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 TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

SCHLITT RENÁTA 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. Településszerkezeti terv 16
8.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 17
8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK 19
8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 20
8.3.1. Településszerkezeti terv 20
8.3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 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 Mánban 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, Kertvéllesy 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 megtáplálás és a vízellátás a Mecsextrém Park irányából délről történik. Ezen hálózati elemek megújítása is tervezett az étterem felújítása során. A szennyvízkezelés egyedi közműberendezésekkel működik. A szennyvíz tározásra egy 5 m^3-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. augusztus1-én beadott kérelemben szereplő adatokkal és a Kertvéllesy 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 vendéhlátó- 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, kéztávolságnyira található erdő panorámája tárul a fogyasztó elé.

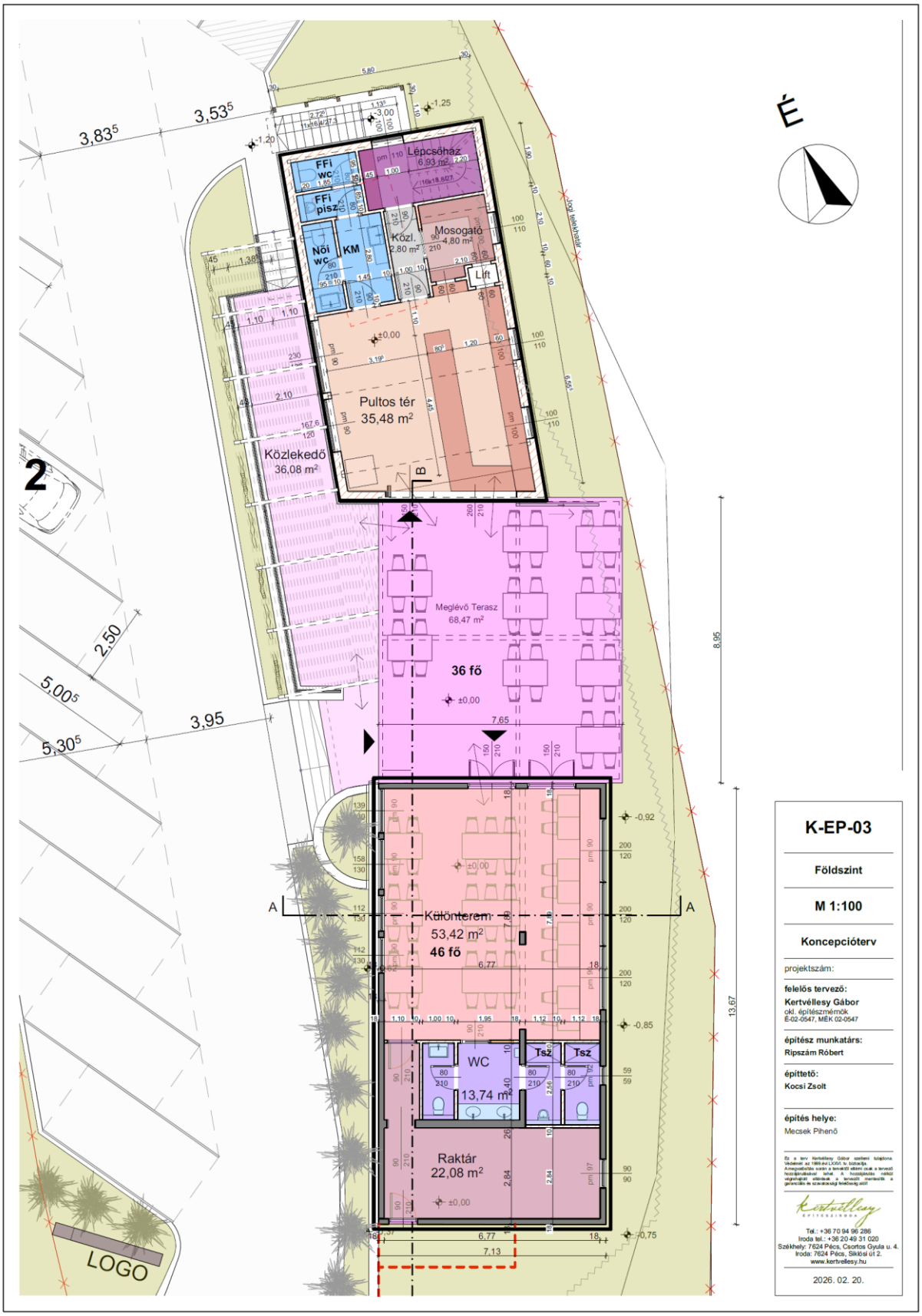
A telek adottságait tehát messzemenőkig figyelembe vevő építészeti koncepció született.

