Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2026. november 19-i ülésének
10. napirendi pontja

Tárgy: Döntés ajándékozással vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás jóváhagyásáról (3537/60 hrsz 402 m² nagyságú területe, 3537/58 hrsz 24 m² nagyságú területe, 3537/22 hrsz 82 m² nagyságú területe vonatkozásában)

Előadó: Heringes Anita polgármester

Véleményező: Gazdasági, Vagyongazdálkodási és Városépítő Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Gordos Éva jogi csoportvezető

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel

Tisztelt Képviselő-testület!

TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt. (székhely: 2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3., a továbbiakban: Kérelmező) szándéknyilatkozatot nyújtott be Paks belterület 3537228, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 hrsz-ú ingatlanok telekalakítása vonatkozásában az alábbiak szerint:

Paks belterület 3537/60 hrsz. alatt felvett ingatlanból Paks belterület 3537/22 hrsz. alatt felvett ingatlanhoz csatolandó 402 m² nagyságú területrész tulajdonjoga Paks Város Önkormányzata részére kerül átadásra, amellyel egyidejűleg a Kérelmező meg kívánja szerezni Paks belterület 3537/58 hrsz. alatt felvett ingatlanból Paks belterület 3537/60 hrsz. alatt felvett ingatlanhoz csatolandó 24 m² nagyságú területrész, valamint Paks belterület 3537/22 hrsz. alatt felvett ingatlanból Paks belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 82 m² nagyságú területrész tulajdonjogát, akként, hogy a Kérelmező részére átadásra kerülő területrészek és a Kérelmező által az Önkormányzat részére átadásra kerülő terület forgalmi értékben egymásnak megfelelő részei csere jogcímén kerülnek átruházásra, a Kérelmező által átadandó terület értéke az értékegyeztetést meghaladó része tekintetében(296 m2) térítésmentes átadással kerül az Önkormányzat tulajdonába.

Kérelmező a telekalakítás indokaként az alábbiakat adja elő:

A TESCO-GLOBAL Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Paks belterület 3537/60 hrsz-ú ingatlanon vendéglátó épület valósul meg.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal TOD /ETDR/313-36/2026 iktatószámon jegyzett „Építési engedélyezési eljárás-Paks (7030 Paks, hrsz.: 3537/60) Vendéglátó épület építése „tárgyú építési engedélyezési határozat előírta, hogy a használatba vételi kérelem benyújtásáig az E- 72/2026. számú változási vázrajz szerinti telekalakítást az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetni.

Kérelmező telekalakítási kérelmének helyt adva Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által E-72/2026 számon záradékolt vázrajz alapján a 820035/3/2026.06.01 ügyiratszám alatt telekalakítási engedélyt adott. A határozat 2026. július 29-én véglegessé vált.

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásról 3/2013. (II. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 18. § (3) bekezdés b) pontja alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti ingatlanvagyon cseréjéről, azaz az előterjesztés 6. sz melléklete szerinti ajándékozással vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás jóváhagyásáról.

A Paks belterület 3537/22 és Paks belterület 3537/58 hrsz-ú ingatlanok ingatlanok telekalakítással érintett területének tulajdonjogának fenntartására önkormányzati feladatok ellátásához nincsen szükség, azonban az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonát képezik, ennélfogva Képviselő- testületnek döntenie kell az ingatlanok telekalakítással érintett területének forgalomképessé nyilvánításáról, a tulajdonjoguk átruházásához üzleti vagyontárggyá minősíthetőek.

Az R. 10. §-a alapján 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés szükséges az ingatlan becsült értékének meghatározásához.

Paks Város Önkormányzata az érintett ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározására független ingatlan forgalmi szakértőt kért fel, amely alapján a földrészletek forgalmi értéke az alábbiak szerint került meghatározás:

Paks belterület 3537/60 hrsz-ból Paks belterület 3537/22 hrsz-ba becsatolandó 402 m2 nagyságú terület értéke: 1.608.000,-Ft,
Paks belterület 3537/58 hrsz-ból Paks belterület 3537/60 hrsz-ba becsatolandó 24 m2 nagyságú terület értéke: 96.000,-Ft,
Paks belterület 3537/22 hrsz-ból Paks belterület 3537/60 hrsz-ba becsatolandó 82 m2 nagyságú terület értéke: 328.000,-Ft.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (2) bekezdése alapján, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügyelet jóváhagyásáról.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok értéke a versenyeztetési értékhatárt, azaz 25.000.000,- Ft-ot nem éri el, a csereügylet kormányhivatal jóváhagyásához nem kötött.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján Önkormányzat tulajdonában levő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, feltéve, ha az ingatlan értéke az 5.000.000,- Ft-ot eléri. Jelen esetben az ingatlanok értéke nem haladja meg a jogszabályban előírt

értéket, ezért az elővásárlásra jogosult Magyar Állam törvényben meghatározott szerve, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megkeresése nem szükséges.

Az érintett önkormányzati ingatlanok tulajdonszerzése egyedi költségvetési támogatásból került megvalósításra, ezért a megállapodás tartalmának jóváhagyásához támogatói hozzájárulás beszerzése szükséges. A támogatói nyilatkozat rendelkezésre állása a megállapodás hatályba lépésének a feltételét képezi.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozatot fogadja el:

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2026.(XI. 19.) határozata
Döntés ajándékozással vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás jóváhagyásáról (3537/60 hrsz 402 m² nagyságú területe, 3537/58 hrsz 24 m² nagyságú területe, 3537/22 hrsz 82 m² nagyságú területe vonatkozásában)

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy Paks belterület 3537/22 hrsz-ú ingatlan 82 m² nagyságú területe, valamint Paks belterület 3537/58 hrsz-ú ingatlan 24 m² nagyságú területe tulajdonjogának fenntartására önkormányzati feladatok ellátásához nincsen szükség, az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonát képezik, ennélfogva Képviselő- testület a telekalakítással érintett területeket a tulajdonjog átruházásához üzleti vagyontárggyá minősíti.
   Felkéri a jegyzőt, hogy a vagyontárgyak esetében az ingatlanvagyon-kataszterben üzleti vagyontárgy besorolást tüntessen fel.

2. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete Paks 3537/60 hrsz 402 m² nagyságú területe, 3537/58 hrsz 24 m² nagyságú területe, 3537/22 hrsz 82 m² nagyságú területe tekintetében a határozat mellékletében foglaltak szerinti tartalommal az ajándékozással vegyes csereügylethez és telekalakításhoz hozzájárul azzal, hogy
   a) a telekalakítással, valamint az ajándékozással vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás megkötésével, különösen ügyvédi munkadíj, értékbecslés, földhivatali eljárási díjak, kapcsolatos költségeket Kérelmező viseli,
   b) megállapodás tartalmának jóváhagyásához támogatói hozzájárulás beszerzése szüksége. A támogatói nyilatkozat rendelkezésre állása a megállapodás hatályba lépésének a feltételét képezi.

3. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező ajándékozással vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás aláírására.

Felelős: Heringes Anita polgármester,1. pont tekintetében Losoncziné dr. Baranyai Eszter jegyző
Határidő: azonnal, a 3. pont tekintetében 30 nap

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kérelmező szándéknyilatkozata
2. sz. melléklet: Tulajdoni lapok
3. sz. melléklet: Változási vázrajz
4. sz. melléklet: Helyszínrajz
5. sz. melléklet: Telekalakítást engedélyező határozat
6. sz. melléklet: Ajándékozással vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás (határozati javaslat melléklete)

Paks, 2026. november 12.

PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Heringes Anita
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.
Meg nem felelés indoka: -

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:
Paks, 2026. november 12.

dr. Sátor Vera
aljegyző

1. sz. melléklet

TESCO-GLOBAL Áruházak Zártkörűen Működő Részvénytársaság
TESCO-GLOBAL PH. CO. Ltd.

Head Office:
H-2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.
Tel.: 06-20-827-000

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

30/70-9/2026.

Paks Város Önkormányzata
Képviselő-testülete részére

Heringes Anita
Polgármester Asszony útján

Tisztelt Polgármester Asszony!

A TESCO-GLOBAL Zrt. (székhely: 2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3., adószám: 10307078-2-44, Cg. 13-10-040628) ezúton kifejezi szándékát az alábbi, a Paks belterület 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás megvalósítására:

• a Paks belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanból a Paks belterület 3537/22 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 402 m² nagyságú területrész Paks Város Önkormányzata részére történő átadására;

• ezzel egyidejűleg a Társaság meg kívánja szerezni

- a Paks belterület 3537/58 hrsz. alatti ingatlanból a Paks belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 24 m² nagyságú területrész, valamint

- a Paks belterület 3537/22 hrsz. alatti ingatlanból a Paks belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 82 m² nagyságú területrész tulajdonjogát;

• a Társaság javaslata szerint az önkormányzati tulajdonból a Társaság részére átadásra kerülő területrészek és a Társaság által az Önkormányzat részére átadásra kerülő terület forgalmi értékben egymásnak megfelelő részei csere jogcímén kerülnének átruházásra, míg a Társaság által átadandó terület ezt meghaladó értékű része tekintetében az értékkülönbözet rendezése térítésmentes vagyonátruházással vagy egyéb, a felek által elfogadott és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő jogcímen történne.

A Társaság a jelenlegi szándéka szerint az ingatlanrendezést olyan konstrukcióban kívánja megvalósítani, amely figyelembe veszi az érintett területrészeknek az önkormányzati tájékoztatásban meghatározott forgalmi értékét, és lehetővé teszi az esetleges értékkülönbözet felek által elfogadott módon történő rendezését. A végleges feltételeket, valamint az ügylet pontos jogi konstrukcióját a felek a későbbiekben megkötendő szerződésben rögzítik.

A telekalakítás indoka és szükségessége:

A telekalakítási eljárás megindításának ténye a Tolna Vármegyei Kormányhivatal INYER/2026/697940/3 iktatószámú határozata alapján a Paks belterület 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 hrsz.-ú ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzésre került, kérelmezőként a TESCO-GLOBAL Zrt. feltüntetésével.

A telekalakítás a Paks, belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanon megvalósuló vendéglátó épület (McDonald's étterem) beruházásához kapcsolódik. A Tolna Vármegyei Kormányhivatal TOD/ETDR/313-36/2026. iktatószámú, a vendéglátó épület építését engedélyező határozata

kifejezetten előírja, hogy a használatbavételi kérelem benyújtásáig az E-72/2026. számú változási vázrajz szerinti telekalakítást az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetni. Erre tekintettel a jelen kérelemben bemutatott telekhatár-rendezés a beruházás használatbavételének hatósági előfeltétele.

A fentiek igazolására jelen kérelemhez mellékeljük az építési engedélyt, valamint a telekalakításra vonatkozó rendelkezésünkre álló hatósági dokumentumot.

A Társaságunk e körben nyilatkozik továbbá, hogy a telekhatár-rendezés megvalósításával összefüggő valamennyi költséget viseli, ideértve az okiratszerkesztés és ügyvédi ellenjegyzés díját, a földhivatali ügyintézés költségeit, valamint az esetlegesen felmerülő igazgatási szolgáltatási díjakat.

A Társaság kéri, hogy a t. Képviselő-testület vizsgálja meg a fenti konstrukció megvalósíthatóságát, valamint az érintett önkormányzati tulajdonú területrészek átruházásának lehetőségét, és a szükséges döntéseket meghozni szíveskedjen.

Továbbá rögzítjük, hogy a jelen nyilatkozat kizárólag a felek együttműködési és tárgyalási szándékának kifejezésére szolgál. A felek között bármilyen jog vagy kötelezettség kizárólag a szükséges vállalati és önkormányzati jóváhagyások megszerzését követően megkötött, írásba foglalt és mindkét fél által aláírt, telekalakítással összefüggő csere-, adásvételi és/vagy vagyonátruházási szerződés(ek) alapján jön létre.

Budaörs, 2026. október 22.

TESCO-GLOBAL Zrt.
képviseli:

.....

Keczer Péter

Országos Ingatlangazdálkodási Vezető

.....

Gábor Lajos Tibor

Ingatlan Eszközgazdálkodási Menedzser

TESCO-GLOBAL ZRT.
2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.
Tel.: (36) 20/827-0000
Adószám: 10307078-2-44
18.

Kiadmányozta:
Rétháti Zsuzsanna
2026.06.05.

