TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HELESFA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

HELESFA 05/22 HRSZ-Ú INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ

2026. MÁRCIUS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HELESFA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

HELESFA 05/22 HRSZ-Ú INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

KÉSZÍTETTE:

KOVÁCS PÉTER
EGYÉNI VÁLLAKOZÓ TELEPÜLÉSTERVEZŐ

2026. MÁRCIUS

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 10
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV 11
5. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV 13
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 16
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 20

MELLÉKLETEK 21
1. MELLÉKLET – ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ 22

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 Lisicza Borház Kft., mint tulajdonos a Helesfa, külterület 05/22 hrsz-ú, 8 526 m^2 nagyságú ingatlan hosszútávú fejlesztését tűzte ki célul. A területen már jelenleg is borászat üzemel. A fejlesztés célja a borászati üzem bővítése, egy modern minden nemzetközi sztenderdnek megfelelő palackozóüzem kialakítása. Mivel a területre vonatkozó építési előírások nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, így kezdeményezik a településrendezési eszközök módosítását jelen telepítésitanulmányterv beadásával az Önkormányzatnál.

A kezdeményezett módosítás célja a fejlesztéssel érintett ingatlanokat érintő 7,5 m-es építménymagassággal érintett területlehatárolás pontosítása a HÉSZ 3. mellékletében a telekhatárokhoz igazodó módon.

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 Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező készítette.

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

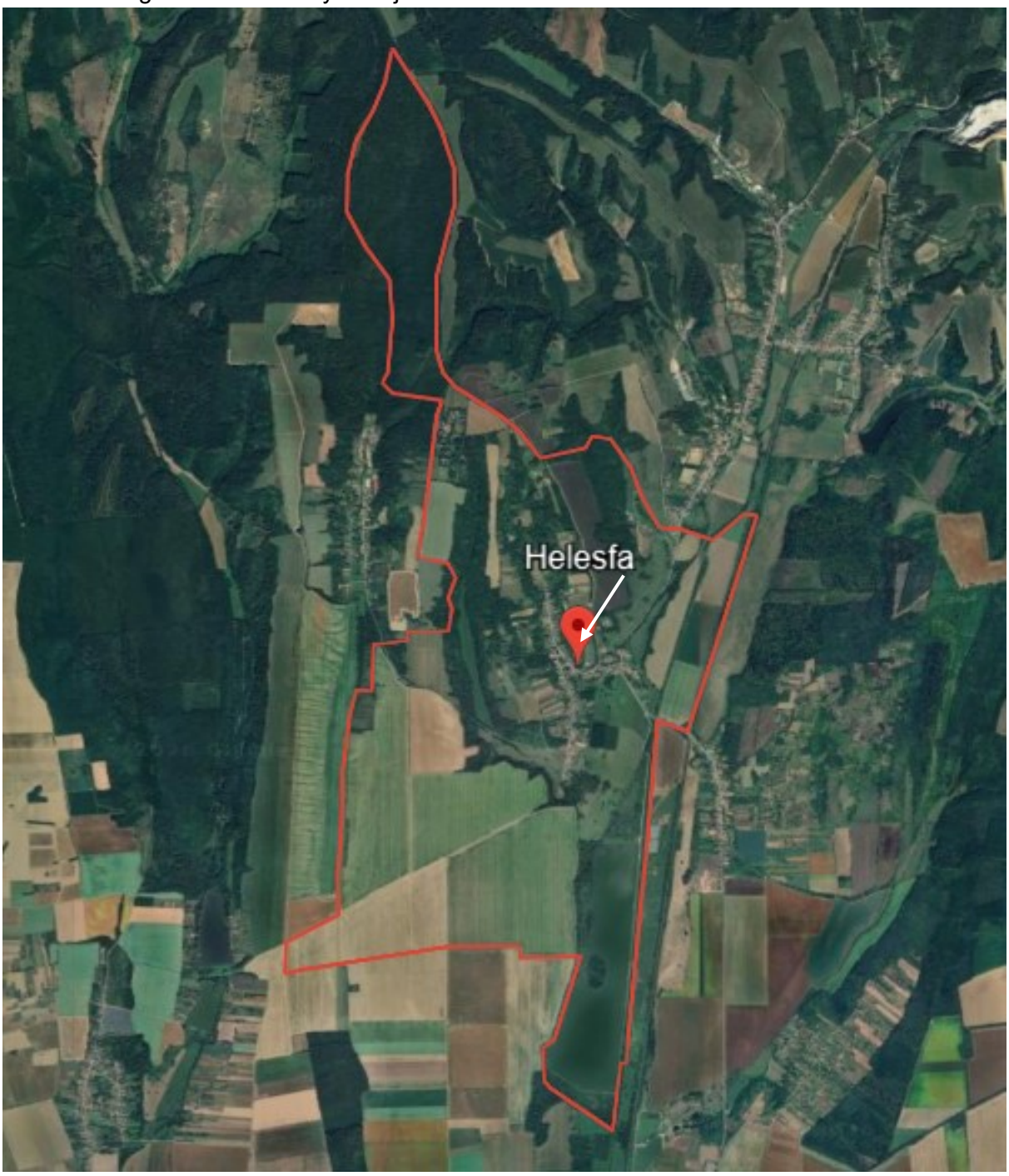
Jelen tanulmányterv célja az EljR. tartalmi követelményeinek megfelelő TT elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát.

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 az EljR. 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően, továbbá a tanulmányterv a fejlesztő által benyújtott kérelem és adatszolgáltatás szerint készül.

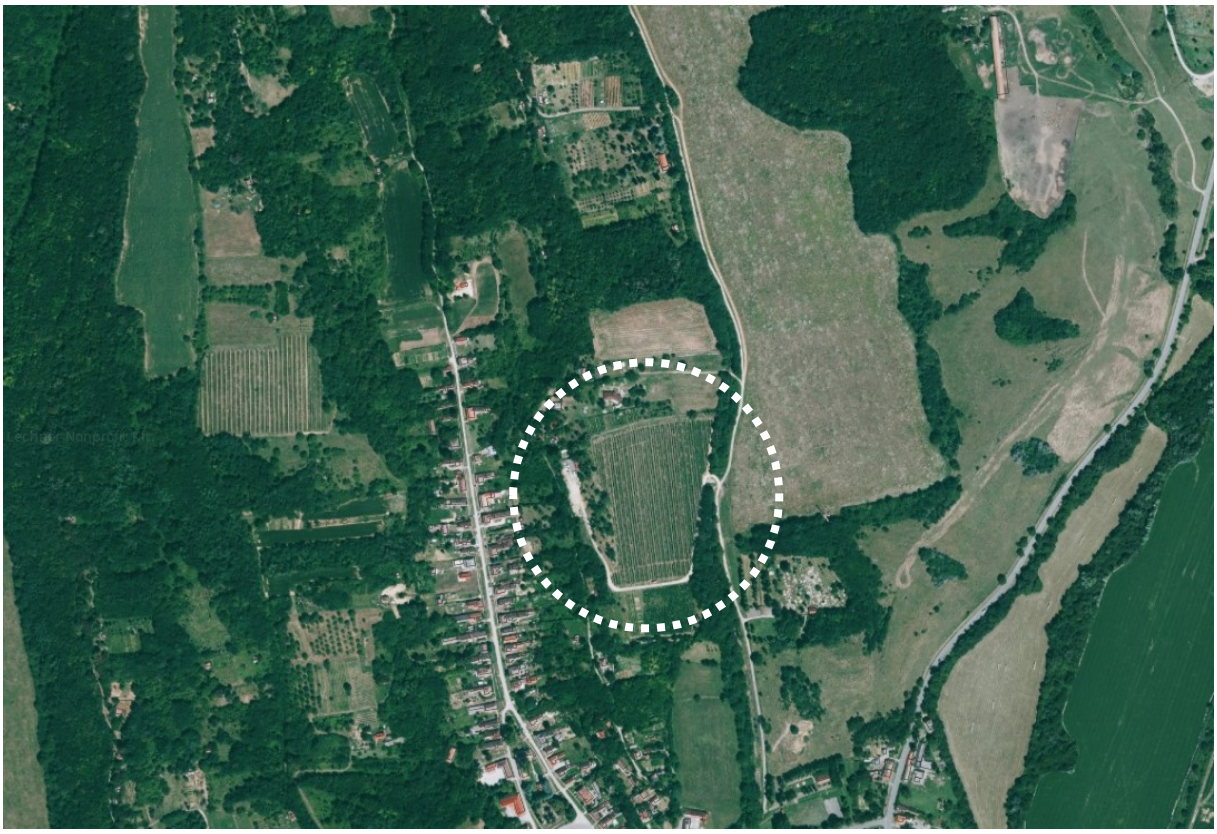
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

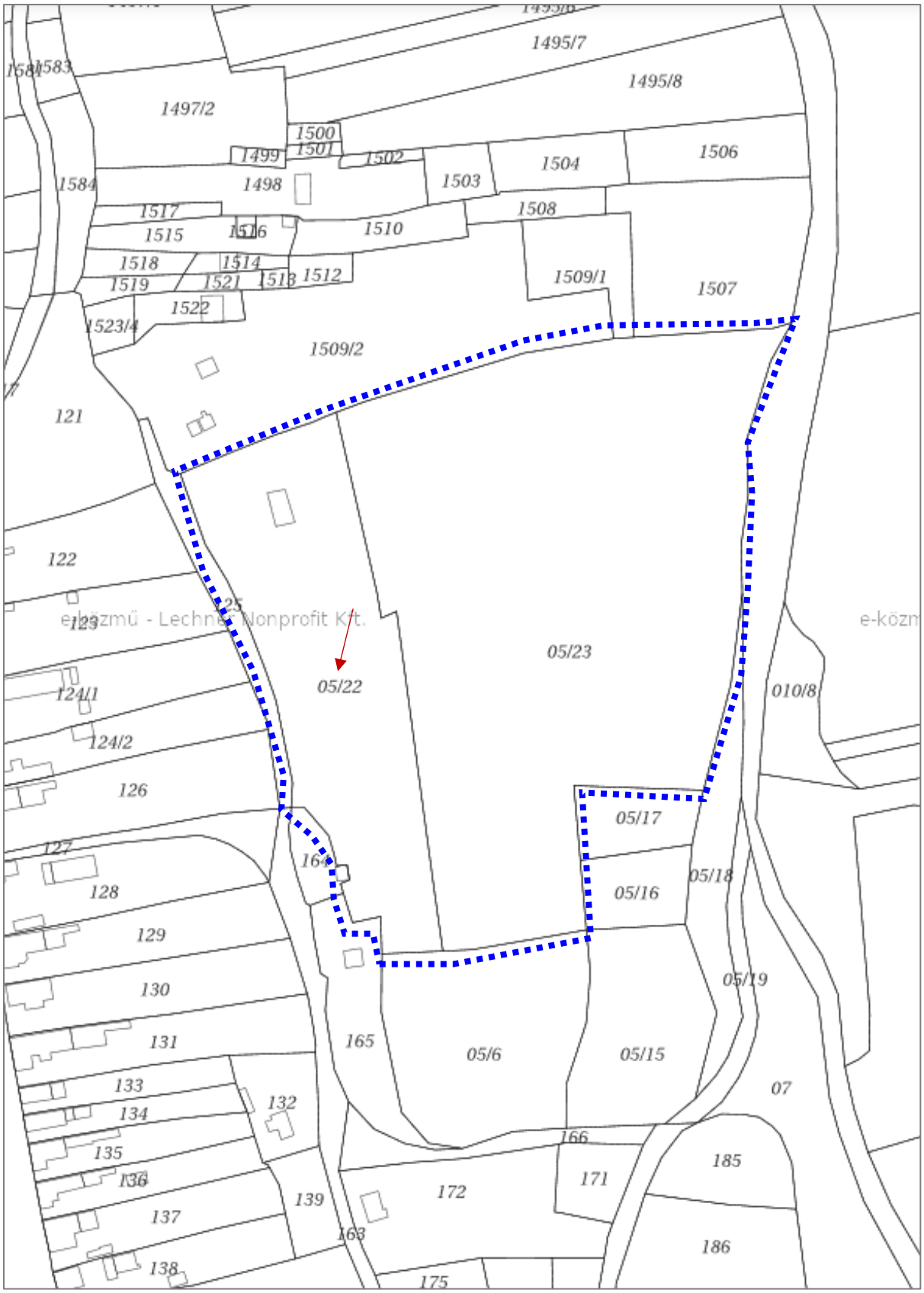
Helesfa község Baranya vármegyében, a Szentlőrinci járásban helyezkedik el, Pécstől mintegy 20 kilométerre nyugatra fekszik, a Bükkösdi-víz völgyében. A fejlesztési terület Helesfa belterületének keleti határán, külterületen helyezkedik el, a Fő utca menti telkek mögött. A terület jelenleg részben már beépített a borászathoz kapcsolódó építményekkel, a terület további része jellemzően gyepes, fás terület. A fejlesztendő ingatlantól nyugati irányban elhelyezkedő területen a település központja, beépített falusias területek találhatók, míg keleti szomszédságát szőlőültetvények adják.



