

MÁNFA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2026. ÉVI 1.MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Megrendelő: Mánfa Község Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.
2026. SZEPTEMBER

MÁNFA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2026. SZEPTEMBER

Megrendelő: Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
E M A I L : I R O D A @ 5 T E R V K F T . H U

TARTALOMJEGYZÉK

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
1.1. ELŐZMÉNYEK.....	5
1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA	6
1.3. A MÓDOSÍTÁSI – INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ – TERÜLETEK BEMUTATÁSA	8
1.4. A MÓDOSÍTÁSI CÉL ISMERTETÉSE	12
1.5. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK	15
1.6. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK.....	15
1.7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK	15
1.8. TERVI ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE.....	15
1.9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT	16
1.9.1. <i>Településszerkezeti terv</i>	16
1.9.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i>	17
1.10. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA	20
1.11. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA	20
1.12. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE	20
1.13. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA	21
1.14. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	21
1.15. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA	21
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	23
2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA.....	24
2.1.1. <i>Településszerkezeti terv</i>	24
2.1.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i>	25
2.2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT	26
2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	26
2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT.....	26
2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK.....	26
2.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA.....	27
2.7. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	28
2.7.1. <i>Térségi területfelhasználások</i>	28
2.7.2. <i>Országos, kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó előírások</i>	30
2.8. BIOLÓGIAI-AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	41
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	42
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEZ MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE	43
3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE	45
MELLÉKLETEK	47
1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	48
2. MELLÉKLET – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	49
3. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL (HIVATALI KAPU)	50
4. MELLÉKLET – OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELEM.....	51

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. ELŐZMÉNYEK

Mánfa község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú módosítása egy módosítási indítványt tartalmaz. A módosítás célja a Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetését és fejlesztését szolgáló szabályozási környezet kialakítása, mely során az érintett ingatlan és környezetének övezeti besorolásának felülvizsgálata szükséges. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Mánfa község hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2017. (XII.29.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT)
- Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Mánfa Község településrendezési tervéről és a helyi építési szabályzatról szóló 3/2003. (IV.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

Jelen eljárás során várhatóan a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosul. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását elindító **településfejlesztési döntését a 21/2026. (V.26.) sz. Kt. határozatban** fogalmazta meg (1. melléklet)

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 68.§ (1) b) bb) alpontja alapján **egyszerűsített eljárás**ként kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás speciális szabályait a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdése tartalmazza, míg az eljárás általános szabályait a Korm. rend. 62-67.§ szakasza határozza meg. Ezek alapján az eljárás a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló szakasszal indul, mely az E-TÉR felületén kívül, Hivatali kapun keresztül kerül egyeztetésre. Az eljárás E-TÉR-ben történő elindítását megelőzően szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a várható környezeti hatások tekintetében. Egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adhatnak véleményt a szakasz megindításától számított 10 napon belül. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges dönteni (véleményezési szakaszt lezáró ök. döntés). Ezt követően indítható el a záró szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületén a záró szakasz keretén belül egyeztető tárgyalást hív össze a szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Az állami főépítész záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül kiadja. A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó **partnerségi egyeztetés szabályait** Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a **13/2024. (X. 22.)** számú önkormányzati rendeletében rögzítette, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván. Az Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Az Önkormányzat lefolytatta a környezeti értékelés szükségességére irányuló eljárási szakaszt. A megkeresésre adott válaszok (3. melléklet) alapján egyik illetékes államigazgatási szerv sem tartja szükségesnek a települési környezeti értékelés elkészítését. Ennek megfelelően a Képviselő-testület dönt arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan nem készített települési környezeti értékelést.

Jelen dokumentáció a Korm.rend. szerinti véleményezési szakasz lefolytatásához készült anyag, melyet az érintett partnerek véleményezhetnek.

1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRE IRÁNYULÓ SZAKASZ

A környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos, illetve a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése irányuló eljárási szakasz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet előírásai alapján megtörtént. Az alábbi táblázatban ismertetésre kerül a megkeresett államigazgatási szervek listája, illetve összegzésre kerülnek a beérkezett válaszok:

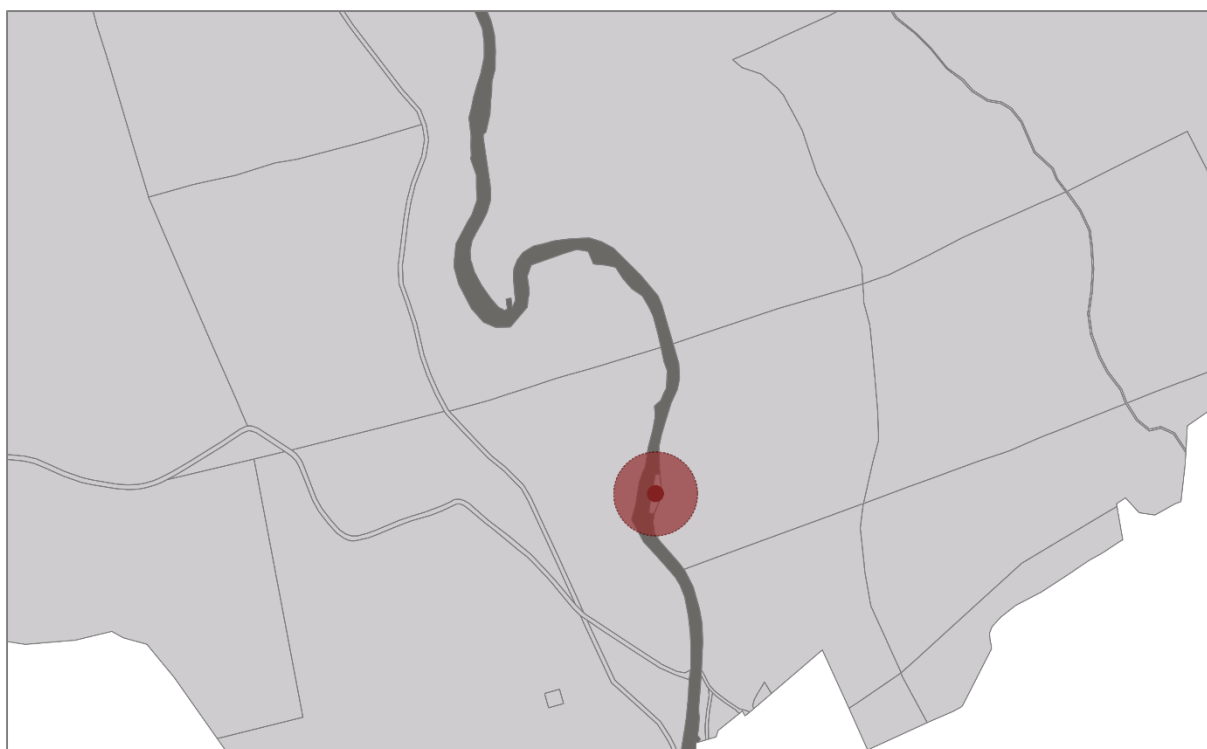
Hivatal	Szakterület	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály	a környezetvédelemre kiterjedően, a hulladékgazdálkodásra kiterjedően	3121-3/2026.	P. László Erika
ÉSZREVÉTEL Válaszukban leírják, hogy települési környezeti értékelés (környezeti vizsgálat) benyújtása <u>nem szükséges</u> .			
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	természet- és tájvédelemre kiterjedően	DDNPI/1422-2/2026 és DDNPI/1422-4/2026	Gáborik Ákos
ÉSZREVÉTEL Első válaszlevelükben a megnövekedett szennyvíz és hulladékmennyiség szomszédos természetmegőrzési területekre gyakorolt hatásának bemutatását környezeti értékelés elkészítését kérte. Telefonon történt egyeztetést követően kiadott második levelében korábbi véleményét pontosítva, <u>környezeti értékelés elkészítését nem kéri</u> .			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	környezet- és település- egészségügyre kiterjedően	BA/NEF/00658- 2/2026	Szabó-Kiss Adrienn
ÉSZREVÉTEL Válaszukban leírják, hogy közegészségügyi szempontból <u>környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges</u> .			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	BA/TIO/00955- 2/2026	Szedeli István Zsolt tű. szds.
ÉSZREVÉTEL Vízvédelmi szempontból <u>nem tartják szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését</u> .			
Mánfa Község Önkormányzati Hivatal Jegyzője	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően		
<i>Véleményt nem küldött.</i>			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	az épített környezet védelmére kiterjedően		
<i>Véleményt nem küldött.</i>			

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	erdővédelemre kiterjedően	BA/52/05867- 2/2026	Felső- Nemesné Tóth Marianna
ÉSZREVÉTEL Véleményük szerint, mivel a módosítás erdő területet nem érint, így erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatás az ő szempontjuk szerint nem várható. Ezért <u>környezeti értékelés készítését nem tartják szükségesnek.</u>			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	talajvédelemre kiterjedően	BA/54/01381-2/2026	Balla Attila Péter
ÉSZREVÉTEL Hatóságuk a benyújtott dokumentum alapján megállapította, hogy talajvédelmi <u>szempontból nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatása.</u>			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően		
<i>Véleményt nem küldött.</i>			
Budapest Főváros Kormányhivatala Közegészségügyi Osztály	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően	BP/FN EF/05335- 2/2026.	Janka Péter
ÉSZREVÉTEL A település területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.			
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Főosztály	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	BP/2602/00601- 2/2026	Molnár Ádám
ÉSZREVÉTEL A tárgyi módosítás területén régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett., <u>így nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.</u>			
Nemzeti Népegészségügyi Központ	kémiai biztonságra kiterjedően		
<i>Véleményt nem küldött.</i>			
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	földtani és ásványvagyon védelmére kiterjedően		
<i>Véleményt nem küldött.</i>			

A megkeresésre adott válaszok alapján egyik illetékes államigazgatási szerv sem tartja szükségesnek a települési környezeti értékelés elkészítését. Ennek megfelelően a Képviselő-testület dönt arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan nem készített települési környezeti értékelést.

1.3. A MÓDOSÍTÁSI – INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ – TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Mánfa Község a Nyugat-Mecsek vonulatai között elterülő kistelepülés. Közigazgatásilag Baranya vármegyében Pécs és Komló között helyezkedik el. A fejlesztési terület Mánfa község külterületén, annak déli határán a 66. sz. főút mentén található. A területen jelenleg is étterem működik (ennek fejlesztése tervezett), melyet parkolók vesznek körül. Környezetében – a főút közlekedési területét leszámítva – erdőterületek találhatók.



A fejlesztési terület Mánfán belüli elhelyezkedése
(Alaptérkép forrása: E-TÉR adatok)



A fejlesztéssel érintett terület lehatárolása ortofotón (Forrás: E-KÖZMŰ)



A fejlesztéssel érintett terület lehatárolása az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen (Forrás: E-KÖZMŰ)





A terület jelenlegi állpaota

(Forrás: GoogleMaps, Kertvélesy Építész Iroda, építész műszaki leírás, 2026.02.20.)

1.4. A MÓDOSÍTÁSI CÉL ISMERTETÉSE

A fejlesztő tulajdonában álló 0516/1 hrsz-ú ingatlanon több mint 25 éve vendéglátó- és pihenőhely üzemel. A kiszolgálás jelenleg egy főépületben és egy teraszon történik, a hely befogadóképessége alacsonyabb, mint, amire igény lenne.

Telek adatok

<i>Telek címe</i>	<i>Mánfa</i>
<i>Telek helyrajzi száma</i>	<i>0516/1</i>
<i>Telek területe</i>	<i>1793 m²</i>

Fejlesztő szeretné felújítani és modernizálni a vendéglátóhelyet. Ennek során szeretnének egy teljesen új, nagyobb, a mai kor igényeinek megfelelő konyhát létesíteni, továbbá a vendégteret bővíteni. Cél a mosdók teljes felújítása és épületen belüli kialakítása, valamint a szükséges közműberendezések korszerűsítése. Meglévő rendeltetési egység 1 db étterem funkciót takar, amely a tervezett állapot szerint is megmarad.

Határozott szándék volt a koncepció megalkotása során egy kiemelten igényes építészeti, épített- és zöld környezetű, zöld üzenetű épület. Az erdőben, az erdő szélén azzal teljes összhangban él az anyaghasználati világ.

Stílusát és hangulatát tekintve teljes területet, valamint az épületet átható zöld üzenet cseppet sem divat, sokkal inkább filozófia melynek fontos építészeti pillére a parkolók felől az épületre futtatott növényzet, az épület domináns vörös színe, illetve a megjelenő a természetes anyagokkal, a kő hatással egyaránt.

Tömegében a meglévő nyeregtetős formavilág megtartása határozott cél a maga kedves tömegarányával. Egyszerű mégis elegánsan komfortos, szerethető. A lényegében két traktusból álló épületegyüttes szerves egységet képez, kellemesen fogja közre a meglévő teraszt északról és délről.

A teraszok és fogyasztóterek nyugatról az útról és parkolóból kellemes üzenetet hordoznak a maguk éjszakai megvilágításában. Nyugati irányba pedig a közelbe lévő, kéztávolságnyira található erdő panorámája tárul a fogyasztó elé.

A telek adottságait tehát messzemenőig figyelembe vevő építészeti koncepció született.

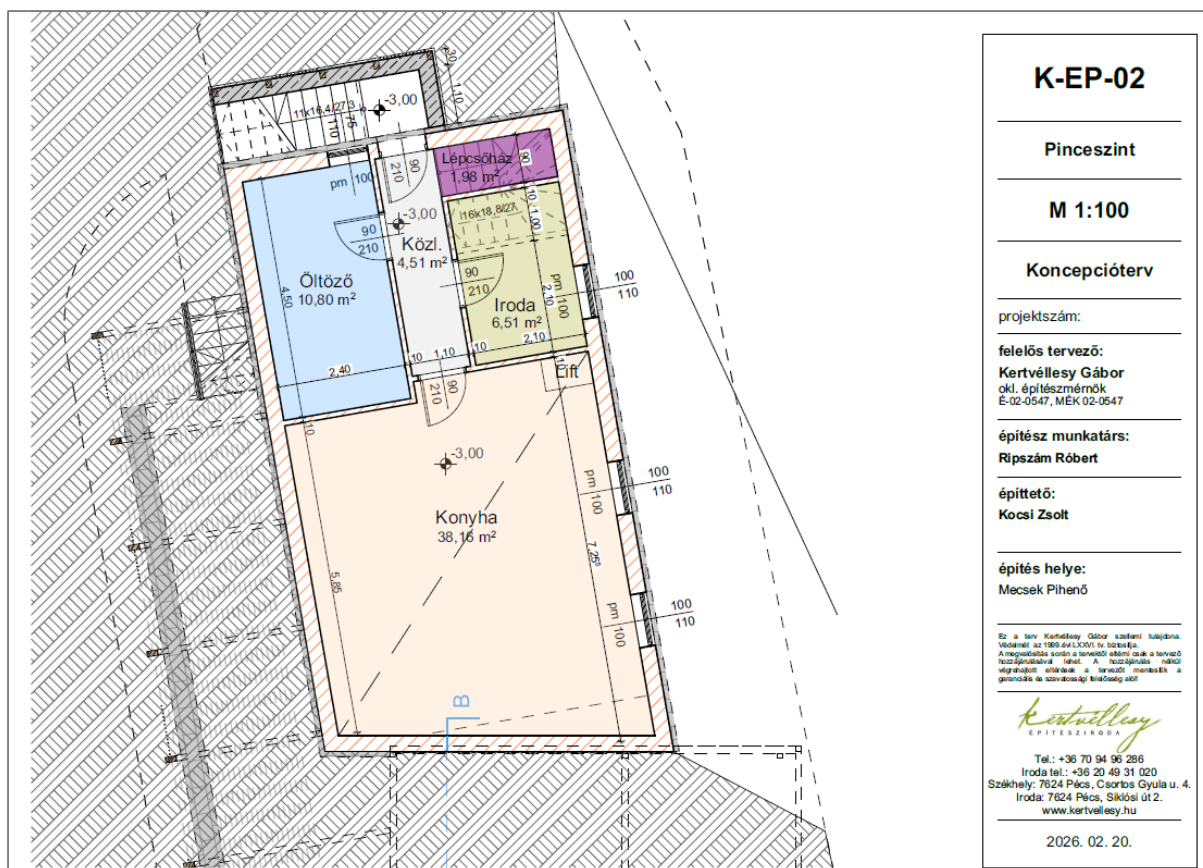
Beépítési adatok

<i>Telek tervezett beép. alapterülete</i>	<i>179,2 m²</i>
<i>Telek tervezett beépítettsége</i>	<i>9,99 %</i>
<i>Tervezett épület szint- és rend.egys.sz.</i>	<i>2 szint - 1 db étterem</i>
<i>Tetőidőm</i>	<i>35° és 45°</i>
<i>Terv +0,00 szintje meglévő megmaradó bfm</i>	<i>369,17 m</i>

122 m² fogyasztói térre és teraszra vetített 13 db parkoló az igény, melyből 13 db teljesül. Ezen felül 1 db árufeltöltő parkoló pozíció többlet tervezett.

Ezen fejlesztési célok megvalósítása érdekében szükséges a hatályos HÉSZ előírásainak módosítása, elsősorban a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata a cél.





**Pincszint alaprajz
(Kertvélesy Építésziroda, Koncepcióterv, 2026.02.20.)**

Az alábbi környezetbe illesztett látványterv szemlélteti a beépítési terv térbeli megjelenítését, a környezetbe való illeszkedését.



A meglévő épület és terasz tervezett felújítása és bővítése (Forrás: Kertvélesy Építész Iroda – Építész tervdokumentáció HÉSZ módosításhoz – Látványterv)

1.5. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

A pécsi agglomerációhoz tartozó Mánfa mindössze 15 km-re található a megyeszékhelytől. Ez a délnyugat-magyarországi, mecseki falu ideális egyensúlyt teremt a város közelsége és a békés, vidéki élet között. Az erdőkkel és dombokkal körülvett, a Baranya-csatorna mellett elterülő kistelepülés kiváló célpont mindazoknak, akik csendes, természetközeli otthont vagy pihenőhelyet keresnek.

Elérhető szolgáltatások és létesítmények Mánfán: orvosi ellátás, postai szolgáltatás.

A módosítás során nem történik olyan változás, ami ráhatással lenne a város térségi hálózatban betöltött szerepére.