Beépítési adatok

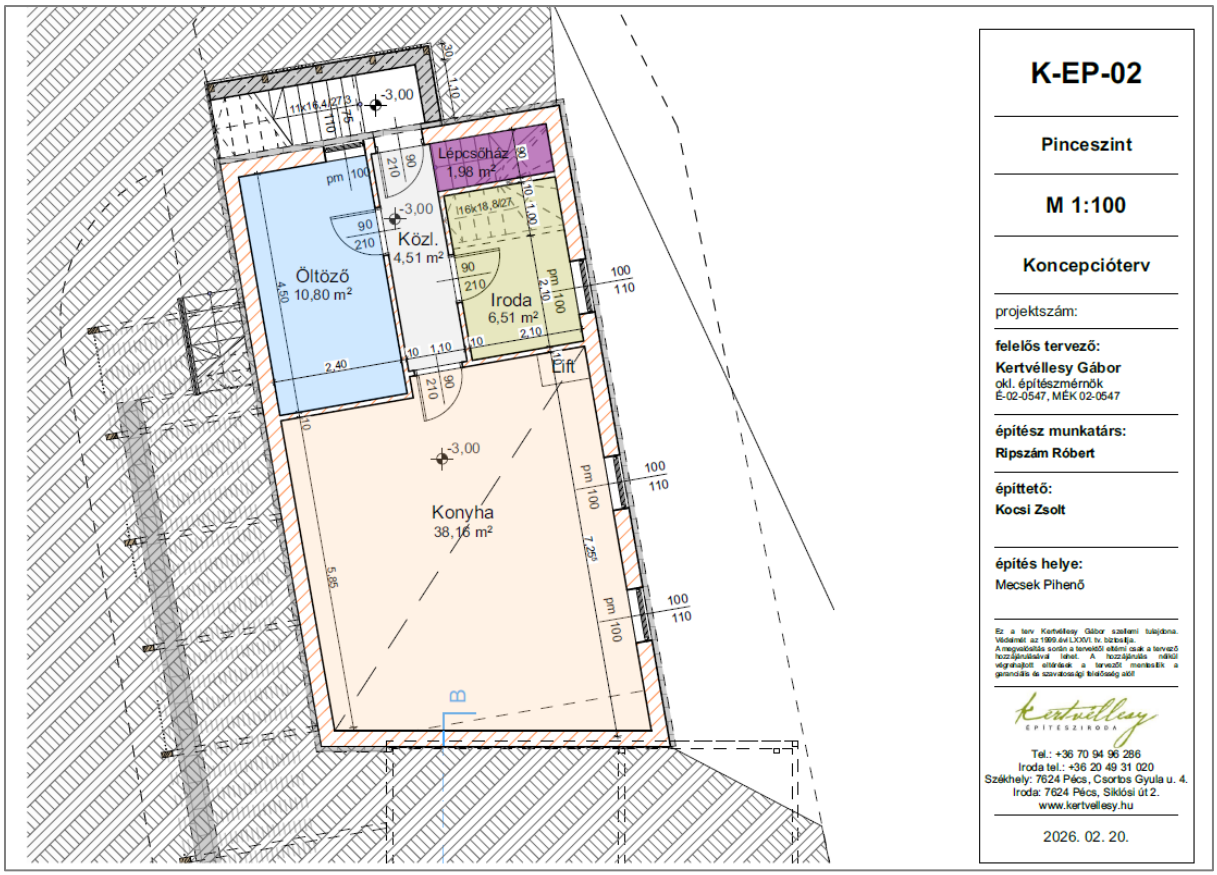
Telek tervezett beép. alapterülete	*179,2 m^2*
Telek tervezett beépítettsége	*9,99 %*
Tervezett épület szint- és rend.egys.sz.	*2 szint - 1 db étterem*
Tetőidőm	*35° és 45°*
Terv +0,00 szintje meglévő megmaradó bfm	*369,17 m*

122 m2 fogyasztói térre és teraszra vetített 13 db parkoló az igény, melyből 13 db tejlesül. 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.