A fejlesztési terület Helesfán belüli elhelyezkedése
(Alaptérkép forrás: Google Earth)



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)

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

KÖZLEKEDÉS

A telephely közúton, gépjárművel a Helesfai temető felől érhető el. A telephely a közútról a 05/23 hrsz-ú ingatlanon vezető szórt burkolatú úton közelíthető meg. Az út a telekhatárig megfelelően kiépített aszfaltozott, a telek telephely közúti kapcsolata megfelelően kialakítható.

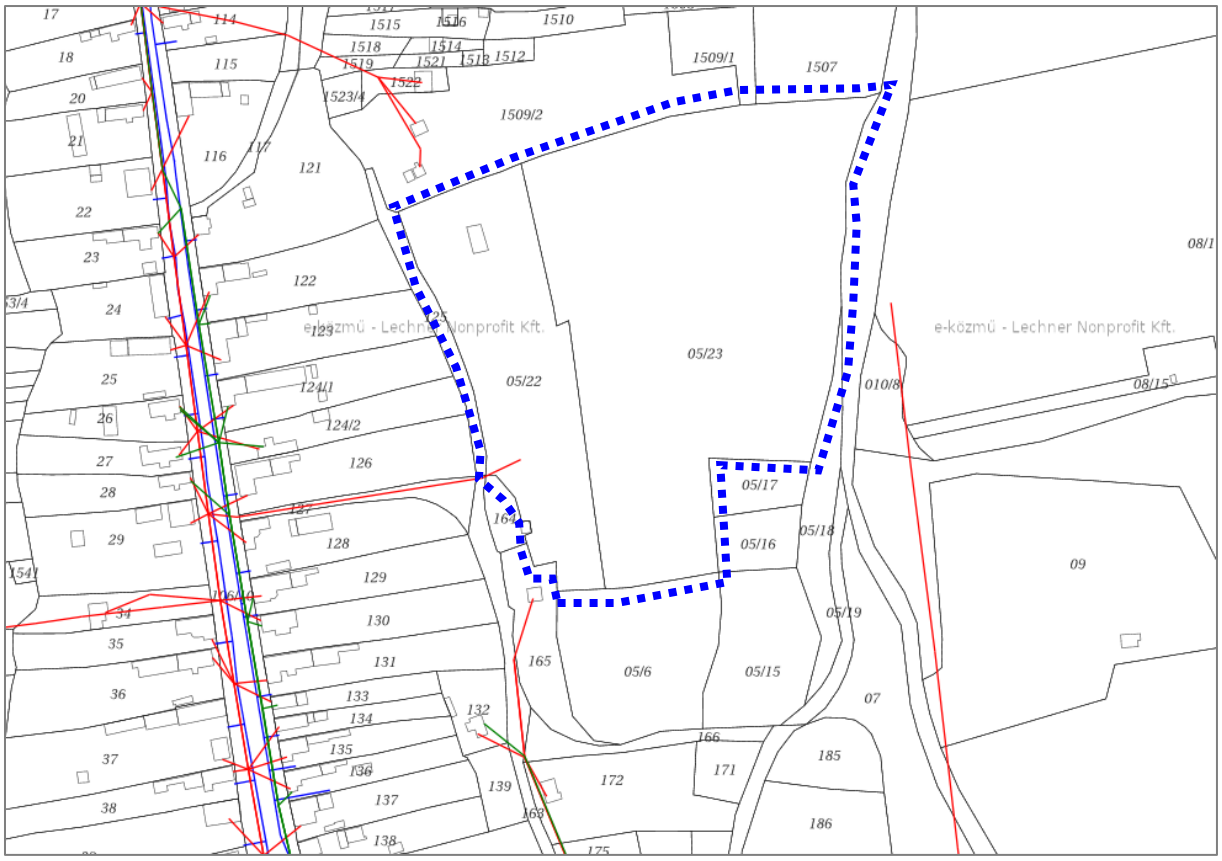
Buszmegálló legközelebb a Fő utcán (Helesfa, Emlékmű) érhető el, ~500-600 m-es gyaloglási távolságra, így a terület tömegközlekedéssel történő megközelítése is biztosított. A terület az igényekhez mérten megfelelően megközelíthető, a közlekedési területek fejlesztése nem indokolt.

KÖZMŰADOTTSÁGOK

A módosítással érintett területek közműellátottsága részben (villamos energia) jelenleg is megoldott. A tervezett fejlesztések következtében a közműigények növekedése várható, azonban településrendezési léptékben érdemi változást nem indukál. Új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel, a meglévő hálózat megfelelően tudja szolgálni a területen jelentkező közműigényeket.

Az alábbi kivágaton kerül bemutatásra a fejlesztési terület jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágaton a piros villamos energia, a zöld távközlés, kék az ivóvízellátás közműveinek nyomvonalát jelöli.

A telephely vízellátása vezetékes hálózatól történik, szennyvízkezelés zárt gyűjtődényekkel megoldott, a kommunális és a technológiai szennyvíz egymástól elválasztottan, külön tározókban gyűjtött.



A fejlesztési terület közműtérkép részlete

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

Az alábbi fejezetben szereplő leírások, ábrák megegyeznek a területen tervezett épületek műszaki terveivel.

A beépítési terv, mely tartalmazza a beépítés javaslatát, a határoló közterületek bemutatását, a zöldfelületek kialakításának módját, valamint a közlekedési és parkolási rendet eredeti méretarányban a dokumentum 1. mellékletében tekinthető meg.

A fejlesztő tulajdonában álló 05/22 hrsz-ú ingatlan jelenleg részben beépített, már borászatként működő, a rendezési tervben kertes mezőgazdasági területbe sorolt, birtoktestként bejegyzett ingatlan.

A terület jelenlegi működése:

A vásárolt szőlő beérkezik kamionos szállítással, a saját szőlő traktor pótkocsival érkezik a területre, ott beleborítja a fogadógaratba, onnan szivattyúval megy a présbe. A présből a törköly (szőlőhéj, mag, kocsány) pótkocsira és leadásra kerül. A must tartályokba, musttisztítás után az erjesztés hűtve történik. Kiterjedt, kész a borunk, színelés, seprő leadva, borkezelés (derítés, hidegkezelés, szűrés, lehet palackozni. A prémium tételek 5hl tölgy hordóban érvelve.

Üveg, dugó, csavarzár, karton, címke teherautóval megérkezik, palackozó gépsorral lepalackozásra kerül, majd kartonozás, raklapra pakolás után teherautó szállítja el a kész terméket.

A pezsgőkészítés az alábbiak szerint történik: Az alapbor olyan, mint a bornál csak alacsonyabb alkoholfokkal és magasabb savtartalommal. A nyomásálló tartályban megkapja a tirázslikőrt és hűtve nyomás alatt újra erjed. Utána nyomás alatt szűrés, expedíciós likőr és palackozás következik. Majd címkézés, karton, raklap, teherautó elviszi.

Az üzem jelenlegi kapacitás kb 300.000. Pal/év.

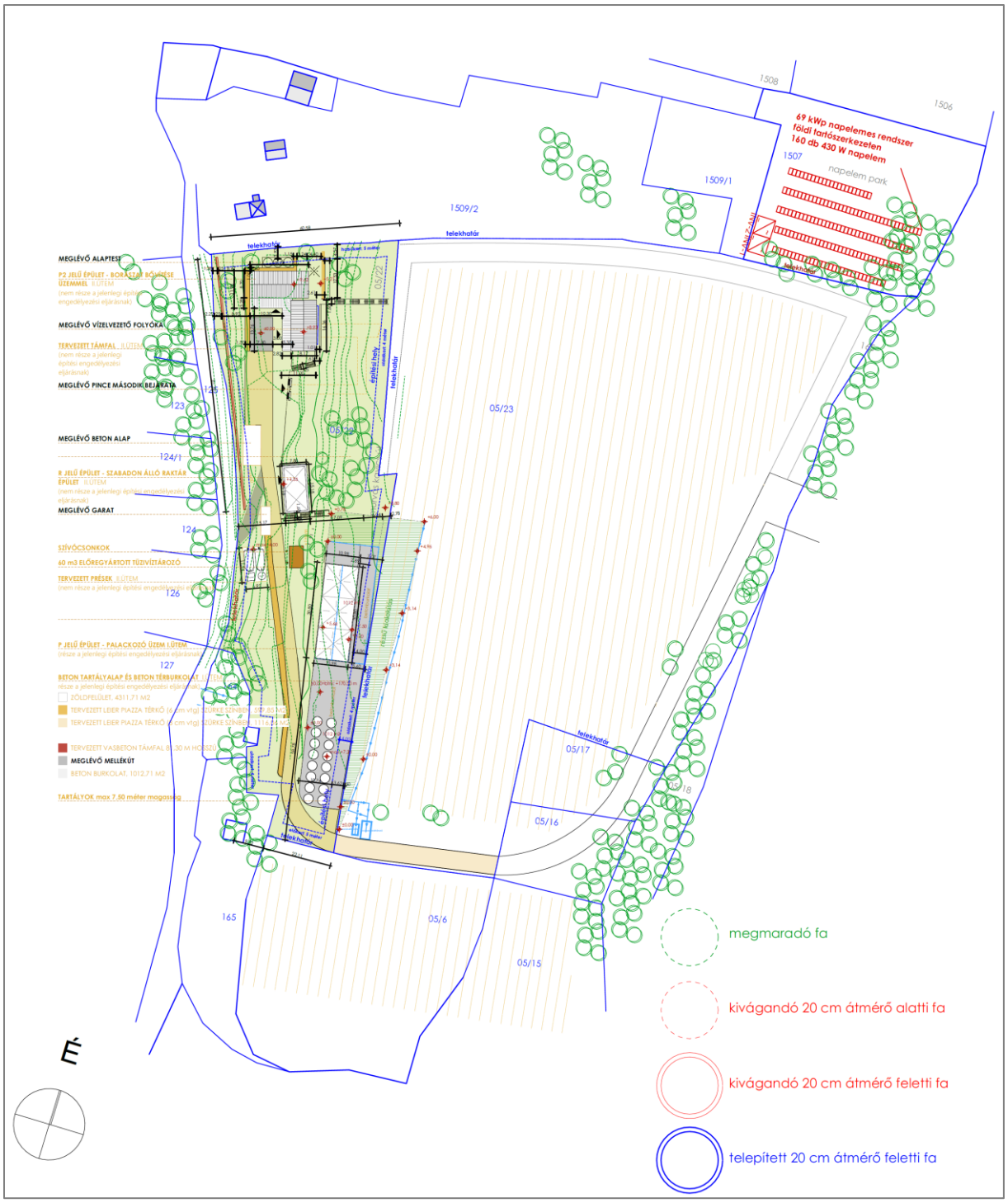
Fejlesztés célja egy modern minden nemzetközi sztenderdnek megfelelő palackozóüzem (multik saját márkás termékeihez feltétel) és egy tartály kapacitásbővítés.

A fejlesztés utáni kapacitás 1.000.000. pal/év lenne.

A fejlesztés után minden úgy működne, mint jelenleg is csak a kapacsitás lenne nagyságrendekkel nagyobb. Minden melléktermék a törvényi előírásoknak megfelelően leadásra kerül.

Ezen fejlesztés megvalósításához szükséges építési beruházás részleteit a Dr. Greg András által készített engedélyezési tervek tartalmazzák (lásd 1. melléklet).

A bemutatott fejlesztési célok megvalósítása érdekében szükséges a hatályos HÉSZ előírásainak módosítása, elsősorban a HÉSZ 3. mellékletében lehatárolt épületmagassági érték meghatározással érinett terület tekintetében.



A fejlesztés tervezett helyszínrajza
(Forrás: Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa
hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése"
Palackozó borászati üzem épület – Helyszínrajz, engedélyezési terv, Dr. Greg András, 2025.05.10.)