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202500100515
Iratazonosító: IR-000275716/2026
Iktatószám: TOD/ETDR/313-36/2026
Ügyintéző: Kiss Istvánné
Elérhetősége: +3674505600, kiss.istvanne@tolna.gov.hu

Tárgy: Építési engedélyezési eljárás - Paks
7030 Paks, hrsz.: 3537/60
Vendéglátó épület építése

HATÁROZAT

Tolna Vármegyei Kormányhivatal, mint építésügyi hatóság (a továbbiakban: építésügyi hatóság a **Progress Étteremhálózat Kft** képviseli: Égi Zsolt (1027 Budapest II. kerület, Bem J.u.1/B.; a továbbiakban: építtető) **részére a 7030 Paks, belterület 3537/60 helyrajzi szám alatti** - a TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt (2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.) tulajdonában lévő - **ingatlanon** a kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaknak megfelelően **vendéglátó épület építésére**

építési engedélyt ad.

Az építési tevékenység leírása:
Vendéglátó épület építése a meglévő északi telekbejárat felőli, az ingatlanon álló kereskedelmi épület északnyugati parkolórészén, földszintes, attikafalas, lapostetős kialakításban; falazott és vasbeton tartószerkezettel. Az épülettől északi irányban fedett teraszt, az épület mögött lapostetős, könnyűszerkezetes tárolóépületet építenek.
Az épület villamosenergia-ellátása, vízellátása, szennyvízelvezetése és a csapadékvíz-elvezetése a telken belüli közműhálózatra csatlakozással történik.
Az épület rendeltetésszerű használatához a tervezéssel érintett területen 11 db új parkolóhelyet alakítanak ki – ebből 4 db akadálymentes -. Az ingatlanon a kötelezően kialakítandó elektromos töltőpontokat, valamint elektromos csatlakozást biztosító szerkezeteket a meglévő parkolóterület átalakításával, a megtartandó, áthelyezendő 6 db töltőhellyel biztosítják. 4 db kerékpár számára alakítanak ki tárolóhelyet.

Az építmény rendeltetése:	**vendéglátó épület**		
Az önálló rendeltetési egység száma és rendeltetésének megjelölése:	1, vendéglátó épület		
Hasznos alapterület:	**323,26 m²**		
A telek tervezett beépítettsége:	étterem 350,79 m² + fedett terasz 20,0 m² + göngyölegtároló 21,04 m²		
	meglévő kereskedelmi épület 5580,08 m²		
	összesen: 6119,24 m²	**27,42%**	**< 50%**
Zöldfelület mértéke :	5743,53 m²	25,73%	> 25,0%
Épületmagasság:	5,87m	< 10,0 m	

Előírások és feltételek:

A használatbavételi kérelem benyújtásáig az E-72/2026. számú változási vázrajz szerinti telekalakítást az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetni.

Örökségvédelmi szempontból:

Amennyiben a munkák során régészeti lelet vagy emlék, vagy annak tűnő tárgy kerül elő a felfedező a munka felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a feltárásra jogosult szervnek, illetve az örökségvédelmi hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

Az eljárás során vizsgált szakkérdésekben meghatározott előírások:

Közegészségügyi szempontból a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Paksi Járási Hivatal Népegészségügy Osztály TO-03/NEO/00214-2/2026. számú döntés-előkészítő javaslata alapján:

- A vízhálózat kiépítésénél a csövezésnél és szerelvényezésnél csak olyan, a vízzel közvetlenül érintkező anyag építhető be, amelyet a népegészségügyi hatóság felé bejelentettek és azt nyilvántartásba vették. (pl.: szűrők, vezetékek, csaptelepek, vízlágyítók, stb…)
- Az építmények vízellátását ivóvíz minőségű vízzel kell biztosítani ezért a használatbavétel előtt szükséges elvégezni a belső vízhálózat vizsgálatát a következő paraméterekre: E.coli, Enterococcusok, Coliform baktériumok, Telepszám 22 ° C-on és 37 °C-on, szabad és kötött klór.
- Az építkezés során a szennyvíz-, és ivóvízvezetékek védelméről, így a maximális védőtávolságokról gondoskodni kell.
- A tervezett hideg-meleg vizes rendszer kialakítását oly módon kell megtenni, hogy a Legionella csíraszám csökkentése akár hő, akár vegyi behatás útján megvalósítható legyen.
- Az építmény belső tereinek légcseréjét biztosító légkezelő rendszerek – lobby, konyha, kiszolgáló helyiségek – nem keveredhetnek egymással.
- A beépített légkezelő rendszerek működőképességét a használatbavételig igazolni szükséges.
- Azokban a légkezelő rendszerekben, amelyekben párásítást alkalmaznak, a kivitelezést oly módon kel megtenni, hogy a pangó vizek kialakulásának kockázata a lehető legkisebb legyen.
- A különböző funkciójú helyiségek takarításához hideg-meleg vízvételi és vízkiöntési lehetőséget kell biztosítani, illetve ezen helyiségekhez használatos külön-külön takarítóeszközök tárolását meg kell valósítani.
- A göngyölegtároló mellett tervezett dohányzó kialakítását a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény figyelembe vételével kell kialakítani.

Mindezeket a kiviteli terven szerepeltetni szükséges."

Műszaki biztonsági szempontból a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály BA/61/395-2/2026. számú végzése alapján:

„1.1. Nyomvonalas létesítmények (elektromos földkábel, légvezeték, Transzformátor állomás, kiserőmű) vonatkozásában a 21/2023. (VIII.30.) GFM. rendelet, illetve a 2007. évi LXXXVI törvény és a 382/2007.(XII.23.) Korm. rend. alapján, vezetékjogi-, illetve sajátos építmény építési engedély kérelmezendő. Határidő: a használatbavételi engedély kérelem benyújtásig.

1.2. A villamos berendezések érintésvédelmi ellenőrzése és felülvizsgálata vonatkozásában *„a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről"* szóló, 10/2016. (V. 5.) NGM rend, *az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről"* szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet, *„a villámvédelmi felülvizsgálat és az erősáramú berendezések időszakos felülvizsgálata vonatkozásában, az Országos tűvédelmi szabályzatról"* szóló, 54/2014. (XII. 5.) BM rend. (továbbiakban: OTSZ) vonatkozó előírásait be kell tartani. Az erre vonatkozó jegyzőkönyveket a használatbavételi eljárás során Hatóságomnak be kell mutatni.

2. Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet előírásait be kell tartani.
3. Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a létesítmény területén telepítésre kerül nyomástartó berendezés (légtartály, hűtőköri folyadékgyűjtő tartály, sűrített gáztartály, 110 °C feletti forróvíz kazán, ill. 0,5 bar– nál nagyobb nyomású gőzkazán), abban az esetben Hatóságunk a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 13. § (2) bekezdés a) pontja és a 14. § (1) bekezdése, a 213/2019.(VIII.27.) Korm. rendelet 3-10. §-ai, valamint a nyomástartó berendezések, a töltő berendezések, a kisteljesítményű sűrített gáztöltő berendezések műszaki- biztonsági hatósági felügyeletéről és az autógáz tartályok időszakos ellenőrzéséről szóló 2/2016.(I. 5.) NGM rendelet 30. § és a 2. melléklet 4. és 5. pontjai alapján engedélyező hatóság, így ezen berendezésekre létesítési és üzembevételi engedély kérelmezendő.
4. A 70 kW együttes hőterhelést meghaladó gázfelhasználó technológiák esetén az 1/2020.(I.13.) Korm. rendelet 3. § (1) bek. a) pontban, valamint a 3/2020.(I.13.) ITM rendelet 1. melléklet vonatkozó pontjaiban leírtak szerint kell eljárni.
5. A veszélyes-folyadék tároló berendezés, a veszélyes folyadékok vagy olvadékok tárolótartályainak, tároló-létesítményeinek műszaki-biztonsági hatósági felügyeletéről szóló 216/2019. (IX. 5.) Korm. rendelet 5 – 8. § előírásait be kell tartani.A tárolótartály, tároló-létesítmény létesítése iránt az üzemeltetőnek kérelmet kell benyújtania.
6. Tájékoztatjuk Önöket, hogy a majdani használatbavételi engedélyhez szükséges hozzájárulásunkat csak a beépített, hatáskörünkbe tartozó berendezések helyszíni ellenőrzését követően tudjuk megadni. A helyszíni műszaki biztonsági hatósági felülvizsgálatot a beruházó, tulajdonos vagy annak megbízottja köteles kérelmezni.
7. Felhívjuk a beruházó, generál kivitelező figyelmét, hogy jelen hozzájárulásunkban szereplő kikötésekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének az alvállalkozók felé tegyen eleget, hogy azok a használatbavételi engedély kérelem benyújtása előtt teljesíthetők legyenek!"

Útügyi szempontból a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Járműforgalmi Osztály TOT/ÚT/77-2/2026. számú döntés-előkészítő javaslata alapján:

„1. Paks 3537/60 hrsz.-ú ingatlanra építendő közlekedési létesítményekre a Tolna Vármegyei Kormányhivatalnál (a továbbiakban: Útügyi Közlekedési Hatóság) **építési engedélyt kell kérni, illetve a közlekedési létesítmények végleges forgalomba helyezési engedélyét az Építtetőnek, a *Paks 3537/60 hrsz.-ú ingatlanon tervezett vendéglátó épület* használatba vételi engedélyezési eljárását megelőzően meg kell szereznie!**
2. **Tárgyi közlekedési létesítmények kivitelezési munkáit, csak az Útügyi Közlekedési Hatóság által kiadott végleges építési engedély birtokában lehet jogszerűen megkezdeni!**

3. A közlekedési létesítmények kialakítását az e-UT 06.03.12 *„Kisforgalmú utak pályaszerkezetének méretezése"* útügyi műszaki előírás (a továbbiakban UME) 3.3. pont 1. ábra szerint kell elvégezni;
4. Az építendő parkolóhelyek méretei általános járműméret tekintetében (e-UT 03.02.33:2024 *Gépjármű-várakozóhelyek geometriai kialakítása* UME) a parkolóhelyek **merőleges** beállás esetén minimálisan 2,5 – 5,5 méter legyen; ***párhuzamos beállás*** esetén minimálisan 2,5 – 6,0 méter legyen, melyek közül legalább egyet **merőleges** beállás esetén minimálisan 3,6 m szélességgel és 5,4 m hosszúsággal, beleértve az 1,60 m szelességű közlekedő sávot; **párhuzamos** beállás esetén minimálisan 2,5 – 7,0 méter szilárd burkolattal ellátott akadálymentes-várakozóhelyként kell kialakítani, tartós útburkolati jellel feltüntetni az akadálymentes piktogramot és a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975 (II. 5.) KPM-BM együttes rendeletben meghatározott 115. ábra vagy a 115/a. ábra szerinti közúti jelzőtáblával jelezni. Két egymás mellett párhuzamosan elhelyezett akadálymentes parkolóhely esetében egy közös közlekedő sáv kialakítása is elegendő.
5. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) 5. számú melléklet szerint számított kerékpár- és motorkerékpár-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani;
6. A létesítményt kiszolgáló parkoló terület megközelíthetőségét és használhatóságát a működés idején mindenkor biztosítani kell, annak hollétére egyértelmű tájékoztatást kell adni a használók felé;"

Vízügyi és vízvédelmi szempontból a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály FE/TIVVO/02399-4/2026. számú nyilatkozata alapján:

„A tevékenység során a felszíni- és a felszín alatti vizek minőségét károsan befolyásolni, szennyezni tilos.

Az ártalommentes szennyvíz és a károkozás nélküli csapadékvíz elvezetésről gondoskodni kell.

A konyhai fogyasztókból származó szennyvizet zsírfogó berendezésen keresztül tisztítani szükséges. A használatbavétel során a berendezés meglétét igazoló dokumentum megküldése szükséges a vízügyi hatóság részére."

Környezetvédelmi szempontból a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály TOG/81/00457-6/2026. számú döntés-előkészítő javaslatában az alábbi nyilatkozatot tette:

„4. (16.) Az építménybe tervezett tevékenység az alábbi feltételekkel felel meg az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak:

4.1 Az építési és szállítási munkákat csak megfelelő műszaki állapotú, a környezetvédelmi előírásokat kielégítő gépekkel lehet végezni. A munkagépek felesleges üresjáratát kerülni kell.

4.2 A kiporzás hajlamos anyagot szállító tehergépjárműveket ponyvával kell letakarni, továbbá száraz időszakokban a kiporzó felületek nedvesítése szükséges.

4.3 Az építési munkálatok ideje alatt a szabadban végzett anyagtárolást úgy kell kialakítani, működtetni és fenntartani, hogy abból a lehető legkevesebb légszennyező anyag kerüljön a környezetbe.

4.4 Az építéshez szükséges anyagok szállítását úgy kell végezni, hogy a közutakon ne okozzon határérték feletti szálló porterhelést.

