5., 1.7. és 1.10. módosítási kérelmekhez Telepítési tanulmányterv szükséges, a tanulmány tartalmi követelményeit a települési főépítési Feljegyzés tartalmazza, amely a határozati javaslat 4. sz. mellékletét képezi,

- 3) elfogadja Bohák Erika által az 5904 Orosháza-Gyopárosfürdő, Fasor utca 6.; HRSZ 7833 sz. ingatlan meghatározott építési vonalainak módosításához benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 1. sz. melléklete szerint,
- 4) elfogadja a Woertz Hungária Kft. által a Képesy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlan bővítése érdekében az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése vonatkozásában benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 2. sz. melléklete szerint,
- 5) elfogadja a La Rosa Pizzeria és Étterem vezetője részéről a Dózsa György utca 24. szám alatti, 3399 hrsz.-ú ingatlan Lk-5460 építési övezeti átsorolása vonatkozásában benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 3. sz. melléklete szerint,
- 6) a Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
- 7) megállapítja, hogy a módosítások nem eredményeznek új beépítésre szánt területet,
- 8) jóváhagyja a jelen határozati javaslatban meghatározott módosításokhoz készült – a határozati javaslat 5. sz. mellékletét képező – a módosítások tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést,
- 9) a Településrendezési eszközök módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról; és felhatalmazza a polgármestert, hogy a záró szakmai vélemény megkéréséhez szükséges intézkedéseket tegye meg,
- 10) az átfogó építészeti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésével PAP ÁDÁM Építéstudió Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 6721 Szeged, Arany János utca 7. IV. em. 18. ajtó., adószám: 13878083-2-06, cjsz.: 06-09-011059, képviseli: Pap Ádám ügyvezető) bízta meg a vállalkozó által megajánlott 2.500.000 Ft + ÁFA vállalkozói díj elfogadásával, amely összeg vállalkozói számla alapján kerül kifizetésre,
- 11) az átfogó régészeti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésével Sóskuti Kornél E.V.-t (székhely: 6722 Szeged Petőfi Sándor sugárút 9., adószám: 65866887126, nyilvántartási szám: 28693285, képviseli: Sóskuti Kornél) bízta meg a vállalkozó által megajánlott 750.000 Ft vállalkozói díj (alanyi Áfa-mentes) elfogadásával, amely összeg vállalkozói számla alapján kerül kifizetésre,
- 12) a Településrendezési eszközök módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével az Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged,

Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, cjsz.: 06-06-001000, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) illetve (az alanyi ÁFA-mentes díjak esetében) Balogh Tünde egyéni vállalkozót bízta meg

1. Iványi Építőmester Kft	650 000 Ft + 27 % Áfa
2. Majsai Kert Kft	400 000 Ft + 27 % Áfa
3. Majsai Kert Kft	300 000 Ft + 27 % Áfa
4. Majsai Kert Kft	50 000 Ft + 27 % Áfa
5. Bohák Erika	150 000 Ft alanyi Áfa-mentes
6. Gombkötő Sándor	350 000 Ft alanyi Áfa-mentes
7. Woertz Hungária Kft	250 000 Ft + 27 % Áfa
8. Orosháza Város Önkormányzata	200 000 Ft alanyi Áfa-mentes
9. Orosháza Város Önkormányzata	250 000 Ft alanyi Áfa-mentes
10. Gastrosa Kft.	350 000 Ft + 27 % Áfa

költségviselése mellett.

Végrehajtásért felelős:

- Raffai János polgármester a Településrendezési eszközök módosításának megvalósításáért, a szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Tatár Zoltán jegyző a háromoldalú tervezési szerződések aláírásra történő előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Püspöki-Sinka Edit városfejlesztési osztályvezető Novák Péter városi főépítész szakmai irányítása mellett az E-TÉR felülettel kapcsolatos ügyintézés, a partnerségi és hatósági egyeztetés adminisztratív feladatainak ellátása, valamint a tervezési folyamat operatív támogatásáért,
- Godár Andrea pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető a fedezet biztosításáért, illetve a költségviselőknek történő kiszámlázásáért,

Határidő: Korm. r. szerinti ütemezésben

K.m.f.

Raffai János sk.
polgármester

Dr. Tatár Zoltán sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Kiadó:



Melléklet 1

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 HUMÁNINFRASTRUKTÚRAFEJLESZTÉSEK	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 Fasor 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 előkertti vonalra kerültek telepítve az épületek, oldalhatáron- illetve szabadonálló beépítésmóddal.



A Faszor 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 előkertre 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.