Padlószint:	**± 0,00= bfm +170,50**	
Beépítési övezet:	**MKE szőlőművelési birtokközpont**	
Telek mérete:	**8526 m2**	
Telek max. beépíthetősége:	**30 %/ 2557,8 m2**	
Telek meglévő beépítettsége:	**133,74 m2/1,61 %**	**MEGFELEL!**
Telek tervezett beépítettsége:	**471,6 m2/5,55 %**	**MEGFELEL!**
Előírt zöldfelületi fedettség:	**30 %/ 2482,8 m2**	
Meglévő zöldfelületi fedettség:	**81 %/ 6929 m2**	**MEGFELEL!**
Tervezett zöldfelületi fedettség:	**64,1 %/ 5464 m2**	**MEGFELEL!**
Megengedett legnagyobb épületmagasság:		**7,5 m**
Tervezett építménymagasság:	**7,50 m**	**MEGFELEL!**
Beépítési mód:	**szabadonálló/kialakult**	
Elő-, oldal- hátsókert méretek:	**HÉSZ/hatályos SZABÁLYOZÁSI TERV szerinti**	

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból és geodéziai felmérésből készített terv.

A fejlesztés tervezett beépítési paraméterei

5. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

Az alábbi környezetbe illesztett látványterv szemlélteti a beépítési terv térbeli megjelenítését és az épített és a környezetbe való illeszkedését.

Tervezett beépítés látványterve
(Forrás: Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése"
Palackozó borászati üzem épület – Látványterv, engedélyezési terv, Dr. Greg András, 2025.05.10.)

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 fejlesztési területen az infrastruktúra ellátottságára vonatkozó fejezet alapján a közműhálózat részben biztosított. A meglévő közműhálózati rendszer megfelelő a tervezett fejlesztéshez, annak bővítése nem indokolt a terület környezetében már megtalálható közművek tekintetében. A hiányzó közművek igény esetén történő területre vezetése a meglévő, a rendezési tervben már kijelölt közlekedési és közműelhelyezési területen belül megvalósítható, így annak bővítése nem szükséges.

A tervezett fejlesztés a 05/22 hrsz-ú ingatlanra és szűk környezetére korlátozódik, így nincs érdemi hatása a város humáninfrastruktúra rendszerére.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés új gazdasági épületek létesítésére, a telephely korszerű hasznosítását lehetővé tevő telekhasználati 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 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. De az ingatlan szomszédos a vízfolyással, melynek mentén a vízügyi szakfeladatok ellátásához szükséges területet biztosítani kell, a kerítést ezzel összhangban kell megvalósítani.

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 várhatóan nincs új, jelentős környezeti hatása a tervezett beruházásnak. A későbbiek során, ha tisztázódik a pontos fejlesztési cél, annak ismeretében

határozható a tervezett technológia zajhatása és annak ismeretében tehetők meg a megfelelő intézkedések a környezeti hatások minimalizálása érdekében.

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

Helesfa területe a Duna-Drávai Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik. A fejlesztési területet közvetlenül nem érint országos jelentőségű természetvédelmi területet (országos ökológiai hálózat, természetvédelmi terület) sem. A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik.

Táj- és természetvédelmi szempontból a fejlesztések megvalósítása és a gazdasági terület 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

Helesfa község hatályos településrendezési eszközei a következők:

- *Helesfa község 2004-ben jóváhagyott Településszerkezeti terve,*
- *Helesfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (V. 25.) önkormányzati rendelete a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról*

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 területet jelöltük ki, mely tartalmazza a fejlesztéssel érintett ingatlant és a módosítani kívánt lehatárolást.

8.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos településszerkezeti terv módosítása nem szükséges a tervezett fejlesztés megvalósításához.

8.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Mke jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolja a módosítással érintett területet.

A hatályos HÉSZ 14. §-a az alábbi előírásokat fogalmazza meg a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozóan:

„Mke jel ű kertes mez ő gazdasági terület

(7) A terület a mezőgazdasági terület kisparcellás kertművelésre szolgáló része.

(8) A területen a szőlő- és gyümölcstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, valamint a bor idegenforgalommal kapcsolatos épületek helyezhetők el.

(9) 13 ”A kertes mezőgazdasági területen lévő egy birtokhoz tartozó területekből szőlő-művelési birtoktest képezhető. A szőlőművelési birtokközpont a kertes mezőgazdasági övezet egy telkén legfeljebb a teljes birtoktest teljes területének 1,5 %-át, illetve a birtokközpont telkének 30 %-át meg nem haladó beépítéssel és a 3. számú melléklet szerinti területen 7,5m legnagyobb építménymagassággal hozható létre. Ebben az esetben az építés engedélyezésével együtt a birtoktest többi területére építési korlátozást kell bejegyezni a tulajdonos érdekében.”

A hatályos HÉSZ 14.§-a az alábbi általános szabályokat fogalmazza meg a mezőgazdasági területekre vonatkozóan:

„A mezőgazdasági területek közös előírásai

(10) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az Má jelű területen helyezhető el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.

(11) Ma és Mko jelű mezőgazdasági területen építési helyet kialakítani, és azon épületet elhelyezni csak albetétben lehatárolt, művelésből kivont telekrészen lehet.

(12) Az Ma és Mko jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki.

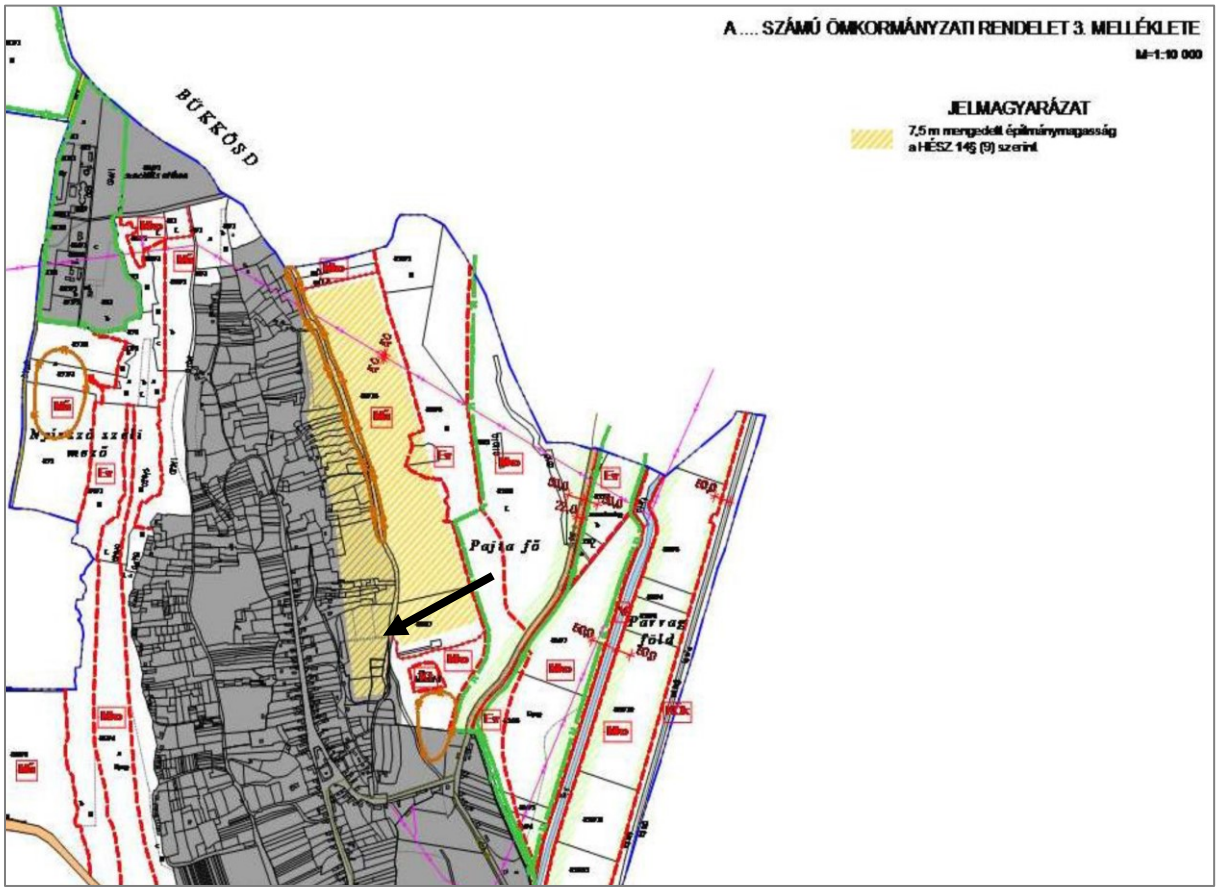
(13) A területen alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	**beépítési módja**	**legkisebb telekterület**	**legkisebb telek-szélessége**	**legnagyobb beépítettség**	**legnagyobb építmény-magassága**
		m^2	m	%	m
Mke	K	1500 (720)	20 (14)	3	3,5”

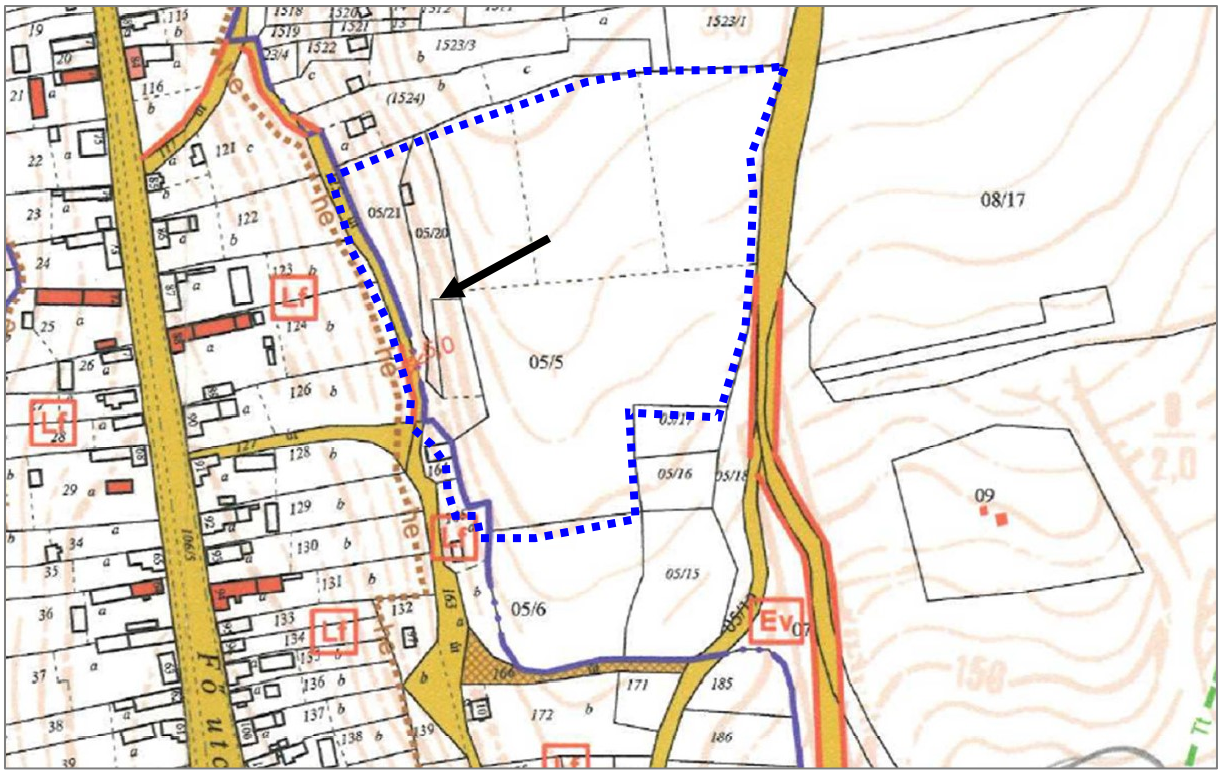
A HÉSZ 2.§. fogalommeghatározása az alábbiakat rögzíti a birtokközpont tekintetében:

b) „Szőlőművelési birtoktest: egy szőlőművelési birtokközponthoz tartozó, attól – a közigazgatási egységtől függetlenül – legfeljebb 10 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett a szőlőkataszter I. és II kategóriába tartozó, az érvényes rendezési terv szerint kertes mezőgazdasági területbe sorolt és azonos családi mező- gazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló ki- vett területek összessége.”