4.5 A szállításokat ütemesen a csúcsidőn kívülre kell szervezni.

4.6 A szállítást végző járművek okozta lehetséges sárfelhordás folyamatos takarításáról gondoskodni kell, a későbbi diffúz légszennyezés kialakulásának csökkentése érdekében.

4.7 A kivitelezés során az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell a levegőterhelést a lehető legkisebb mértékűre csökkenteni.

4.8 Az építés során a diffúz forrás a lehető legkevesebb légszennyező anyag levegőbe juttatásával alakítható ki, működtethető és tartható fenn. A diffúz forrás működtetése, fenntartása során az üzemeltető a diffúz forrás környezetéről és az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodni köteles."

Paks Város Polgármestere FÉ/369-6/2025. számú **településképi véleménye szerint**:
„Paks Város Polgármestere Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének átruházott hatáskörében eljárva a Progress Étteremhálózat Kft (1027 Budapest, Bem József u. 1/B.) meghatalmazottja Csikai Barna tervező által kérelmezett 7030 Paks, belterület 3537/60 helyrajzi számú ingatlanon a mellékelt dokumentáció szerinti, meglévő áruház parkolóterületén vendéglátó épület , McDonald's étterem építését – Paks város Önkormányzata Képviselő-testülete Helyi Építészeti Tervtanácsa v(a továbbiakban: Tervtanács) szakmai állásfoglalásának figyelembe vételével

településképi szempontból engedélyezésre előírás nélkül javasolja.

A tervezett építési tevékenység rövid leírása:
Vendéglátó épület, McDonald's étterem építése a meglévő Tesco áruház parkolóterületén, a mellékelt építészeti-műszaki dokumentáció szerint. A tervezett épület a Tesco áruház főbejárata melletti észak-nyugati parkolórészen helyezkedik el. A vendéglátó épület földszintes kialakítású, téglány alaprajzú, attikafalas, lapostetős kialakítású, a melléklet dokumentáció szerinti homlokzatkialakítással, anyagokkal és színekkel. Az épület mögött lapostetős, könnyűszerkezetes göngyöleg tároló épület kerül elhelyezésre.
A Tervtanács az FÉ/380-5/2025 számú véleményében a dokumentációt településképi szempontból engedélyezésre, illetve a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra feltétel nélkül ajánlotta."

Az engedély hatálya:

1. Jelen építési engedély a véglegessé válásának napjától számított **4 évig hatályos.**
2. Ha az építésügyi hatóság rövidebb időtartamot nem állapít meg, az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.
3. **Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg!**
4. Az építési engedély véglegessé válásakor az építésügyi hatóság a véglegessé válás napját az ÉTDR-ben rögzíti, és az építési engedély mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus záradékkal látja el. Az építési engedélyezési eljárás során hozott végleges döntés a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

Az építésügyi hatóság felhívja az építtető figyelmét arra, hogy:

1. Az építtető az engedélyezett építési tevékenységet csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az építési engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezheti.
2. Módosított építési engedélyt kell kérni a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését vagy a szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység esetében. A módosított építési engedély az építési engedéllyel együtt érvényes, annak hatálya megegyezik az építési engedély hatályával.

3. Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet 1. melléklet 1. és 5. pontja szerint kell dokumentálni.
4. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározott esetben az eltéréshez az építész tervező építési naplóban tett hozzájáruló nyilatkozata szükséges, amennyiben az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.
5. A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét követően és – a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid-érzékelő berendezés felszerelése után használható.

Az építésügyi hatóság az építtetőt tájékoztatja arról, hogy:

1. Az építésügyi hatóság döntése polgári jogi igényt nem dönt el.
2. Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedély, nyilatkozat vagy hozzájárulás megszerzésének, vagy a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentés megtételének kötelezettsége alól.
3. Az építésügyi hatóság az építési engedély tekintetében bejelentés alapján a jogutódlást hallgatással tudomásul veszi, amelyről a kilépő és a belépő építtetőt értesíti.
4. Az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építtetői fedezetkezelés hatálya alá nem tartozik.
5. **Az építőipari kivitelezési tevékenységet az** építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben **meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.**
6. Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá tartozó épület esetében amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel térnek el:
   - új épület építése esetén energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos miniszteri rendeletben meghatározott követelményeknek kell az épületnek megfelelnie, továbbá
   - meglévő épület bővítése esetén a bővítményre – vagy ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre – készített, a miniszteri rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos miniszteri rendeletben meghatározott követelményeknek kell a bővítménynek vagy az épületnek megfelelnie.
7. Építési terméket az építménybe betervezni és beépíteni csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad. Az építési termék beépítésre akkor alkalmas, ha a jogszabályban meghatározott teljesítménynyilatkozattal, vagy az elvárt műszaki teljesítményeknek való megfelelést igazoló egyedi műszaki dokumentációval rendelkezik, és az építési termék teljes életciklusa során a természetes erőforrások használata fenntartható.
8. Ahol jogszabály olyan épületszerkezettel szemben állapít meg követelményt, amely önmagában nem egy építési termék vagy nem egy készlet elemeinek összeszerelésével jön létre, hanem több építési termékből, az építési helyszínen, az építési tevékenység során keletkezik, akkor a követelmény teljesítését a tervező az építészeti-műszaki dokumentációban az adott szakterület műszaki előírásai szerint igazolja.
9. Az építkezés során közterületet igénybe venni csak közterület használati engedély alapján szabad.

10. Az építtető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül, de legkésőbb a kikötések teljesítésekor – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék képződése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, amelyet a területi hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania.
11. A fővállalkozó kivitelező az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét bejelenti az építésügyi hatóságnak. A bejelentést az alapozás elkészültét követő három napon belül az elektronikus építési naplóban kell megtenni.
12. A használatbavételi eljárás iránti kérelmet az építési engedéllyel felépített építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, a használatbavétel előtt nyújtja be az építésügyi hatósághoz. Egy telken, egy építési engedély alapján ütemezetten megépített több építményre vagy önálló rendeltetési egységre külön-külön ütemenként is lehet használatbavételi eljárás lefolytatását kérelmezni. Ha az építési engedély egy telken több építményre vonatkozik, de nincs ütemezve, a használatbavételi eljárás külön építményenként is kérelmezhető akkor, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan is alkalmas.
13. Amennyiben az épület, épületrész építése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött és az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja, az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az építész tervező az épület, épületrész használatbavételének megkéréséhez az elektronikus építési naplóban az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint nyilatkozatot tesz.
14. A használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásával egy időben
    - új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajzot az OÉNY-be fel kell tölteni, és
    - az ÉKM rendelet hatálya alá tartozó új épület esetében az építtetőnek az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.

Eljárási költség:

Jelen eljárás során eljárási költség nem merült fel, így annak viseléséről dönteni nem kellett.

Jogorvoslati tájékoztató:

Jelen döntés a közléssel végleges, ellene közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs.

A hatóság döntése ellen a közlésétől számított **30 napon belül** – jogsértésre hivatkozással – **közigazgatási per** indítható a Pécsi Törvényszéknek (7623 Pécs, Rákóczi u. 34.) címzett, de a döntést hozó közigazgatási szervnél előterjesztett keresetlevél benyújtásával.

A keresetlevelet elektronikus úton, e-Papíron (https://epapir.gov.hu/ oldalon; a „Jogorvoslat" témacsoport és „Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása" megnevezésű ügytípus és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal kiválasztásával) lehet benyújtani. Ha a perben a kapcsolattartás elektronikus úton történik, a határidő elmulasztásának következményeit – a napokban, munkanapokban, hónapokban vagy években megállapított határidő esetén – nem lehet alkalmazni, ha a bírósághoz intézett beadványt legkésőbb a határidő utolsó napján elektronikus úton az informatikai követelményeknek megfelelően előterjesztették.

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton (e-Papíron) vagy papír alapon is benyújthatja. A papír alapú keresetlevelet postai úton a Tolna Vármegyei Kormányhivatalnál (7100 Szekszárd, Augusz I. u. 7.) kell előterjeszteni. A postai úton benyújtott beadvány előterjesztési ideje a postára adás napja. A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy részéről a keresetlevél elektronikus úton történő benyújtását az elektronikus út vállalásának kell tekinteni.
A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására és végrehajtására halasztó hatálya nincs, azonban akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a keresetlevélben azonnali jogvédelmet kérhet. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell. A végrehajtás a kérelem bíróság általi elbírálása alatt is foganatosítható.

Tárgyalás tartása a keresetlevélben kérhető. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni, azonban azt a kereseten leróni (megelőlegezni) nem kell.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitva álló idő alatt az ügyfél az ügyben keletkezett iratokat (az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációt) az ÉTDR-en keresztül elektronikus módon, vagy ügyfélfogadási időben (hétfőn 8:00-16.00 és szerdán 8:00-16:00 között, illetőleg az ügyintézővel külön egyeztetett időpontban) az építésügyi hatóságnál tekintheti meg.

INDOKOLÁS

A Progress Étteremhálózat Kft képviseli: Égi Zsolt (1027 Budapest II. kerület, Bem J.u.1/B.) meghatalmazottja útján benyújtott kérelmére a 7030 Paks, belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanon vendéglátó épület építésére vonatkozó építési engedélyezési eljárás indult 2026. február 16. napján.
Az eljárás az Építtető kérelmére 2026. március 6. napjától 2026. április 8. napjáig, valamint 2026. május 7. napjától 2026. június 4. napjáig szünetelt.

Építtető a TOD/ETDR/313-13/2026.(II.20.) számú hiánypótlási felhívásra a szükséges mellékleteket csatolta.

A kérelem mellékletét képező tervdokumentációt Csikai Barna okl. építészmérnök (É 13-1568), Szarka Gergő okl. építőmérnök (T 13-13944), Kerényi Áron tűzvédelmi szakértő ((I-086/2023), Kurunczi György okl. gépészmérnök (G 13-17191), Beharka Zsolt villamosmérnök (V 01-5000), Nagy Péter okl. építőmérnök (KÉ-K, VZ-TEL 01-16192), Kuruczné Szabolcs Gizella konyhatechnológus (MKEH-678/542/2005) készítette.
Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet alapján a tervezők szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkeznek.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 14. § (1) bekezdése kimondja, hogy: „A meghatalmazott a képviseleti jogosultságát - ha azt a rendelkezési nyilvántartás nem tartalmazza - köteles igazolni. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni vagy jegyzőkönyvbe kell mondani." A kérelem tartalmazta Csikai Barna nevére szóló meghatalmazást.

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016.(VIII.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a 3537/60 hrsz. alatti ingatlan Gksz-2.2 (gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület) építési övezeti besorolású.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 15. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban – az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett – a 3. mellékletben meghatározott feltételek fennállása esetén vizsgálja az ott megjelölt szakkérdést.
Az építésügyi hatóság az eljárásba bevonandó hatóságokat az élelmiszerbiztonsági, a közegészségügyi, a műszaki biztonsági, az útügyi, a vízügyi és vízvédelmi, valamint a környezetvédelmi szakkérdés vizsgálata tárgyában az eljárás során megkereste.

Élelmiszer-biztonsági szakkérdésben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztály TOI/37/00219-2/2026. számú döntés-előkészítő javaslatában a rendelkezésre álló elektronikus tervek áttekintése után az építési engedélyhez élelmiszer-biztonsági szempontból kikötés nélkül hozzájárult.
Továbbá az alábbiakat nyilatkozta:
„emellett megjegyezni kívánom, hogy <u>javasolt</u> a konyhatérben az elérhető kézmosó berendezések számának növelése. Jelenleg tervezetten csak a konyhatér két legszélső pontján van kézmosási lehetőség.
Állásfoglalásunkat az Európai Parlament és a Tanács élelmiszer-higiéniáról szóló 852/2004/EK rendeletében és a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011. (VI. 30.) VM rendeltében foglaltak alapján hoztuk meg."

Közegészségügyi szakkérdésben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Paksi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály TO-03/NEO/00214-2/2026. számú döntés-előkészítő javaslata kikötéseit az építésügyi hatóság előírta.
„A szakkérdés vizsgálat eredményének indokolása:
A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály I. 2026. február 20-án kelt TOD/ETDR/313-6/2026 iktatási számú levelében szakkérdés vizsgálatát kérte a Tolna Vármegyei Kormányhivataltól a Progress Étteremhálózat Kft. (képviseli: Égi Zsolt, 1027 Budapest II. ker. Bem u. 1/B.) kérelme alapján a által 7030 Paks, belterület 3537/60. hrsz. alatti ingatlanon tervezett vendéglátó épület építési engedély ügyében az építési és hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30) Korm. rendelet 15. § és 3. számú melléklet 6. pontja szerint. A szakkérdés elbírálásában a népegészségügyi feladatkörben eljáró Paksi Járási Hivatal került kijelölésre.