1.6. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

A módosítás során alapvetően a felülvizsgálat óta eltelt időszakban felmerült övezeti felülvizsgálati igények, kisebb lakossági és önkormányzati módosítási igények kezelése a cél. A község fejlesztési dokumentumai nem változnak, a területfejlesztési terveknek nincs ráhatása a módosítás során tervezett változásokra. Továbbá a módosítások következtében kialakuló településrendezési eszközök nem mondanak ellent a területfejlesztési tervek céljainak, azok megvalósíthatóságát nem lehetetlenítik el.

1.7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A területrendezési követelmények a *2. Alátámasztó javaslat 2.7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása című fejezetében* kerülnek bemutatásra az előírásoknak való megfelelésekkel együtt.

1.8. TERVI ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

Mánfa Község nem rendelkezik hatályos fejlesztési dokumentumokkal. A község fejlesztési elképzeléseinek legfrissebb dokumentuma *Mánfa Község Gazdaságfejlesztési Programja 2024-2029*.

MÁNFA TERVEZETT FEJLESZTÉSI CÉLJAI A GAZDASÁGI PROGRAM ALAPJÁN:

1. Természeti értékeink megőrzése
2. Pénzügyi és gazdasági stabilitás fenntartása
3. Önkormányzat épületének teljeskörű felújítása és korszerűsítése.
4. Civil kezdeményezések támogatása
5. Információ áramlás erősítése
6. Pályázati források arányának növelése
7. Óvoda épületének felújítása és hasznosítása
8. Budafa utca 17. sz. alatti önkormányzati ingatlan felújítása és hasznosítása
9. Közvilágítás korszerűsítésének befejezése
10. Úthálózat javítása

A területfelhasználási rendszerben jelen módosítás során bekövetkezett változások a Gazdaságfejlesztési Programban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, azoknak megfelelően kerültek kialakításra. Illetve a változások jelentős része olyan kisebb pontosítás, melyeknél a koncepciónak való megfelelés nem értelmezhető.

1.9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

Mánfa Község hatályos településrendezési eszközei, - melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek - a következők:

- Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2017. (XII.29.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT)
- Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Mánfa Község településrendezési tervéről és a helyi építési szabályzatról szóló 3/2003. (IV.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

1.9.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdése alapján legalább telektömbre kell készíteni. Így a hatályos településrendezési eszközök és a tervezett módosítások bemutatása során ennek a szabálynak megfelelő módosítási területként azt a telektömböt jelöltük ki, mely tartalmazza a fejlesztéssel érintett ingatlanokat, ingatlanrészeket.

A hatályos településszerkezeti terven a fejlesztéssel érintett ingatlan gazdasági erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt. A szomszédos ingatlanok többsége szintén gazdasági erdőterületként jelölt, ez alól a telek határán haladó 66. sz. út területe, kivétel, mely országos közútként jelölt, továbbá az erdőterületet feltáró úthálózat, mely egyéb közlekedési területbe sorolt.

A településszerkezeti terv alapján az alábbi védelmi vagy korlátozó elemek határosak a területtel: természetvédelmi terület, Natura 2000 terület, érinti a vízminőség-védelmi terület.

A 66. sz. út területén meglévő országos mellékút jelölést alkalmaz a TSZT.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
	közigazgatási határ
	belterületi határ
	tervezett gyorsforgalmi út
	országos mellékút
	tervezett gyorsforgalmi út
	egyéb közlekedési terület
	árok
	tájvédelmi körzet határa
	tájvédelmi körzet tervezett bővítése
	kutatói célú erdőterület
	helyi védelemre javasolt term. terület
	NATURA 2000 területek
	műemléki környezet határa
	regisztrált régészeti terület
	földtani veszélyforrás- pontszerű
	vízminőség- védelmi terület övezte
	vízmű + egyéb védősáv
	előzetesen lehatárolt, de meg nem állapított ivóvízbázis védőöv
	ivóvízkút belső és külső védőtávolsága
	atomtemető 30 védőtáv
JELENLEGI TERVEZETT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	falusias lakóterület
	üdülőterület
	intézményterület
	tel. közp. vegyes terület
	különleges terület (temető)
	gazdasági terület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	közpark
	rét, legelőterület
	erdőterület
	általános mezőgazdasági terület
	különleges terület (rekreációs terület)
	vízgazdálkodási terület
	beépítésre nem szánt különleges terület (napelempark)

Jelmagyarázat a hatályos településszerkezeti tervhez

1.9.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Ge jelű gazdasági erdőterület övezetbe sorolja a módosítással érintett területet. A szomszédos útterületet pedig közlekedési és közműelhelyezési terület övezetbe sorolja.

A hatályos HÉSZ 14. §-a az alábbi előírásokat fogalmazza meg az erdőterületekre vonatkozóan:

Az új övezetre az alábbi előírásokat javasoljuk megfogalmazni:

„14. Erdőterület (E)

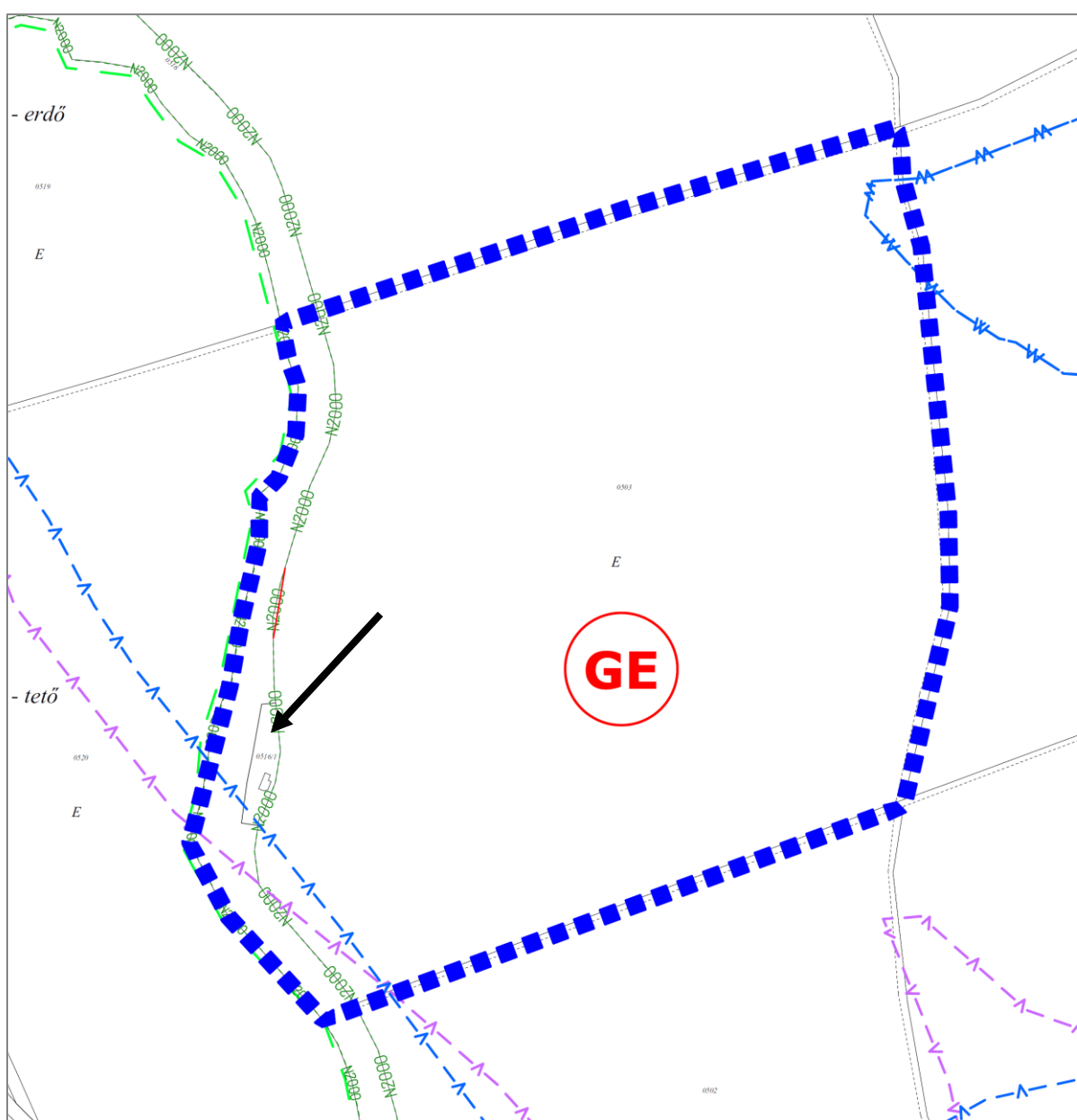
14. § (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a védelmi (védő és védett) (VE), kutatói (KE) és gazdasági (GE) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak.

(2) A területen – a kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények, amelyek kivonással elhelyezhetők.”

Ezen hatályos előírások alapján vendéglátó létesítmény nem helyezhető el gazdasági erdőterületen belül.

„12. Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület (K)

(5) A szabályozási terven ábrázolt utak kialakítása során az érintett övezetre előírt minimális telekméretet nem kell figyelembe venni."



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

■■■■■ SZ-1X jelű tervlapon szabályozott terület	— AE — Bábaapáti atomtemető 30 km-es védőtávolság
----- közigazgatási határ	 közmű össz. védőtávolsága
—— belterületi határ	 földtani veszélyforrás- pontszerű
----- területfelhasználási határ	----- javasolt telekhatár
..... övezethatár	—X— javasolt megszüntető jel
-M- műemlék védőövezete	—V— vízminőség- védelmi terület övezete
-R- regisztrált régészeti lelőhely	— — — — — vízmű + egyéb védőtávolság
— TK — tájvédelmi körzet határa	—V— előzetesen lehatárolt, de meg nem állapított ivóvízbázis védőöv
— TKB — tájvédelmi körzet bővítési határa	----- ivóvízkút belső és külső védőtávolsága
..... NATURA 2000 területek	
	 általános mezőgazdasági terület
	 kiskertes mezőgazdasági terület
	 falusias lakóterület
	 gyep- és legelőterület
	 vízgazdálkodási terület
	 gazdasági erdőterület
	 ker.-szolg. gazdasági terület
	 közlekedési terület
	 védő ill. védett erdőterület
 különleges beépítése nem szánt rekreációs terület	 energiaszolg. ip. terület
	 üdülőházas terület
	 kutatási célú erdőterület

Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

1.10. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

A tervezett fejlesztés a 0516/1 hrsz-ú ingatlanra és szűk környezetükre korlátozódik, így nincs érdemi hatása a település humáninfrastruktúra rendszerére.

Megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés a meglévő épületállomány bővítésére, a rendeltetés korszerű hasznosítását lehetővé tevő telekhasználati, övezeti struktúra kialakítására irányul az országos elvárásoknak megfelelő módon, ezáltal a tervezett fejlesztés nem generál többlet infrastruktúra igényt, a meglévő műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztése nem indokolt.

1.11. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A módosítási területen nem található országos vagy helyi védelem alatt álló építészeti érték, nyilvántartott régészeti lelőhely vagy régészeti érdekű terület.

A módosításnak az egyedi, vagy a területi kulturális értékeket érintő negatív hatása nem mutatható ki. A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban marad.

A módosítások a község épített értékeire nem gyakorolnak negatív hatást, azokat közvetlenül nem érintik. Az épített örökség megőrzését nem veszélyezteti a módosítás.

1.12. TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE

Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem

A módosítási terület a település külterületén helyezkedik el, többségében erdő ölelésében, a 66. sz. út mentén. A módosítás során a meglévő vagy a rendezési tervben már korábban kijelölt területhasználatok csak kismértéken változnak, a természetbeni állapothoz igazodó módon, új vonalas infrastruktúraelem kialakítása nem várható, ezáltal a módosítás nincs hatással a település tájszerkezetére.

A módosítási terület érintett a tájképvédelmi terület övezetével.

Természetvédelem

A település teljes közigazgatási területe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság működési területébe tartozik.

A módosítási területet érinti az országos jelentőségű Nyugat-Mecsek Tájvédelmi Körzet.

A módosítási területet érinti a Natura 2000 madárvédelmi területet.

A módosítási terület az ökológiai hálózat magterületében található.

A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik.

1.13. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

A zöldfelületi rendszer a település területfelhasználási egységeiben megjelenő, növényzettel borított felszínek hálózatba történő kapcsolódását jelenti. A zöldfelületi rendszernek és elemeinek hatása a kondicionálásban (levegő hűtése, átszellőzés biztosítása, légszennyező anyagok szűrése), a rekreációs használatban, és nem utolsósorban a vizuális-esztétikai hatásban érvényesül. Mánfán a zöldinfrastruktúra-hálózat elemei a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken egyaránt megtalálhatók, melyek a következők:

1. Belterületi zöldterületek (szerkezeti jelentőségű közpark, közkert, köztér)
2. Zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek
3. Telken belüli zöldfelületek
4. Közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
5. Vízfolyások menti zöldfelületek
6. Általános mezőgazdasági területek (szántó- és gyepterületek)
7. Fasorok, erdősávok
8. Nagy kiterjedésű erdőterületek
9. Vízfolyások menti természetközeli erdősávok

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva átlagos képet mutat. Ennek megőrzése és esetleges fejlesztése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során.

A módosítás a község zöldinfrastruktúra-hálózatát nem érinti.

1.14. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Az étterem közúton, gépjárművel a 66. sz. főútról közelíthető meg. Az út megfelelően kialakított, burkolt felületű. A főúthoz nem teljes értékű csomóponttal csatlakozik, mind a behajtó, mind a kihajtó ág jobbra kisíves csatlakozást biztosít.

Buszmegálló legközelebb Árpádtetőn (66-os út, Árpádtető megálló) érhető el, ~600 m-es gyaloglási távolságra, olyan szakaszon, ahol külön gyalogosjárda nincs. Így a terület tömegközlekedéssel történő megközelítése csak részlegesen biztosított, azonban az étterem elhelyezkedéséből és jellegéből adódóan (autós pihenő) ez nem okoz problémát. A terület az igényekhez megfelelően megközelíthető, közlekedési területek fejlesztése nem indokolt.

1.15. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

A módosítással érintett területek közműellátottsága jelenleg is megoldott.

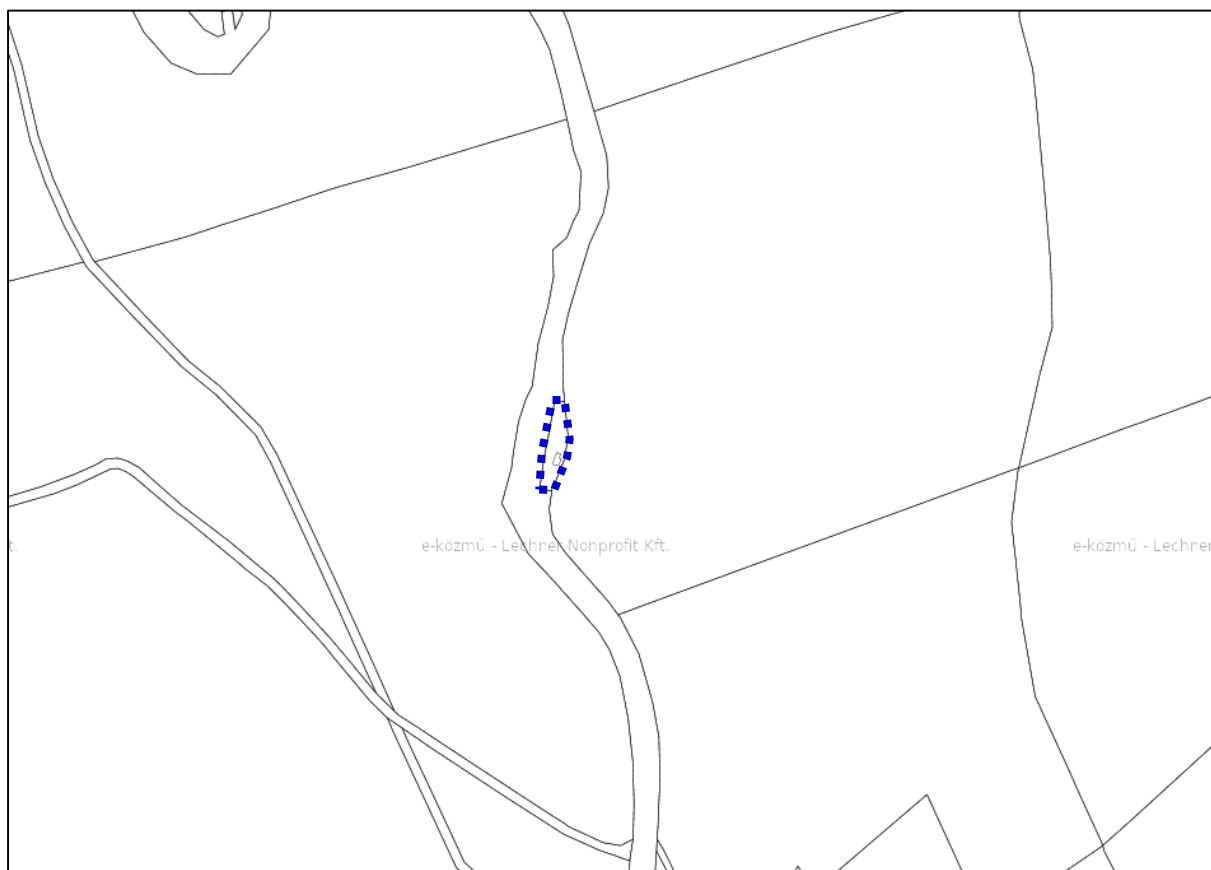
Az alábbi kivágatokon kerül bemutatásra a módosítási területek jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágatokon a **piros villamos energia**, a **kék vízellátás**, a **sárga szénhidrogén**, a **zöld távközlés**, a **rózsaszín a távhő**, a **bordó vonal a szennyvízelvezetés** közműveinek nyomvonalát jelöli.

A módosítással érintett területek közüzemi közműellátottsága részlegesen megoldott, a területen a hálózati közműellátottság teljes mértékben nem kialakított. Az étterem villamos megáplálás és a vízellátás a Mecsextrem Park irányából délről történik. Ezen hálózati elemek megújítása is tervezett az étterem felújítása során. A szennyvízkezelés egyedi

közműberendezésekkel működik. A szennyvíz tározásra egy 5 m³-es tartály szolgál, a meglévő vizesblokk mögött térszín alatt, amely heti rendszerességgel kerül leszippantásra.

A tervezett fejlesztések elsősorban minőségi fejlesztések, melyek következtében a közműigények jelentős növekedése nem várható, így településrendezési léptékben érdemi változást nem indukál. Új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel.