A HÉSZ 14.§ (9) bekezdéséhez tartozó 3. melléklet az alábbiakat rögzíti:



A HÉSZ 3. számú melléklete



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

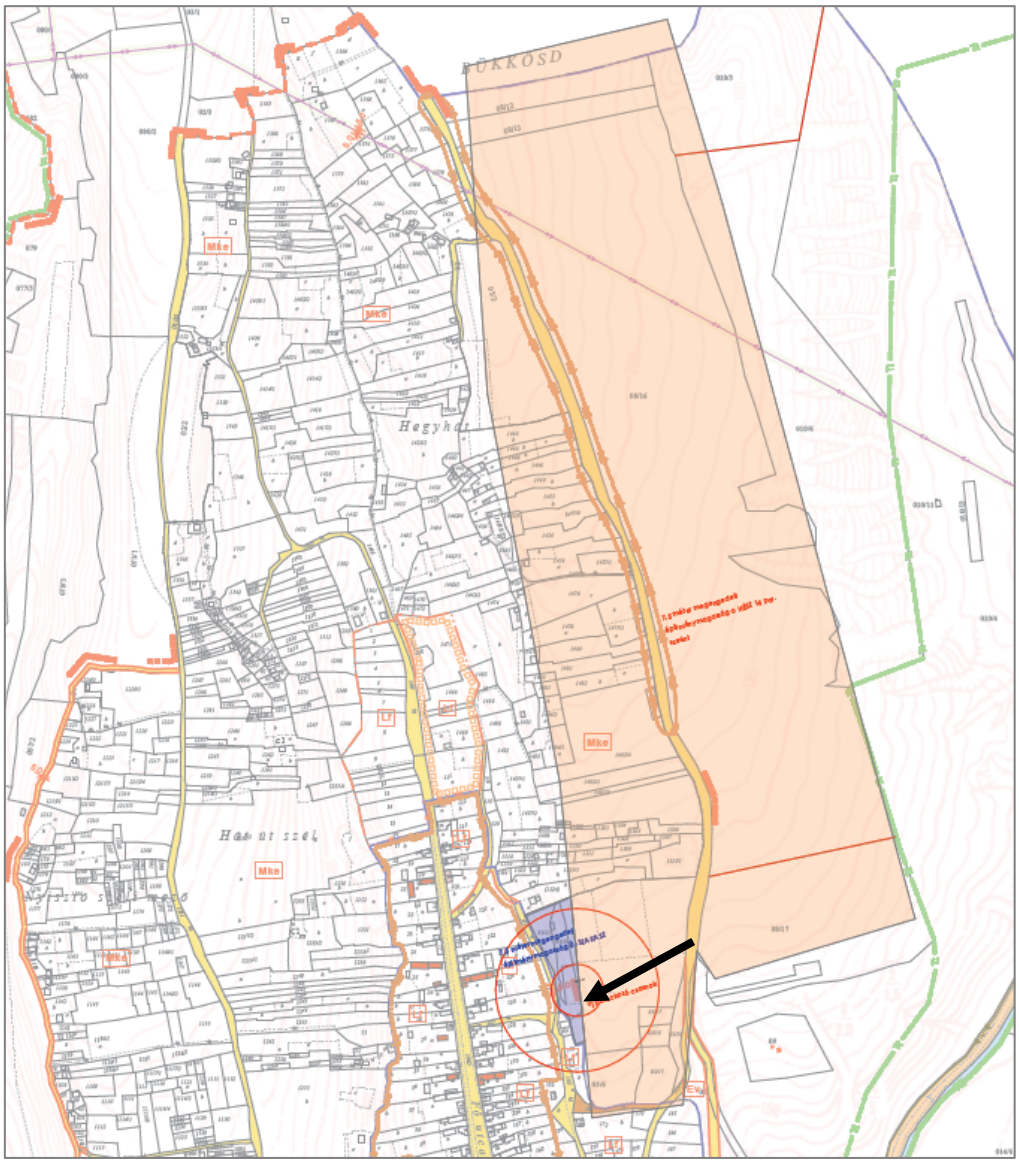
8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben már kertes mezőgazdasági területként jelölt, a birtokközpont kialakításának szabályai rögzítettek, a birtokközpont kialakításra került. A hatályos terv 3. melléklete szerinti egyedi területlehatárolás a telekhatárokhoz nem igazodik. A hatóság a terv szerinti határvonalat kéri számon, így egyes esetekben nem telekre, hanem telekrészre értelmezi az előírást.

A területhasználaton, övezeten a módosítás során nem szükséges változtatni, a terület alapvető használata marad változatlan. 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 ingatlant érintő lehatárolás vonatkozásában a helyi építési szabályzat építési előírásainak felülvizsgálata az alábbiak tekintetében:

- *A HÉSZ 3. mellékletében szereplő lehatárolás pontosítása, telekhatárokhoz igazítása.*



A módosítás célját bemutató ábra

8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

8.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

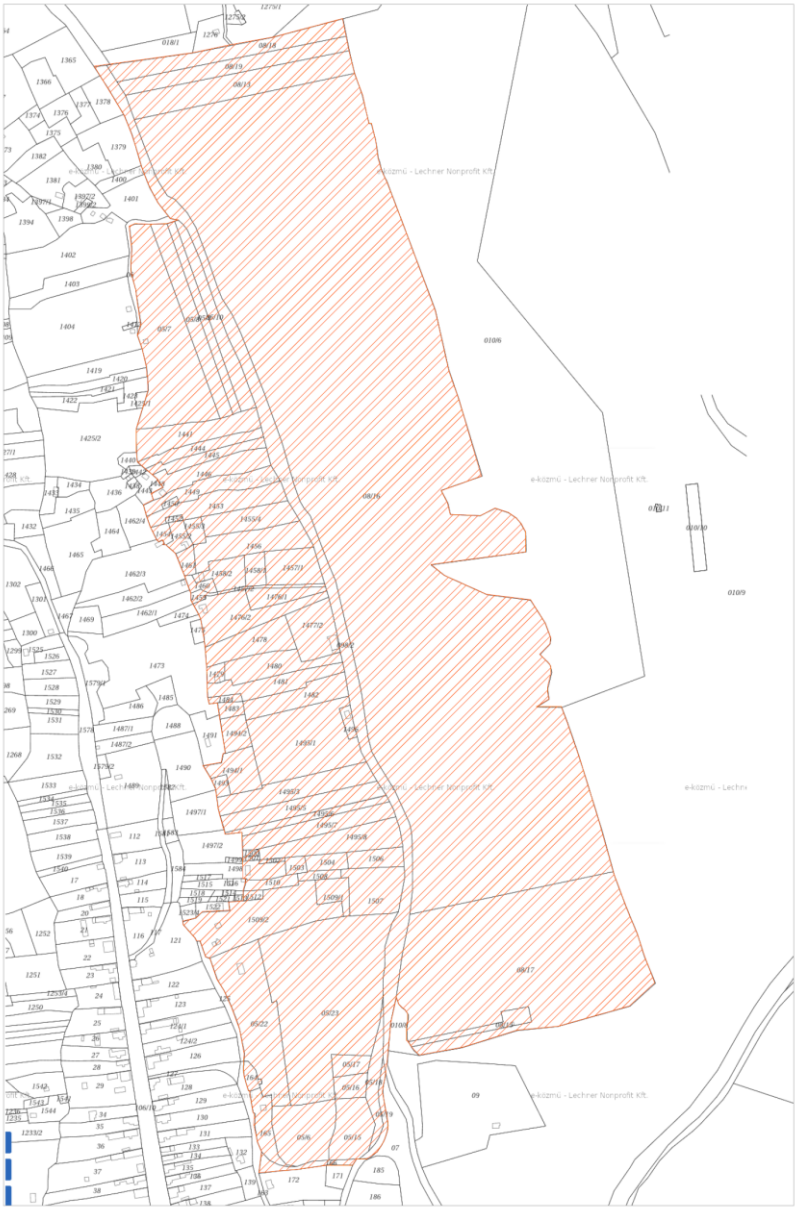
Az előzőekben bemutatottak szerint – mivel a módosítással érintett közterület a megfelelő keres mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt – a <u>településszerkezeti terv nem módosul.</u> <u>Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</u> Ennek megfelelően a módosítás igényhez kapcsolódóan szükséges biológiai aktivitásérték változást sem számolni.

8.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítás során kizárólag a HÉSZ 3. mellékletének módosítása szükséges. A módosítás célja az épületmagassági értéket meghatározó lehatárolás határvonalának pontosítása, telekhatárokhoz igazítása az alábbiak szerint:

3. melléklet a 4/2004. (V.25.) önkormányzati rendelethez

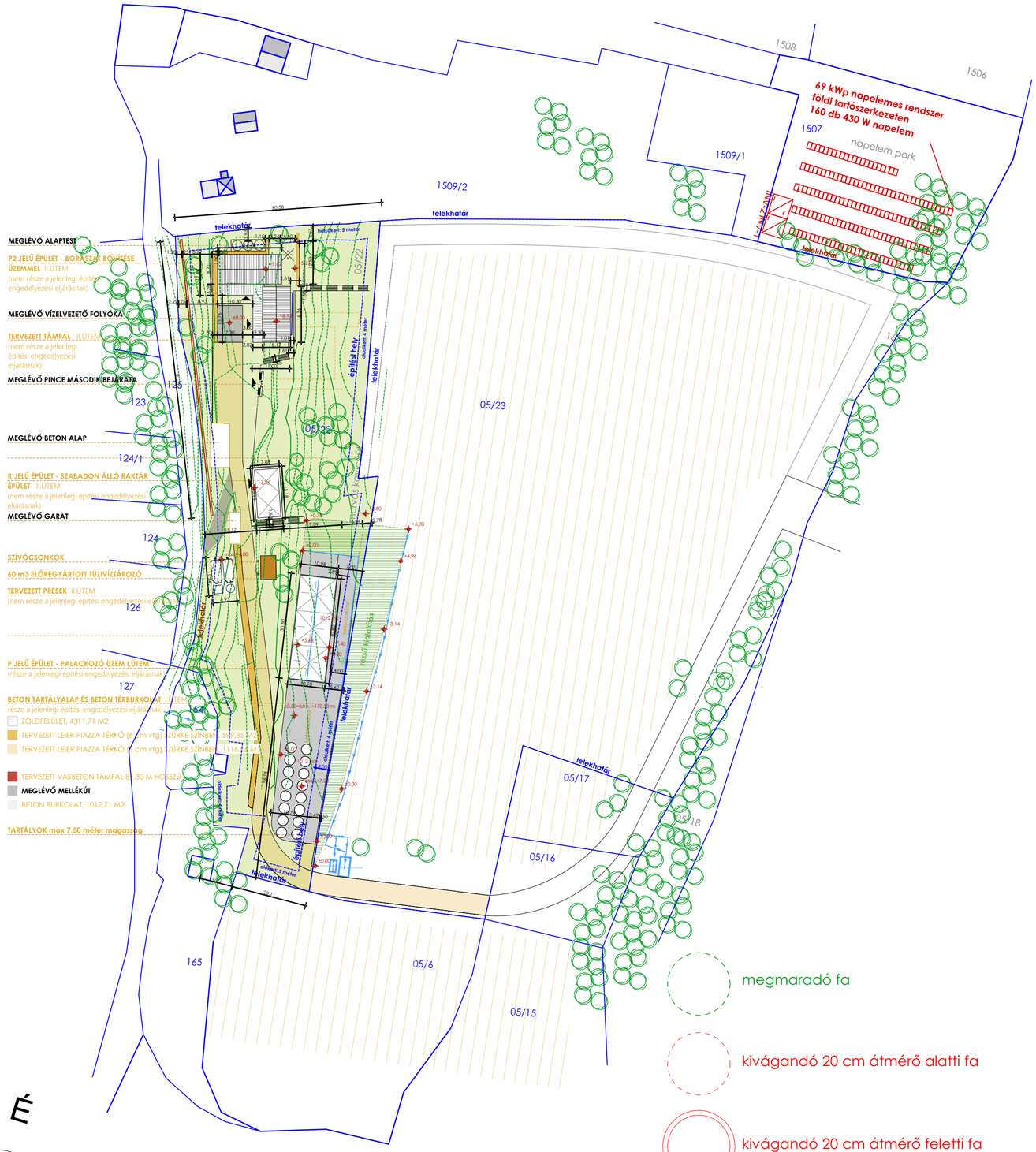
7,5 M megengedett építménymagasság a HÉSZ 14.§ (9) bekezdése alapján



Kivonat a tervezett 3. mellékletből

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



Padlószint:	**± 0,00= bfm +170,50**	
Beépítési övezet:	**MKE szőlőművelési birtokközpont**	
Telek mérete:	**8526 m2**	
Telek max. beépíthetősége:	**30 %/ 2557,8 m2**	
Telek meglévő beépítettsége:	**133,74 m2/1,61 %**	**MEGFELEL!**
Telek tervezett beépítettsége:	**471,6 m2/5,55 %**	**MEGFELEL!**
Előírt zöldfelületi fedettség:	**30 %/ 2482,8 m2**	
Meglévő zöldfelületi fedettség:	**81 %/ 6929 m2**	**MEGFELEL!**
Tervezett zöldfelületi fedettség:	**64,1 %/ 5464 m2**	**MEGFELEL!**
Megengedett legnagyobb épületmagasság:		**7,5 m**
Tervezett építménymagasság:	**7,50 m**	**MEGFELEL!**
Beépítési mód:	**szabadonálló/kialakult**	
Elő-, oldal- hátsókert méretek:	**HÉSZ/hatályos SZABÁLYOZÁSI TERV szerinti**	

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból és geodéziai felmérésből készített terv.