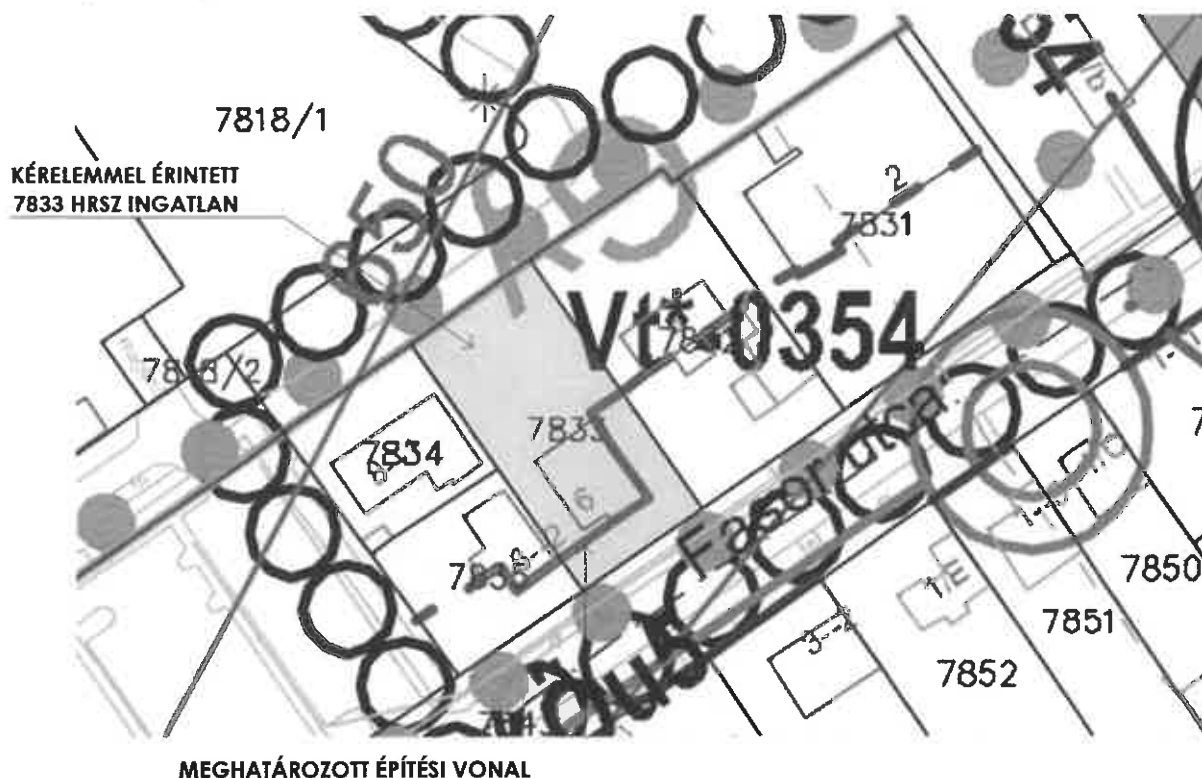


Fasor utca 8/2. szám alatti ingatlanon elhelyezkedő apartmanház:



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

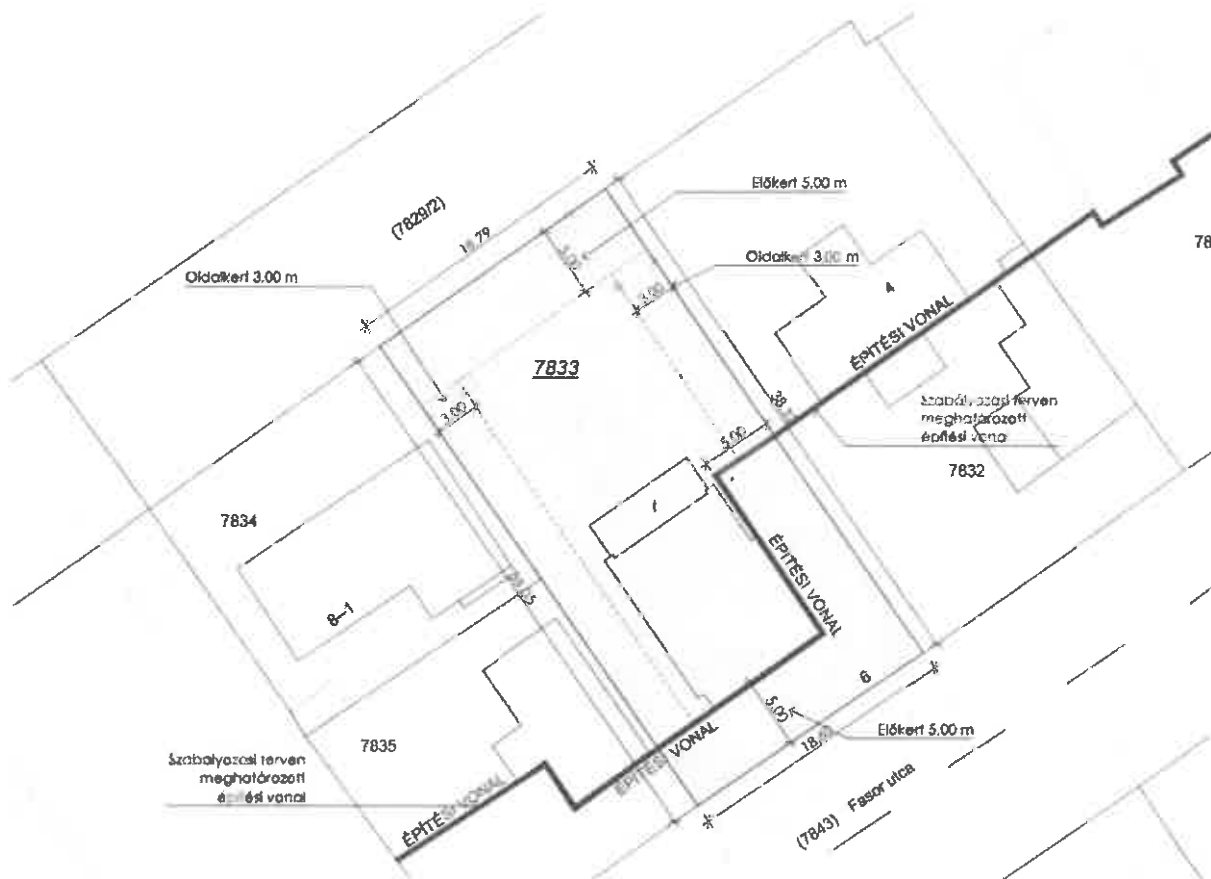
5 - Megengedett legnagyobb beépítettség 50 %

4 - Megengedett legnagyobb építménymagasság 6,00 m

Minimum zöldfelület: 10 %

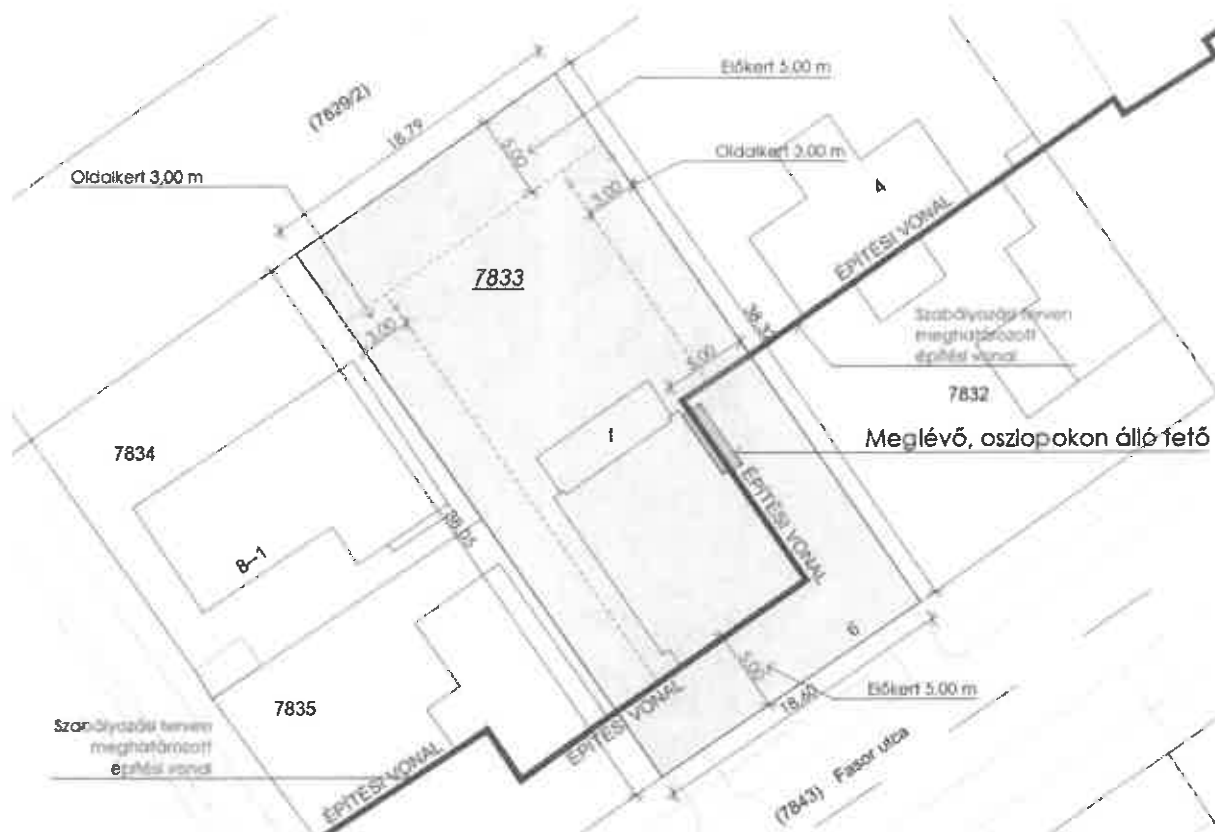
Az érintett ingatlan bemutatása:

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 építtető, 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.