Az ÉTDR felületre feltöltött dokumentumok alapján megállapításra került:
A tervezett építmény ivóvízellátását a terület közműhálózatára való rácsatlakozással kívánják megoldani, amely a városi közműhálózatra kötött. Az épületen belüli ivóvíz minőségéért az épület tulajdonosa felel,

ezért a használatba vétel előtt szükséges meggyőződni annak megfelelőségéről a rendelkező részben foglalt paraméterek vizsgálatával.
A megfelelő ivóvíz biztosítása érdekében csak bejelentett és nyilvántartott anyag, szerelvény, technológia építhető be az épület ivóvízhálózatába.
A vízszállító és elosztó vezetékek védelmét oly módon kell megvalósítani, hogy a párhuzamosan haladó víz- és szennyvízvezetékek esetében – ha a csatornacső mélyebben fekszik mint a vízcső, továbbá a vízcső száraz talajban van, és a védősáv kialakítása rendkívüli nehézséggel jár – az előírt távolságoktól el lehet térni, de ekkor az érintett csatornaszakaszt vízzáró kivitelben kell megépíteni, valamint a védősávon belül szennyezést okozó tárgyat, anyagot, valamint olyan műtárgyat elhelyezni, mely a vezetéket rongálhatná, tilos.
Minden emberi tartózkodásra használni kívánt helyiség légcseréjéről gondoskodni kell, amennyiben ez természetes úton nem kivitelezhető, úgy megfelelő mesterséges szellőztetést kell kiépíteni az épületgépészeti műszaki leírás szerint. A mesterséges szellőző berendezések megfelelő működésének igazolásával használatbavételkor rendelkezni kell.
Legionella-expozíció szempontjából kockázatot jelentő légkezelő rendszerek, illetve a hideg-melegvíz rendszernél a kockázatot csökkentő lehetőséget biztosítani szükséges.
A működés alatti higiéniai biztonság folyamatos fenntartása miatt a különböző funkciójú helyiségek takarításhoz szükséges eszközök tárolását szükséges kialakítani.
Közegészségügyi véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló módosított 1991. évi XI. törvény 2. § (1) d) és 4. § (1) n) pontjában foglalt jogkörben, az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, a Legionella által okozott fertőzési kockázatot jelentő közegekre, illetve létesítményekre vonatkozó közegészségügyi előírásokról szóló 49/2015. (XI. 6.) EMMI rendelet, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény, az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 45. §, a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Vezetője 22/2023. (II.24.) TVKH utasítása a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Egységes Ügyrendjéről szerint hoztam meg."

Műszaki biztonsági szakkérdésben a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály BA/61/395-2/2026. számú végzésében az engedély kiadásához kikötésekkel hozzájárult.
Indokolása:
„A(z) Progress Étteremhálózat Kft. képv. Égi Zsolt kérelmére indult, Paks, belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanon vendéglátó üzlet építésére vonatkozó építési engedély tárgyában a fentiekben szereplő kikötésekkel a hozzájárulásunkat megadjuk.
Kikötéseinket a nyomvonalas létesítményekkel kapcsolatban a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI törvény (a VET) 115 - 137. § -ai, illetve a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007.(XII.23.) Korm. rend. 1-40 §-ai; a villamos berendezések érintésvédelmi ellenőrzése és felülvizsgálata vonatkozásában a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről szóló 10/2016. (IV. 5.) NGM rend.19. §-a, az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet, az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rend. (továbbiakban: OTSZ) 276-278. §-a; az erősáramú villamos berendezések, valamint az OTSZ 279-281. §-a a villámvédelem felülvizsgálata értelmében adtuk ki.
Tájékoztatást a műszaki biztonsági hatóságok műszaki biztonsági tevékenységének és a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint

a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló, 365/2016 (XI. 29.) Kormányrendelet 14. §, (3) bekezdése alapján tettük.
Az építési engedély kiadásához történő hozzájárulásunk az eddig tudomásunkra jutott adatok alapján, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. számú melléklete, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24. § -a értelmében adtuk ki.
A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a zárja ki.
Döntésünket a műszaki biztonsági hatóságok műszaki biztonsági tevékenységének, a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló, 365/2016 (XI. 29.) Kormányrendelet 14. § (2), 13 § (2) bekezdéseiben és az 1. sz. mellékletében meghatározott illetékességünkben hoztuk meg."

Útügyi szakkérdésben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Járműforgalmi Osztály TOT/ÚT/77-2/2026. számú döntés-előkészítő javaslatában az építési engedély kiadásához feltételekkel járult hozzá.
Döntését az alábbiakkal indokolta:
„Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. hivatkozott számon megkereste, az Útügyi Közlekedési Hatóság a Paks 3537/60 hrsz.-ú ingatlanon vendéglátó épület építésének ügyében indult eljárásában az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) 3. melléklet 8. pontjában foglalt közlekedésbiztonsági szakkérdés vizsgálata céljából.
A megkeresést és mellékleteit megvizsgáltam és az alábbiakat állapítottam meg:
- Paks 3537/60 hrsz.-ú ingatlanon építendő közlekedési létesítmények **közforgalom elől el nem zártan** kerül kialakításra;
- tárgyi ingatlanon a TÉKA 5. számú melléklet szerint számított kerékpár- és motorkerékpár-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

A fentiek, és a becsatolt dokumentáció alapján az **1.-6. pontokban foglalt feltételek betartása esetén** tárgyi létesítmény kialakítása közlekedésbiztonsági érdekeket nem sért.
Döntésemet a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (7) és (9a) bekezdései; az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) Korm. rendelet 1. §-a, és 3. §-a; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42.§ (3) bekezdése, az e-UT 06.03.12 *Kisforgalmú utak pályaszerkezetének méretezése* UME; az e-UT 03.02.33:2024 *Gépjármű-várakozóhelyek geometriai kialakítása* UME és az e-UT 03.07.25. *Gyalogosközlekedés közforgalmú létesítményeinek tervezése* UME alapján hoztam meg.
Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdés alapján: A döntés tartalmazza az eljáró hatóság, az ügyfelek és az ügy azonosításához szükséges minden adatot a zártan kezelt és védett adatok kivételével, a rendelkező részt – a hatóság döntésével, a szakhatóság állásfoglalásával, a jogorvoslat igénybevételével kapcsolatos tájékoztatással és a felmerült eljárási költséggel –, továbbá a teljes eljárásra történő áttérés esetén az áttérés okára, a megismerhetetlenné tett zártan kezelt és védett adatokkal együtt megállapított tényállásra, a bizonyítékokra, a szakhatósági állásfoglalás indokolására, a mérlegelés és a döntés indokaira, valamint az azt megalapozó jogszabályhelyek megjelölésére is kiterjedő indokolást.
A szakkérdés vizsgálatára a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 27. §-ának, valamint a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Egységes Ügyrendjéről szóló 9/2024. (XI. 26.) TVKH utasítása III. fejezet 10.3. pont b) alpontjában foglalt

rendelkezések és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Vezetője kiadmányozás szabályairól szóló 8/2025. (VII. 31.) TVKH utasításban foglalt rendelkezések alapján került sor.
Eljárásom során eljárási díj nem merült fel.
Az Útügyi Közlekedési Hatóság hatásköre a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 2.§-a; az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének részletes szabályairól szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet 1.§-a és 3.§-a; a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontján és (3) bekezdésén; és a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. melléklet 8. pontján, illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)-(2) bekezdésén alapul."

Vízügyi és vízvédelmi szakkérdésben a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály FE/TIVVO/02399-4/2026. számon nyilatkozott a betartandó előírásokról.
Ezeket az alábbiakkal indokolta:
„A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály TOD/ETDR/313-12/2026 számú megkeresésében a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályától szakkérdés vizsgálatát kérte a Paks, belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanon vendéglátó épület építésére vonatkozó építési engedélyének ügyében.
Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024 (IX.30.) Korm. rendelet 3. számú melléklet táblázatának 12.;14. pontjai alapján meghatározott vizsgálandó szakkérdések:
Az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e, az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol, a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.
Annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység a földtani közeg, a felszín alatti víz, továbbá a felszíni vizek minősége védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.
A megkereséshez csatolásra került a szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentáció az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszerben (ÉTDR).

A dokumentációt áttanulmányozva az alábbiakat állapítottam meg:
A Progress Étterem Hálózat Kft. a 7030 Paks, Belterület (Tolnai út), hrsz.:3537/60 alatt lévő TESCO parkolója területén egy McDonald's étterem építését tervezi. Az épületben éttermi funkció kerül kialakításra, az alábbi helyiségekkel: vendégtér, konyha, előkészítő helyiségek, közlekedő, technológiai helyiségek, személyzeti öltöző és vizes blokkok. A tervezett épületet a meglévő, telken belüli közműhálózatokra csatlakoztatják, a tulajdonossal egyeztetett módon. Az épületben keletkező szennyvíz, összetétel szerint három csoportra osztható: konyhai fogyasztók szennyvize, szociálhigiéniai fogyasztók szennyvize és a csapadékvíz. A háromféle vizet külön hálózatok gyűjtik össze és vezetik ki az épületből. A konyhai fogyasztók szennyvize mosogatásból és takarításból származik, zsírt és olajat tartalmaz. Az épületből kilépő zsíros szennyvíz vezeték zsírfogóhoz csatlakozik. A csapadékvíz gyűjtő hálózat a tetőfelületen kialakuló mélypontokban elhelyezendő víznyelők vizét gyűjti össze, majd a szerelő szinten keresztül távozik az épületből. Az útburkolatokról, járdáról összegyűjtött csapadékvizek a TESCO belső csapadékvíz csatornájába kerülnek bevezetésre víznyelőkbe helyezett Bárczy-szűrőkön keresztül. Ezen csapadékvizek befogadója tehát a TESCO-GLOBAL Zrt., befogadói nyilatkozatuk az eljárás során benyújtásra került. A TESCO-GLOBAL Zrt. a csapadékvizeket olaj-és hordalékfogó medence közbeiktatásával a Duna folyamba

vezeti, melyre 192/9438-16291 vízikönyvi számú vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik. A tervezett épület tetőfelületéről a csapadékvizek egy 10 m^3-es föld alatti tározóba kerülnek összegyűjtésre, a zöldfelületek locsolási céljából. A tartály túlfolyója ugyancsak a TESCO belső csapadékvíz csatornájába kerül bekötésre.
Tárgyi ingatlan nem tartozik működő vagy távlati ivóvízbázis kijelölt vagy kijelölés alatt álló hidrogeológiai védőterületéhez, közelében a Duna található.
A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésén alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny terület (2c).
Paks, a települések ár-és belvíz veszélyeztetettség alapon történő besorolásáról 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján az „A" erősen veszélyeztetett kategóriába tartozik.
Az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység az előírások betartása mellett nincs hatással az árvíz és jég levonulására, illetve mederfenntartásra. Az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek, a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kikötések betartása mellett megfelel. A hatáskörömbe utalt kérdéseket megvizsgálva megállapítom, hogy a tárgyi engedély kiadásának vízügyi és vízvédelmi szempontból akadálya nincs, ezért az engedély kiadásához hozzájárulok.
A rendelkező részében tett előírásaim alapja *a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet és a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) kormányrendelet.*
A vízügyi és vízvédelmi szakkérdést az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024 (IX.30.) Korm. rendelet 3. számú melléklet táblázatának 12.;14. pontjai alapján vizsgáltam."

Környezetvédelmi szakkérdésben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály TOG/81/00457-6/2026. számú döntés-előkészítő javaslata feltételeit az építésügyi hatóság előírta.
Ezek indokolása:
„A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. (továbbiakban: építésügyi hatóság, 7100 Szekszárd, Szent István tér 11-13.) a TOD/ETDR/313-23/2026 iktatószámon (IR-000115541/2026), a hatóságtól a 281. Korm. r. 15. § (1) és 3. sz. melléklet alapján szakkérdés vizsgálatát kérte a Progress Étteremhálózat Kft. (1027 Budapest II. kerület, Bem J. u. 1/B., továbbiakban: Építtető) képviselője Égi Zsolt kérelmére benyújtott „7030 Paks, belterület 3537/60 hrsz. alatti ingatlanon vendéglátó épület építése" tárgyú építési engedélyezési eljárásában.
A hatóság a beküldött dokumentumok és a rendelkezésre álló információk alapján az alábbi megállapításokat teszi:

Hulladékgazdálkodási szempontból:
Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése alapján a 3. melléklet 10. pontjában foglalt *szakkérdés vizsgálat jogszabályi feltétele nem áll fenn.*

Táj- és természetvédelmi szempontból:
Az érintett belterületi (Paks, 3537/60 hrsz.) ingatlan természeti területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, helyi jelentőségű védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, barlang védőövezetének nem képezi részét, továbbá barlangot, egyedi tájértéket nem érint, így *az építésügyi*

hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rend. 3. melléklet 13. pontja alapján táj- és természetvédelmi szempontból *a szakkérdés vizsgálatának jogszabályi feltétele nem áll fenn.*

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja, illetve az 1. számú melléklete alapján, a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev. 2. rendszerének létrehozásáról és a 3073/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet szerinti esetekben:

- 41 épületek építése
- 56 vendéglátás

a települési önkormányzat jegyzője gyakorolja az elsőfokú hatósági jogkört.