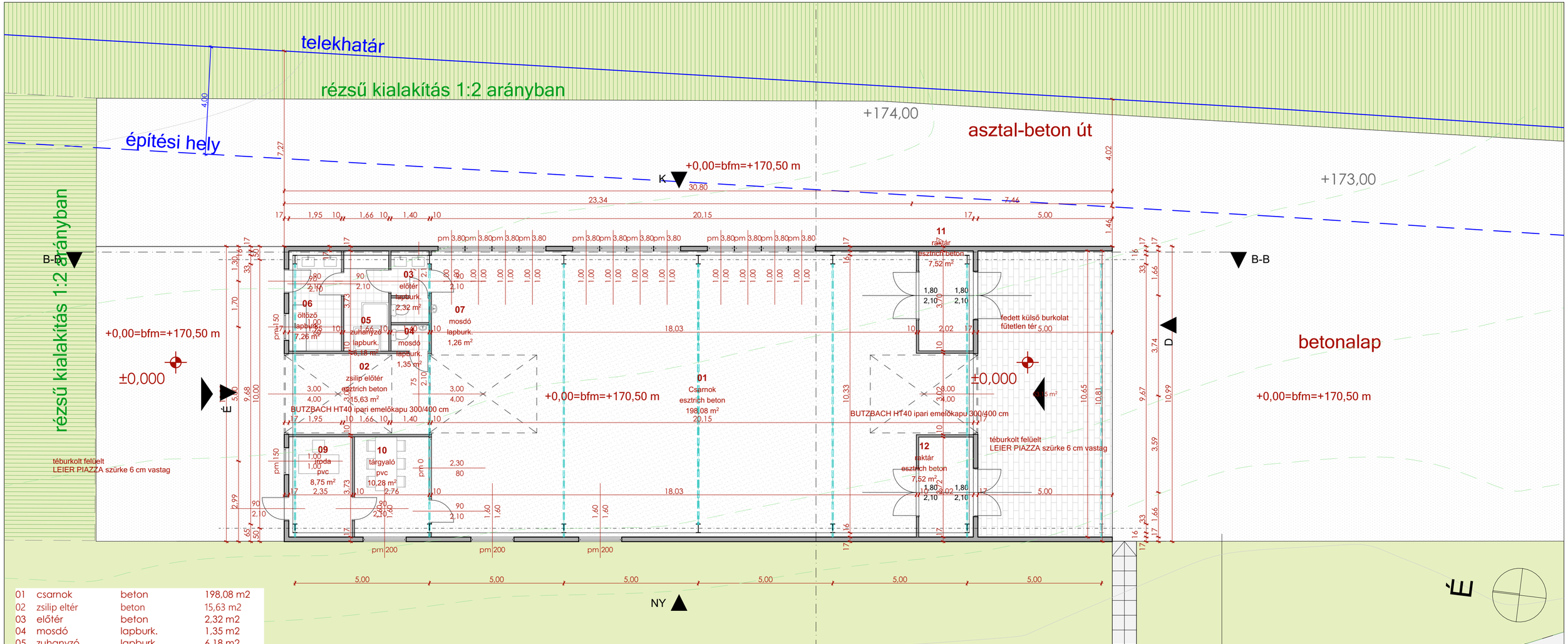
megmaradó fa

kivágandó 20 cm átmérő alatti fa

kivágandó 20 cm átmérő feletti fa

telepített 20 cm átmérő feletti fa

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME		TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:	
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök		Helyszínrajz m1:1000	P-00
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:			
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36/	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:	
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469		
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök			Pécs, 2025. 05. 10.
		Ladovics Leona			



01	csarnok	beton	198,08 m2
02	zsilip eltér	beton	15,63 m2
03	előtér	beton	2,32 m2
04	mosdó	lapburk.	1,35 m2
05	zuhanyzó	lapburk.	6,18 m2
06	öltöző	lapburk.	7,26 m2
07	mosdó	lapburk.	1,26 m2
09	iroda	pvc	8,75 m2
10	tárgyaló	pvc	10,28 m2
11	raktár	Beton	7,52 m2
12	raktár	beton	7,52 m2
ÖSSZESEN_			**266,15 m2**

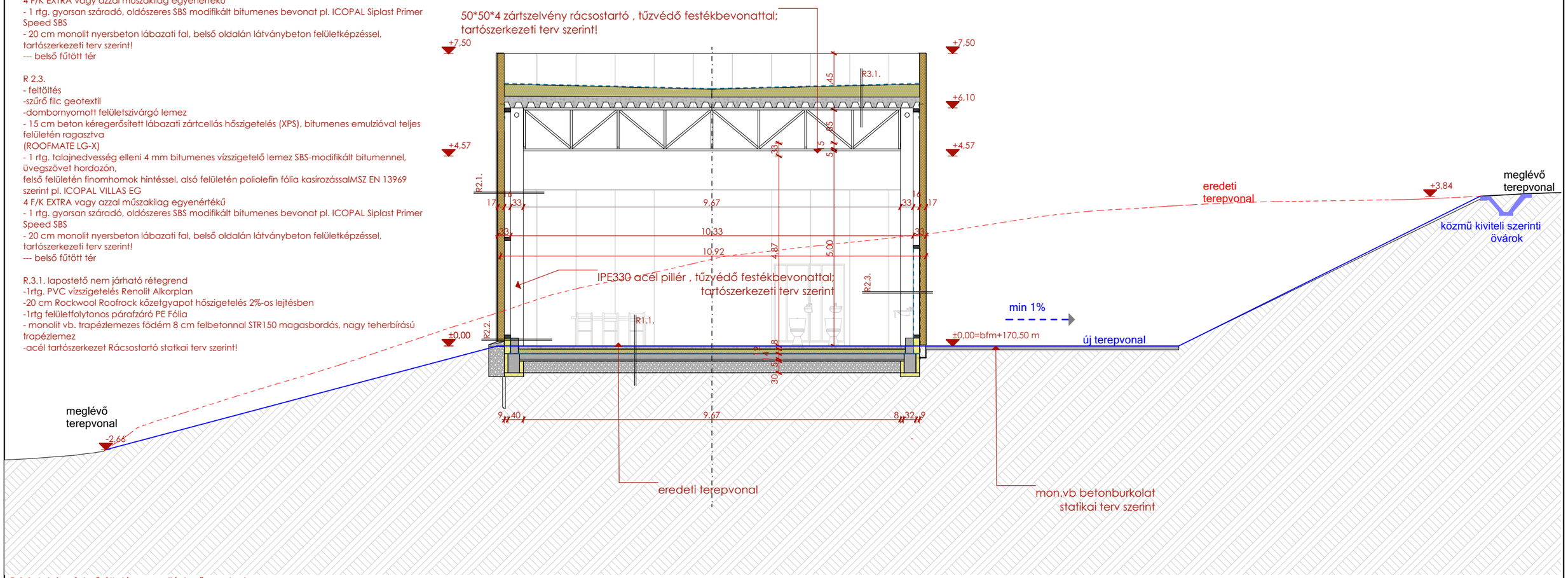
MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME	TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:		
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Földszint alaprajz m1:100		P-01
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:			
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36.	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:	
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469		
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök			
		Ladovics Leona			Pécs, 2025. 05. 10.

R 2.1. külső falpanel - KINGSPAN KS 1000 AWP QUADCORE (U=0,011 W/m2K)
--- külső tér
- 17 cm KINGSPAN KS1000 AWP QUADCORE álló falpanel rejtett rögzítéssel; külső oldalán ... profilozással RAL9010
színben, belső oldalán ... profilozással RAL9010 színben (λ = 0,018 W/mK)
- 16 cm 160x80x5 zártszelvény a falpanel alátámasztására / beltér
- IPE 330 acél pillér tűzvédelmi bevonattal tartószerkezeti terv szerint!

--- belső fűtött tér
R 2.2. lábazati fal
--- külső tér
- 15 cm beton kéregerősített lábazati zártcellás hőszigetelés (XPS), bitumenes emulzióval teljes felületén ragasztva
(ROOFMATE LG-X)
- 1 rtg. talajnedvesség elleni 4 mm bitumenes vízszigetelő lemez SBS-modifikált bitumennel, üvegszövet hordozón,
felső felületén finomhomok hintéssel, alsó felületén poliolefin fólia kasírozássalMSZ EN 13969 szerint pl. ICOPAL VILLAS EG
4 F/K EXTRA vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 1 rtg. gyorsan száradó, oldószeres SBS modifikált bitumenes bevonat pl. ICOPAL Siplast Primer Speed SBS
- 20 cm monolit nyersbeton lábazati fal, belső oldalán látványbeton felületképzéssel, tartószerkezeti terv szerint!
--- belső fűtött tér

R 2.3.
- feltöltés
-szűrő filc geotextil
-dombornyomott felületszivárgó lemez
- 15 cm beton kéregerősített lábazati zártcellás hőszigetelés (XPS), bitumenes emulzióval teljes felületén ragasztva
(ROOFMATE LG-X)
- 1 rtg. talajnedvesség elleni 4 mm bitumenes vízszigetelő lemez SBS-modifikált bitumennel, üvegszövet hordozón,
felső felületén finomhomok hintéssel, alsó felületén poliolefin fólia kasírozássalMSZ EN 13969 szerint pl. ICOPAL VILLAS EG
4 F/K EXTRA vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 1 rtg. gyorsan száradó, oldószeres SBS modifikált bitumenes bevonat pl. ICOPAL Siplast Primer Speed SBS
- 20 cm monolit nyersbeton lábazati fal, belső oldalán látványbeton felületképzéssel, tartószerkezeti terv szerint!
--- belső fűtött tér

R.3.1. lapostető nem járható rétegrend
-1rtg. PVC vízszigetelés Renolit Alkorplan
-20 cm Rockwool Roofrock kőzetgyapot hőszigetelés 2%-os lejtésben
-1rtg felületfolytonos párafzáró PE Fólia
- monolit vb. trapézlemezes födém 8 cm felbetonnal STR150 magasbordás, nagy teherbírású trapézlemez
-acél tartószerkezet Rácsostartó statkai terv szerint!



R 1.1. talajon fekvő általános padló / műgyanta /
- kétkomponensű, rugalmas, kopásálló poliuretán anyagú vastag záró- és védőbevonat pl. MAPEI MAPEFLOOR FINISH 415 vagy azzal műszakilag egyenértékű
- kétkomponensű, önterülő, semleges színű, rugalmas, töltött poliuretán kötőanyag többrétegű csúszásmentes bevonatként pl.MAPEI MAPEFLOOR PU 410 + készre kevert színező paszta fehér színben pl. MAPEI MAPECOLOR PASTE + osztályozott szemcseméretű mosott és szárított kvarchomok gyanták és epoxi alapozókra történő tapadás biztosítására pl. MAPEI QUARZO 0,5 vagy azzal műszakilag egyenértékű
- kétkomponensű epoxi alapozó pl. MAPEI PRIMER SN + osztályozott szemcseméretű mosott és szárított kvarchomok gyanták és epoxi alapozókra történő tapadás biztosítására pl. MAPEI QUARZO 0,5 vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 7 cm teherelosztó aljzatbeton C25/30-XC1-16F-3 vagy ústatott esztrich (tartószerkezeti terv szerint)
- 1 rtg. Technológiai szigetelés, PE fólia csúsztató, elválasztó réteg pl. AUSTROTHERM PE fólia vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 12 cm Expandált (EPS) polisztirol hőszigetelő lemez lépcsős élképzéssel, λ: 0,038 W/mK, MSZ EN 13163 szabvány szerint nyomófeszültség: 100 kPa, Hajlítószilárdság: 150 kPa, (pl. AUSTROTHERM AT-N100 vagy műszakilag azzal egyenértékű)
- 2 rtg. talajnedvesség elleni 4 mm bitumenes vízszigetelő lemez SBS-modifikált bitumennel, üvegszövet hordozón, felső felületén finomhomok hintéssel, alsó felületén poliolefin fólia kasírozással MSZ EN 13969 szerint pl. ICOPAL VILLAS E-G 4 F/K EXTRA vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 1 rtg. gyorsan száradó, oldószeres SBS modifikált bitumenes bevonat pl. ICOPAL Siplast Primer Speed SBS
- 13,2 cm vasalt aljzat C25/30-XC2-16-F3 (tartószerkezeti terv szerint)
- 5 cm szerelőbeton
- 30 cm Tömörített zúzottkő 0/63 ágyazat. Két rétegben tömörítve, Tömörítés a statikai tervfejezet szerint.
- Humuszmentes termett talaj / tükör, tömörítve E2=40 MN/m2