Épület koncepcióterv, alaprajz
(Kertvéllesy Építésziroda, Koncepcióterv, 2026.02.20.)



Pinceszint alaprajz (Kertvéllesy Építésziroda, Koncepcióterv, 2026.02.20.)

5. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

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, mely a 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 értintettek.

KÖRNYEZETVÉDELEM

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 csapadékvízelvezető 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 madárvédelemi 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 megóvására. 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 betartatásával 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.

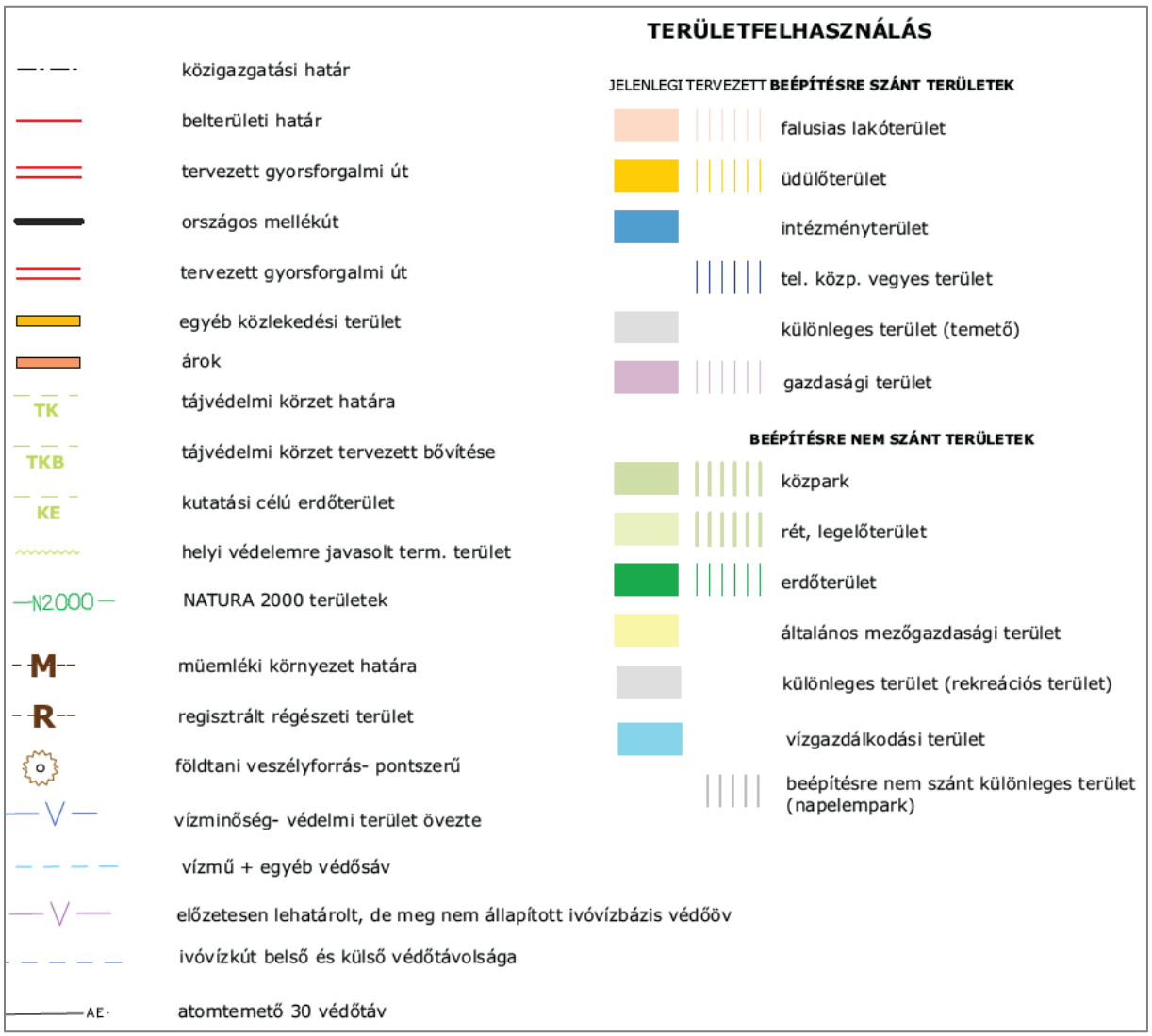
A hatályos településszerkezeti terven a fejlesztéssel érintett ingatlan gazdasági erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt. A szomszédos ingatlanok többsége szintén gazdasági erdőterületként jelölt, ez alól a telek határán haladó 66. sz. út területe, kivétel, mely országos közútként jelölt, továbbá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