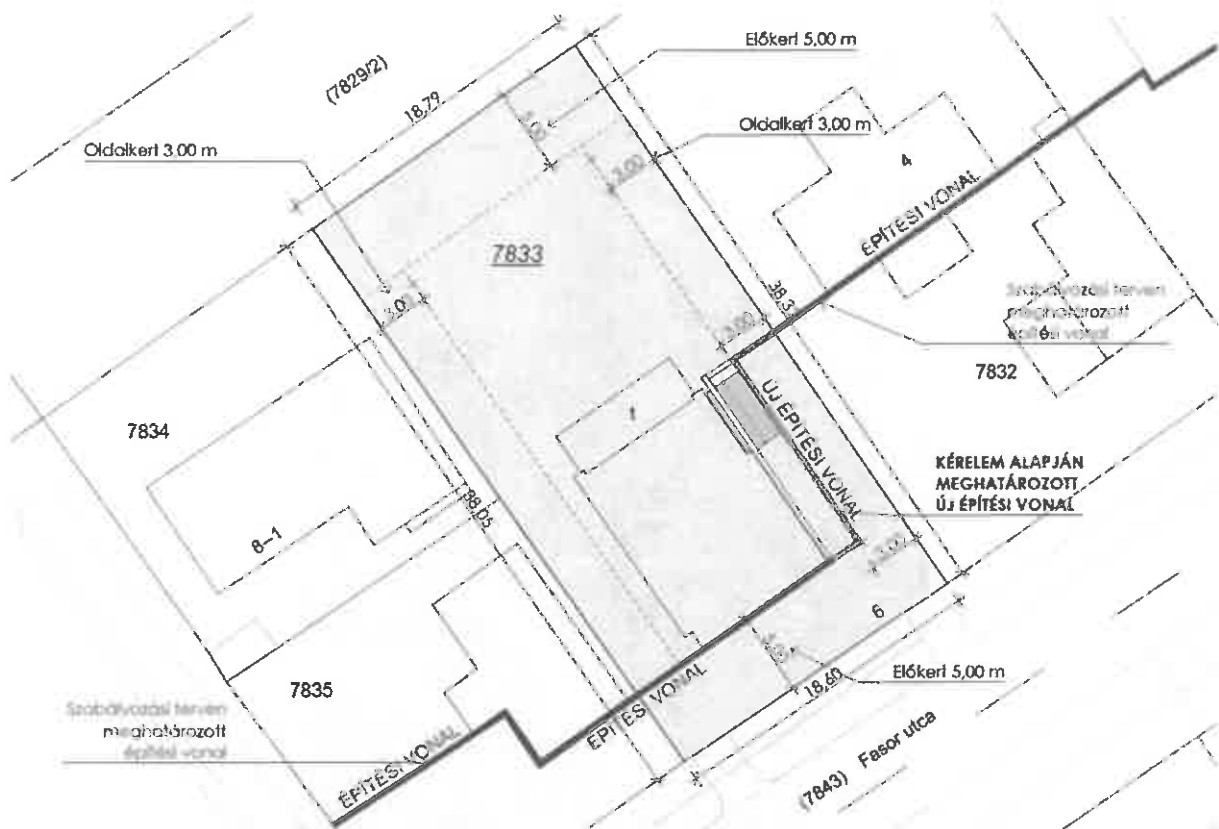
**2.5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK
TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA**

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 építetű 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 KÖZHASZNÁLTÚ 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