Az alábbi kivágaton kerül bemutatásra a fejlesztési terület E-KÖZMŰ rendszerben nyilvántartott jelenlegi közműhálózati ellátottsága.



A módosítási terület közműtérkép részlete
(Forrás: E-KÖZMŰ, 2026)

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

A településrendezési eszközök módosítása során cél az érintett ingatlan a jelenlegi, kialakult használat szerinti övezetbe sorolni oly módon, hogy az övezeti előírások biztosítsanak lehetőséget a fejlesztés megvalósítására is. Ennek javasolt megoldása, hogy az érintett ingatlan erdőterületből (nem erdő) a szomszédos közlekedési terület övezetébe kerül, mely övezetben a rendeltetés elhelyezhető, az előírásokkal a szükséges fejlesztés biztosítható. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Módosul a Településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat.

2.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során a fejlesztéssel érintett 0516/1 hrsz-ú ingatlan (1 793 m²) gazdasági erdőterület területfelhasználási egységből a meglévő és tervezett állapothoz igazodóan közlekedési és közműelhelyezési területbe kerül átsorolásra. További módosítások a településszerkezeti tervben nem szükségesek.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a nem szükséges biológiai aktivitásérték változást sem számolni.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

2.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítás során a 0516/1 hrsz-ú ingatlan Ge jelű gazdasági erdőterület övezetből K jelű közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület övezetbe kerül átsorolásra. Ennek eszközeként a terület keleti határán szabályozási vonal kerül jelölésre.

Mivel a hatályos HÉSZ 2003-ban került elfogadásra, így az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának előírásait szükséges figyelembe venni. Az alkalmazandó OTÉK állapot szerint közlekedési és közműterületen maximum 5%-os beépítettséggel helyezhető el épület.

Jelenleg a szabályozási terven minden közeledési terület K jelű övezetbe sorolt. A módosítással érintett telken 10%-os beépíthetőség előírása szükséges. Nem cél az összes közlekedési területen a beépíthetőség mértékének növelése, így egy új K-2 jelű övezet létrehozása javasolt, melybe csak a 0516/1 hrsz-ú ingatlan kerül besorolásra.

Az új övezetre az alábbi előírásokat javasoljuk megfogalmazni:

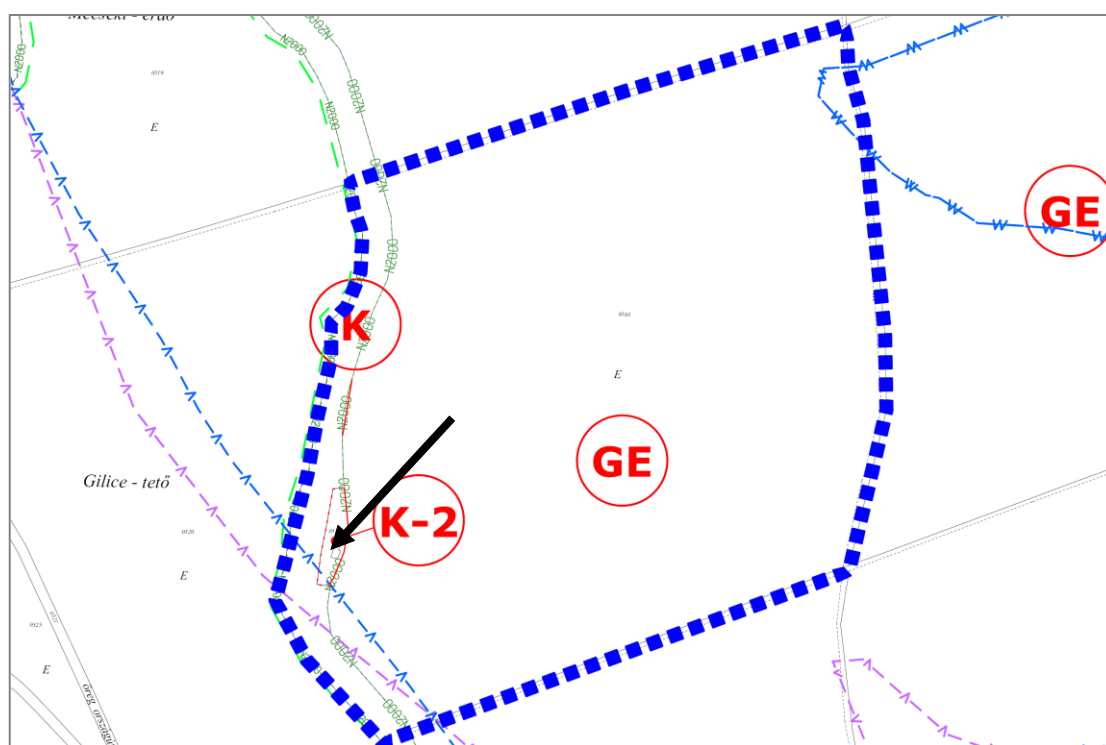
12/A. § (1) K-2 jelű övezet telkein az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt funkciók, rendeltetések helyezhetők el.

(2) K-2 jelű övezet telkeinek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.

(3) K-2 övezet telkein a kialakítandó legkisebb

- a) előkert mértet 0,0 m,
- b) oldalkert mérete 0,0 m,
- c) hátsókert mérete 0,0m.

A magasabb beépíthetőség előírása jelen HÉSZ és alkalmazandó OTÉK állapot alapján csak állami főépítési felmentéssel rögzíthető az övezetben, ezért a megengedett legnagyobb beépíthetőség értékének 10%-ban történő meghatározásához állami főépítési hozzájárulást szükséges kérni a módosítási eljárás során az új övezetre vonatkozóan, az egyedi adottságok, és használat alapján létrejövő új, egyedi övezetben (OTÉK alóli felmentés kérelmet lásd 4. melléklet).



Kivonat a tervezett külterület szabályozási tervből

2.2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem

Mánfa Község tájszerkezete a módosítás következtében jelentősen nem alakul át, a település területfelhasználási rendszere csak kismértékben változik, a természetbeni állapotnak megfelelő módon.

Természetvédelem

A módosítások védett természeti területen történnek, a területhez illeszkedő módon, így a módosításnak nincs érdemi negatív hatása a természeti rendszerekre, azok fennmaradását nem veszélyezteti.

Táj- és természetvédelmi szempontból a fejlesztések megvalósítása és a vendéglátó egység hosszútávú fenntartása során törekedni kell a meglévő növényzet megóvására. A megjelenő új épületek esetében a településképhez való illeszkedésről gondoskodni szükséges. Továbbá a hatályos településképi rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A fejlesztések során a természeti szempontból értéket képviselő területek, növények és az ökológiai kapcsolatok fennmaradását biztosítani szükséges. A füves területeken a vegyszeres kezelést, gyomirtást kerülni kell a környezeti terhelés minimalizálása, valamint a szomszédos területek ökológiai egyensúlyának megtartása érdekében.

Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat

A zöldfelületi rendszer fejlesztése során ügyelni kell arra, hogy az elszórtan kialakított zöldfelületi elemek közötti összeköttetés is létre tudjon jönni (pl.: fasorok, utak menti zöldsávok formájában). A tervezett módosítás nem gyakorol jelentős negatív hatást Mánfa meglévő zöldfelületi rendszerére.

2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett módosításnak a közlekedési hálózatra érdemi hatása nincs, továbbá a változások rendezési tervi szinten nem indukálnak többlet közlekedési igényeket sem, így nem szükséges további új közlekedési területek kijelölése. A Mecsek Pihenő funkciójához igazodóan közlekedési területbe kerül besorolásra, de a főúthálózattól eltérő övezetbe, melyben a meglévő és fejleszteni kívánt funkció elhelyezhető.

2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A jelen módosítás a már kialakult állapot rendezésére és annak későbbi fejleszthetőségére irányul, ebből fakadóan rendezési tervezési léptékben érdemi közműigény változást, növekedést nem indukálnak.

A módosítási eljárás során új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel.

2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján Mánfa katasztrófavédelmi besorolása **II. osztály**. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet rendelkezik arról, hogy mely települések tartoznak a II. osztályba, illetve arról, hogy milyen szabályok vonatkoznak az egyes osztályokra.

„21.§ (5) A besorolási osztályokra vonatkozó szabályokat és az egyes osztályokhoz tartozó elégséges védelmi szint követelményeit a 2. melléklet c) pontja tartalmazza (...)”

„24.§ (2) II. osztályba kell sorolni azokat a településeket, amelyek

- a) az atomerőmű által közvetetten veszélyeztetettek (3–30 km közötti területen lévő),
- b) * veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vagy küszöbérték alatti üzem által veszélyeztetettek, és külső védelmi terv készítésére nem kötelezettek, vagy
- c) az egyes veszélyeztető hatások kockázatbecslése és kockázati mátrixban történő elhelyezése alapján a 2. melléklet b) pontja szerinti II. besorolást kapják.

A következőkben a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők kerülnek feltárára:

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOK

- A közigazgatás érintett földtani veszélyforrás övezetében, azonban a módosítási területet nem érinti földtani veszélyforráspont.

VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

- A terület nem árvízveszélyes és belvízzel sem veszélyeztetett.
- A módosítási terület nem mélyfekvésű.

VESZÉLYESSÉGI ZÓNÁVAL RENDELKEZŐ ÜZEMEK

- A módosítási területet nem érinti veszélyességi zónával rendelkező üzem veszélyességi övezete.

KÖZMŰSZOLGÁLTATÁSBÓL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

- A módosítási területet nem érinti földgáz elosztóvezeték és védőterülete.
- A módosítási területet nem érinti magas vagy középfeszültségű-villamosenergia elosztóhálózat nyomvonala és védőterülete.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- A módosítási terület érinti a tájképvédelmi övezet.
- A módosítási terület érinti az ökológiai hálózat magterületének övezetét.
- A módosítási terület a Nyugat-Mecsek Tájvédelmi Körzetben található.
- A módosítási terület Natura 2000 területen belül helyezkedik el.

ÉPÍTETT KÖRNYEZETI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- A módosítási területet nem érinti országos jelentőségű, műemléki védettség alatt álló épület vagy nyilvántartott régészeti lelőhely
- Helyi védelem alatt álló épületek a hatályos Tkr. alapján nem találhatók a területen

Ezek alapján a tervezett módosítás nincs hatással a települést érintő védelmi és korlátozó elemekre.

2.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett területek részletes bemutatása az 1. *Megalapozó vizsgálat* 1.3. *A módosítási helyszín bemutatása* című fejezetében kerül ismertetésre.

2.7. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Mánfa község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

Mánfa tekintetében az alábbi területrendezési tervek előírásaival való összhangot szükséges vizsgálni:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),*
- *A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BMTrT)*

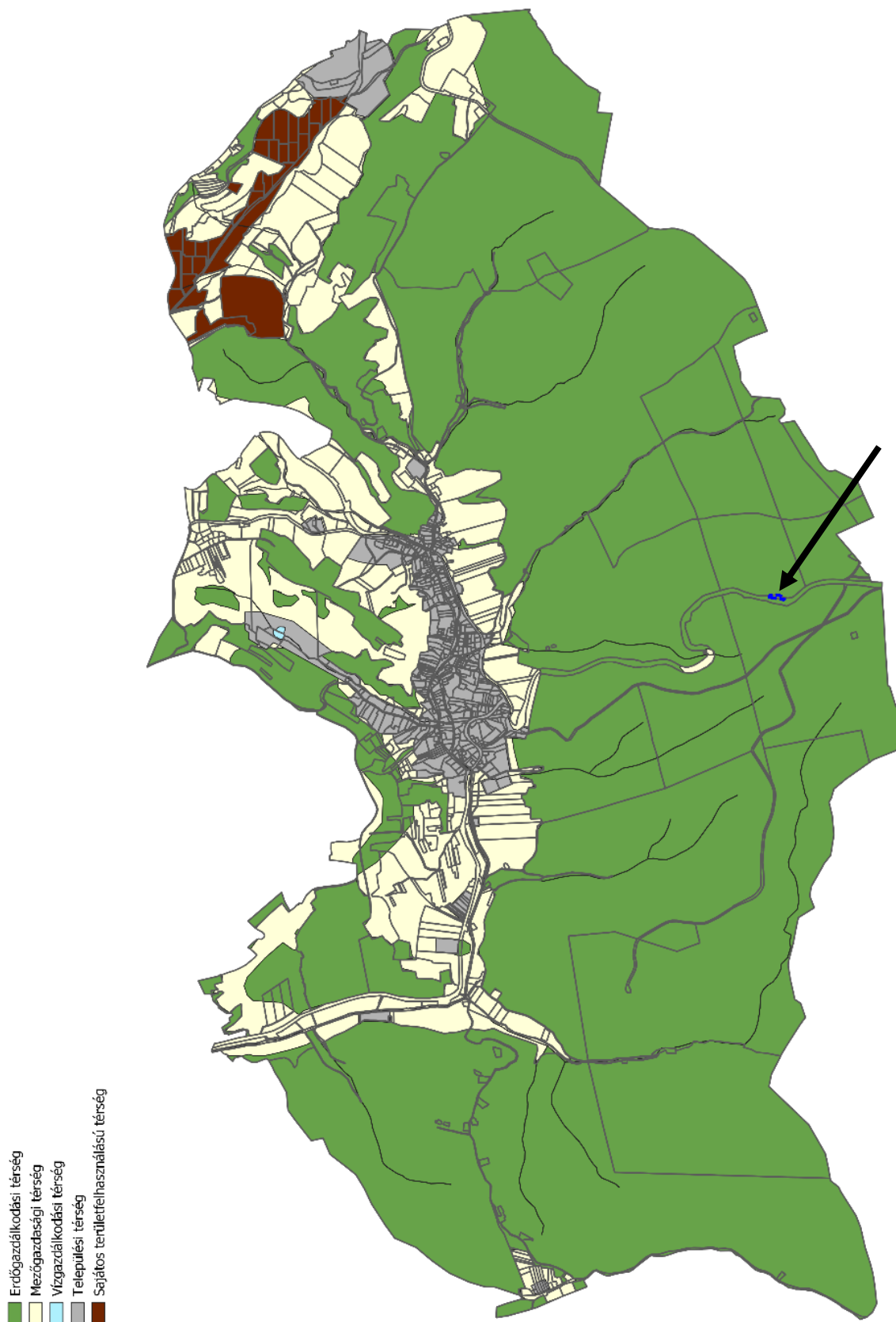
2.7.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A BMTrT Szerkezeti tervlapja alapján a módosítással érintett terület erdőgazdálkodási térségen belül helyezkedik el.

Erdőgazdálkodási térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 11.§ a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

Megfelelés: A módosítási terület érintett az erdőgazdálkodási térséggel. Azonban a módosítási terület az erdők övezetével nem érintett, mivel a térségi terv a 66. sz utat, kiegészítve Mecsek Pihenő területével, nem sorolja a térségi övezetbe. Ennek megfelelően az erdők övezetén belül nem történik területfelhasználás váltás, ezáltal a térségi övezeti és az erdőgazdálkodási térség területfelhasználási egységére vonatkozó előírásoknak is megfelel a módosítás.



Kivágat a BMTrT Szerkezeti tervlapjából
(Forrás: E-TÉR Adatszolgáltatás, 2026. augusztus)

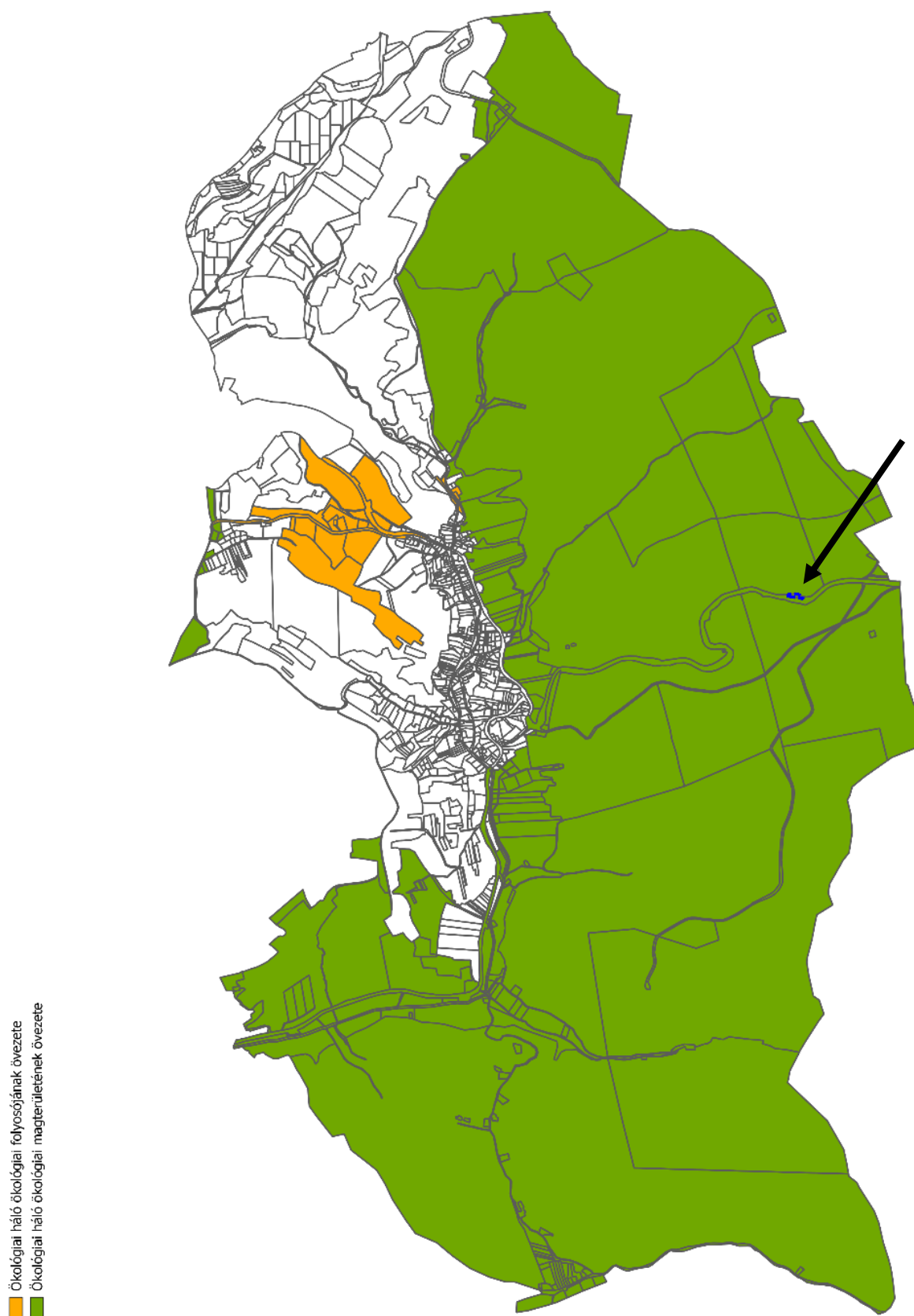
2.7.2. ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az alábbi táblázat összefoglalóan mutatja, hogy milyen térségi övezetek érintik a módosítási területet:

A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	Mánfa érintettsége	Módosítási terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
Az MATrT-ben meghatározott és a BMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a BMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	Mánfa érintettsége	Módosítási terület érintettsége
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
14. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
15. földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	érinti
16. gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	nem érinti	nem érinti
17. turizmusfejlesztés célterületeinek övezete – turizmusfejlesztés térségi jelentőségű területe	érinti	érinti
18. építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete – térségi jelentőségű építészeti örökséggel érintett település	nem érinti	nem érinti
19. együtt tervezésre javasolt térségek övezete (Pécsi agglomerációhoz tartozó települések)	nem érinti	nem érinti

A következőkben azon övezetek kerülnek térképi bemutatásra, melyek érintik Mánfa közigazgatási területét, illetve az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés kerül igazolása, melyek konkrétan érintik a módosítási területet.