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), kutatási (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 erőterületen 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)

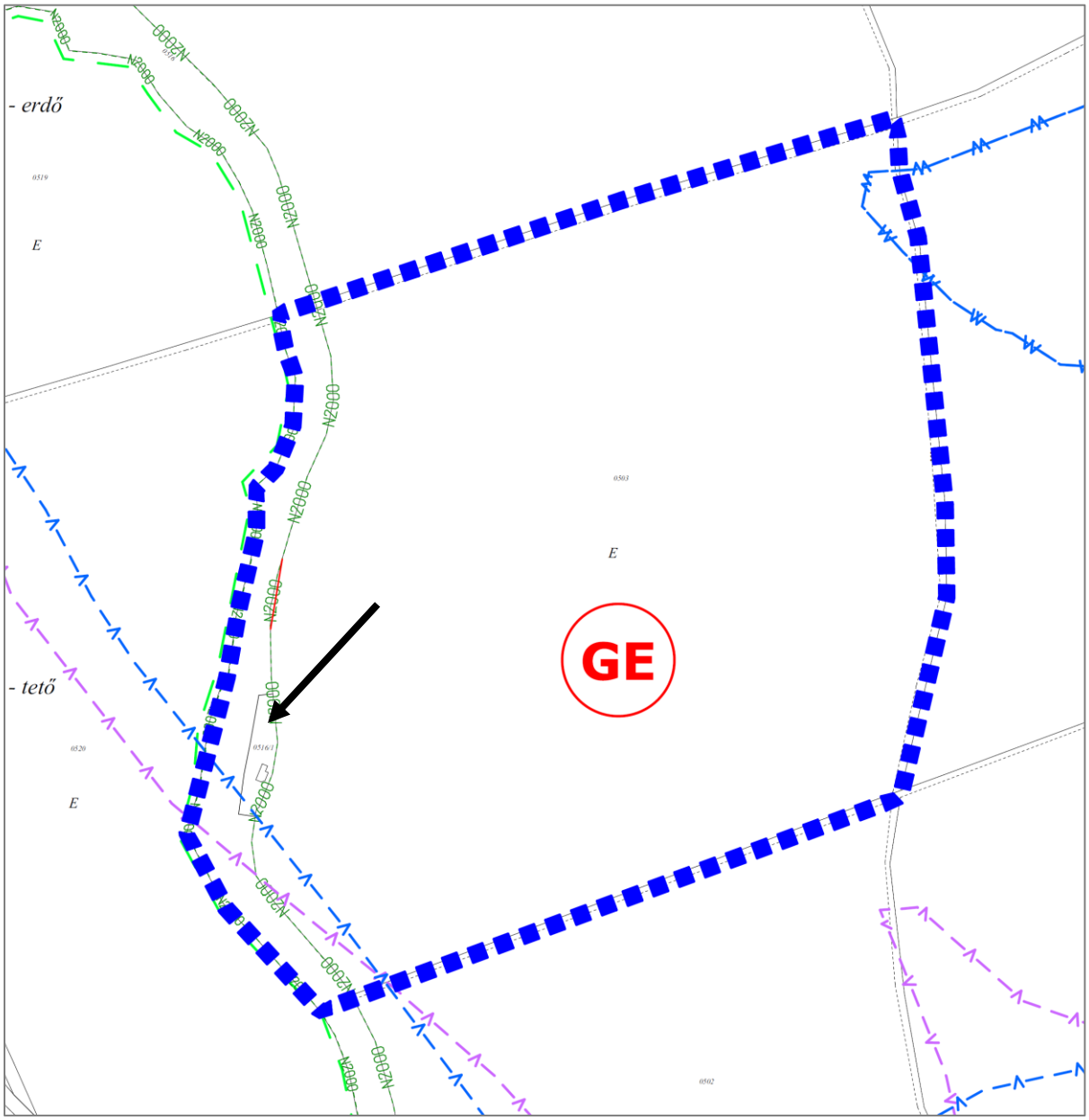
12. § *(1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.*