É 04-0262

Orosháza, Aranyeső u. 24.
szám

csilla.bartok@gmail.com

+3630/869-6103

Melléklet 2

OROSHÁZA

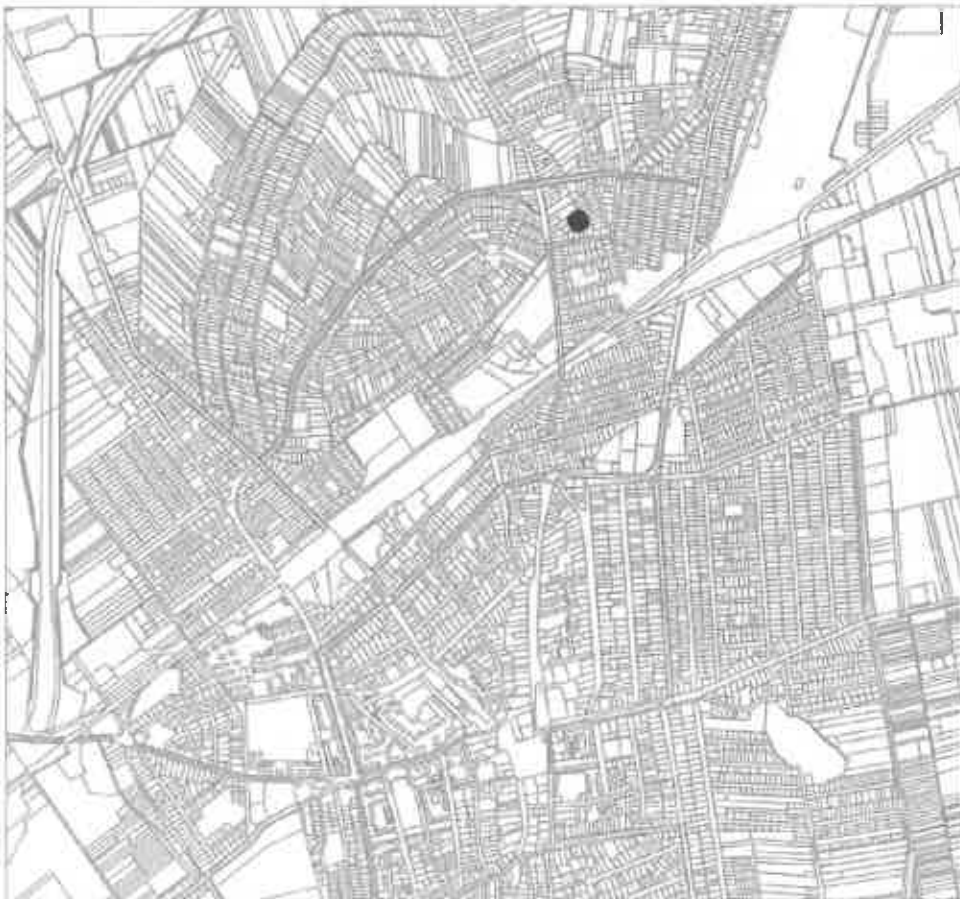
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2025-2026. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