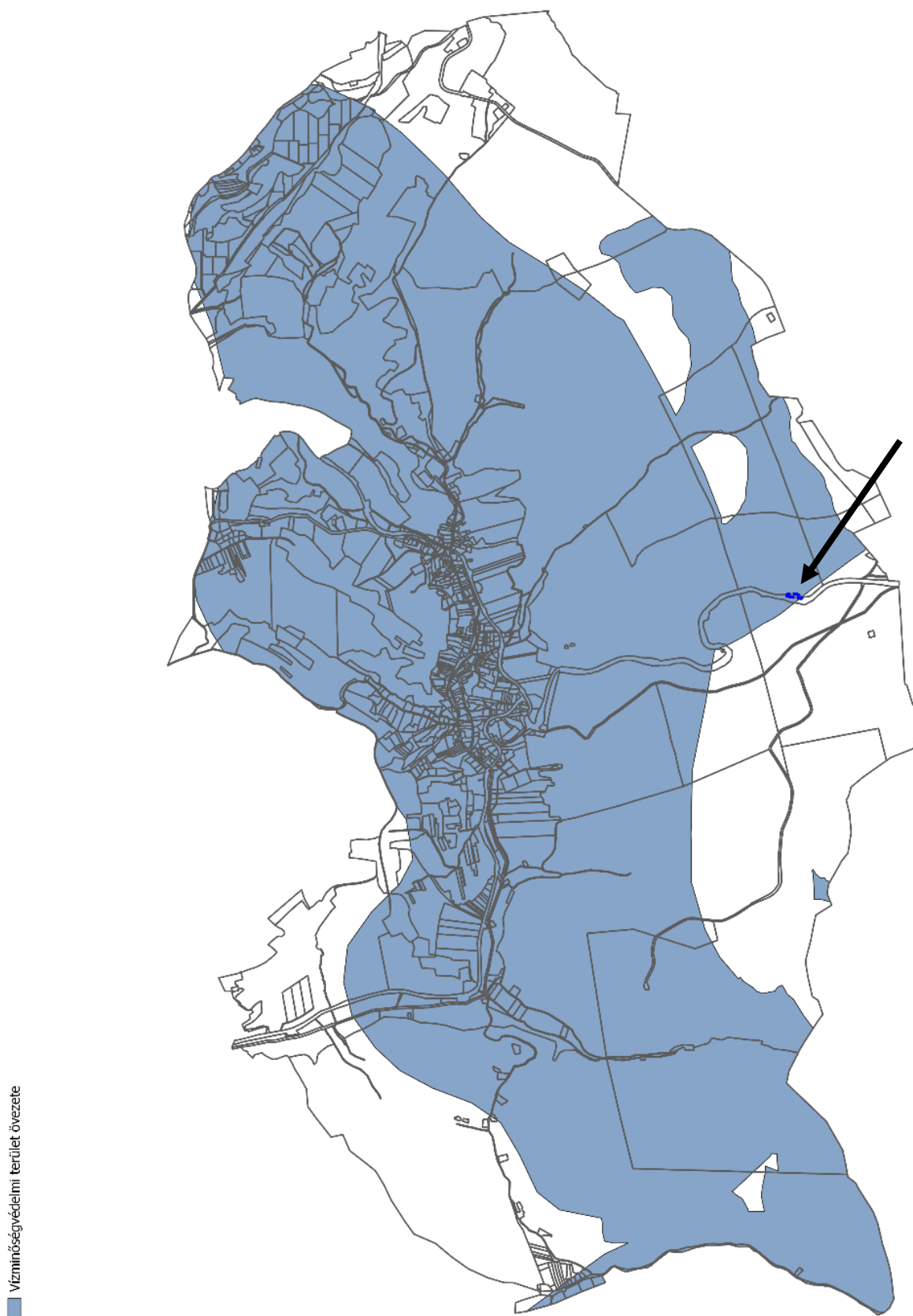
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÉS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



ERDŐK ÖVEZETE

Erdők övezete

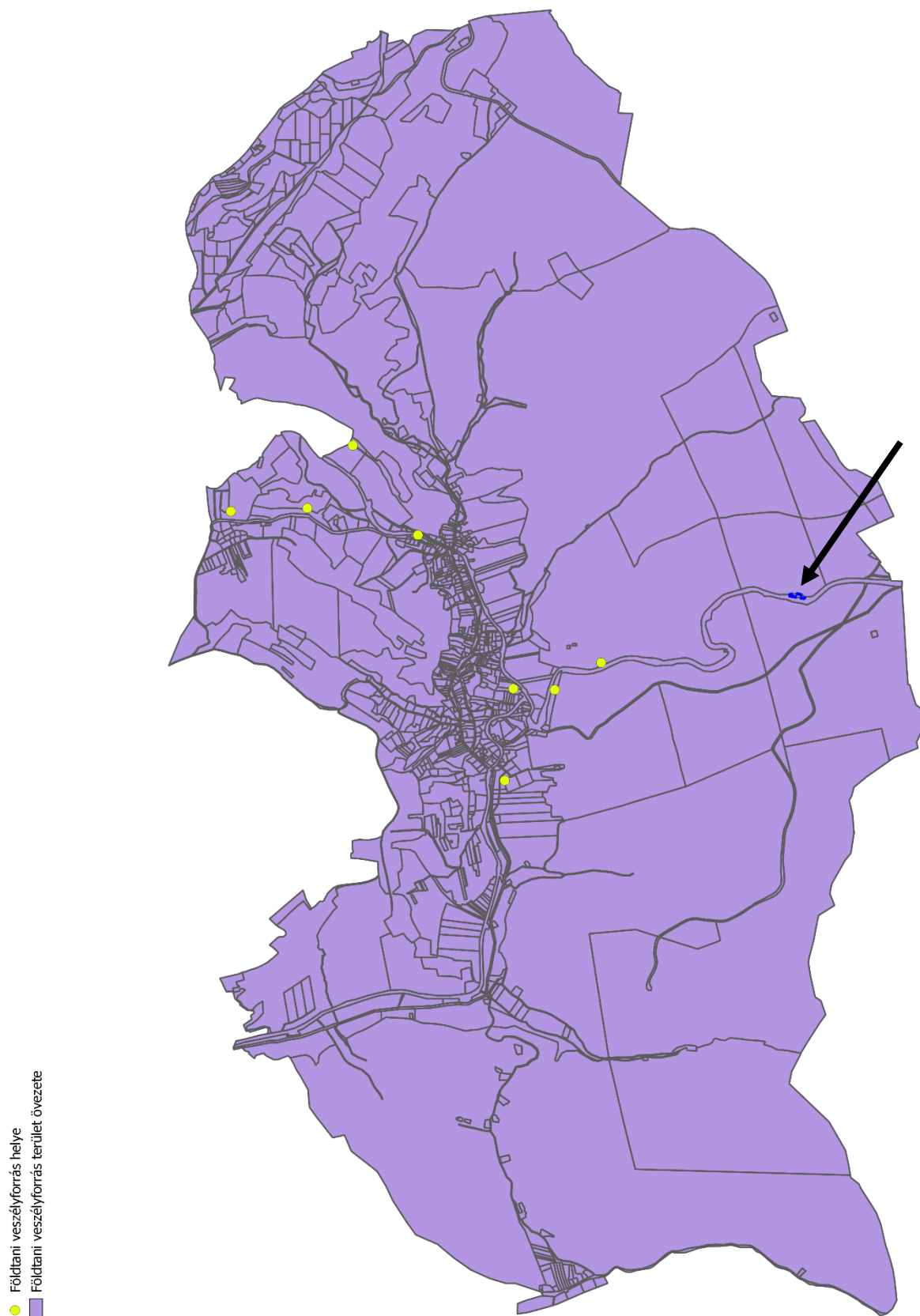


JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

■ Jó termőhelyi szántók övezete



FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE



Kiemelt turisztika övezete

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Ökológiai hálózat magterületének és ökológiai hálózat puffterületének övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT. törvény 43.§-a:

27. Ökológiai hálózat magterületének övezete

43. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

- a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
 - aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója körülzárja,
 - ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy
 - ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;
 - b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyósójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.
- (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.
- (3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.

Megfelelés: A módosítási területet egésze az ökológiai hálózat magterületének övezetével érintett. A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett módosítás nincs jelentős hatással az ökológiai hálózat magterületének övezetére. A településrendezési tervek övezeti rendszere, előírásai a térségi övezet elvárásával összhangban került kialakítására.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet 4.§-a:

„4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Megfelelés: A teljes módosítási terület a tájképvédelmi terület övezetével érintett. A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett módosítás nincs jelentős hatással a mánfai tájképre. Ezen túl a településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet 5.§-a:

5.Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

Megfelelés: A módosítási terület nagyobb része vízminőségvédelmi terület övezetével érintett, A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE – TURIZMUSFEJLESZTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETE

Kiemelt turisztikai terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 8.§-a:

3. Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok

8. § A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedést.

Megfelelés: A módosítási terület egésze érintett a térségi övezettel. A tervezett módosítások nem mondanak ellen az övezetre vonatkozó előírásoknak.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet.11§-a:

11. Földtani veszélyforrás terület övezete

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatóság hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

Megfelelés: A módosítási terület egésze érintett a térségi övezettel, azonban az adatszolgáltatás alapján konkrét földtani veszélyforrás nem érinti a módosítási területet. A tervezett módosítások nem mondanak ellent az övezetre vonatkozó előírásoknak.

2.8. BIOLÓGIAI-AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A magyar építészettről szóló 2023. évi C törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A Méptv. 8.§ (3) b) pontja értelmében, a törvény végrehajtására kiadott, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. kapott felhatalmazást arra, hogy a biológiai aktivitásérték számítás részletszabályait megállapítsa.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (5) b) alapján 2027-ig a településrendezési eszközök módosítása során a BIAÉ számítás során a Korm.rend 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni. Jelen eljárás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a módosítás során nem szükséges biológiai aktivitásérték változást számolni.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEZ MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

**Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati rendelete**

*Mánfa Község településszerkezeti tervéről szóló 62/2017. (XII.29.)
önkormányzati határozatának módosításáról*

1. Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete Mánfa Község
Településszerkezeti Terve helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

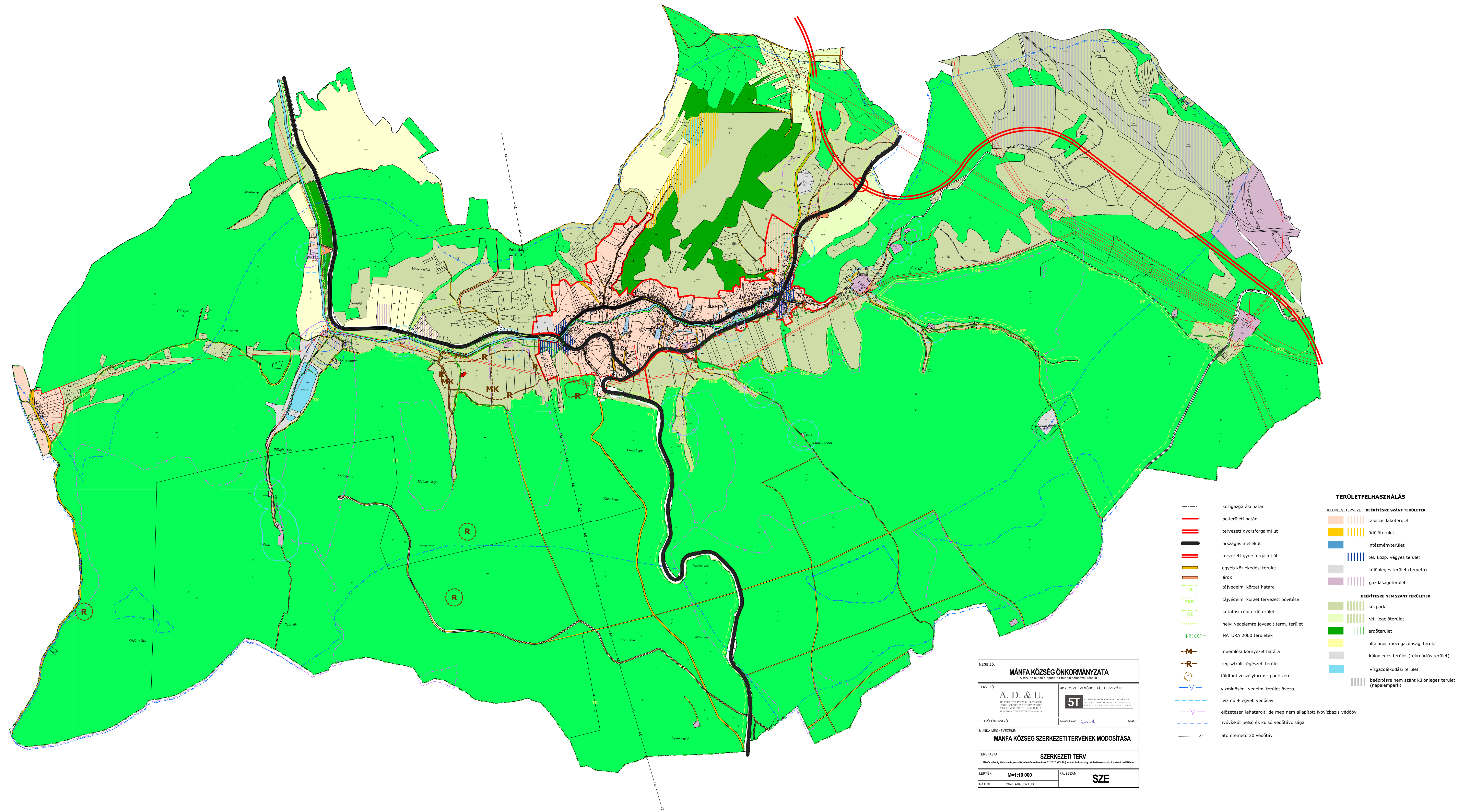
Mánfa, 2026.

.....
jegyző

.....
polgármester

1. melléklet a .../2026 (.....) Önkormányzati határozathoz

MÁNFA T-1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Mánfa Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2003 (IV.25.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] A rendelet kiemelt célja a 0516/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata a kialakult állapotra és a tervezett fejlesztésekre tekintettel.

[2] Mánfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Mánfa Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2003 (IV.25.) számú rendelete az alábbi 12/A.§-al egészül ki:

„12/A. § (1) K-2 jelű övezet telkein az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt funkciók, rendeltetések helyezhetők el.

(2) K-2 jelű övezet telkeinek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.

(3) K-2 övezet telkein a kialakítandó legkisebb

a) előkert mértet 0,0 m,

b) oldalkert mérete 0,0 m,

c) hátsókert mérete 0,0m.”

2.§

Mánfa Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2003 (IV.25.) számú rendeletének 1. melléklet SZ-1 jelű szabályozási tervlap helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

3.§

(1) E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

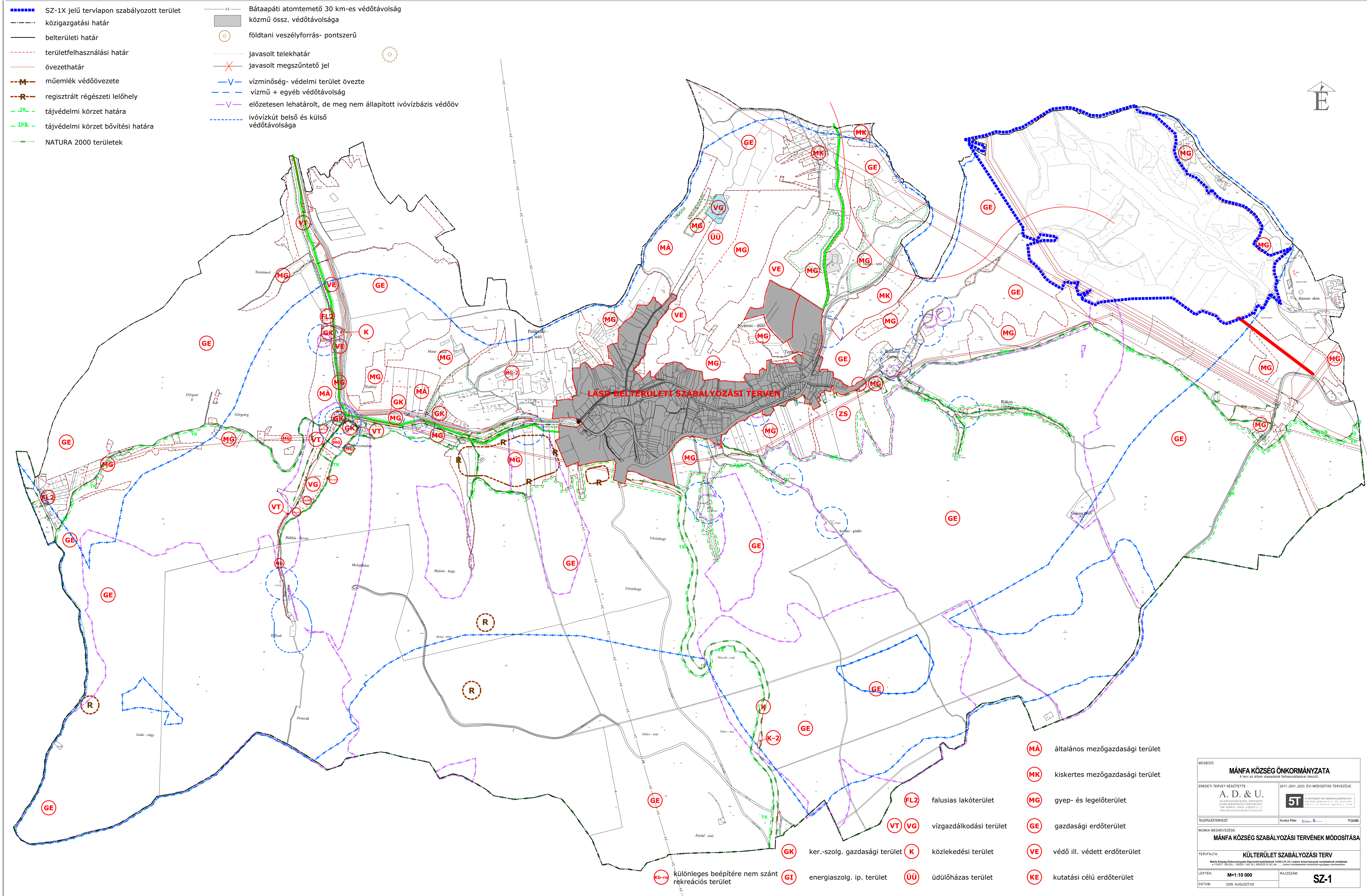
Mánfa, 2026.