A fentiek alapján zaj- és rezgésvédelmi szakkérdés vizsgálatának jogszabályi feltétele nem áll fenn.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

A tervezéssel érintett település *a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 13. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A benyújtott dokumentáció alapján az Építtető a Paks, belterület 3537/60 hrsz. alatt a telken belül található Tesco bevásárlóközpont és a Dózsa György úti telekbejárat közötti parkoló területen vendéglátó épületet kíván létesíteni. Az épületben éttermi funkció kerül kialakításra, földszintes kialakítású, 323,26 m2 alapterületű McDonalds's étterem, mely az alábbi helyiségeket fog tartalmazni: vendégtér, konyha, előkészítő helyiségek, közlekedő, technológiai helyiségek, személyzeti öltöző és vizes blokkok.

A használati melegvíz előállítását egy 500 literes indirekt fűtésű HMV tároló fogja ellátni, Panasonic WH-SXC16K9E8 +WH-UXZ16KE8 levegő-víz hőszivattyú segítségével, illetve 9kW-os elektromos tartalék fűtéssel. Az épület hőellátását, vagyis fűtés-hűtését, valamint a konyhai rész és a lobby rész szükséges frisslevegőjét, illetve a befúvandó levegőmennyiségét 2 db Lennox e-Baltic eBBH055DP1M típusú, konyhai résznél lévő 6790 m3/h légszállítású, lobby résznél 8310 m3/h légszállítású klímaközpont fogja ellátni (levegő-levegő hőszivattyúval). A személyzeti pihenőbe ezen kívül 1 db Panasonic split klíma kerül betervezésre.

A konyhába telepített technológiai gépek zárt rendszerű légelszívását 1 db FEVI gyártmányú B14A-3W-0560 típusú, 7150 m3/h légszállítású elszívó berendezés fogja biztosítani. Kiszolgálóegységek részére az elszíváshoz egy Systemair KVK Slim 400 típusú ventilátort terveznek beépíteni.

A benyújtott dokumentáció alapján helyhez kötött bejelentés köteles légszennyező pontforrást nem létesítenek.

A kivitelezési tevékenység során várhatóan megnövekedett légszennyező anyag kibocsátással lehet számolni az építési/bontási tevékenységből, a szabadban végzett anyagtárolással járó kiporzás, valamint a munkaterületen mozgó munkagépek működése és azok kipufogógázainak következményeként.

A kivitelezési tevékenység végzéséből eredő légszennyező anyagok kibocsátásának csökkentése érdekében, kizárólag megfelelő műszaki állapotú szállítójárművek és munkagépek alkalmazhatóak.

Az építmény üzemeltetése során bűzhatás jelentkezhet a konyhai elszívásból adódóan.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Levr.) 4. § alapján, tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.

A Levr. 26 § (2) bekezdése értelmében diffúz forrás a lehető legkevesebb légszennyező anyag levegőbe juttatásával alakítható ki, működtethető és tartható fenn. A diffúz forrás működtetése, fenntartása során az

üzemeltető a diffúz forrás környezete és az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodni köteles. Erre való tekintettel a hatóság előírásokat tett.
Az építési tevékenység során keletkező építési-bontási hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzembentartója a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles a Levr. 28. § (2) bekezdése értelmében.
A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 6. § (1) bek. b) és c) pontjai szerint a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy megelőzze a környezetszennyezést és kizárja a környezetkárosítást.
A Kvt. 6. §. (3) bekezdése értelmében, a megelőzés érdekében a környezethasználat során a leghatékonyabb megoldást, továbbá külön jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén az elérhető legjobb technikát kell alkalmazni.
Az építménybe tervezett tevékenység a megszabott feltételek betartásával megfelel az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.

Jelentős környezeti hatások vizsgálata szempontjából:
A tervezett épület nem *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Khvr.) 3. számú mellékletében foglalt táblázatban meghatározott tevékenység megkezdését vagy folytatását szolgáló építmény vagy építményegyüttes, a tervezett tevékenység a szakkérdés vizsgálatának feltételeként felsorolt tevékenységek közé nem tartozik, a *szakkérdés vizsgálatának jogszabályi feltétele nem áll fenn.*

A szakkérdések vizsgálatáért a 14.000,- Ft (2026. 03. 03.) eljárási költség megfizetésre került *a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatával kapcsolatos egyéb eljárási költségekről és szakértői díjakról* szóló 78/2015. (III. 31.) Korm. rendelet 1. melléklet 2.1 pontja alapján. Egyéb eljárási költség nem merült fel.
A hatóság hatáskörét és illetékességét *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, 5. § (1) bekezdés c) pontja, *a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, 6. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá *a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló* 124/2021. (III.12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése állapítja meg.
A szakkérdés vizsgálatára a 281. Korm. r. 15. § (1) és 3. sz. melléklete, a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás, valamint a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. TOD/ETDR/313-23/2026. iktatószámú megkeresése alapján került sor."

Paks Város Polgármestere FÉ/369-6/2025. számú határozatában a tervezett építést **településképi szempontból** engedélyezésre előírás nélkül javasolta.
Döntésének indokolása:
„A Progress Étteremhálózat Kft. (1027 Budapest, Bem József u. 1/B.) meghatalmazottja Csikai Barna tervező által településképi vélemény iránti kérelmet nyújtott be ÉTDR-en, a 7030 Paks, belterület 3537/60 helyrajzi számú ingatlanon meglévő áruház parkolóterületén vendéglátó épület, McDonald's étterem építésére vonatkozóan.
A benyújtott kérelem hiánypótlást követően tartalmazza a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.

15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 45. § (1)-(3) bekezdéseiben, valamint a Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületnek a településkép védelméről szóló 40/2020. (XII.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban TKR.) 46. §-ban előírtakat.
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 98. § (2) bekezdése, valamint a Korm. rend. 45. § (4) bekezdése értelmében a településképi véleményezési eljárás lefolytatásához benyújtott bekéri a helyi építészeti tervtanács szakmai álláspontját.
A tervtanács 2025. december 16-án megtartotta ülését, melynek 1. napirendi pontjában tárgyalta az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmát, és FÉ/380-5/2025 iktatószámon tervtanácsi véleményt adott. A Tervtanács a dokumentációt településképi szempontból engedélyezésre, illetve a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra feltétel nélkül ajánlotta.
A Tervtanács a véleményét az alábbiakkal indokolta:
„A Progress Étteremhálózat Kft. a Paks, belterület 3537/60 hrsz-ú ingatlanon lévő Tesco áruház parkolóterületén vendéglátó épületet, McDonald's éttermet tervez építeni. A tervezett épület a Tesco áruház főbejárata melletti észak-nyugati parkolórészen helyezkedik el. A vendéglátó épület földszintes kialakítású, téglány alaprajzú, attikafalas, lapostetős. Az épület mögött lapostetős, könnyűszerkezetes göngyöleg tároló épület kerül kialakításra.
A Tervtanács az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 31. § (1) bekezdésében felsorolt szempontokat vizsgálta.
A TKR. az ingatlant gazdasági területbe sorolja, a TKR. 36. §-a írja le a gazdasági területre vonatkozó egyedi követelményeket.
A Tervtanács a TKR. 47. §-ában felsorolt alábbi szempontokat vizsgálta:
a) a telepítéssel, megjelenéssel és az illeszkedéssel kapcsolatban:

- *Az építészet-műszaki dokumentáció figyelembe veszi a terepviszonyokat, a településkép jellegzetességeit, a kialakult, a környező beépítési adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit.*
- *Az építészeti tervdokumentáció korszerű, magas minőségi követelményeknek megfelelő építészeti megoldásokat alkalmaz.*

b) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban:

- *Az építészeti megoldások illeszkednek a kialakult épített környezetéhez.*
- *A homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival.*
- *A terv városképileg megfelelő megoldást tartalmaz az épület gépészeti berendezései, tartozékai elhelyezésére.*
- *Az épület lapostetős kialakítása megfelelően illeszkedik a domináns környezet adottságaihoz.*

c) a határoló közterülettel való kapcsolatban a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása és ebből eredő használata:

- *A terv biztosítja a gépjármű, gyalogos és kerékpáros közlekedés akadálymentességét.*
- *A terv biztosítja a tervezett közhasználatú létesítmény akadálymentes megközelítését és használatát.*

A tervtanács felhívja a figyelmet az alábbiakra:

1. *A parkolóhelyek fásítását a TKR. 14. §-ban foglaltak szerint kell kialakítani.*
2. *2. A felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés megoldásának tervezésekor a Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületnek Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VII.22.) önkormányzati rendeleti 25. §-ban előírtakat be kell tartani.*

A Tervtanács a Korm. rend. 31. § és 32. előírásai alapján az alábbiakat állapította meg a dokumentáció vizsgálata során:

- *a Méptv.-ben megfogalmazott alapelvének megfelel;*
- *a Korm. rend. 1. mellékletében felsorolt szempontoknak megfelel;*
- *a településképi rendeletben foglalt követelményeknek, és az azt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításának és ajánlásoknak megfelel.*

A Tervtanács megállapítja, hogy a vendéglátó épület építése illeszkedik a környezetbe, megfelel a településképi követelményeknek, ezért a dokumentációt építési engedélyezésre, illetve a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra feltétel nélkül ajánlja.

Az ügyben hozott településképi vélemény elleni kifogás benyújtásáról a Méptv. 98. § (4) bekezdése, valamint az Elj.r. 45 § (10) bekezdése rendelkezik.

A Tervtanács hatáskörét a Méptv. 22. § (2) bekezdés c) pontja és TKR. 50. §-a állapítja meg."

Az eljárás során a Tervtanács szakmai állásfoglalásának figyelembevételével megállapítottam, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció szerinti építési tevékenység a településképi követelményeknek megfelel, ezért az építési tevékenységet a rendelkező részben foglaltak szerint engedélyezésre előírás nélkül javasoltam.

Felhívom a Tervező és Építtető figyelmét, hogy

- a településképi vélemény elsősorban a településképi követelményeknek való megfelelésre vonatkozik, nem terjed ki valamennyi építésügyi jogszabálynak való megfelelés vizsgálatára, és nem mentesít egyéb hatósági engedélyek beszerzése alól,
- a településképi vélemény nem jogosítja fel Építtetőt az építési tevékenység azonnali megkezdésére,
- a tervdokumentáció helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi előírásoknak való megfelelőségét az illetékes építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja, a Tervtanács, illetve a polgármester csak felhívhatja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, ellentmondásokra,
- az építési engedély iránti kérelemhez elektronikus formában mellékelni kell a tervezett építési tevékenységet engedélyezésére javasló településképi véleményt.

Döntésemet a Méptv. 22. §-a, a 98. §-a, a Korm. rend. 44-45. §-a valamint a TKR. 46-47. §-a alapján a Tervtanács szakmai álláspontja figyelembevételével hoztam meg.

A jogorvoslatról való tájékoztatást a Méptv. 98. § (4) bekezdése, illetve a Korm. rend. 45. § (10) bekezdése alapján adtam.

Az önkormányzat képviselő-testületének hatáskörét a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdése (a továbbiakban: Mötv.) a Méptv. 97. § (2) b) pontja és a Korm. rend, 44. § (1) bekezdése, a hatáskör polgármesterre való átruházást a Mötv. 142/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a TKR. 1. § (6) bekezdése állapítja meg."

Az építésügyi hatóság a 2026. február 24. napján megtartott helyszíni szemle és a lefolytatott engedélyezési eljárás során megállapította, hogy a Korm. rendelet 25. § (1) bekezdésében foglaltaknak, a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. számú törvény (a továbbiakban: Méptv.) által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek.

Az építésügyi hatóság fentiek alapján az építési engedélyt megadta, döntését az Ákr. 80. § (1) és 81. § (1) bekezdése alapján hozta meg. A döntés véglegessé válásáról az Ákr. 82. § (1) bekezdése rendelkezik.