ÁL TALÁNOS ELJÁRÁSBAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

7. sorszámú ügyben:

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



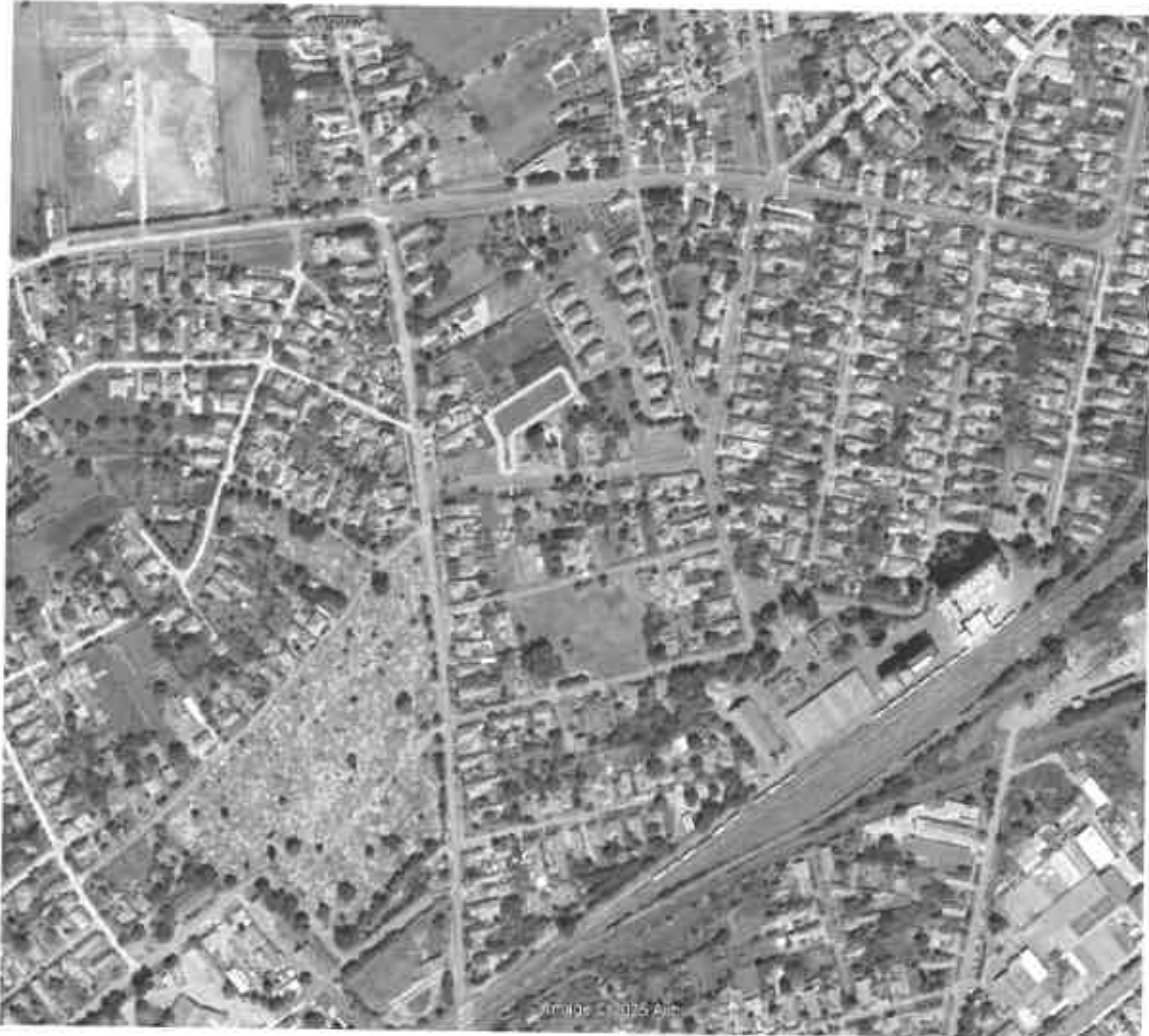
Balogh Tünde településtervező Szeged, 2025. december hó