.....
jegyző

.....
polgármester

1. melléklet a .../2026 (.....) Önkormányzati rendelethez

MÁNFA SZ-1 SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

K I V O N A T

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

21/2026. (V.26.) sz. határozata

A Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében, valamint a Mánfa 0539/2; 0582; 0584; 0539/6; 0539/8; 0539/9 hrsz.-ú ingatlanokon lótartás, legeltetés, lovasoktatás, lovasturizmus megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének általános eljárásban történő módosítása - településfejlesztési döntés, valamint a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeit megállapító főépítési feljegyzés jóváhagyása

Mánfa község Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, – megtárgyalta „*A Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében, valamint a Mánfa 0539/2; 0582; 0584; 0539/6; 0539/8; 0539/9 hrsz.-ú ingatlanokon lótartás, legeltetés, lovasoktatás, lovasturizmus megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének általános eljárásban történő módosítása - településfejlesztési döntés, valamint a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeit megállapító főépítési feljegyzés jóváhagyása*” tárgyú előterjesztést, és a Mánfa község településrendezési eszközének általános eljárásban történő 2026. évi I. számú eljárásban tervezett módosítása kapcsán az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület támogatja a Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében, valamint a Mánfa 0539/2; 0582; 0584; 0539/6; 0539/8; 0539/9 hrsz.-ú ingatlanokon lótartás, legeltetés, lovasoktatás, lovasturizmus megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének módosítását.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítását általános egyeztetési eljárás keretében kell lefolytatni.
3. A készülő településrendezési eszköz helyi partnerekkel történő egyeztetésének szabályait a településtervek, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet megalkotása és módosítása során történő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (X. 22.) önkormányzati rendeletében szereplő partnerségi rend határozza meg.
A Képviselő-testület utasítja a főépítést, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy beszerzési eljárás lefolytatása nélkül az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-nél történő (dr. Kovács Péter településtervező) településtervezési munka megrendelésére, az ezzel kapcsolatos szerződés aláírására.
5. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.
6. A Képviselő-testület utasítja a települési főépítést, hogy a szerződés megkötését követően, fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását, az eljárást az E-TÉR rendszeren keresztül indítsa el.
7. A Képviselő-testület jóváhagyja az 1. számú melléklet szerinti – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést, valamint a 2. számú melléklet szerinti alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést.

Határidő: 2025. július 15.
Felelős: Takács Zsolt polgármester
Kersity Antal főépítész

Mánfa, 2026. május 26.



dr. Müller József
aljegyző



Takács Zsolt
polgármester

1. számú melléklet – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés

Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében, valamint a Mánfa 0539/2; 0582; 0584; 0539/6; 0539/8; 0539/9 hrsz.-ú ingatlanokon lótartás, legeltetés, lovasoktatás, lovasturizmus megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének általános eljárásban történő módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább	munkarész szükségessége
a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	szerkezeti terv bemutatásával teljesül, külön ábrázolni nem szükséges
b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	átnézeti térképen bemutatni szükséges
c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:	munkarész szükségessége
d) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	szükséges.
e) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	szükséges.
f) Területrendezési követelmények	szükséges
g) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek vizsgálata szükséges
h) A település demográfiai helyzete	nem szükséges.
i) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	szükséges.
j) A település gazdasága	nem szükséges.
k) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges.
l) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	hatályos tervek vizsgálata szükséges
m) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
n) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is	nem szükséges.
o) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
p) Közlekedés	szükséges
q) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
r) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

s) Légitársasággal érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával	nem szükséges.
t) Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával	szükséges

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.



Kersity Antal
Komlói Térség Főépítésze

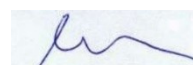
2. számú melléklet - alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés

Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében, valamint a Mánfa 0539/2; 0582; 0584; 0539/6; 0539/8; 0539/9 hrsz.-ú ingatlanokon lótartás, legeltetés, lovasoktatás, lovasturizmus megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének általános eljárásban történő módosítása

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	munkarész szükségessége
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b) Településrendezési javaslat	szükséges
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	amennyiben a tervezett fejlesztés során a táj, a zöld infrastruktúra érintettsége meghatározóan érintetté válik, szükséges
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Az útfejlesztéshez kapcsolódó változások bemutatása szükséges
f)) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	meglévő elemek érintettségének vizsgálata szükséges
g) A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	jogszabályi előírás szerinti esetben szükséges
j) A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül	nem szükséges
j) Környezeti értékelés	a környezet védelméért felelős szervek véleményétől függően

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.



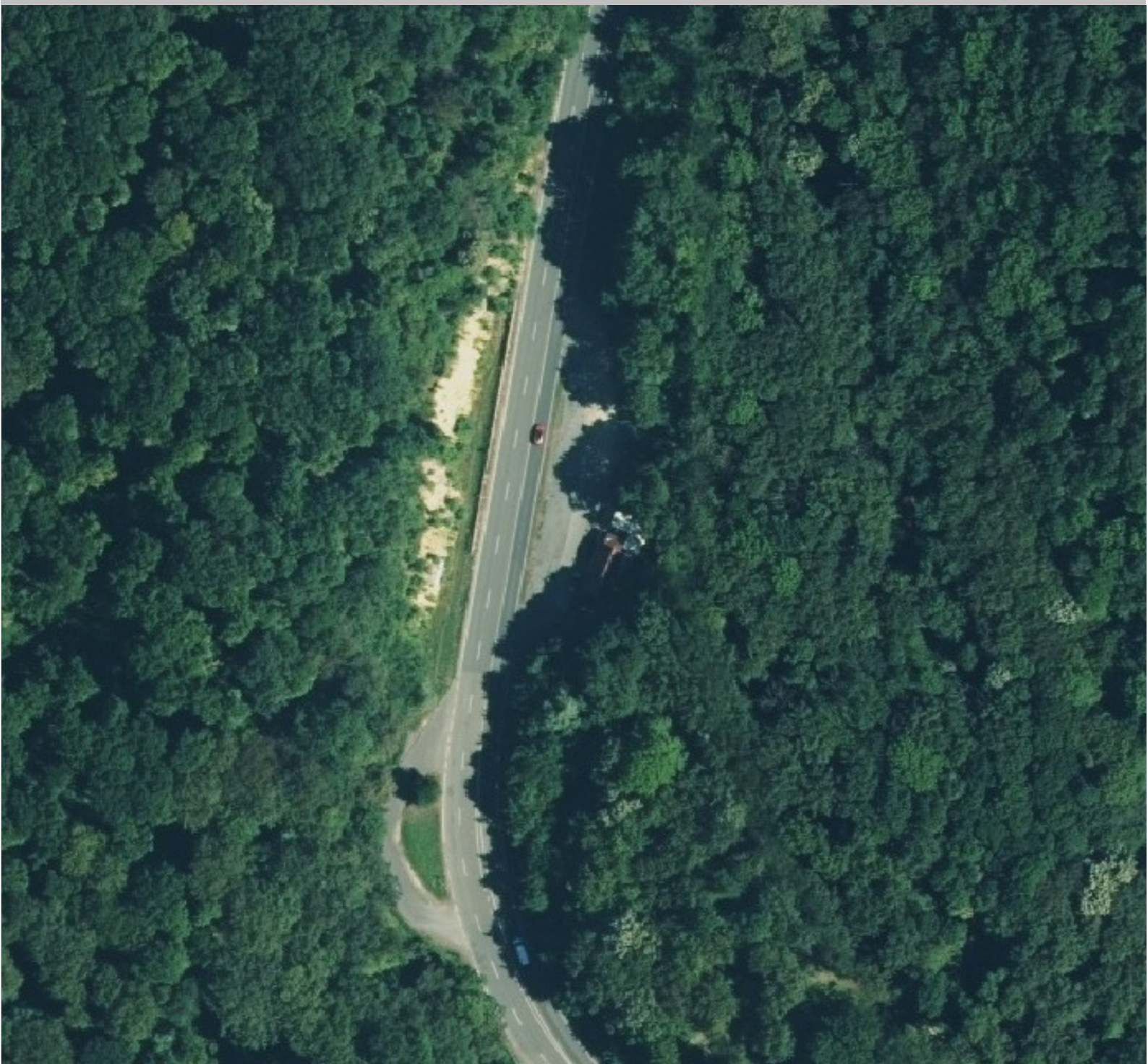
Kersity Antal
Komlói Térség Főépítésze

2. MELLÉKLET – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MÁNFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

MÁNFA 0516/1 HRSZ-Ú INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ



2026. FEBRUÁR

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MÁNFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

**MÁNFA 0516/1 HRSZ-Ú INGATLAN ÉS
KÖRNYEZETÉNEK TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ**

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

KÉSZÍTETTE:

Kovács Péter e.v.

2026. FEBRUÁR

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	4
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	5
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA	5
3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK	9
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	10
5. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV	12
6. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK.....	14
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI.....	14
8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA	16
8.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	16
8.1.1. <i>Településszerkezeti terv</i>	16
8.1.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i>	17
8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK.....	19
8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	20
8.3.1. <i>Településszerkezeti terv</i>	20
8.3.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i>	21
MELLÉKLETEK.....	22
1. MELLÉKLET – MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ	23
2. MELLÉKLET – MEGLÉVŐ ALAPRAJZ	24
3. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV.....	25

1. ELŐZMÉNYEK

A telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: TT) egy adott fejlesztéshez kapcsolódó, településrendezési eszköz módosítására irányuló önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Mecsek Road Kft., mint tulajdonos a Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetését, és fejlesztését tűzte ki célul. Tulajdonos kérelmet nyújtott be Mánfa Község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan annak érdekében, hogy a tulajdonában lévő ingatlan övezeti besorolása egyértelművé váljon, a tervezett elképzeléseknek megfelelően fejleszthető legyen. A kezdeményezett módosítás célja az érintett ingatlan és környezetének övezeti besorolásának felülvizsgálata és szükséges szerinti módosítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: EljR.) 19. § (1)-(2) bekezdése alapján az alábbi esetekben szükséges telepítési tanulmánytervet készíteni:

1. *A településrendezési szerződés megalapozásához*
2. *Az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként*
3. *A Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél*
4. *Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez*

Jelen fejlesztési cél építési beruházásnak minősül, emiatt az EljR. 19. § (2) bekezdésének való megfelelés érdekében telepítési tanulmánytervet szükséges készíteni a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez, és megalapozására.

A telepítési tanulmánytervet településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy készítheti. Az tulajdonos megbízásából a tanulmánytervet az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv, melyet a fejlesztő küld meg az Önkormányzatnak, a településrendezési eszközök módosításának megindításához, valamint – ha szükséges – a településrendezési szerződés megkötéséhez.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

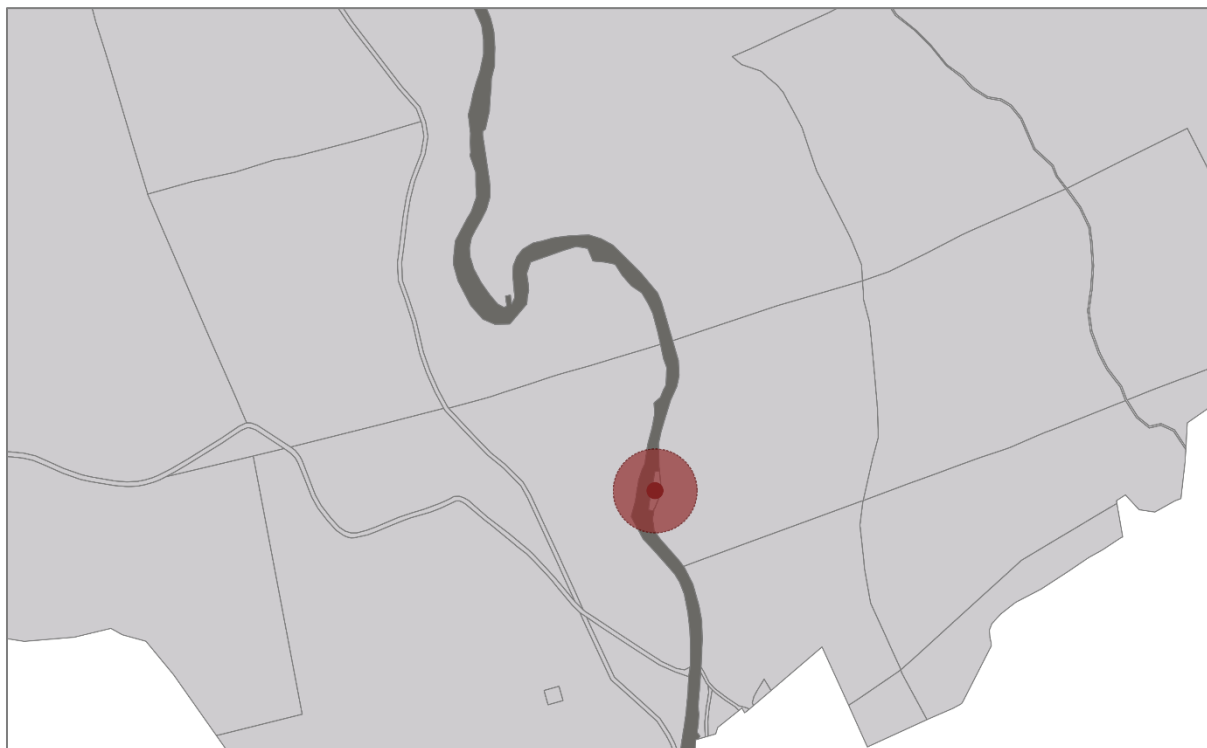
Jelen tanulmányterv célja az EljR. tartalmi követelményeinek megfelelő TT elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát.

A TT részletes tartalmi követelményeit az EljR. rendelet 7. melléklete rögzíti. Az EljR. 19.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész határozza meg az elkészítendő TT tartalmát, melynek meghatározása során figyelemmel van a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél sajátosságaira. Ennek megfelelően jelen telepítési tanulmányterv tartalma az önkormányzati főépítész nyilatkozata alapján az EljR. 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készül. Továbbá a tanulmányterv a fejlesztő által benyújtott kérelem és adatszolgáltatás szerint készül.

3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

Mánfa Község a Nyugat-Mecsek vonulatai között elterülő kistelepülés. Közigazgatásilag Baranya vármegyében Pécs és Komló között helyezkedik el. A fejlesztési terület Mánfa község külterületén, annak déli határán a 66. sz. főút mentén található. A területen jelenleg is étterem működik, melyet parkolók vesznek körül. Környezetében – a főút közlekedési területét leszámítva – erdőterületek találhatók.



A fejlesztési terület Mánbán belüli elhelyezkedése
(Alaptérkép forrása: E-TÉR adatok)



A fejlesztéssel érintett terület lehatárolása ortofotón (Forrás: E-KÖZMŰ)



A fejlesztéssel érintett terület lehatárolása az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen (Forrás: E-KÖZMŰ)





A terület jelenlegi állpaota

(Forrás: GoogleMaps, Kertvélesy Egyszerűsített építész műszaki leírás, 2026.02.20.)

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

KÖZLEKEDÉS

Az étterem közúton, gépjárművel a 66. sz. főútról közelíthető meg. Az út megfelelően kialakított, burkolt felületű. A főúthoz nem teljes értékű csomóponttal csatlakozik, mind a behajtó, mind a kihajtó ág jobbra kisíves csatlakozást biztosít.

Buszmegálló legközelebb Árpádtetőn (66-os út, Árpádtető megálló) érhető el, ~600 m-es gyaloglási távolságra, olyan szakaszon, ahol külön gyalogosjárda nincs. Így a terület tömegközlekedéssel történő megközelítése csak részlegesen biztosított, azonban az étterem elhelyezkedéséből és jellegéből adódóan (autós pihenő) ez nem okoz problémát. A terület az igényekhez megfelelően megközelíthető, közlekedési területek fejlesztése nem indokolt.

KÖZMŰADOTTSÁGOK

A módosítással érintett területek közüzemi közműellátottsága részlegesen megoldott, a területen a hálózati közműellátottság teljes mértékben nem kialakított. Az étterem villamos megváplálás és a vízellátás a Mecsextrem Park irányából délről történik. Ezen hálózati elemek megújítása is tervezett az étterem felújítása során. A szennyvízkezelés egyedi közműberendezésekkel működik. A szennyvíz tározásra egy 5 m³-es tartály szolgál, a meglévő vizesblokk mögött térszín alatt, amely heti rendszerességgel kerül leszippantásra.

A tervezett fejlesztések elsősorban minőségi fejlesztések, melyek következtében a közműigények jelentős növekedése nem várható, így településrendezési léptékben érdemi változást nem indukál. Új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel.

Az alábbi kivágaton kerül bemutatásra a fejlesztési terület E-KÖZMŰ rendszerben nyilvántartott jelenlegi közműhálózati ellátottsága.