(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



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 megóvását, mindamellett 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.*

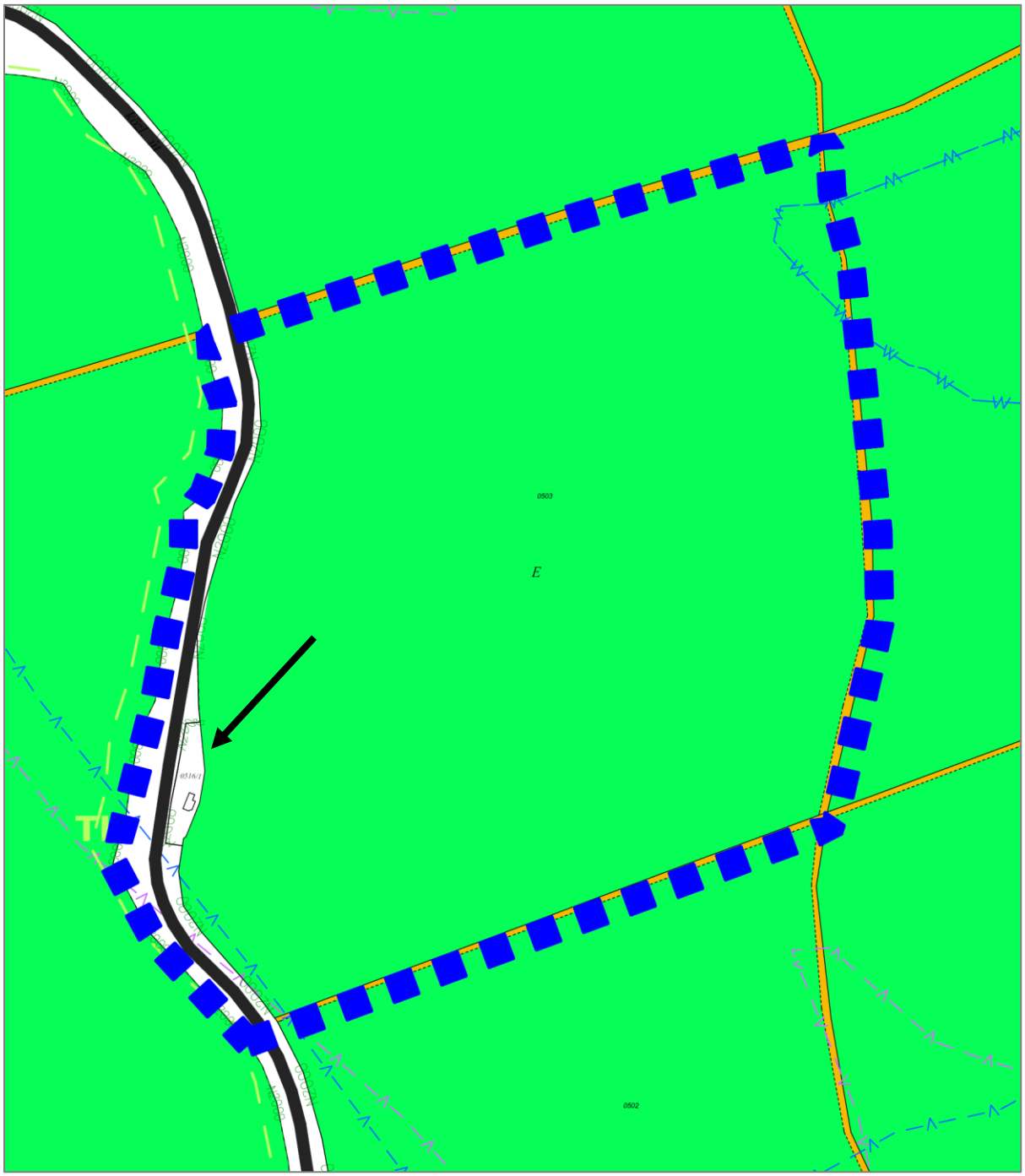
8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

8.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során a fejlesztéssel érintett 0516/1 hrsz-ú ingatlan (1 793 m^2) 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.

