Mánfa Község Polgármesterétől
7304 Mánfa, Fábián B. u. 58. sz.
Tel.: 72/482-145, 72/581-349
e-mail: pghiv@manfa.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2026. október 21. tartandó RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

Az előterjesztés tárgya:

A Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán folyó eljárás véleményezési szakaszának lezárása, záró szakasz megindítása

A napirend előterjesztője: Takács Zsolt polgármester

Az előterjesztést készítette: Kersity Antal főépítész

Melléklet:

1. számú melléklet – beérkezett véleményekről szóló főépítészi feljegyzés
2. számú melléklet – lakossági fórumról készült jegyzőkönyv
3. számú melléklet - Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósítását bemutató telepítési tanulmányterv helyi építési szabályzat módosításához

A határozatot kapja:

- Mecsek Road Kft. indítványozó ingatlantulajdonos cégkapun keresztül

Tisztelt Képviselő-testület!

A település számára is előnyös vendéglátási, idegenforgalmi, valamint állattartási és mezőgazdasági fejlesztések végrehajthatósága kapcsán, 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 szükségessé vált Mánfa község településrendezési eszközének általános eljárásban történő módosítása.

A fentiek megvalósíthatósága érdekében Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 21/2026. (V.26.) számú határozatában döntött a településrendezési eszköz módosításának szándékáról. A döntést követően elindult a településrendezési eszköz módosításának eljárása általános eljárásrend szerint.

Tekintettel arra, hogy a Mánfa 0539/2; 0582; 0584; 0539/6; 0539/8; 0539/9 hrsz.-ú ingatlanokon lótartás, legeltetés, lovasoktatás, lovasturizmus megvalósíthatósága tárgyában Mánfa község településrendezési eszközének módosítási eljárásából az indítványozó természetvédelmi okok miatt visszalépett, ezen módosítási szándék már nem tárgya az eljárásnak, így nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt vagy különleges terület, ezért a településfejlesztési döntésben leírtaktól eltérően 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) ba) alpontja alapján egyszerűsített eljárásként javasolt lefolytatni, azzal, hogy a Képviselő-testület a Mánfa külterület 0516/1 hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Az egyszerűsített eljárás gyorsabb és egyszerűbb lefolyású az általános eljáráshoz képest, így ezen eljárásfajtára való áttérés esetén a 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem telepítési tanulmánytervben bemutatott fejleszthetőségének korábbi megvalósítása biztosítottá válik.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § 17. pontjában szereplő meghatározása szerint a telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

Az indítványozó által melléklet telepítési tanulmánytervet ezen előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

A Korm. rendelet 66. § (1) bekezdésében, és 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 rendeletben foglaltaknak megfelelően elindításra került a helyi partnerségi véleményezési szakasza a módosítási eljárásnak.

A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A véleményezésre nyitva álló határidőig a partnerek részéről vélemény nem érkezett. Az erről szóló főépítészi feljegyzést az 1. számú melléklet tartalmazza, a lakossági fórumról készített jegyzőkönyvet a 2 számú melléklet tartalmazza.

A véleményezési szakasz lezárultát követően szükséges az E-tér rendszerben a záró szakasz elindítása, a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdés, és 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján.

A Korm. rendelet 60. § (3) és (4) bekezdés alapján megkért szakági állásfoglalások szerint külön környezeti értékelés készítése nem szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Mánfa község Képviselő-testülete a polgármester előterjesztésében, megtárgyalta a Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán folyó eljárás véleményezési szakaszának lezárása, záró szakasz megindítása című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az 1. számú melléklet szerinti főépítészi feljegyzés, és a 2. számú melléklet szerinti lakossági fórumról készült jegyzőkönyv ismeretében megállapítja, hogy a tervezett rendeletmódosításhoz a partnerek részéről vélemény nem érkezett, a Képviselő-testület a véleményezési szakaszt lezártnak tekinti.

2. Tekintettel arra, hogy a Mánfa 0539/2; 0582; 0584; 0539/6; 0539/8; 0539/9 hrsz.-ú ingatlanokon lótartás, legeltetés, lovasoktatás, lovasturizmus megvalósíthatósága tárgyában Mánfa község településrendezési eszközének módosítási eljárásából az indítványozó természetvédelmi okok miatt visszalépett, ezen módosítási szándék már nem tárgya az eljárásnak, így nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt vagy különleges terület, ezért az Önkormányzat a településfejlesztési döntésben leírtaktól eltérően 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) ba) alpontja alapján egyszerűsített eljárásként kívánja lefolytatni.

3. A Képviselő-testület a Mánfa külterület 0516/1 hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, így a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárás keretében kell lefolytatni.

4. Képviselő-testület elfogadja a 3. számú melléklet szerinti helyi építési szabályzat módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet.

5. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a szakigazgatási szervek által kiadott állásfoglalások alapján külön környezeti értékelés készítése nem szükséges.

6. A Képviselő-testület utasítja a térségi főépítészt a módosítás záró véleményezési szakaszának megindítására.

Határidő: **2026. 12. 01.**
Felelős: **Takács Zsolt polgármester**
Kersity Antal térségi főépítész

Mánfa, 2026. október 19.

Takács Zsolt
polgármester

1. számú melléklet

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: A Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán folyó eljárás véleményezési szakaszának lezárása

Alulírott Kersity Antal, mint Komlói Térség Főépítésze nyilatkozom, hogy a tárgyi eljárás kapcsán a helyi partnerségi véleményezés 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 rendeletben foglaltaknak megfelelően megtörtént.

A tervezett rendeletmódosításhoz a partnerek részéről vélemény nem érkezett.

Kelt, Komló, 2026. 10. 16.

.....

Kersity Antal
Komlói Térség Főépítésze

Komlói Térség Főépítésze
7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.

2. számú melléklet

Mánfa Község Polgármesterétől
7304 Mánfa, Fábián B. u. 58. sz.
Tel.: 72/482-145, 72/581-349
e-mail: pghiv@manfa.hu

JEGYZŐKÖNYV

LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ FÓRUMról

A Mánfa, 0516/1 hrsz-ú ingatlanon működő Mecsek Pihenő étterem hosszútávú üzemeltetésének, és fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében Mánfa község településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása

A lakossági fórum 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, és a és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-a szerint került összehívásra.

A lakossági fórum időpontja: 2026. 10. 05. 15:00 órától 15:30-ig

Helyszín:

Jelenlévők:

Takács Zsolt polgármester	.....
Kersity Antal főépítész	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

A lakossági fórumon véleményező partner nem jelent meg.

.....
Kersity Antal
városi főépítész
jegyzőkönyvvezető