A fejlesztési terület közműtérkép részlete (Forrás: E-KÖZMŰ)

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

Az alábbi fejezetben szereplő leírások, ábrák megegyeznek a 2024. augusztus 1-én beadott kérelemben szereplő adatokkal és a Kertvévelő Építész Iroda által 2026. február 20-án készített egyszerűsített építész műszaki leírásban szereplő információkkal.

A beépítési terv, mely tartalmazza a beépítés javaslatát, a határoló közterületek bemutatását, a zöldfelületek kialakításának módját, valamint a közlekedési és parkolási rendet, eredeti méretben a dokumentum 3. mellékletében tekinthető meg.

A fejlesztő tulajdonában álló 0516/1 hrsz-ú ingatlanon több mint 25 éve vendéglátó- és pihenőhely üzemel. A kiszolgálás jelenleg egy főépületben és egy teraszon történik, a hely befogadóképessége alacsonyabb, mint, amire igény lenne.

Telek adatok

Telek címe	Mánfa
Telek helyrajzi száma	0516/1
Telek területe	1793 m ²

Fejlesztő szeretné felújítani és modernizálni a vendéglátóhelyet. Ennek során szeretnének egy teljesen új, nagyobb, a mai kor igényeinek megfelelő konyhát létesíteni, továbbá a vendégteret bővíteni. Cél a mosdók teljes felújítása és épületen belüli kialakítása, valamint a szükséges közműberendezések korszerűsítése. Meglévő rendeltetési egység 1 db étterem funkciót takar, amely a tervezett állapot szerint is megmarad.

Határozott szándék volt a koncepció megalkotása során egy kiemelten igényes építészeti, épített- és zöld környezetű, zöld üzenetű épület. Az erdőben, az erdő szélén azzal teljes összhangban él az anyaghasználati világ.

Stílusát és hangulatát tekintve teljes területet, valamint az épületet átható zöld üzenet cseppet sem divat, sokkal inkább filozófia melynek fontos építészeti pillére a parkolók felől az épületre futtatott növényzet, az épület domináns vörös színe, illetve a megjelenő a természetes anyagokkal, a kő hatással egyaránt.

Tömegében a meglévő nyeregtetős formavilág megtartása határozott cél a maga kedves tömegarányával. Egyszerű mégis elegánsan komfortos, szerethető. A lényegében két traktusból álló épületegyüttes szerves egységet képez, kellemesen fogja közre a meglévő teraszt északról és délről.

A teraszok és fogyasztóterek nyugatról az útról és parkolóból kellemes üzenetet hordoznak a maguk éjszakai megvilágításában. Nyugati irányba pedig a közelbe lévő, kéztávolságra található erdő panorámája tárul a fogyasztó elé.

A telek adottságait tehát messzemenőig figyelembe vevő építészeti koncepció született.

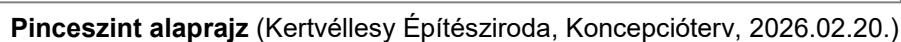
Beépítési adatok

Telek tervezett beép. alapterülete	179,2 m ²
Telek tervezett beépítettsége	9,99 %
Tervezett épület szint- és rend.egys.sz.	2 szint - 1 db étterem
Tetőidőm	35° és 45°
Terv +0,00 szintje meglévő megmaradó bfm	369,17 m

122 m² fogyasztói térre és teraszra vetített 13 db parkoló az igény, melyből 13 db teljesül. Ezen felül 1 db árufeltöltő parkoló pozíció többlet tervezett.

Ezen fejlesztési célok megvalósítása érdekében szükséges a hatályos HÉSZ előírásainak módosítása, elsősorban a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata a cél.





Az alábbi környezetbe illesztett látványterv szemlélteti a beépítési terv térbeli megjelenítését, a környezetbe való illeszkedését.





A meglévő épület és terasz tervezett felújítása és bővítése (Forrás: Kertvéllesy Építész Iroda –
Építész tervdokumentáció HÉSZ módosításhoz – Látványterv)

6. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

A terület közlekedési kapcsolatai a fent bemutatottak alapján megfelelők, a tervezett fejlesztés nem igényli a meglévő hálózat rendezési tervi szintű bővítését. A fejlesztés során a parkolóhelyek rendezése, szervezése merül fel.

A fejlesztési területen az infrastruktúra ellátottságára vonatkozó fejezet alapján a közműellátottság egyedi, magán közműberendezések által biztosított. A meglévő közműhálózati rendszer megfelelő a tervezett fejlesztéshez, annak bővítése nem, korszerűsítése indokolt.

A tervezett fejlesztés a 0516/1 hrsz-ú ingatlanra és szűk környezetükre korlátozódik, így nincs érdemi hatása a város humáninfrastruktúra rendszerére.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés a meglévő épületállomány bővítésére, a rendeltetés korszerű hasznosítását lehetővé tevő telekhasználati, övezeti struktúra kialakítására irányul az országos elvárásoknak megfelelő módon, ezáltal a tervezett fejlesztés nem generál többlet infrastruktúra igényt, a meglévő műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztése nem indokolt.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

A tervezett módosítások következtében megvalósítható fejlesztések során előreláthatóan építési tevékenységek történnek a területen, melyek a környezetére hatással lehetnek. Az alábbi fejezetben a valószínűsíthetően érintett területek meglévő környezeti állapota kerül bemutatásra, különös tekintettel azon környezeti elemekre/ rendszerekre, melyek a módosítással fokozottan érintettek.

KÖRNYEZETVÉDELME

A terület a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen helyezkedik el.

Ebből kifolyólag az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor fokozott műszaki védelmet kell biztosítani. Felszíni vizek tekintetében a módosítással érintett területen belül természetes állóvíz, vízfolyás vagy forrás nem található. Talaj-, felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében figyelemmel kell lenni arra, hogy szennyeződés ne történjen sem a létesítés, sem az üzemeltetés során. A létesítmények csapadékvízelveztető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy abból szennyező anyag nem juthasson a talajba.

Levegőminőség-védelmi szempontból a tervezett fejlesztés kivitelezési, építési fázisa vizsgálandó. A tervezett fejlesztés megvalósítását követően nem várható a területen a levegőminőség szempontjából sem mezőgazdaság, sem hőtermelési célú, sem pedig közlekedési célú jelentős többlet légszennyezés. Levegőminőség-védelmi szempontból gondoskodni kell az ömlesztett építési anyagok kiporzásának elkerüléséről, minimalizálni kell a település belterületét érintő szállítási munkákat.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból – a már meglévő környezeti hatásokon túl – várhatóan nincs új, jelentős környezeti hatása a tervezett beruházásnak.

Hulladékgazdálkodási szempontból az építési munka során keletkező építési hulladékot kezelni és elszállítani szükséges, míg a használat során keletkező kommunális hulladékot az arra rendszeresített gyűjtő edényében gyűjtik, melyek elszállítására a tulajdonos szerződést kötött a jogosult vállalkozóval.

Az építés során a környezetvédelmére vonatkozó jogszabályokat fokozottan be kell tartani, környezetkárosító technológiát, tevékenységet nem terveztünk, azt kerülni kell. A használat során az épületben és a környezetében tartózkodókat káros hatások nem érhetik.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Mánfa teljes közigazgatási területe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik. A fejlesztési terület a Nyugat-Mecsek tájvédelmi körzet területén belül, annak határán helyezkedik el. Továbbá Natura 2000 különleges madárvédelmi terület (SPA) és különleges természetmegőrzési terület (SCA), valamint ökológiai hálózat magterületének is része a terület.

A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik.

A fejlesztési terület ezen túl tájképvédelmi területen belül helyezkedik el.

Táj- és természetvédelmi szempontból a fejlesztések megvalósítása és a vendéglátó egység hosszútávú fenntartása során törekedni kell a meglévő növényzet megővésére. A megjelenő új épületek esetében a településképbe való illeszkedésről gondoskodni szükséges. Továbbá a hatályos településképi rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A fejlesztések során a természeti szempontból értéket képviselő területek, növények és az ökológiai kapcsolatok fennmaradását biztosítani szükséges. A füves területeken a vegyszeres kezelést, gyomirtást kerülni kell a környezeti terhelés minimalizálása, valamint a szomszédos területek ökológiai egyensúlyának megtartása érdekében.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A fejlesztéssel érintett területeken belül a módosítással konkrétan érintett ingatlanok egyikén sem található országos vagy helyi jelentőségű védett építészeti érték, illetve nyilvántartott régészeti lelőhely, így a tervezett módosítás várhatóan nem gyakorol negatív hatást az épített környezetre és a régészeti örökségre.

EMBERI EGÉSZSÉG, LAKOSSÁGI ÉRDEKEK, ANYAGI JAVAK VÉDELME

A tervezett módosításnak és a módosítást követően megvalósítható fejlesztéseknek nincs negatívan hatása az emberi egészségre, a lakossági érdekeket és az anyagi javak védelmét nem sértik.

ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

A módosításnak és a fejlesztésnek várhatóan nincs jelentős negatív hatása az éghajlati tényezőkre, a klímát negatívan nem befolyásolja, azonban a fejlesztés során javasolt előnyben részesíteni olyan megoldások alkalmazását, ami elősegítheti a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklését.

Összefoglalóan megállapítható, hogy az országos és helyi környezetvédelmi előírások és a fent javasolt intézkedések betartása mellett a tervezett módosítás következtében megvalósítható fejlesztés környezeti hatásai minimalizálhatók, a módosítás nem ellentétes a környezetvédelem céljaival. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében. A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.

8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

8.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Mánfa Község hatályos településrendezési eszközei, - melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek - a következők:

- *Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2017. (XII.29.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT)*
- *Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Mánfa Község településrendezési tervéről és a helyi építési szabályzatról szóló 3/2003. (IV.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)*

8.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdése alapján legalább telektömbre kell készíteni. Így a hatályos településrendezési eszközök és a tervezett módosítások bemutatása során ennek a szabálynak megfelelő módosítási területként azt a telektömböt jelöltük ki, mely tartalmazza a fejlesztéssel érintett ingatlanokat, ingatlanrészeket.

A hatályos településszerkezeti terven a fejlesztéssel érintett ingatlan gazdasági erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt. A szomszédos ingatlanok többsége szintén gazdasági erdőterületként jelölt, ez alól a telek határán haladó 66. sz. út területe, kivétel, mely országos közútként jelölt, továbbá az erdőterületet feltáró úthálózat, mely egyéb közlekedési területbe sorolt.

A településszerkezeti terv alapján az alábbi védelmi vagy korlátozó elemek érintik a területet: természetvédelmi terület, Natura 2000 terület, vízminőség-védelmi terület.