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 főépítész 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.

Településszerkezeti terv a kérelemben szereplő telekkiegészítés ábrázolásával: a kissé nőtt jellegű kertvárosias terület húzódik a helyszíntől Ny-ra, kelet felől pedig kisvárosias terület és szabályos kertváros található



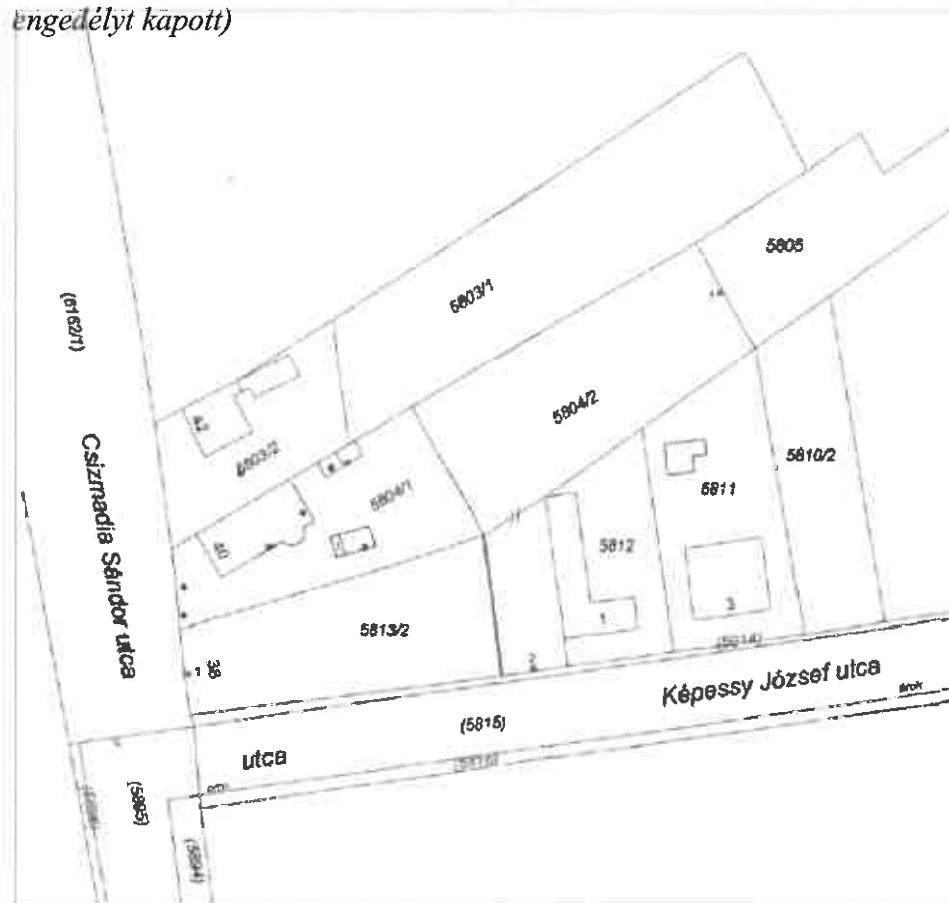
Tervezési terület bemutatása

A kérelmet benyújtó cég svájci illetőségű családi vállalkozás, közel száz éve gyárt elektronikai berendezéseket, speciális csatlakozó elemeket, melyek háttérében szabadalmak állnak. Orosházán 2013 óta foglalkoznak összeszereléssel a Képpessy utca 3. szám alatti épületben (hrsz.: 5811), melyet az önkormányzattól vettek bérbe erre a célra. Nemrég megvásárolták a mögötte lévő telket (hrsz.: 5804/2), majd bővítették az 5813/2 hrsz-ú telekből egy részt vásárolva.

Alaptérképi állapot (2025) — a tervezési terület az 5804/2 hrsz.-ú telek és az 5805 hrsz-ú út csatlakozó része



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



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



Látvány a másik irányból (előtérben a Képossy 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 Képešy 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 behívott légifotó (Google): a kiszabályozott közút-nyúlvány megszüntetését 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 tűró 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.megyeriszabolcskerteszete.hu/>



Környezeti hatások

A kereskedelmi raktárban elektronikus kellekeket 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.

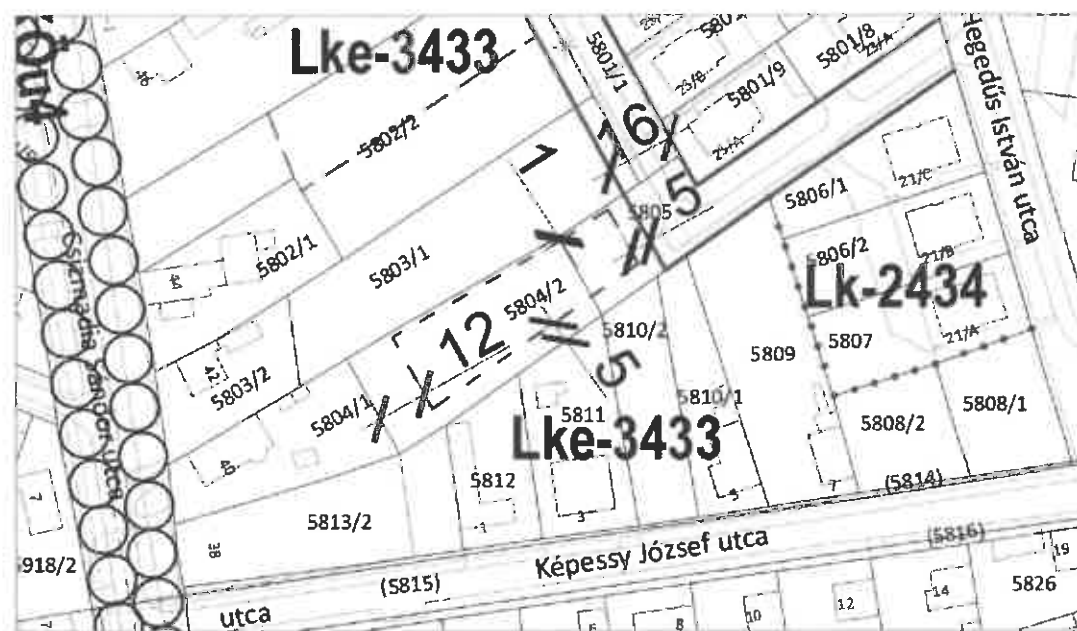
Településrendezési eszközök változása, módosításának tartalma

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 elsorban 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 üzemanyag-töltő állomás, önkiszolgáló autósó, hűsüstölő, siló.”

Építési övezetparaméterek:

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 %

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:

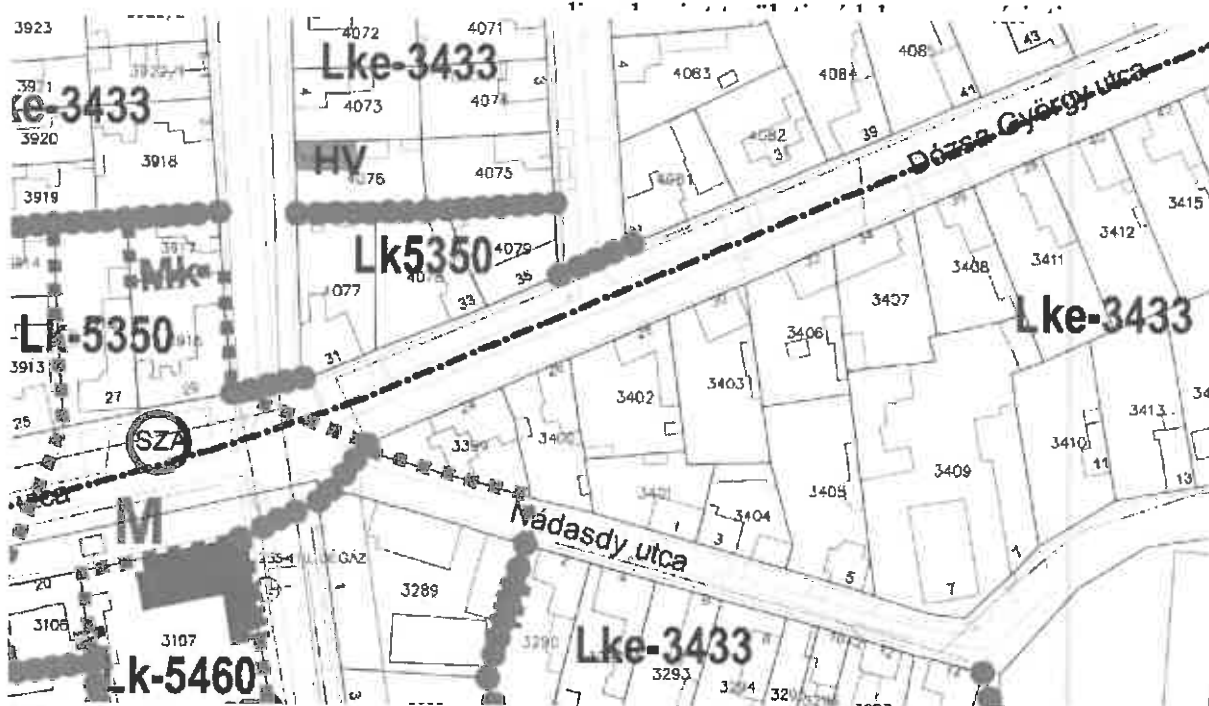
Címe:

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



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 építető 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 ábrázoltuk, 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 KERHOME KFT.

5900 Orosháza, Móra Ferenc utca 36/a.

Orosháza Város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának) módosítása 2026. évben

FELJEGYZÉS

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 19. § (2) bekezdés értelmében építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

Az alábbi témákban beadott módosítási kérelmek olyan változtatást céloznak, melyek *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény értelmében *építési beruházásnak* minősülnek:

1. A Fasor utca 6. szám alatti ingatlan vonatkozásában az építési vonal, valamint az elő- és oldalkert-méretek felülvizsgálata,
2. A Képeffy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlan bővítése céljából az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése,
3. Dózsa György utca 24. (hrsz.: 3399) átsorolása Lk-5460 jelű kisvárosias lakóövezetbe,

A Korm. r. 19. §. (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók, vagy kiegészíthetők.

A fentiekre tekintettel az energiatároló elhelyezés alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A tanulmányterv tartalmát a *Korm. r. 7. sz. melléklete szerint állapítom meg:*

A jogszabály szerinti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervben. A tanulmányterv a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készüljön.

Orosháza, 2026. január 6.



Novák Péter önkormányzati főépítész

5. Melléklet a .../2026. (.....) K.t. Képviselő-testületi határozathoz

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7. § (7)-(8) bekezdés szerinti

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Orosháza Város Településrendezési eszközeinek a .../2026. (.....) K.t. Képviselő-testületi határozattal indított módosításához a tervezési cél és feladat alapján a Korm. r. 1. és 2. melléklete szerinti tartalom a következők szerint lesz kidolgozva.

A jelenleg hatályos Településrendezési eszközök 2017. évi kidolgozásához készült megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati anyagok felhasználhatók, kiegészítésük csak a módosításhoz szorosan kapcsolódóan, indokoltság esetén szükséges.

A Korm. r. 1. melléklete (megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) és a Korm. r. 2. melléklete (alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) tekintetében az elvárások a következők:

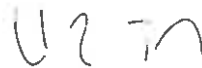
Szöveges munkarészben a vizsgálati és alátámasztó tartalmakat egybefoglalva, logikailag összefüggésbe hozva kell tárgyalni a következő tartalommal, a változással érintett helyszínekre vonatkozóan:

- a) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, módosítással érintett területek bemutatása
- b) Módosítások rövid leírása, indoklása
- c) A táj és épített környezet adottságai, tervezett változásai
- d) Örökségvédelmi érintettség, változások
- e) Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz
- f) Környezetvédelem
- g) A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Az alátámasztó tervlapokon a módosítások miatti változások szükség szerint átvezetendők.

A javaslatok a terv tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készülnek.

Orosháza, 2026. január



Novák Péter
önkormányzati főépítész