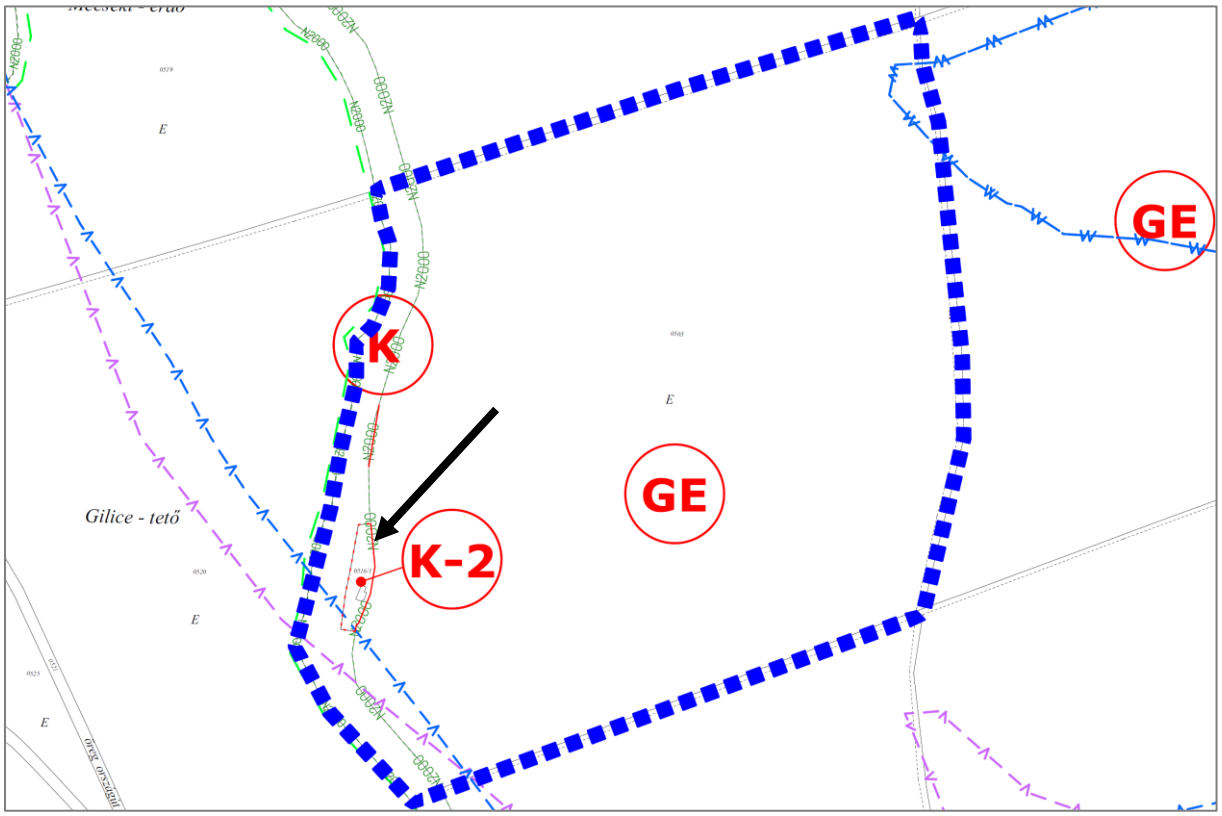
Mivel a hatályos HÉSZ 2003-ban került elfogadásra, így az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának előírásait szükséges figyelembe venni. Az alkalmazandó OTÉK állapot szerint közlekedési és közműterületen maximum 5%-os beépítettséggel helyezhető el épület.