A 66. sz. út területén meglévő országos mellékút jelölést alkalmaz a TSZT.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
---	közigazgatási határ
---	belterületi határ
==	tervezett gyorsforgalmi út
==	országos mellékút
==	tervezett gyorsforgalmi út
==	egyéb közlekedési terület
==	árok
TK	tájvédelmi körzet határa
TKB	tájvédelmi körzet tervezett bővítése
KE	kutatói célú erdőterület
~~~~	helyi védelemre javasolt term. terület
N2000	NATURA 2000 területek
M	műemléki környezet határa
R	regisztrált régészeti terület
o	földtani veszélyforrás- pontszerű
V	vízminőség- védelmi terület övezte
---	vízmű + egyéb védősáv
∨	előzetesen lehatárolt, de meg nem állapított ivóvízbázis védőöv
---	ivóvízkút belső és külső védőtávolsága
AE	atomtemető 30 védőtáv
JELENLEGI TERVEZETT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	falusias lakóterület
	üdülőterület
	intézményterület
	tel. közp. vegyes terület
	különleges terület (temető)
	gazdasági terület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	közpark
	rét, legelőterület
	erdőterület
	általános mezőgazdasági terület
	különleges terület (rekreációs terület)
	vízgazdálkodási terület
	beépítésre nem szánt különleges terület (napelempark)

Jelmagyarázat a hatályos településszerkezeti tervhez

### 8.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Ge jelű gazdasági erdőterület övezetbe sorolja a módosítással érintett területet. A szomszédos útterületet pedig közlekedési és közműelhelyezési terület övezetbe sorolja.

A hatályos HÉSZ 14. §-a az alábbi előírásokat fogalmazza meg az erdőterületekre vonatkozóan:

#### „14. Erdőterület (E)

**14. § (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a védelmi (védő és védett) (VE), kutatói (KE) és gazdasági (GE) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak.**

**(2) A területen – a kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények, amelyek kivonással elhelyezhetők.”**

Ezen hatályos előírások alapján vendéglátó létesítmény nem helyezhető el gazdasági erdőterületen belül.

A hatályos HÉSZ 12. §-a az alábbi előírásokat fogalmazza meg közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területekre vonatkozóan:

**„12. Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület (K)**

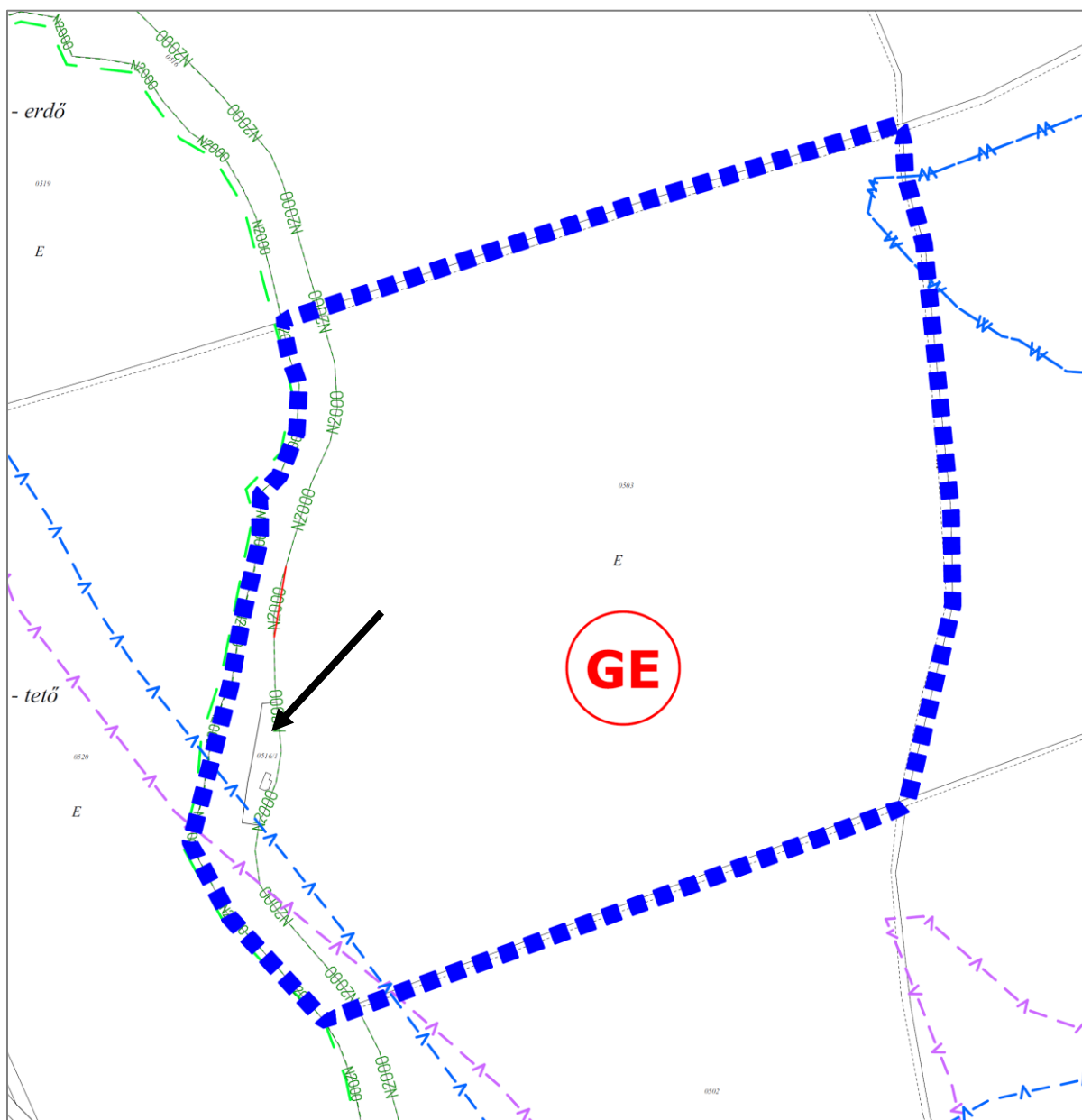
**12. § (1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.**

(2) Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli.

(3) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani.

(4) Hírközlési létesítmények közterületen, az ágazati szabványok, szakhatósági előírások betartásával helyezhetők el

(5) A szabályozási terven ábrázolt utak kialakítása során az érintett övezetre előírt minimális telekméretet nem kell figyelembe venni.”



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

■■■■■ SZ-1X jelű tervlapon szabályozott terület	— AE — Bábaapáti atomtemető 30 km-es védőtávolság
- - - - - közigazgatási határ	 közmű össz. védőtávolsága
———— belterületi határ	 földtani veszélyforrás- pontszerű
- - - - - területfelhasználási határ	- - - - - javasolt telekhatár
..... övezethatár	— X — javasolt megszüntető jel
- - M - műemlék védőövezete	— V — vízminőség- védelmi terület övezete
- - R - regisztrált régészeti lelőhely	- - - - - vízmű + egyéb védőtávolság
- TK - tájvédelmi körzet határa	- V - előzetesen lehatárolt, de meg nem állapított ivóvízbázis védőöv
- TKB - tájvédelmi körzet bővítési határa	- - - - - ivóvízkút belső és külső védőtávolsága
..... NATURA 2000 területek	
	 általános mezőgazdasági terület
	 kiskertes mezőgazdasági terület
	 falusias lakóterület
	 gye- és legelőterület
	 vízgazdálkodási terület
	 gazdasági erdőterület
 ker.-szolg. gazdasági terület	 közlekedési terület
 védő ill. védett erdőterület	
 különleges beépítése nem szánt rekreációs terület	 energiaszolg. ip. terület
	 üdülőház terület
	 kutatási célú erdőterület

#### Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

## 8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben gazdasági erdőterületként jelölt. A területhasználati besorolás alapvetően a már meglévő állapothoz, adottságokhoz sem igazodik, így annak a módosítása szükséges, bár a terület használata érdemben nem változik, a vendéglátó funkció továbbra is elsődleges marad.

A területre vonatkozó hosszútávú üzemeltetési és fejlesztési célok megfogalmazása során merült fel a hatályos HÉSZ szabályainak módosítására vonatkozó igény, melyet jelenleg a területre előírt kialakítható rendeltetések típusai, valamint a beépíthetőség alacsony aránya indukált. A hosszútávon tervezett beruházások megvalósítása érdekében az a cél, hogy olyan szabályozási környezet kerüljön kialakításra, mely elősegíti a terület természeti- és építészeti értékeinek megővését, mindamelllett lehetővé teszi a tervezett fejlesztések megvalósulását.

Ezek alapján a településrendezési eszközök módosításának célja a fejlesztéssel érintett ingatlan vonatkozásában a településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási rendszer, valamint helyi építési szabályzat építési előírásainak és a szabályozási terv övezeti besorolásának felülvizsgálata az alábbiak tekintetében:

- *A 0516/1 hrsz-ú ingatlan teljes területének övezeti besorolásának módosítása.*

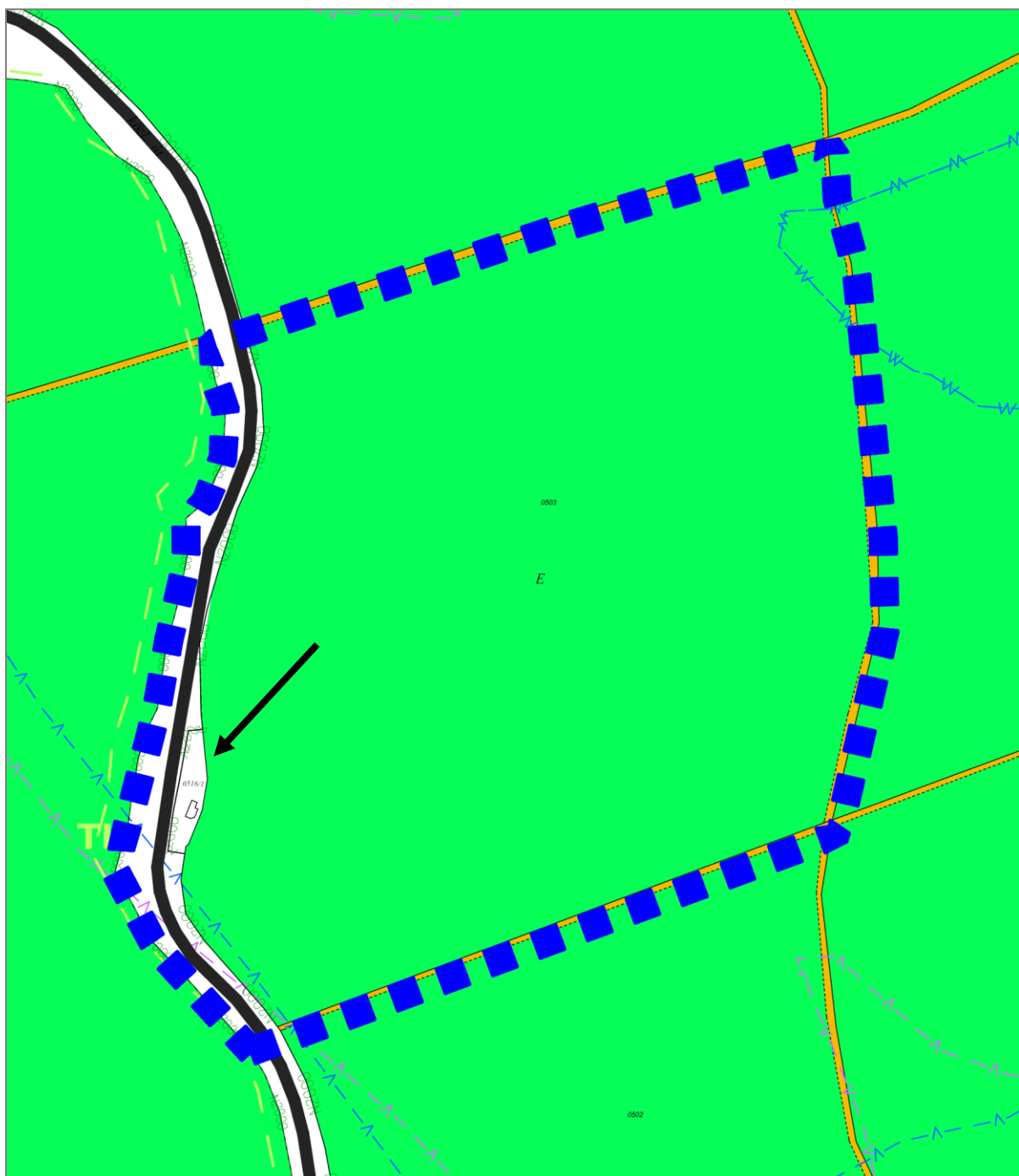
### 8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

#### 8.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során a fejlesztéssel érintett 0516/1 hrsz-ú ingatlan (1 793 m²) gazdasági erdőterület területfelhasználási egységből a meglévő és tervezett állapothoz igazodóan közlekedési és közműelhelyezési területbe kerül átsorolásra, melyben a meglévő rendeltetés elhelyezhető.

További módosítások a településszerkezeti tervben nem szükségesek.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a nem szükséges biológiai aktivitásérték változást sem számolni.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

### 8.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítás során a 0516/1 hrsz-ú ingatlan Ge jelű gazdasági erdőterület övezetből K jelű közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület övezetbe kerül átsorolásra. Ennek eszközeként a terület keleti határán szabályozási vonal kerül jelölésre.

Mivel a hatályos HÉSZ 2003-ban került elfogadásra, így az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának előírásait szükséges figyelembe venni. Az alkalmazandó OTÉK állapot szerint közlekedési és közműterületen maximum 5%-os beépítettséggel helyezhető el épület.

Jelenleg a szabályozási terven minden közeledési terület K jelű övezetbe sorolt. A módosítással érintett telken 10%-os beépíthetőség előírása szükséges. Nem cél az összes közlekedési területen a beépíthetőség mértékének növelése, így egy új K-2 jelű övezet létrehozása javasolt, melybe csak a 0516/1 hrsz-ú ingatlan kerül besorolásra.

Az új övezetre az alábbi előírásokat javasoljuk megfogalmazni:

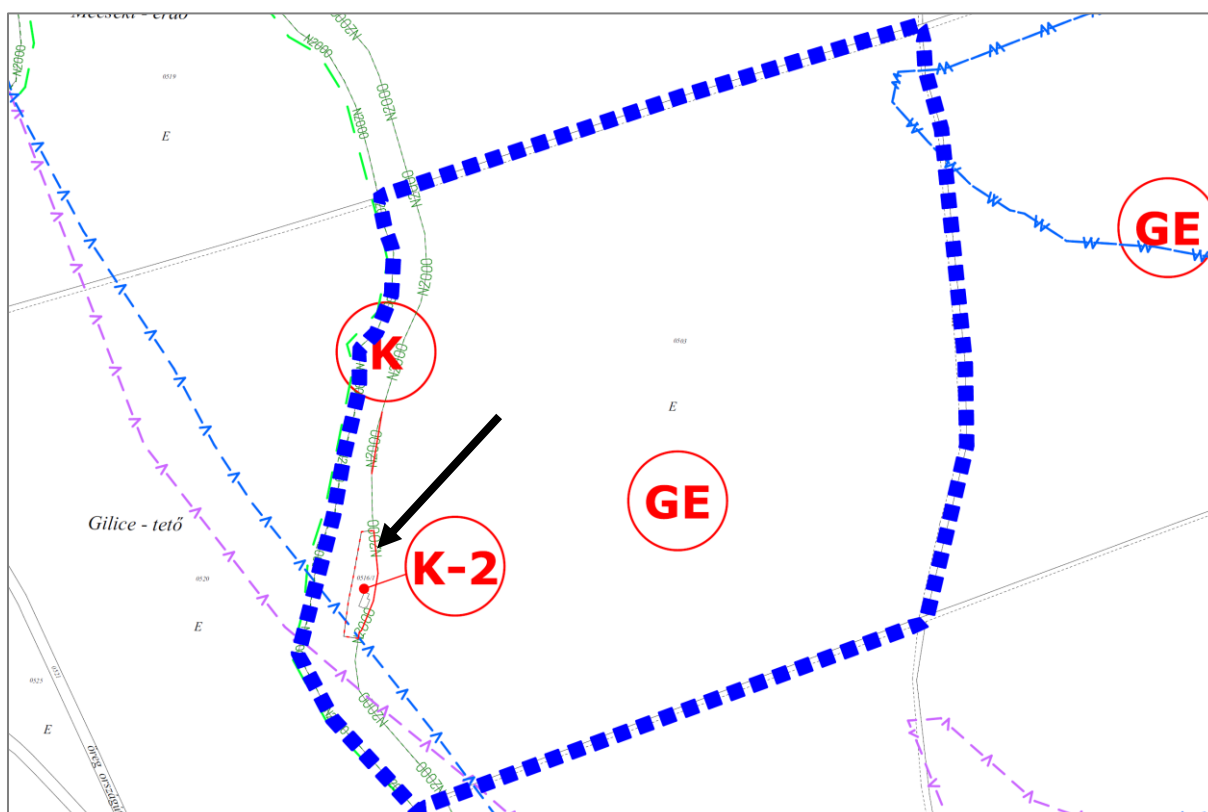
**12/A. § (1) K-2 jelű övezet telkein az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt funkciók, rendeltetések helyezhetők el.**

(2) K-2 jelű övezet telkeinek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.

(3) K-2 övezet telkein a kialakítandó legkisebb

- a) előkert mértet 0,0 m,
- b) oldalkert mérete 0,0 m,
- c) hátsókeret mérete 0,0m.

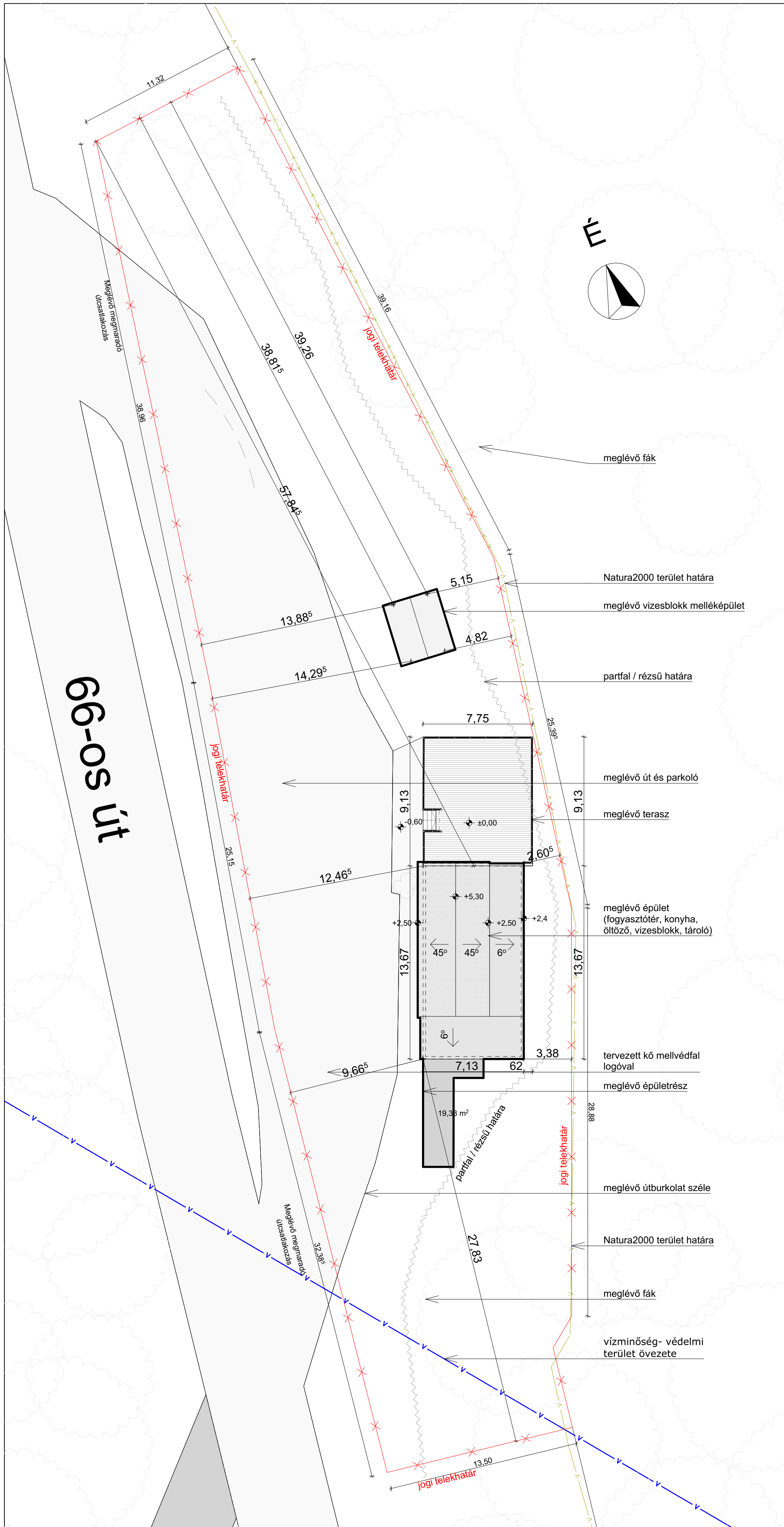
A magasabb beépíthetőség előírása jelen HÉSZ és alkalmazandó OTÉK állapot alapján csak állami főépítési felmentéssel rögzíthető az övezetben, ezért a megengedett legnagyobb beépíthetőség értékének 10%-ban történő meghatározásához állami főépítési hozzájárulást szükséges kérni a módosítási eljárás során.



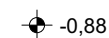
Kivonat a tervezett külterület szabályozási tervből

## MELLÉKLETEK

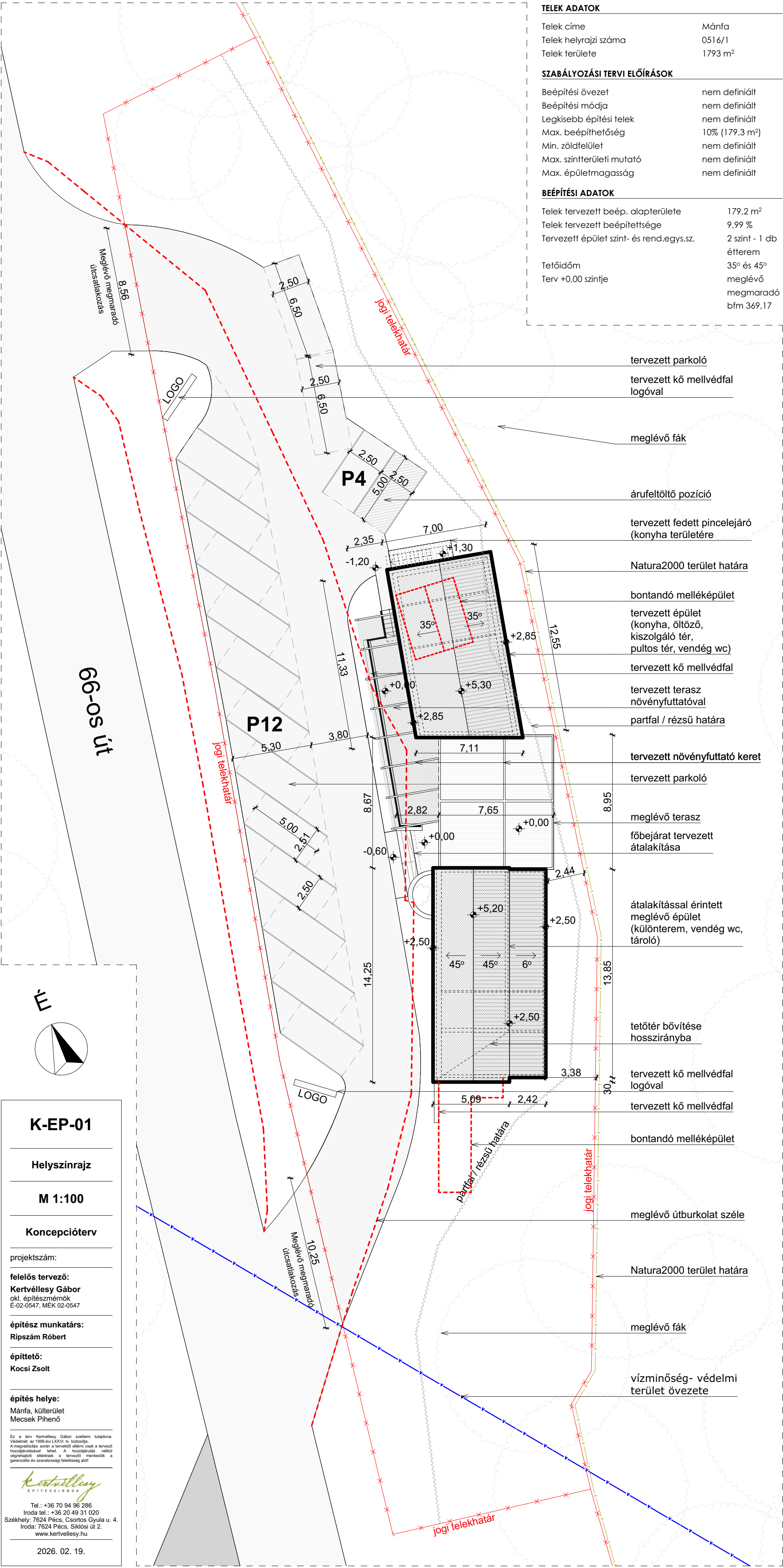
**1. MELLÉKLET – MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ**



## 2. MELLÉKLET – MEGLÉVŐ ALAPRAJZ



### 3. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV



K-EP-01

Helyszínrajz

M 1:100

Konceptióterv

projektszám:

felelős tervező:  
Kertvélesy Gábor  
okl. építészmérnök  
E-02-0547, MÉK 02-0547

építész munkatárs:  
Ripszám Róbert

építtető:  
Kocsi Zsolt

építés helye:  
Mánfa, külterület  
Mecsek Pihenő

Ez a terv Kertvélesy Gábor szellemi tulajdona. Védelmét az 1999. évi LXXVI. tv. biztosítja. A megvalósítás során a tervtől eltérni csak a tervező hozzájárulásával lehet. A hozzájárulás nélkül végrehajtott eltérések a tervezőt mentesítik a garanciális és szavatossági felelősség alól!

*Kertvélesy*  
ÉPÍTÉSZIRODA

Tel.: +36 70 94 96 286  
Iroda tel.: +36 20 49 31 020  
Székhely: 7624 Pécs, Csontos Gyula u. 4.  
Iroda: 7624 Pécs, Siklósi út 2.  
www.kertvellesy.hu

2026. 02. 19.

### 3. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELEÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL (HIVATALI KAPU)



Körmányhivatal	
Érk.: dátum	szám: 15461
Ikt.: dátum: 2026 AUG. 07	szám: 17/244-10
Mell.:	Ül.:

Lénárd Miklós Benedek - 2026.08.06. 11:52:41

## BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 3121-3/2026.  
Ügyintéző: P. László Erika  
Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Mánfa Község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú módosítása – tájékoztatás környezeti értékelés készítésével kapcsolatban  
Hiv. szám: M/244-7/2026.  
Ügyintéző: Kersity Antal főépítész

Takács Zsolt polgármester

Mánfa Község Önkormányzatának Polgármestere

Tisztelt Címzett!

**Mánfa Község Önkormányzatának Polgármestere** (7304 Mánfa, Fábán B. u. 58.) megkeresésére a tárgyi településrendezési eszköze elkészítésének egyeztetési eljárásában a területi környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörben eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) a *benyújtott dokumentáció, valamint a rendelkezésre álló információk alapján* az alábbi tájékoztatást adja.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a megkereséshez csatolt dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok, információk alapján megállapította, hogy *Mánfa Község településrendezési tervének módosítását tervezik a benyújtott* Mánfa Község helyi építési szabályzatának 2026. évi 1. számú módosítása 1. indítványa szerint Mánfa Község településrendezési eszközeibe beillesztése céljából.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §-a és 2. számú mellékletében foglaltak szerinti és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § és 8. § (2) d) bekezdésében foglaltak szerinti **települési környezeti értékelés (környezeti vizsgálat) benyújtása nem szükséges.**

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a benyújtott dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján **természet- és tájvédelmi szempontból** megállapította, hogy a módosítással érintett területek országos jelentőségű védett természeti területet, a 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet alapján az Európai Közösségek Natura 2000 hálózatba tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben definiált ökológiai hálózat elemét nem érintik.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Természetvédelmi Osztály  
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: [kormanyhivatalok.hu](http://kormanyhivatalok.hu)  
☎: +36 72 795 168 ✉: [kornyeztvedelem@baranya.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@baranya.gov.hu)  
HKP rövidnév: DDKTVF; KRID: 302222951  
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK KVTVHF TVO; KRID: 223384900

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a fentiek alapján környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak, a tárgyi módosítás a táj- és természetvédelmi szempontú követelményekkel összeegyeztethető.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján **zajvédelmi szempontból** megállapította, hogy az érintett területek szabályozási környezetének módosítása ellen zaj- és rezgésvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a Kr. 60. § (3) bekezdés, 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 5. és 5. a pontja, 64. § és 68. § alapján járt el, tájékoztatását elektronikus úton kiadta.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatósági hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján járt el, az illetékességről az 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Pécs, 2026. augusztus 6.

**A főispán helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából:**

Lénárd Miklós Benedek  
osztályvezető

Kapják:

1. Mánfa Község Önkormányzatának Polgármestere – HK
2. Irattár



KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Iktató			
Érk.: dátum	27	szám:	16661
Ikt.: dátum		szám:	M/244-18
Mell.:	Ul.:		

**Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság**  
7625 Pécs, Tettye tér 9.  
Telefon: (72) 517-200  
dunadrava@ddnp.hu

Mánfa Város Polgármestere

Mánfa

Fábián B. u. 58.

7 3 0 4

Ügyiratszám: DDNPI/1422-2/2026

Tárgy: Nyilatkozat Mánfa településrendezési eszközeinek módosításához

Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos

Ügyintéző Önöknél: Kersity Antal

Hivatkozási számuk: M/244-7/2026

Melléklet:

### Nyilatkozat

Mánfa község helyi településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi nyilatkozatot teszi:

A tervezett módosításhoz véleményünk szerint természetvédelmi szempontból környezeti értékelés szükséges, figyelemmel a tervezett változásokból adódó megnövekedett szennyvíz és hulladékmennyiségnek a szomszédos kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területre gyakorolt hatására.

Környezetvédelmi és tájvédelmi szempontból az illetékes Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának véleménye az irányadó.

Pécs, 2026. augusztus 27.

Üdvözlettel

**István  
Imre**

István Imre

általános igazgatóhelyettes

Digitálisan aláírta:

István Imre

Dátum: 2026.08.27

12:58:06 +02'00'

Kapják:

- Címzett
- Irattár (8030)



**Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság**  
7625 Pécs, Tettye tér 9.  
Telefon: (72) 517-200  
dunadrava@ddnp.hu

Mánfa Város Polgármestere

**Mánfa**

Fábián B. u. 58.

7 3 0 4

Ügyiratszám: DDNPI/1422-4/2026  
Tárgy: Nyilatkozat Mánfa településrendezési eszközeinek módosításához  
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos  
Ügyintéző Önöknél: Kersity Antal  
Hivatkozási számuk: M/244-7/2026  
Melléklet:

### Nyilatkozat

Komló Város helyi településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk által DDNPI/1422-2/2026 számon kiadott nyilatkozatunkat, telefonos egyeztetés után az alábbiak szerint módosítjuk:

A tervezett módosításhoz természetvédelmi szempontból környezeti értékelés nem szükséges.

Környezetvédelmi és tájvédelmi szempontból az illetékes Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának véleménye az irányadó.

Pécs, 2026. szeptember 17.

Üdvözlettel