Az építésügyi hatóság az ügyféli kör megállapításánál Ákr. 10. § (1)-(2) bekezdése és a Korm. rendelet 5. § (1)-(2) bekezdésére volt figyelemmel, ügyfélnek tekintette a kérelmezőt, az ingatlan tulajdonosát.

Az építésügyi hatóság a döntését tájékoztatásul közli a települési önkormányzat polgármesterével. A végleges döntést közli az építtetővel.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. § (1)-(2) bekezdése alapján adott az építésügyi hatóság tájékoztatást a régészeti emlékek és leletek váratlan előkerülése esetében fellépő kötelezettségekről.

Az engedély hatályára és az építési engedélytől való eltérésre vonatkozó rendelkezést az építésügyi hatóság a Korm. rendelet 28. §-ában foglaltak alapján tette.

Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15) Korm. rendelet (a továbbiakban Épkiv.) 27/A. §-ában szereplő tervezői nyilatkozat meglétét, a Korm. rendelet 26. § (1) bekezdés kf) pontjában meghatározott esetekre vonatkozóan tette.
A kivitelezési dokumentációval, valamint az építési napló vezetésével kapcsolatos kötelezettségekről az Épkiv. IV. és V. fejezetében foglaltak figyelembevételével adott az építésügyi hatóság tájékoztatást.
Az építtetői fedezetkezelő közreműködésének szükségességéről az építésügyi hatóság az Épkiv. vonatkozó előírásai alapján rendelkezett.
Az építési termékek beépítésre való alkalmasságára irányadó rendelkezéseket a Méptv. 184. § (1) és (2) bekezdése, valamint az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet tartalmazza.
Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendeletben foglaltak alapján adott az építésügyi hatóság tájékoztatást az építési, illetve bontási hulladékkal való elszámolási és kezelési teendőkre.

Az építésügyi hatóság az épület energetikai jellemzőire vonatkozó kikötést az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet alapján tette.

Az eljárási költség fogalmát az Ákr. 124. §-a, míg viselésének szabályait az Ákr. 125-130. §-a tartalmazza.

Az Ákr. 114. § (1) bekezdése szerint az ügyfél - az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével - a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.
A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése szerint a keresetlevelet - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez benyújtani. A Kp. 28. § (1) bekezdése szerint a beadványt elektronikus úton vagy postai úton kell benyújtani, a postai úton benyújtott beadvány előterjesztési ideje a postára adás napja.
A Kp. 39. § (2) bekezdése szerint, a jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A Kp. 39. § (3) bekezdése alapján a keresetlevelet határidőben benyújtottnak kell tekinteni, ha azt a jogi képviselő nélkül eljáró felperes – határidőn belül – tévesen a bírósághoz vagy a közigazgatási szerv jogorvoslati szervéhez nyújtotta be. Ebben az esetben a keresetlevelet haladéktalanul meg kell küldeni az (1) bekezdés szerinti közigazgatási szervnek. A Kp. 39. § (3a) bekezdése szerint a keresetlevelet határidőben benyújtottnak kell tekinteni, ha azt a felperes a közigazgatási cselekmény jogorvoslati záradékának megfelelően nyújtotta be, vagy arra figyelemmel nyújtotta be a bírósághoz, hogy az (1) bekezdés szerinti közigazgatási szerv az elektronikus ügyintézés feltételeit átmenetileg vagy tartósan nem biztosítja. A bíróság a keresetlevelet haladéktalanul megküldi az (1) bekezdés szerinti közigazgatási szervnek.

A Kp. 12. § (1) bekezdése szerint, a törvényszék hatáskörébe tartoznak azok a közigazgatási perek és egyéb közigazgatási bírósági eljárások, amelyek elbírálását törvény nem utalja a Kúria hatáskörébe. A bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A. §-a szerint a közigazgatási kollégiummal működő törvényszékek közigazgatási jogvitákban a 4. melléklet alapján meghatározott illetékességi területen járnak el. A 4. melléklet 6. pontja szerint a Pécsi Törvényszék illetékességi területe közigazgatási jogvitákban Tolna vármegyére is kiterjed.

A Kp. 29. § (1) bekezdése szerint az elektronikus kapcsolattartásra a polgári perrendtartás szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX törvény 605. § [Választható elektronikus kapcsolattartás] (1)-(3) bekezdése alapján a perben az elektronikus kapcsolattartásra nem köteles fél vagy a jogi képviselőnek nem minősülő képviselője a keresetlevelet, továbbá minden egyéb beadványt és ezek mellékletét, valamint okiratot (e fejezetben a továbbiakban együtt: beadvány) választása szerint elektronikus úton is benyújthatja, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra vonatkozó bejelentést a fél vagy a képviselő az eljárás bármely szakaszában megteheti az eljáró bíróságnál. A beadvány elektronikus úton történő benyújtását az (1) bekezdés szerinti elektronikus út vállalásának kell tekinteni. Az (1) bekezdés szerinti elektronikus út választása esetén az eljárás folyamán – ideértve az eljárás minden szakaszát és a rendkívüli perorvoslatot is – a fél, illetve képviselője köteles a bírósággal a kapcsolatot elektronikus úton tartani és a bíróság is valamennyi bírósági iratot elektronikusan kézbesít a részére, kivéve a tárgyaláson csatolt vagy kézbesíthető iratot, illetve határozatot.

A Kp. 77. § (1) bekezdése szerint, ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A Kp. 77. § (2) bekezdése értelmében tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti, a tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető.
A Kp. 39. § (6) bekezdése szerint, ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs. A Kp. 50. § (1) bekezdése szerint, akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet. A Kp. 50. § (2) bekezdése szerint azonnali jogvédelem keretében kérhető a) a halasztó hatály elrendelése, b) a halasztó hatály feloldása, c) ideiglenes intézkedés, illetve d) előzetes bizonyítás elrendelése. A Kp. 50. § (4) bekezdése szerint a kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.
A Kp. 52. § (1) bekezdése szerint, ha a keresetlevél benyújtásának nincs halasztó hatálya, a bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat. A Kp. 52. § (2) bekezdése szerint, a végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, 59. § (1) bekezdése, valamint 62. § (1) bekezdés h) pontja határozza meg és rendelkezik a tárgyi illeték feljegyzési jogról.

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) 19. § (1) bekezdés szerint, ha nemzetközi szerződésből eredő kötelezettség alapján törvény, nemzetközi szerződés, vagy az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó jogi aktusa eltérően nem rendelkezik, elektronikus ügyintézésre köteles valamennyi, a digitális szolgáltatást biztosító szervezet által nyújtott digitális szolgáltatások tekintetében a) az ügyfélként eljáró aa) gazdálkodó szervezet, ab) az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-a szerinti szervezet, ac) ügyész, ad) jegyző, ae) az ab)–ad) alpontok hatálya alá nem tartozó egyéb közigazgatási hatóság, valamint b) az ügyfél jogi képviselője.

Az építésügyi hatóság a Korm. rendelet 10. § (1) és (2) bekezdése alapján az ügyintézési határidőt megtartottnak tekinti.
Az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján, mivel a tényállás nem volt tisztázott, az építésügyi hatóság teljes eljárásban járt el.

Az építésügyi hatóság határozatát a magyar építészetről szóló 2023. évi C. számú törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, illetve a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet, valamint az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény alapján adta ki.

Az építésügyi hatóság hatáskörét az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

A főispán helyett eljáró dr. Gábor Ferenc főigazgató nevében és megbízásából:

Rétháti Zsuzsanna
osztályvezető

Kapja

ügyfélként:

1. Progress Étteremhálózat Kft építtető
   Csikai Barna meghatalmazott/ tervező által — ÉTDR
2. TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt tulajdonos — elektronikus úton (KRID: 10307078)

tájékoztatásul:

3. Paks Város Önkormányzata használati jog — elektronikus úton
4. E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt vezetékjog — elektronikus úton
5. Paks Város Polgármestere — elektronikus úton
6. Tolna Vármegyei Kormányhivatal
   (élelmiszerlánc-biztonság és állategészségügy) — ÉTDR
7. Tolna Vármegyei Kormányhivatal (népegészségügy) — ÉTDR
8. Baranya Vármegyei Kormányhivatal (műszaki biztonság) — ÉTDR
9. Tolna Vármegyei Kormányhivatal (útügy) — ÉTDR
10. Fejér Vármegyei Kormányhivatal (vízügy, vízvédelem) — ÉTDR
11. Tolna Vármegyei Kormányhivatal (környezetvédelem,
    természetvédelem, hulladékgazdálkodás) — ÉTDR
12. Irattár

A végleges döntést kapja:

1. Progress Étteremhálózat Kft építtető
   Csikai Barna meghatalmazott/ tervező által — ÉTDR

2., Irattár

2. m melléklet

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.23. 08:05:12
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
7030 Paks, Szentháromság tér 6.

Tulajdonilap-másolat (teljes,ügyleti)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260923/939
2026.09.23

Paks
Belterület, 3537/61 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Paks, Belterület, 3537/61

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút	0	455	0

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

Útszolgalmi jog

Illeti a(z) PAKS belterület 3523/16 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

Útszolgalmi jog

Illeti a(z) PAKS belterület 3537/20 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

Útszolgalmi jog

Illeti a(z) PAKS belterület 3537/22 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

Útszolgalmi jog

Illeti a(z) PAKS belterület 3537/58 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: beolvadás
Eredeti határozat: 32437/2012.03.26
Név: TESCO-GLOBAL ÁRUHÁZAK ZRT
Jogosult címe: 2040 BUDAÖRS, Kinizsi út 1-3

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

Önálló szöveges bejegyzés

Megosztás folytán idejegyezve a 3537/23 hrsz-ú ingatlanból

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/697940/3 2026.06.01. 11:30:04**

Telekalakítási eljárás megindítása

A kérelmező adatai: TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt. (2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.)

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.23. 08:05:14
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
7030 Paks, Szentháromság tér 6.

Tulajdonilap-másolat (teljes,ügyleti)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260923/939
2026.09.23

Paks
Belterület, 3537/60 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Paks, Belterület, 3537/60

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / bevásárlóközpont	0	2 2578	0

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**
	Útszolgalmi jog
	Illeti a(z) PAKS belterület 3523/16 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**
	Útszolgalmi jog
	Illeti a(z) PAKS belterület 3537/20 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**
	Útszolgalmi jog
	Illeti a(z) PAKS belterület 3537/22 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog

5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**
	Útszolgalmi jog
	Illeti a(z) PAKS belterület 3537/58 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: beolvadás Eredeti határozat: 32437/2012.03.26 Név: TESCO-GLOBAL ÁRUHÁZAK ZRT Jogosult címe: 2040 BUDAÖRS, Kinizsi út 1-3

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Megosztás folytán idejegyezve a 3537/23 hrsz-ú ingatlanból

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **35049/2018.08.02**
	Vezetékjog
	57 m2 területre Eredeti határozat: 36029/2/2013.11.07 Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.
4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **35049/2018.08.02**
	Használati jog
	Vízvezetéki szolgalmi jog és védősávi korlátozás 140 m2 területre Eredeti bejegyző határozat száma: 34665/2013 Eredeti határozat: 30624/2018.01.16 Név: PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 7030 PAKS, Dózsa György út 55-61
5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2026/697940/3 2026.06.01. 11:30:04**
	Telekalakítási eljárás megindítása
	A kérelmező adatai: TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt. (2040 Budaőrs, Kinizsi út 1-3.)

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.23. 08:05:18
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
7030 Paks, Szentháromság tér 6.