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME		TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:	
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök		A-A metszet m1:100	P-02
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:			
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36/	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:	Pécs, 2025. 05. 10.
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469		
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök			
		Ladovics Leona			

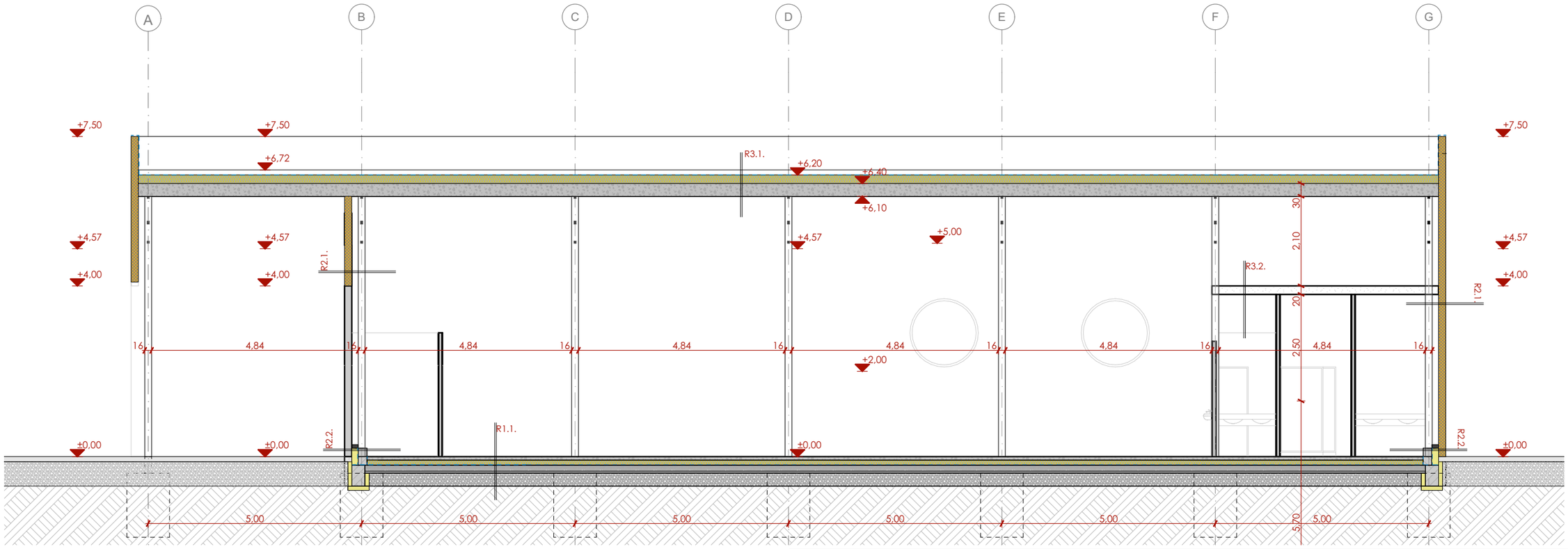
R 1.1. talajon fekvő általános padló / műgyanta /
- kétkomponensű, rugalmas, kopásálló poliuretán anyagú vastag záró- és védőbevonat pl. MAPEI MAPEFLOOR FINISH 415 vagy azzal műszakilag egyenértékű
- kétkomponensű, önterülő, semleges színű, rugalmas, töltött poliuretán kötőanyag többrétegű csúszásmentes bevonatként pl.MAPEI MAPEFLOOR PU 410 + készre kevert színező paszta fehér színben pl. MAPEI MAPECOLOR PASTE + osztályozott szemcseméretű mosott és szárított kvarchomok gyanták és epoxi alapozókra történő tapadás biztosítására pl. MAPEI QUARZO 0,5 vagy azzal műszakilag egyenértékű
- kétkomponensű epoxi alapozó pl. MAPEI PRIMER SN + osztályozott szemcseméretű mosott és szárított kvarchomok gyanták és epoxi alapozókra történő tapadás biztosítására pl. MAPEI QUARZO 0,5 vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 7 cm teherelosztó aljzatbeton C25/30-XC1-16F-3 vagy úsztatott esztrich (tartószerkezeti terv szerint)
- 1 rtg. Technológiai szigetelés, PE fólia csúsztató, elválasztó réteg pl. AUSTROTHERM PE fólia vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 12 cm Expandált (EPS) polisztirol hőszigetelő lemez lépcsős élképzéssel, λ: 0,038 W/mK, MSZ EN 13163 szabvány szerint nyomófeszültség: 100 kPa, Hajlítószilárdság: 150 kPa, (pl. AUSTROTHERM AT-N100 vagy műszakilag azzal egyenértékű)
- 2 rtg. talajnedvesség elleni 4 mm bitumenes vízszigetelő lemez SBS-modifikált bitumennel, üvegszövet hordozón, felső felületén finomhomok hintéssel, alsó felületén poliolefin fólia kasírozással MSZ EN 13969 szerint pl. ICOPAL VILLAS E-G 4 F/K EXTRA vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 1 rtg. gyorsan száradó, oldószeres SBS modifikált bitumenes bevonat pl. ICOPAL Siplast Primer Speed SBS
- 13,2 cm vasalt aljzat C25/30-XC2-16-F3 (tartószerkezeti terv szerint)
- 5 cm szerelőbeton
- 30 cm Tömörített zúzottkő 0/63 ágyazat. Két rétegben tömörítve, Tömörítés a statikai tervfejezet szerint.
- Humuszmentes termett talaj / tükör, tömörítve E2=40 MN/m2

R 2.1. külső falpanel - KINGSPAN KS 1000 AWP QUADCORE (U=0,011 W/m2K)
--- külső tér
- 17 cm KINGSPAN KS1000 AWP QUADCORE álló falpanel rejtett rögzítéssel; külső oldalán ... profilozással RAL9005 színben, belső oldalán ... profilozással RAL9010 színben (λ = 0,018 W/mK)
- 16 cm 160x80x5 zártszelvény a falpanel alátámasztására / beltér
- IPE 330 acél pillér tűzvédelmi bevonattal tartószerkezeti terv szerint!

R 2.2. lábazati fal
--- külső tér
- 15 cm beton kéregerősített lábazati zártcellás hőszigetelés (XPS), bitumenes emulzióval teljes felületén ragasztva (ROOFMATE LG-X)
- 1 rtg. talajnedvesség elleni 4 mm bitumenes vízszigetelő lemez SBS-modifikált bitumennel, üvegszövet hordozón, felső felületén finomhomok hintéssel, alsó felületén poliolefin fólia kasírozássalMSZ EN 13969 szerint pl. ICOPAL VILLAS EG 4 F/K EXTRA vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 1 rtg. gyorsan száradó, oldószeres SBS modifikált bitumenes bevonat pl. ICOPAL Siplast Primer Speed SBS
- 20 cm monolit nyersbeton lábazati fal, belső oldalán látványbeton felületképzéssel, tartószerkezeti terv szerint!
--- belső fűtött tér

R 2.3.
- feltöltés
-szűrő filc geotextil
-dombornyomott felületszivárgó lemez
- 15 cm beton kéregerősített lábazati zártcellás hőszigetelés (XPS), bitumenes emulzióval teljes felületén ragasztva (ROOFMATE LG-X)
- 1 rtg. talajnedvesség elleni 4 mm bitumenes vízszigetelő lemez SBS-modifikált bitumennel, üvegszövet hordozón, felső felületén finomhomok hintéssel, alsó felületén poliolefin fólia kasírozássalMSZ EN 13969 szerint pl. ICOPAL VILLAS EG 4 F/K EXTRA vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 1 rtg. gyorsan száradó, oldószeres SBS modifikált bitumenes bevonat pl. ICOPAL Siplast Primer Speed SBS
- 20 cm monolit nyersbeton lábazati fal, belső oldalán látványbeton felületképzéssel, tartószerkezeti terv szerint!
--- belső fűtött tér

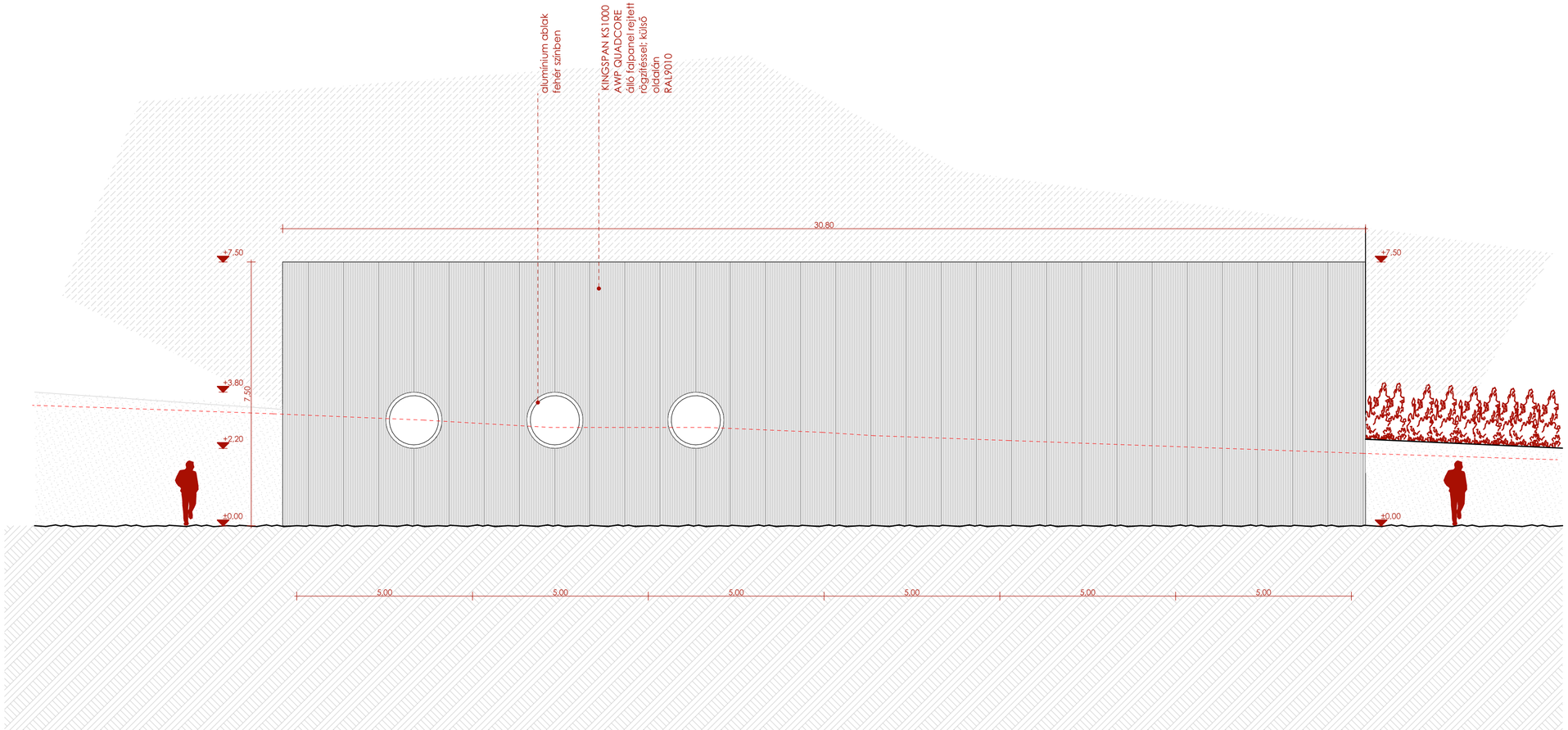
R.3.1. lapostető nem járható rétegrend
-1rtg. PVC vízszigetelés Renolit Alkorplan
-20 cm Rockwool Roofrock kőzetgyapot hőszigetelés 2%-os lejtésben
-1rtg felületfolytonos párafzáró PE Fólia
- monolit vb. trapézlemezes födém 8 cm felbetonnal STR150 magasbordás, nagy teherbírású trapézlemez
-acél tartószerkezet Rácsostartó statkai terv szerint!