**István  
Imre**

Digitálisan aláírta:  
István Imre  
Dátum: 2026.09.17  
07:41:59 +02'00'

István Imre  
általános igazgatóhelyettes

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Iktató			
Érk.:	dátum	szám:	18325
Ikt.:	dátum	szám:	M/244-21
Mell.:			

Kapják:

- Címzett
- Irattár (8030)



Pinczkerné Dr. Kassay Veronika - 2026.08.12. 09:47:24



MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érk.: dátum: 2026. AUG. 12	iktelő szám: 15810
iktelő dátum:	szám: 11/244-19
Mell:	Ol:

## BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY  
KÖZEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY

Mánfa Község Önkormányzata

**Takács Zsolt**

polgármester  
részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/NEF/00658-2/2026

Ügyintéző: Szabó-Kiss Adrienn

Tárgy: Vélemény Mánfa Község  
településrendezési eszközeinek 2026.  
évi 1. számú módosításával  
kapcsolatos környezeti értékelés  
szükségességéről

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mánfa Község Önkormányzata, „A Mánfa 0516/1 hrsz.-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszú távú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán környezeti értékelés készítése” tárgyú megkeresése kapcsán- véleményem az alábbiak szerint adom meg:

**A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentációban foglalt tervhez- közegészségügyi szempontból- környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. A további eljáráson részt kívánunk venni.**

A Hatóság a véleményét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr) 55. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 70. § a) pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. 1. c; pontja alapján adta ki a közegészségügyi hatóság.

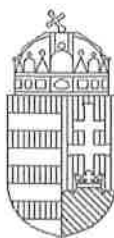
Pécs, 2026.

**A főispán helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából:**

Tisztelettel:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika  
vármegyei tiszt főorvos

Népegészségügyi Főosztály  
Közegészségügyi Osztály  
Cím: 7623 Pécs, Szabadság u. 7.; Web: kormányhivatalok.hu  
☎: +36 72 896 197 ✉: kozegeszsegugy@baranya.gov.hu  
HKP rövidnév: BAMKHN; KRID: 508908736  
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK NÉF KEO; KRID: 220412158



BARANYA VÁRMEGYEI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Iktató			
Érk.: dátum	szám:		15674
Ikt.: 2026. AUG. 11	szám:		11/244-13
Mell.:	Ül.:		

## BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/TIO/00955-2/2026  
Ügyintéző: Szedeli István Zsolt tű. szds.  
Telefonszám: (72) 896-903

Tárgy: Mánfa község településrendezési  
eszközeinek 2026. évi 1. számú  
módosítása

### Mánfa Község Önkormányzata

Takács Zsolt  
polgármester  
részére

#### Elektronikus úton továbbítva

#### Tisztelt Polgármester Úr!

Mánfa Község Önkormányzata hatályos településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú módosítása kapcsán – a tárgyban 2026. július 31. napján M/244-7/2026 iktatószámon megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (a továbbiakban: Hatóság) az alábbi véleményt adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklet II. pontja alapján nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően a vízvédelmi és vízügyi hatóság, súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a vármegyei iparbiztonsági hatóság jogosult véleményt nyilvánítani arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Mánfa község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú módosítási tervezetével kapcsolatban a Hatóság egyetért, előzetesen kifogást nem emel. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően vízügyi és vízvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható. A Hatóság vízvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály  
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály  
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormányhivatalok.hu  
☎: +36 72 896 900 ✉: tuzvedelem@baranya.gov.hu  
HKP rövidnév: BAVKHTIO; KRID: 679401763  
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. Fejezete alá tartozó alábbi küszöbérték alatti üzem nem található a településen.

A Hatóság a tárgyi ügyben a tájékoztatást a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdésének b) pontja és az SKVr. 1. § (3) bekezdésének a) és b) pontjai, valamint a 4. § (2) bekezdése alapján adta meg.

A Hatóság illetékességi területéről, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, illetőleg a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. a) pontja rendelkezik.

A kiadott véleménnyel kapcsolatosan felmerülő esetleges kérdései kapcsán munkatársaim adnak további felvilágosítást az alábbiak szerint:

Vízvédelmi és Vízügyi Hatóság:	Sáfrányné Feik Johanna	(72) 896-916
Iparbiztonsági Hatóság:	Szedeli István Zsolt tű. szds.	(72) 896-903

*Pécs, időbélyegző szerint*

**A főispán helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából kiadmányozta:**

Tisztelettel:

Fischer András  
főosztályvezető



A dokumentum elektronikusán hitelesített.  
2026.08.10 12:54:15  
Baranya Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: Fischer András

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály  
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály  
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: [kormanyhivatalok.hu](http://kormanyhivatalok.hu)  
☎: +36 72 896 900 ✉: [tuzvedelem@baranya.gov.hu](mailto:tuzvedelem@baranya.gov.hu)  
HKP rövidnév: BAVKHTIO; KRID: 679401763  
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903



MÁNFA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Iktató	
dátum	szám: 15969
dátum: 2026 AUG. 14	szám: M/244-15
Mell:	Ü:

## BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY  
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

Mánfa Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: BA/52/05867-2/2026  
Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna  
Tárgy: Mánfa településrendezési eszközeinek  
módosítása - környezeti értékelés -  
vélemény

Takács Zsolt  
polgármester  
részére

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Erdészeti Hatóság**) **Mánfa Község Önkormányzatának** M/244-7/2026. számú megkeresésére, Mánfa településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a terv várható környezeti hatásának jelentőségének vizsgálatával összefüggésben az alábbi véleményt adja:

Az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban: Adattár) és a megkeresésben megjelölt dokumentáció figyelembevételével megállapítható, hogy a módosítással érintett ingatlanokon az Adattárban nyilvántartott **erdőterületek nem találhatók, így a településrendezési terv módosítása erdőt nem érint.**

**Mindezek alapján megállapítható, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak, környezeti értékelés készítése nem szükséges.**

Az Erdészeti Hatóság tárgyi ügyben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdései, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés, 4. § (2) bekezdése és 3. mellékelt II/2.c. pontja alapján adta meg véleményét. Erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900

Honlap: kormányhivatalok.hu

szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján járt el, illetékességi területéről a 2. melléklete 6. pontja rendelkezik

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

*Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint*

*A főispán helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából:*

Felső-Nemesné Tóth Marianna  
ügyintéző

**Kapják:**

1. Címzett – **HK**
2. Irattár



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
2026.08.13 15:09:51  
Baranya Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: Felső-Nemesné Tóth Marianna

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

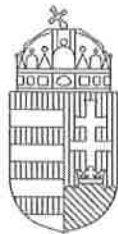
☎: +36 72 795 009

✉: [efo@baranya.gov.hu](mailto:efo@baranya.gov.hu)

HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900

Honlap: [kormanyhivatalok.hu](http://kormanyhivatalok.hu)



Mánfa

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Iktató	
Érk.: dátum: 2026.08.04	szám: 15354
Ikt.: dátum:	szám: 17244-8
Mell.:	Ül.:

## BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/01381-2/2026

Ügyintéző: Balla Attila Péter

Elérhetőség: 20/329-6132

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: M/244-7/2026.

### TÁJÉKOZTATÁS

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság (továbbiakban: hatóság) a Mánfa Község Önkormányzat (7304 Mánfa, Fábíán Béla u. 58. sz., KRID: 407022965) 2026. július 30-án érkezett megkeresésre az alábbi tájékoztatást adja:

Hatóságunk a megkereséshez kapcsolódó dokumentáció alapján megállapította, hogy a Mánfa Község Településrendezési Eszközeinek 2026. évi 1. számú módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.

*Pécs, elektronikus időbélyegző szerint*

**A főispán helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából:**

Balla Attila Péter  
talajvédelmi felügyelő



A dokumentum elektronikus hitelesített.  
2026.08.04 07:55:45  
Baranya Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: Balla Attila Péter

Agrárügyi Főosztály  
Növény- és Talajvédelmi Osztály  
Cím: 7623 Pécs, Megyeri út 24.; Web: kormányhivatalok.hu  
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytalaj@baranya.gov.hu  
HKP rövidnév: BAMKHNTI; KRID: 414057135  
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF NTO; KRID: 223384900

Érk.: dátum		Iktató szám:	
2026. AUG 14		15976	
Ikt.: dátum		szám:	
2026. AUG 18		H/244-LG	
Mell.: 2026. AUG 18			

dr. Somogyi Rozália - 2026.08.13. 14:29:17



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Takács Zsolt polgármester**  
részére  
Mánfa Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/05335-2/2026.  
Ügyintéző: Janka Péter  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: M/244-7/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mánfa község településrendezési eszközeinek módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

**A település területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléttel:

A főispán helyett eljáró  
dr. Mészár Erika  
főigazgató  
névében és megbízásából:

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu- Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Melléklet: –

Kapja:

1. Mánfa Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Iktató			
Érk.:	dátum	szám:	
	2026 AUG. 11		15681
ikt.:	dátum	szám:	
			M/244-12
Mell.:		Ul.:	

Ügyiratszám: BP/2602/00601-2/2026  
Ügyintéző: Molnár Ádám  
Telefon: +36 (1) 795-8818  
E-mail: [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Mánfa Község településrendezési eszközeinek módosítása 1 részterületre (0516/1 hrsz.-ú ingatlan, étterem fejlesztés).  
Örökségvédelmi vélemény környezeti értékelés elkészítésének meghatározásáról

Hivatkozási szám: M/244-7/2026  
Ügyintézőjük: Kersity Antal főépítész

Örökségvédelmi érintettség:  
Régészeti lelőhely: —  
Műemléki érték: —  
Műemléki jelentőségű terület: —  
Világörökségi terület: —

Takács Zsolt  
polgármester

Mánfa Község Önkormányzata  
7304 Mánfa  
Fábián Béla u. 58.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése.**

**Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a tárgyi módosítás részterületén (0516/1 hrsz.-ú ingatlan) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.

A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: [oroksegvedelem@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegvedelem@bfkh.gov.hu) — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

A további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7623 Pécs, József Attila u. 10/B.) jogosult eljárni.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Mészár Erika** főigazgató nevében és megbízásából:

Sajti 2026.08.10  
Zsuzsanna 16:57:21 +02'00'

**Sajti Zsuzsanna**  
osztályvezető

**Erről értesül:**

1. Címzett — HK

#### 4. MELLÉKLET – OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELEM

**Baranya Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész Iroda**  
**Lukáts István állami főépítész úr**  
7623 Pécs, József Attila u. 10/B II. emelet

**Tárgy: kérelem OTÉK előírásaitól való eltéréshez**

**Tisztelt Lukáts István főépítész úr!**

Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeinek módosítási szándékára vonatkozó településfejlesztési döntését a 21/2026. (V.26.) határozatban fogalmazta meg. Az eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68.§ (1) b) bb) pontja alapján egyszerűsített eljárásként kerül lefolytatásra.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 111.§-a alapján Mánfa Község településrendezési terveinek módosítása során az alábbiak szerinti OTÉK előírásaitól való eltérésének az engedélyezését kérem:

A módosítási eljárás célja Mánfa 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetését és fejlesztését szolgáló szabályozási környezet kialakítása, mely során az érintett ingatlan és környezetének övezeti besorolásának felülvizsgálata szükséges. A tervezett módosítások, azok indoklása részletesen a módosítási dokumentációban bemutatásra kerülnek.

A területre vonatkozóan a beépíthetőség tekintetében tapasztalhatók a természetbeni állapot és a tervezett fejlesztést követő állapot, valamint a szabályozás között. A hatályos HÉSZ a meglévő K (közlekedési és közműelhelyezési) övezetre – az alkalmazandó OTÉK állapottal összhangban – 3%-os megengedett legnagyobb beépíthetőséget határoz meg. Az érintett ingatlan beépítettsége meghaladja az előírt 3%-os beépítettséget.

Előzőek és a vizsgálatok alapján a módosítással érintett, egyedi adottságú ingatlan tekintetében indokolt az új, K-2 jelű közlekedési és közműelhelyezési terület övezetre vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépíttség mértékének 10%-ban történő meghatározása. Ez az érték a hatályos HÉSZ alapján alkalmazandó OTÉK állapotnak megfelelően csak állami főépítész felmentéssel rögzíthető érték, azonban a mai hatályos országos jogszabályok már 10%-os beépíthetőséget tesznek lehetővé a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában, így a közlekedési és közműelhelyezési területek esetében is. A kor igényeit figyelembe vevő országos szabályozás és a területen jelentkező igények alapján indokolt a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértékének kismértékű növelése, mely elősegíti a terület használatát, de nincs negatív hatással annak értékeire.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Főépítész Urat, hogy OTÉK 111. § (2) a) pontja szerinti, fennálló kialakult helyzet alapján az K-2 jelű övezetben a bemutatott egyes előírásoktól való eltérést a Korm. rendelet hivatkozott szakaszában foglalt hozzájárulásában szíveskedjék megadni.**

2026. augusztus 27.

Tisztelettel:

**Takács Zsolt**  
polgármester