Tulajdonilap-másolat (teljes,ügyleti)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260923/939
2026.09.23

Paks
Belterület, 3537/58 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Paks, Belterület, 3537/58

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 33964/2011.08.01**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / magánút	0	4881	0

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 33964/2011.08.01**

Útszolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/32 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 33964/2011.08.01**

Útszolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/14 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 33964/2011.08.01**

Egyéb szolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/14 hrsz-ú ingatlant illető Egyéb szolgalmi jog
Szennyvízvezeték szolgalmi jog

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 33964/2011.08.01**

Egyéb szolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/14 hrsz-ú ingatlant illető Egyéb szolgalmi jog
Ivóvíz. Eredeti bejegyző határozat 34111/2004

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 33964/2011.08.01**
⊗ **Törlő határozat 35049/2018.08.02**

Útszolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/23 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog

6. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

Útszolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/60 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog

7. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35049/2018.08.02**

Útszolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/61 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog

II. RÉSZ

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**	⊗ **Törlő határozat** **31988/3/2015.03.02**
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 466/6433 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 37018/2009.12.18 Név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: Paks, Anyja neve: [redacted] Jogosult címe: [redacted]	
2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**	⊗ **Törlő határozat** **36755/2013.12.12**
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 306/6433 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 30334/2/2010/2010.01.15/ Név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: [redacted], Anyja neve: Cziklin Mária Jogosult címe: [redacted]	
3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**	⊗ **Törlő határozat** **31988/3/2015.03.02**
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 176/6433 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 30789/2010.02.08 Név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: [redacted] Jogosult címe: [redacted]	
4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**	⊗ **Törlő határozat** **37172/2014.10.29**
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 5485/6433 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 32192/2/2010/2010.04.21/ Név: [redacted], Születési név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: Baja, Anyja neve: [redacted] Jogosult címe: [redacted]	
5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **36755/2013.12.12**	⊗ **Törlő határozat** **34449/2017.06.26**
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 306/6433 Jogcím: adásvétel Név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: [redacted], Anyja neve: Kern Katalin Jogosult címe: [redacted]	
6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **37172/2014.10.29**	⊗ **Törlő határozat** **34449/2017.06.26**
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 5485/6433 Jogcím: ajándékozás Név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: [redacted], Anyja neve: [redacted] Jogosult címe: [redacted]	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **31988/3/2015.03.02**	⊗ **Törlő határozat** **34449/2017.06.26**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 214/6433
Jogcím: öröklés
Név: Kernné Wahl Klaudia, Születési név: Wahl Klaudia, Születési idő: 1994.08.03., Születési hely: Szekszárd, Anyja neve: Kiss Tímea
Jogosult címe: 7030 PAKS, Ady Endre utca 6

8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **31988/3/2015.03.02**	⊗ **Törlő határozat** **34449/2017.06.26**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 214/6433
Jogcím: öröklés
Név: [redacted], Születési idő: [redacted]., Születési hely: Szekszárd, Anyja neve: Kiss Tímea
Jogosult címe: 7030 PAKS, Ady Endre utca 6

9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **31988/3/2015.03.02**	⊗ **Törlő határozat** **34449/2017.06.26**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 214/6433
Jogcím: öröklés
Név: [redacted], Születési név: [redacted], Születési idő: [redacted] Születési hely: [redacted]
Jogosult címe: 7030 PAKS, Ady Endre utca 6

10.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34449/2017.06.26**	⊗ **Törlő határozat** **30851/2018.01.26**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: csere
Név: [redacted], Születési idő: [redacted] Születési hely: [redacted]
Jogosult címe: [redacted] Minerva utca 17

11.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30851/2018.01.26**	⊗ **Törlő határozat** **35035/2019.08.10**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/2
Jogcím: csere
Eredeti határozat: 34449/2017.06.26
Név: [redacted], Születési idő: 1991.10.22., Születési hely: [redacted], Anyja neve: [redacted]
Jogosult címe: 1118 [redacted] Minerva utca 17

12.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30851/2018.01.26**	⊗ **Törlő határozat** **35035/2019.08.10**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/2
Jogcím: adásvétel
Név: [redacted], Születési név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: Paks, Anyja neve: Kovács Julianna
Jogosult címe: [redacted] Kishegyi út 10/B. 1./3.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

13.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **35035/2019.08.10**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, kisajátítást helyettesítő adásvétel Név: PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 7030 PAKS, Dózsa György út 55-61

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Megosztás folytán idejegyezve a 3537/31 hrsz-ú ingatlanból

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**
	Vezetékjog
	224 m2 területre Eredeti határozat: 35324/2010.10.26 Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Terheli a paksi 3537/32 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Terheli a paksi 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog

5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető szennyvízvezetéki szolgalmi jog

6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető ivóvíz elvezetési szolgalmi jog. (eredeti bejegyző határozata 34.111/2004)

7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **33964/2011.08.01**	⊗ **Törlő határozat** **35049/2018.08.02**
X	**Önálló szöveges bejegyzés**	
	Terheli a 3537/23 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog.	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30984/2013.02.13** **Vezetékjog** 155 m2 területre Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A
9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **35049/2018.08.02** **Önálló szöveges bejegyzés** Terheli a 3537/60, 3537/61 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog. Eredeti határozat: 33964/2011.08.01
10.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2026/697940/3 2026.06.01. 11:30:04** **Telekalakítási eljárás megindítása** A kérelmező adatai: TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt. (2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.)

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.23. 08:05:16
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
7030 Paks, Szentháromság tér 6.

Tulajdonilap-másolat (teljes,ügyleti)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260923/939
2026.09.23

Paks
Belterület, 3537/22 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Paks, Belterület, 3537/22

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 31242/2009.02.27

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / saját használatú út	0	2202	0

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 32443/2002.03.27 — ⊗ **Törlő határozat** 32605/2004.04.20

Egyéb

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/18 hrsz-ú ingatlant illető Egyéb
Szennyvíz csatorna átvezetési szolgalmi jog 231m2 területre

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 32443/2002.03.27 — ⊗ **Törlő határozat** 32605/2004.04.20

Egyéb

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/19 hrsz-ú ingatlant illető Egyéb
Szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmi jog 231 m2 területre.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 33420/2002.05.07 — ⊗ **Törlő határozat** 34768/2008.05.28

Egyéb szolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/18 hrsz-ú ingatlant illető Egyéb szolgalmi jog
Szennyvíz elevezetési szolgalmi jog 231 m2 területre Eredeti bejegyző határozat 32443/2002.

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 33420/2002.05.07

Egyéb szolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/19 hrsz-ú ingatlant illető Egyéb szolgalmi jog
Szennyvíz elevezetési szolgalmi jog 231 m2 területre.

6. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 34815/2002.06.28 — ⊗ **Törlő határozat** 32605/2004.04.20

Útszolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/21 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog

7. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 34607/2003.07.03 — ⊗ **Törlő határozat** 32700/2004.04.22

Útszolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/14 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog

8. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 32605/2004.04.20

Útszolgalmi jog

Terheli a(z) PAKS belterület 3537/30 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog
34815/2002

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **32699/2004.04.22**	
	Útszolgalmi jog	
	Terheli a(z) PAKS belterület 3537/32 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog	
10.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **32700/2004.04.22**	
	Útszolgalmi jog	
	Terheli a(z) PAKS belterület 3537/14 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog	
11.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34111/2004.06.30**	
	Egyéb szolgalmi jog	
	Terheli a(z) PAKS belterület 3537/14 hrsz-ú ingatlant illető Egyéb szolgalmi jog Szennyvízvezeték szolgalmi jog.	
12.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **35946/2004.10.04**	
	Vízelvezetési szolgalmi jog	
	Terheli a(z) PAKS belterület 3537/14 hrsz-ú ingatlant illető Vízelvezetési szolgalmi jog Ivóvíz.Eredeti bejegyző határozat 34111/2004	
13.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30534/2005.01.31**	⊗ **Törlő határozat** **35049/2018.08.02**
X	**Útszolgalmi jog**	
X	Terheli a(z) PAKS belterület 3537/23 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog	
14.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34768/2008.05.28**	⊗ **Törlő határozat** **34768/2008.05.28**
X	**Egyéb szolgalmi jog**	
X	Terheli a(z) PAKS belterület 3537/37 hrsz-ú ingatlant illető Egyéb szolgalmi jog Szennyvízelvezetési szolgalmi jog 231 m2 területre (32443/2002)	
15.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **31242/2009.02.27**	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával	
16.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **35049/2018.08.02**	
	Útszolgalmi jog	
	Terheli a(z) PAKS belterület 3537/60 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog	
17.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **35049/2018.08.02**	
	Útszolgalmi jog	
	Terheli a(z) PAKS belterület 3537/61 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog	

II. RÉSZ

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **32443/2002.03.27**	⊗ **Törlő határozat** **38082/2005.11.28**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: apport, 30764/2002.01.31
tulajdonközösség megszüntetése
Eredeti határozat: 30764/2002.01.31
Név: HTA KÉPVISELETI ÉS KERESKEDELMI KFT.
Jogosult címe: 1149 BUDAPEST, Angol utca 38.

8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **38082/2005.11.28**	⊗ **Törlő határozat** **32635/2007.03.23**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: CORNMASTER ÉLELMISZERIPARI ÉS KERESKEDELMI KFT
Jogosult címe: 7030 PAKS, Tolnai út 2.

9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **32635/2007.03.23**	⊗ **Törlő határozat** **30759/2010.02.03**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: SAD REKLÁMTECHNIKAI ÉS ÜZLETBERENDEZŐ KFT
Jogosult címe: 1025 BUDAPEST, Vörös torony utca 11.1/4

10.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30759/2010.02.03**	⊗ **Törlő határozat** **32192/2/2010/2010.04.21/**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: VJ-INVEST KFT
Jogosult címe: 1055 BUDAPEST, Balassi Bálint utca 21-23.

11.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **32192/2/2010/2010.04.21/**	⊗ **Törlő határozat** **37172/2014.10.29**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: [redacted]mréné, Születési név: [redacted] Születési idő: [redacted] [redacted]egina
Jogosult címe: 111[redacted]/b. III/22

12.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **37172/2014.10.29**	⊗ **Törlő határozat** **30851/2018.01.26**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: ajándékozás
Név: [redacted], Születési idő: [redacted] Születési hely: Budapest [redacted]
Jogosult címe: 111[redacted] XI.KER., Minerva utca 17

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

13.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30851/2018.01.26**	⊗ **Törlő határozat** **35035/2019.08.10**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/2
Jogcím: ajándékozás
Eredeti határozat: 37172/2014.10.29
Név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: [redacted]
Jogosult címe: [redacted]

14.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30851/2018.01.26**	⊗ **Törlő határozat** **35035/2019.08.10**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/2
Jogcím: adásvétel
Név: [redacted], Születési név: [redacted], Születési idő: [redacted], Születési hely: [redacted]
Jogosult címe: [redacted]

15.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **35035/2019.08.10**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: -, kisajátítást helyettesítő adásvétel
Név: PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 7030 PAKS, Dózsa György út 55-61

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **32443/2002.03.27**	⊗ **Törlő határozat** **34768/2008.05.28**

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a 3537/18,3537/19 hrsz-ú ingatlanokat illető szennyvíz elvezetési szolgalmi jog.231 m2 terletre.35750/2001.10.09
Eredeti határozat: 35750/2001.10.09

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **32443/2002.03.27**

Önálló szöveges bejegyzés

Megosztás folytán idejegyezve a 3537/8 hrsz-ú ingatlanból.

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34815/2002.06.28**	⊗ **Törlő határozat** **32605/2004.04.20**

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a 3537/21 hrsz-ú ingatlant illető útszolgalmi jog

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34607/2003.07.03**

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindekori tulajdonosát illető útszoltgalmi jog.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32605/2004.04.20

Önálló szöveges bejegyzés

Az I/1 alatti ingatlan területét 6338 m2-ről 2202 m2-re változtattam telekhatárrendezés jogcímén.

9. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32605/2004.04.20

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a 3537/32 hrsz-ú ingatlant illető útszolgalmi jog
Eredeti határozat: 34815/2002.06.28

10. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32699/2004.04.22

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a paksi 3537/32 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosait illető útszolgalmi jog.

11. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34111/2004.06.30

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a paksi 3537/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát illető szennyvízvezeték szolgalmi jog.

12. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
35946/2004.10.04

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdosát illető ivóvízelvezetési szolgalmi jog./34.111/2004/

13. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30534/2005.01.31

⊗ **Törlő határozat**
35049/2018.08.02

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a 3537/23 hrsz-ú ingtalan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog.

14. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
31381/2008.02.15

⊗ **Törlő határozat**
37157/2009.12.28

Végrehajtási jog

20 595 519 FT, azaz húszmillió-ötszázkilencvenötezer-ötszáztizenkilenc forint
főkövetelés és járulékai erejéig
Név: ADÓ-ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL
Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Széchenyi utca 2.

15. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34768/2008.05.28

⊗ **Törlő határozat**
34768/2008.05.28

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a PAKS belterület 3537/19 és 3537/37 hrsz-ú ingatlanmindenkori tulajdonosát illető egyéb szolgalmi jog Szennyvízelvezetési szolgalmi jog 231 m2 területre, (32443/2002)

16. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30292/2009.01.14

⊗ **Törlő határozat**
34169/2009.07.15

Perindítás

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

17. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
35162/2011.10.06

Vezetékjog

175 m2 területre
Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT
Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A

18. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30984/2013.02.13

Vezetékjog

171 m2 területre
Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT
Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A

19. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
35049/2018.08.02

Önálló szöveges bejegyzés

Terheli a 3537/60, 3537/61 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog.
Eredeti határozat: 30534/2005.01.31

20. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/697940/3 2026.06.01. 11:30:04

Telekalakítási eljárás megindítása

A kérelmező adatai: TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt. (2040 Budaőrs, Kinizsi út 1-3.)