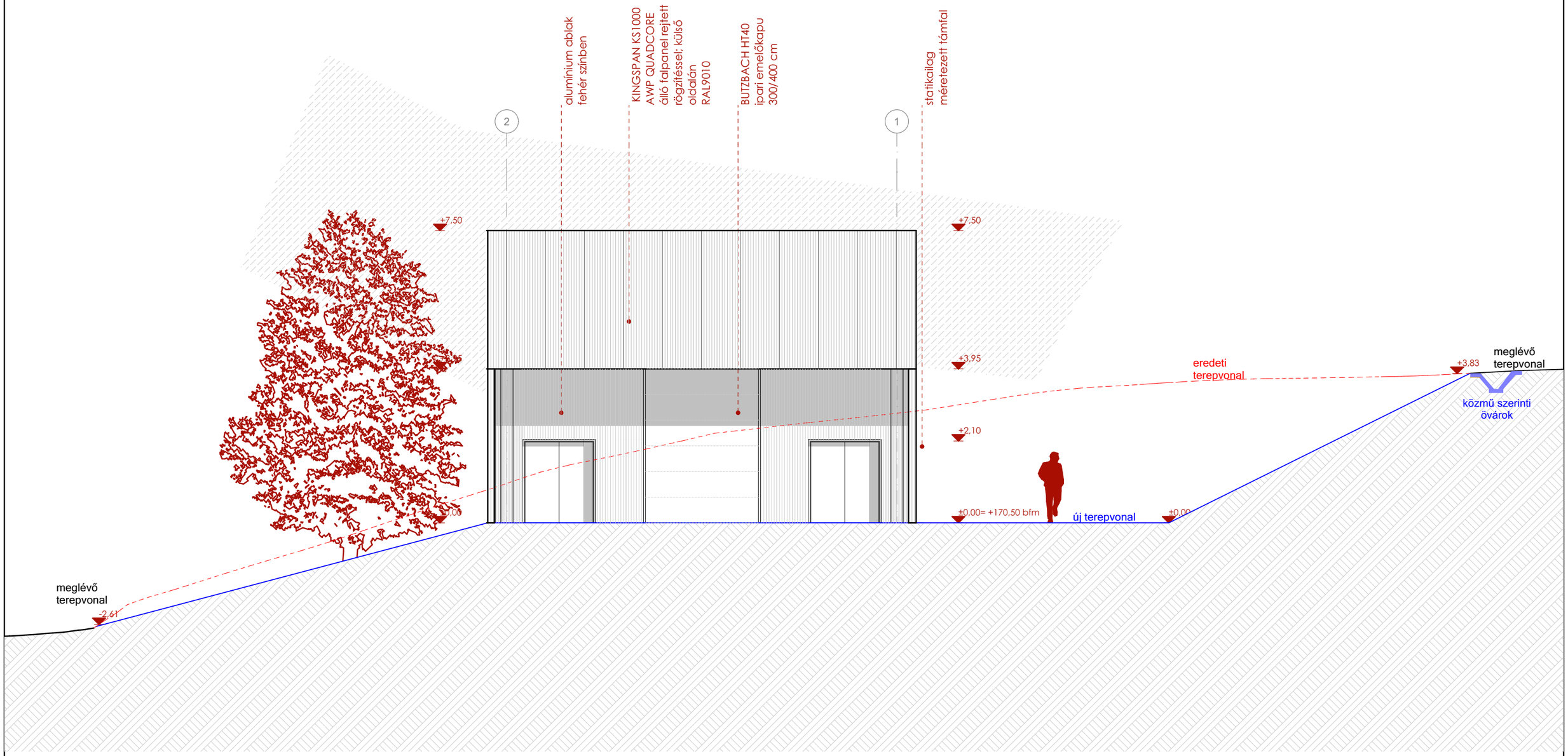
MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME		TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök		B-B metszet m1:100
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:		
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36/	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469	
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök		
		Ladovics Leona		

P-03

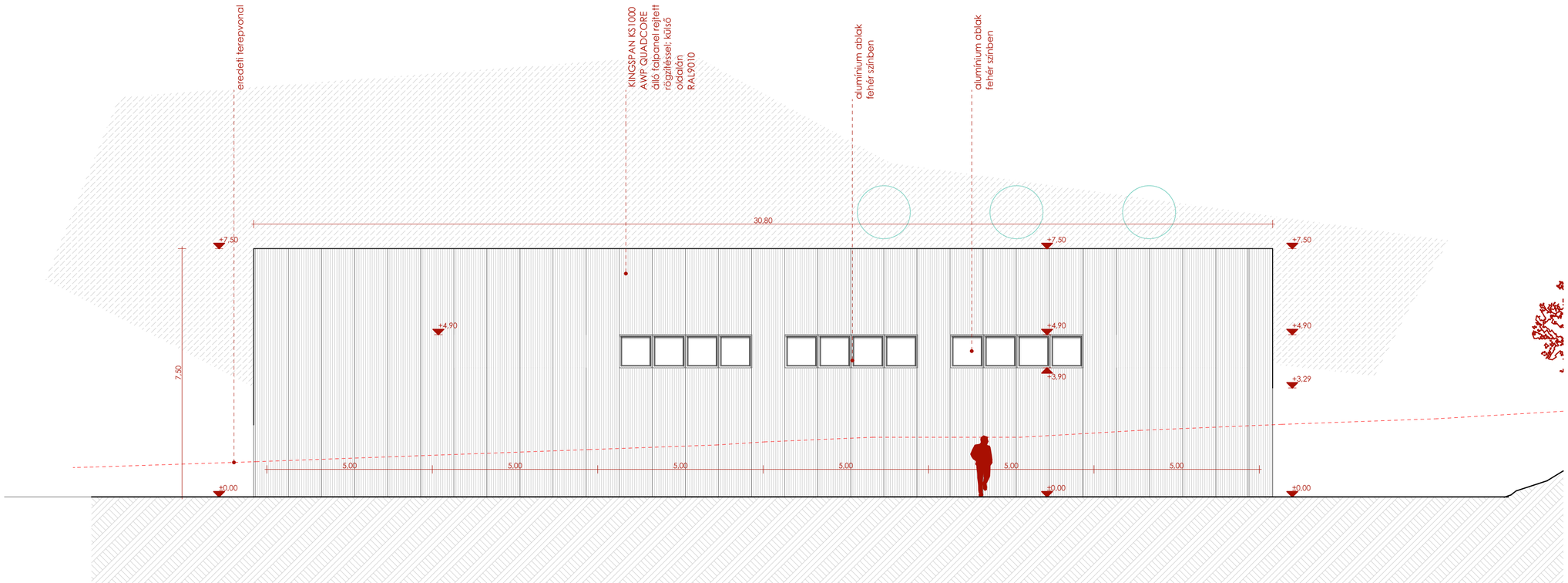
Pécs,
2025. 05. 10.



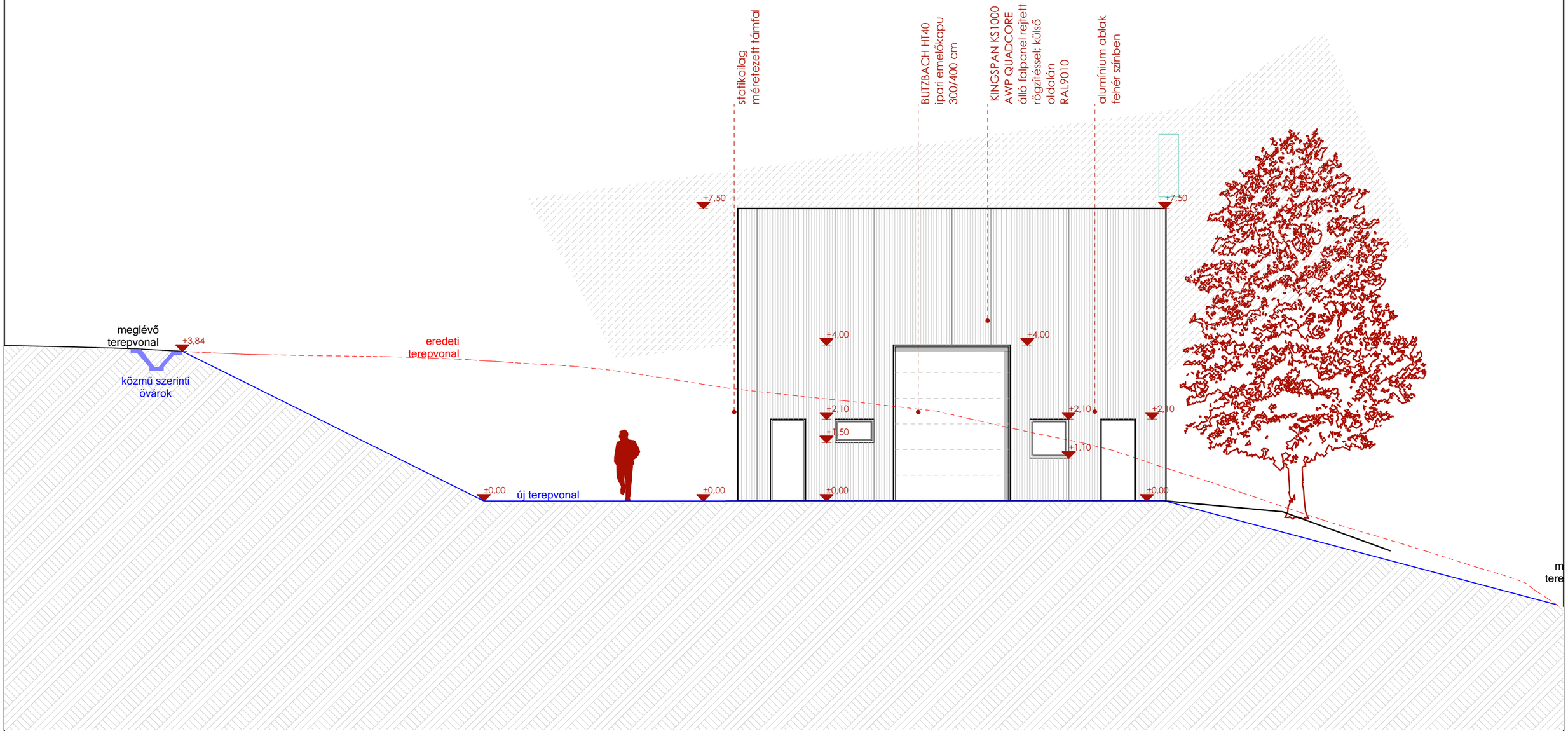
MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME	TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:		
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	nyugati homlokzat m1:100		P-04
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:			
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36.	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:	
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469		
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök			
		Ladovics Leona			Pécs, 2025. 05. 10.



MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME	TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:		
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Déli homlokzat m1:100		P-05
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:			
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36/	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:	
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469		
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök			
		Ladovics Leona			Pécs, 2025. 05. 10.