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) hátsókert mérete 0,0m.*

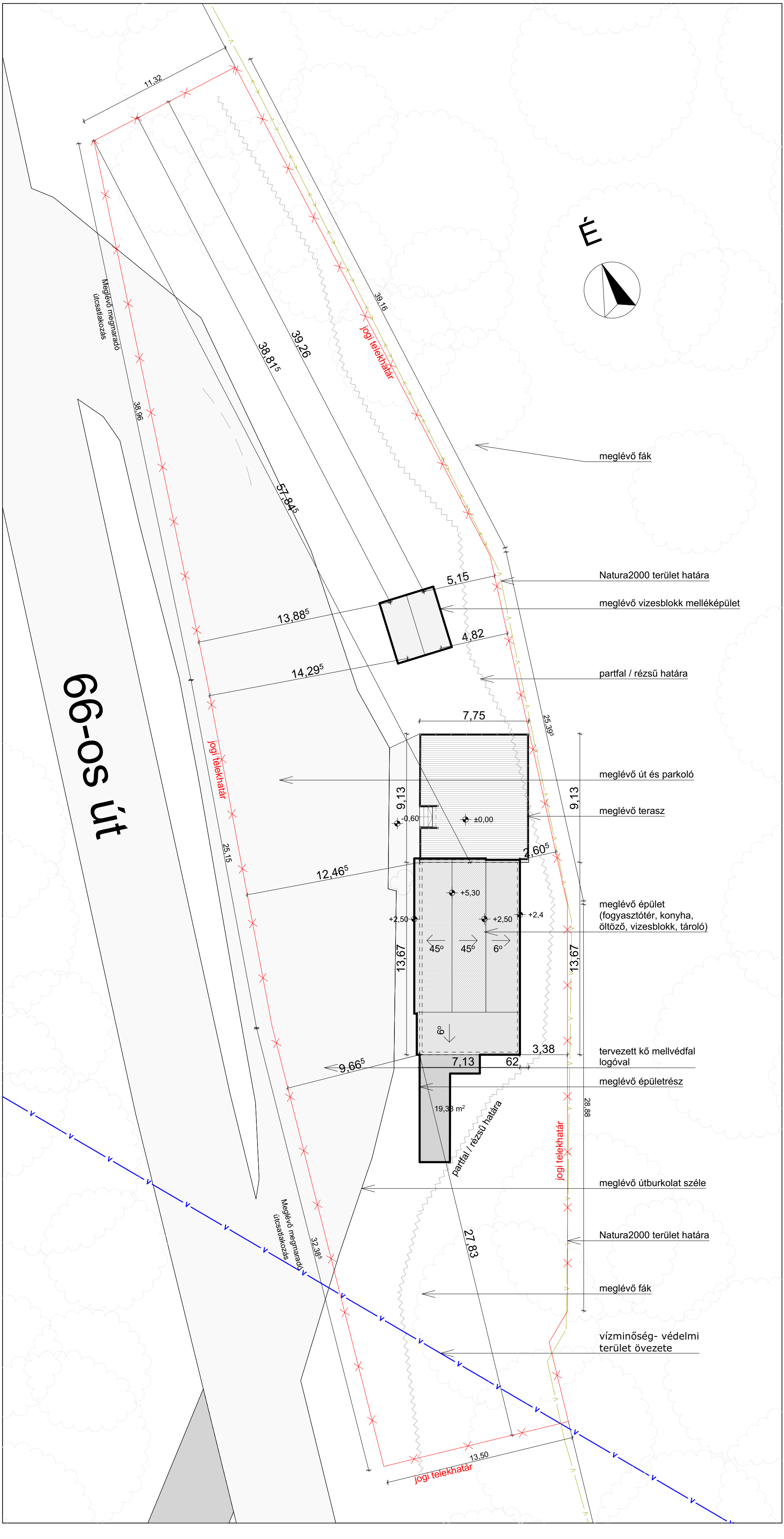
A magasabb beépíthetőség előírása jelen HÉSZ és alkalmazandó OTÉK állapot alapján csak állami főépítészi felmentéssel rögzíthető az övezetben, ezért a megengedett legnagyobb beépíthetőség érétkének 10%-ban történő meghatározásához állami főépítészi hozzájárulást szükséges kérni a módosítási eljárás során.



Kivonat a tervezett külterület szabályozási tervből

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ


É
11,32
39,16
38,81⁵
39,26
jogi telekhatár
38,96
57,84⁵
meglévő fák
Natura2000 terület határa
meglévő vizesblokk melléképület
5,15
13,88⁵
4,82
14,29⁵
partfal / rézsű határa
7,75
25,39⁵
meglévő út és parkoló
9,13
meglévő terasz
-0,60
±0,00
2,60⁵
12,46⁵
+5,30
+2,50
+2,50
+2,4
meglévő épület
(fogyasztótér, konyha,
öltöző, vizesblokk, tároló)
45°
45°
6°
13,67
6°
3,38
7,13
62
9,66⁵
tervezett kő mellvédfal
logóval
meglévő épületrész
19,33 m²
28,88
partfal / rézsű határa
jogi telekhatár
meglévő útburkolat széle
Natura2000 terület határa
27,83
meglévő fák
vízminőség- védelmi
terület övezete
13,50
jogi telekhatár
25,15
32,38⁵
Meglévő megmaradó
útcsatlakozás
66-os út