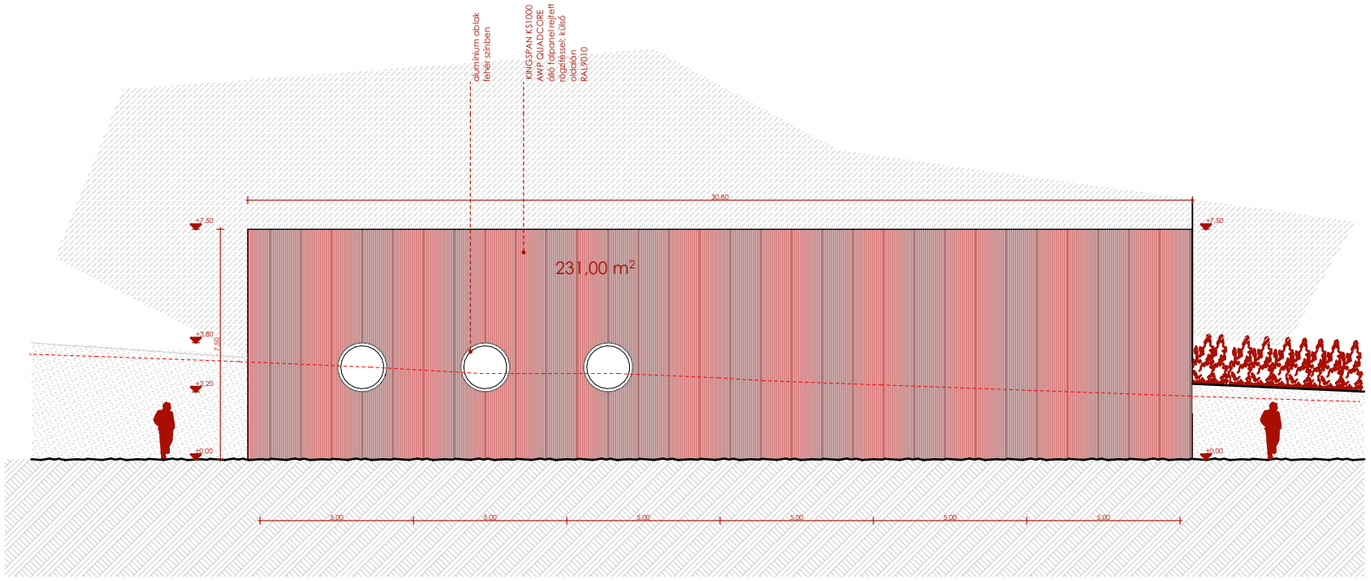


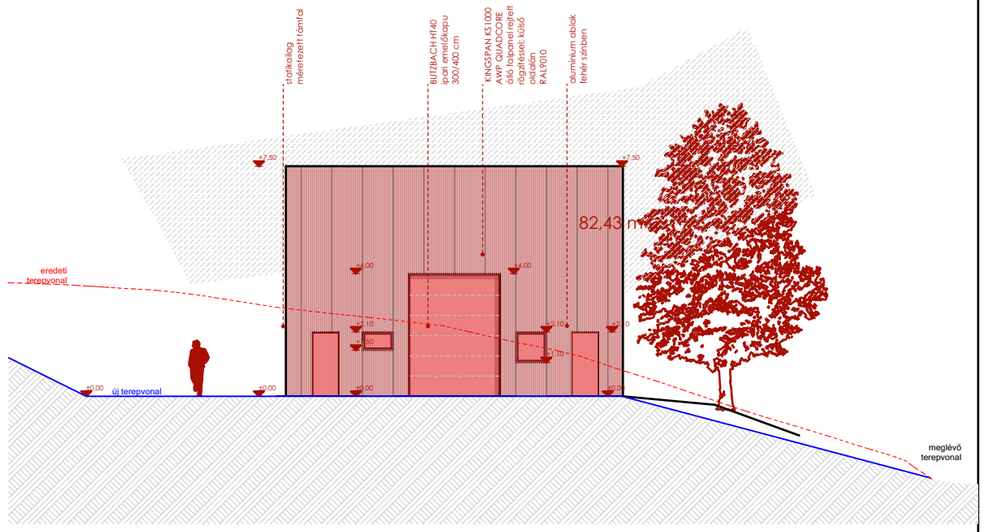
MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME	TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:		
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Keleti homlokzat m1:100		P-06
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:			
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36.	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:	
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469		
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök			
		Ladovics Leona			Pécs, 2025. 05. 10.

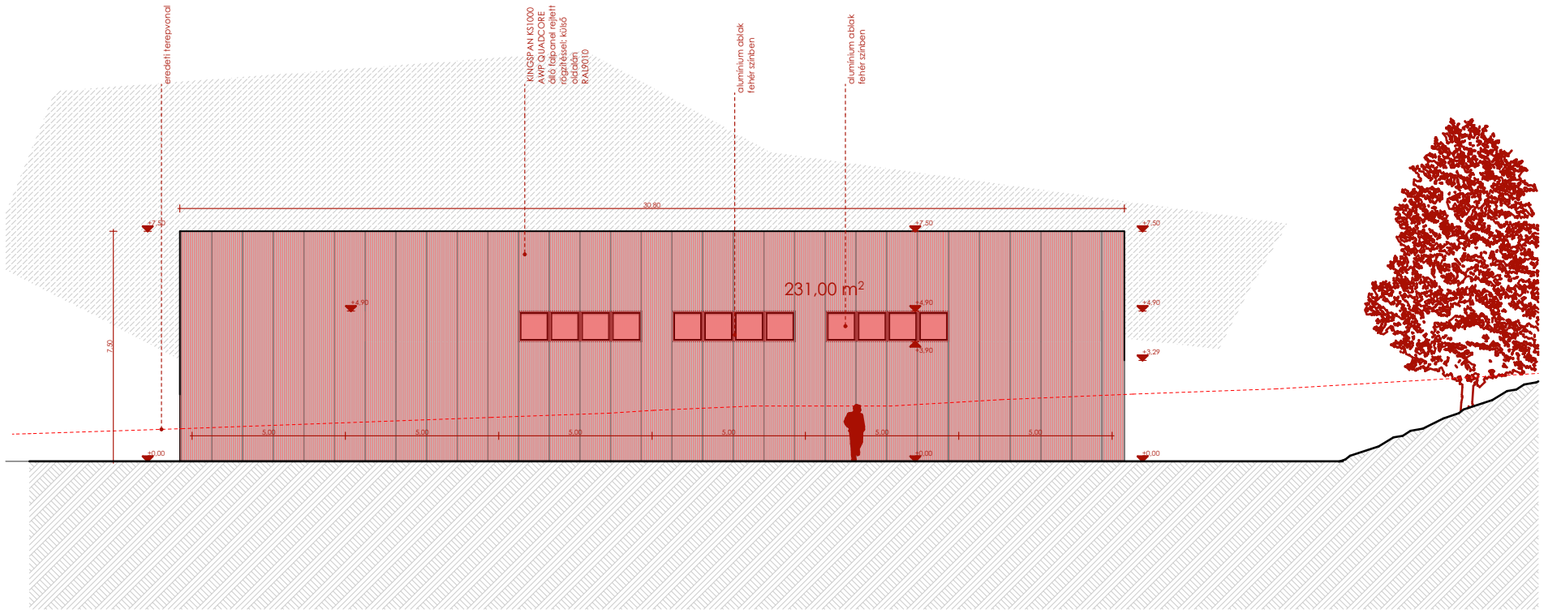


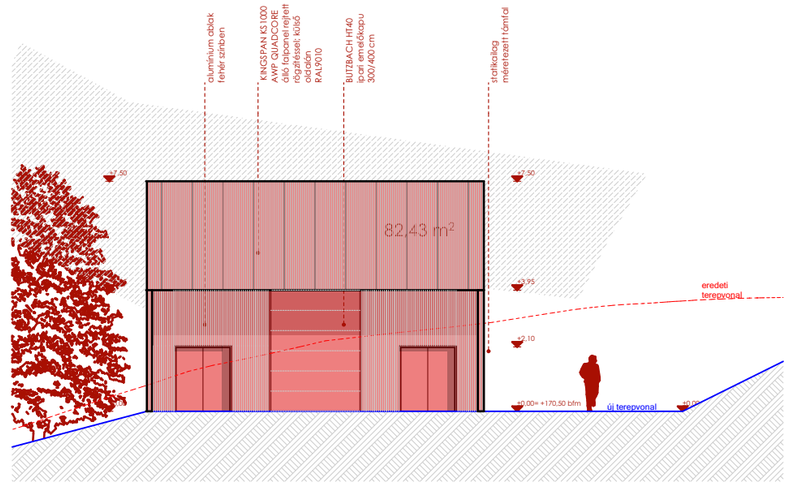
MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME		TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:	
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök		Északi homlokzat m1:100	P-07
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:			
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36/	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:	
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469		
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök			
		Ladovics Leona			Pécs, 2025. 05. 10.

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME	TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:		
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Fotódokumentáció m		P-08
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:			
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36/	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:	
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469		
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök			
		Ladovics Leona			Pécs, 2025. 05. 10.









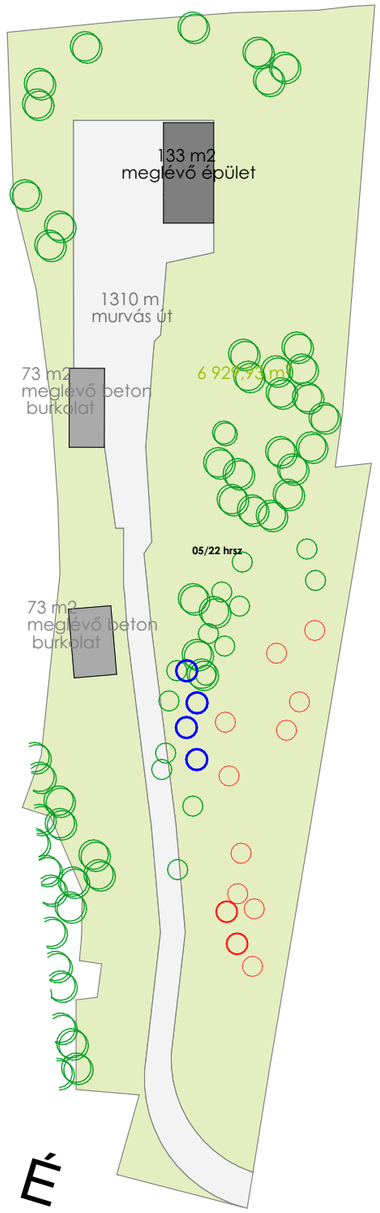
231,00 m2+82,43 m2+231,00 m2 + 82,43 m2=626,86 m2/ 83,58 m=7,50 m = 7,5 m =MEGFELEL!

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME		TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök		Idomterv építménymagasság m1:200
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:		
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36/	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469	
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök		
		Ladovics Leona		

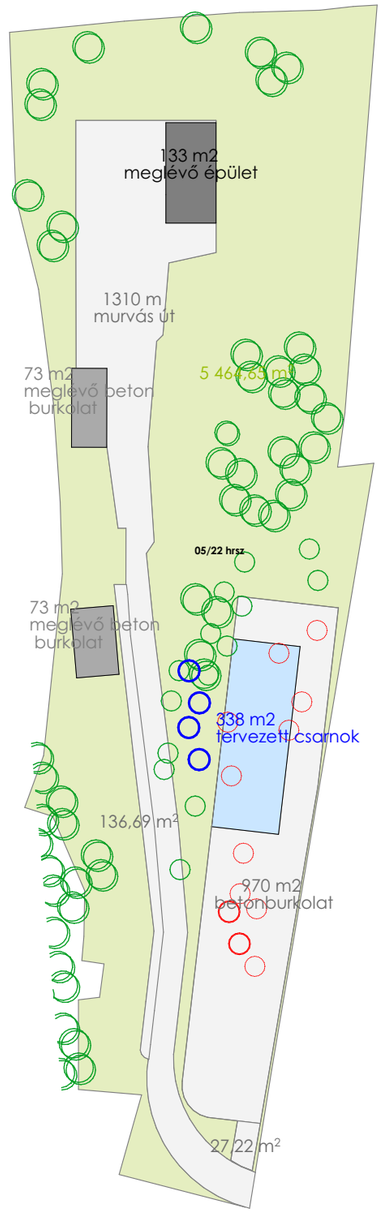
PI-01

Pécs,
2025. 05. 10.

Jelenlegi beépítettség/zöldfelület/faállomány idomterv M=1:1000



Tervezett I. ütem beépítettség/zöldfelület/faállomány idomterv M=1:1000



Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból és geodéziai felmérésből készített terv.

Padlószint:	**± 0,00= bfm +170,50**	
Beépítési övezet:	**MKE szőlőművelési birtokközpont**	
Telek mérete:	**8526 m2**	
Telek max. beépíthetősége:	**30 %/ 2557,8 m2**	
Telek meglévő beépítettsége:	**133,74 m2/1,61 %**	**MEGFELEL!**
Telek tervezett beépítettsége:	**471,6 m2/5,55 %**	**MEGFELEL!**
Előírt zöldfelületi fedettség:	**30 %/ 2482,8 m2**	
Meglévő zöldfelületi fedettség:	**81 %/ 6929 m2**	**MEGFELEL!**
Tervezett zöldfelületi fedettség:	**64,1 %/ 5464 m2**	**MEGFELEL!**
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	**7,5 m**	
Tervezett építménymagasság:	**7,50 m**	**MEGFELEL!**
Beépítési mód:	**szabadonálló/kialakult**	
Elő-, oldal- hátsókert méretek:	**HÉSZ/hatályos SZABÁLYOZÁSI TERV szerinti**	

megmaradó fa

kivágandó 20 cm átmérő alatti fa

kivágandó 20 cm átmérő feletti fa

telepített 20 cm átmérő feletti fa

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ÉPÍTÉS HELYE, CÍME:	FELELŐS TERVEZŐ NEVE ÉS CÍME	TERVLAP MEGNEVEZÉSE, LÉPTÉKE:	
Lisicza Borászat telephely (7683 Helesfa hrsz: 05/22 helyszínrajzi számú) fejlesztése" Palackozó borászati üzem épület	7683 Helesfa HRSZ: 05/22	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Beépítettség és zöldfelület m1:1000	
MUNKA TÍPUSA:	ÉPÍTTETŐ NEVE ÉS CÍME:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:		
engedélyezési terv építésügyi engedélyezési eljáráshoz	LISICZA Borászat 7627 Pécs, Zerge u 36/	Dr.Greg András DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság: É 02-1511	Aláírás:
		Veres Gábor DLA - okl. építészmérnök	Jogosultság:É/1 02-1469	
		Kotnyek Zsófia- okl. építészmérnök		
		Ladovics Leona		

Pécs
2025. 05. 10.

I-02 Idomterv