2. MELLÉKLET – MEGLÉVŐ ALAPRAJZ

-1,18
-1,15
Wc
0.11
2,42 m²
184
70
pm
Wc
0.10
2,28 m²
45
45
45
45
142
pm
142
70
184
-0,95
-0,90
-0,88
-0,81
-0,73
B
7,75
-0,67
8,95
Terasz
0.09
89,95 m²
-0,54
±0,00
130
210
139
130
126
130
100
112
100
112
18
139
130
pm
90
18
pm
90
pm
90
pm
90
62
18
-0,52
158
130
pm
90
±0,00
pm
95
100
112
4,50
Fogyasztó tér
0.08
38,63 m²
6,85
A
A
112
130
pm
90
4,25
2,52
9,47
112
130
pm
90
10,39
-0,22
-0,47
81
191
Konyha
0.05
11,21 m²
13,85
Kiszolgáló blokk
0.07
15,74 m²
4,97
4,79
13,85
68
1,90
48
59
pm
102
3,51
1,92
18
2,34
10
WC
0.06
0,82 m²
65
174
82
63
2,00
Hús előkészítő
0.04
4,49 m²
92
pm
59
59
10
1,92
Tároló
0.03
1,74 m²
90
60
2,02
81
2,02
26
26
26
82
191
Tároló
0.01
9,94 m²
10
83
1,76
Szuvidáló
0.02
4,69 m²
97
pm
90
90
10
1,90
2,84
2,84
1,83
77
196
±0,00
18
+0,03
18
4,20
10
2,47
18
-0,35
18
7,13

3. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV

TELEK ADATOK

Telek címe	Mánfa
Telek helyrajzi száma	0516/1
Telek területe	1793 m²

SZABÁLYOZÁSI TERVI ELŐÍRÁSOK

Beépítési övezet	nem definiált
Beépítési módja	nem definiált
Legkisebb építési telek	nem definiált
Max. beépíthetőség	10% (179,3 m²)
Min. zöldfelület	nem definiált
Max. szintterületi mutató	nem definiált
Max. épületmagasság	nem definiált

BEÉPÍTÉSI ADATOK

Telek tervezett beép. alapterülete	179,2 m²
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

tervezett parkoló
tervezett kő mellvédfal logóval
meglévő fák
árufeltöltő pozíció
tervezett fedett pincelejáró (konyha területére
Natura2000 terület határa
bontandó melléképület
tervezett épület (konyha, öltöző, kiszolgáló tér, pultos tér, vendég wc)
tervezett kő mellvédfal
tervezett terasz növényfuttatóval
partfal / rézsű határa
tervezett növényfuttató keret
tervezett parkoló
meglévő terasz
főbejárat tervezett átalakítása
átalakítással érintett meglévő épület (különterem, vendég wc, tároló)
tetőtér bővítése hosszirányba
tervezett kő mellvédfal logóval
tervezett kő mellvédfal
bontandó melléképület
meglévő útburkolat széle
Natura2000 terület határa
meglévő fák
vízminőség- védelmi terület övezete

jogi telekhatár
Meglévő megmaradó útcsatlakozás
8,56
10,25
LOGO
P4
P12
66-os út
2,50
6,50
5,00
2,51
2,35
7,00
+1,30
-1,20
35°
+2,85
12,55
11,33
+0,00
+5,30
3,80
5,30
7,11
8,67
2,82
7,65
8,95
-0,60
2,44
+5,20
+2,50
45°
6°
14,25
13,85
3,38
30,11
5,09
2,42

É

K-EP-01

Helyszínrajz

M 1:100

Koncepcióterv

projektszám:

felelős tervező:
Kertvéllesy Gábor
okl. építészmérnök
É-02-0547, MÉK 02-0547

építész munkatárs:
Ripszám Róbert

építtető:
Kocsi Zsolt

építés helye:
Mánfa, külterület
Mecsek Pihenő

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

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

2026. 02. 19.