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

3. m. melléklet

A-PONTON Kft.
1151 Budapest, Esthajnal u. 3.
A munkavégző neve

Paks
belterület

Munkaszám: 34/2026

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/196/2026

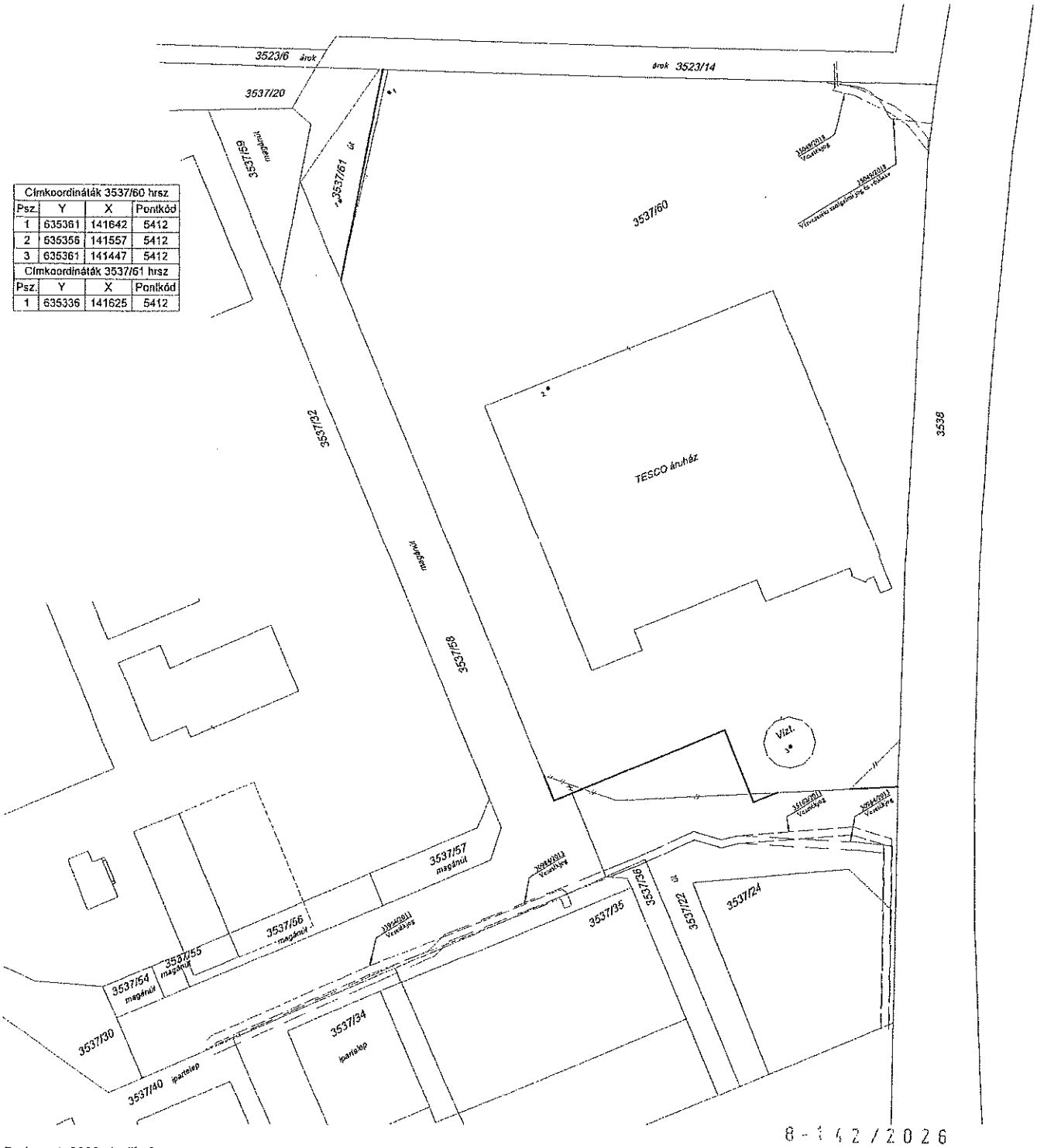
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000

A változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

Címkoordináták 3537/60 hrsz			
Psz.	Y	X	Pontkód
1	635361	141642	5412
2	635356	141557	5412
3	635361	141447	5412
Címkoordináták 3537/61 hrsz			
Psz.	Y	X	Pontkód
1	635336	141625	5412



8-142/2026

Budapest, 2026. április 2.

Fule Márton
Földmérő mérnök
Készítő: 11428/2023
Földmérő ig. száma: 11128

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

Minőséget tanúsító: .....
Földmérő ig. száma: 11647
Ing.rend. min. száma: 2340/2019

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

2026 -04- 08

Paks, 2026. ..... hó ..... nap

P.H.

Záradékoló: .....
Ing.rend. min. száma:

A-PONTON Kft.
1151 Budapest, Esthajnal u. 3.
A munkavégző neve

E-42/2024

Paks
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/196/2026

Munkaszám: 34/2026

TERÜLETKIMUTATÁS

a 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

A területkimutatás a változási vázrajzzal együtt érvényes!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz.	Alrészlet		min.o.	Terület	AK	Hrsz.	Alrészlet		min.o.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág		ha. m²			jel	műv. ág		ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3537/22		Kivett, saját használatú út		0.2202	-	3537/22		Kivett, saját használatú út		0.2522	-	III/18: Vezetékjog 171 m² területre, jogosult: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT (7676 Pécs, Búza tér 8/A) 30984/2013, 0210060025 III/17: Vezetékjog 175 m² területre, jogosult: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT (7676 Pécs, Búza tér 8/A) 35162/2011, 0210060025 I/16, I/17, III/19: Terheli a 3537/60, 3537/61 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog 35049/2018, eredeti határozat: 30534/2005 I/12, III/12: Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető ivóvízelvezetési szolgalmi jog 35964/2004, eredeti határozat: 34111/2004 I/11, III/11: Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető szennyvízvezeték szolgalmi jog 34111/2004 I/9: Terheli a 3537/32 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog 32699/2004 I/8: Terheli a 3537/30 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog 32605/2004, eredeti határozat: 34815/2002 I/10, III/4: Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog 34607/2003, 32700/2004 I/5: Terheli a 3537/19 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető Szennyvíz elvezetési szolgalmi jog 231 m² területre 33420/2002	
3537/58		Kivett, magánút		0.4881	-	3537/58		Kivett, magánút		0.4857	-	III/8: Vezetékjog 155 m² területre, jogosult: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT (7676 Pécs, Búza tér 8/A) 30984/2013, 0210060025 III/2: Vezetékjog 224 m² területre, jogosult: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT (7676 Pécs, Búza tér 8/A) 33964/2011,eredeti határozat: 35324/2010, 0210060025 I/6, I/7, III/9: Terheli a 3537/60, 3537/61 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog 35049/2018, eredeti határozat: 33964/2011 I/4, III/6: Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető ivóvízelvezetési szolgalmi jog. 33964/2011, eredeti határozat: 34111/2004 I/3, III/5: Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető szennyvízvezetéki szolgalmi jog 33964/2011 I/2, III/4: Terheli a 3537/14 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog 33964/2011 I/1, III/3: Terheli a 3537/32 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető útszolgalmi jog 33964/2011	
3537/60		Kivett, bevásárlóközpont		2.2578	-	3537/60		Kivett, bevásárlóközpont		2.2320	-	III/3: Vezetékjog 57 m² területre, jogosult: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT (7676 Pécs, Búza tér 8/A) 35049/2018, eredeti határozat: 36029/2013 III/4: Vízvezetéki szolgalmi jog és védősávi korlátozás 140 m² területre, jogosult: PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (7030 Paks, Dózsa György út 55-61.) 35049/2018, eredeti határozat: 34665/2013, 30624/2018	*
3537/61		Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút		0.0455	-	3537/61		Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút		0.0417	-		*
Összesen:				3.0116	-					3.0116	-		

1/2-5: 35049/2018 út szolg.

* 2025-04-03

1/2-5: 35049/2018 út szolg.

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

Budapest, 2026. április 2.

Füle Márton
földmérő mérnök
Készítő:..... Tervszám: 11128/2023
Földmérő ig. száma: 11128

1028 Bp., Gázló utca 3/B
mk.: 11647 IRM: 3340/2019
06-1-703-2084

Minőséget tanúsító:.....
Földmérő ig. száma: 11647
Ing.rend. min. száma:2340/2019

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.
Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

2025-04-03
Paks, 2026. ..... *hó* ..... *nap*

8-142/2026

P.H.

Záradékoló:.....
Ing.rend. min. száma:

A-PONTON Kft.
1151 Budapest, Esthajnal u. 3.
A munkavégző neve

Paks
belterület

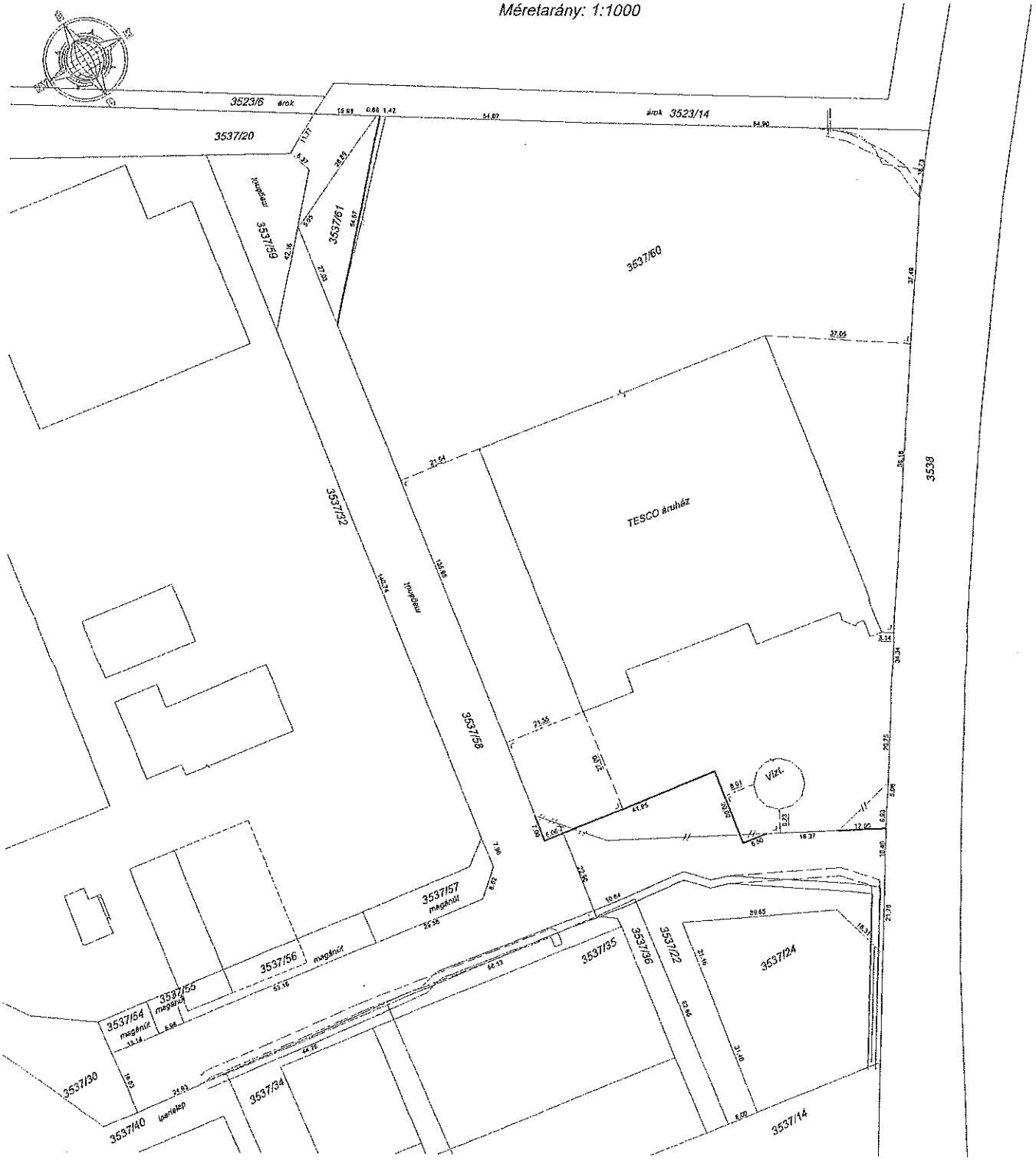
Munkaszám: 34/2026

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/196/2026

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000



KIMUTATÁS A BEÉPÍTÉSRŐL

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot						
Hrsz.	Alrészlet jel	Alrészlet művelési ág	Min. o.	Terület ha. m²	Beépítettség ha. m²	Beépítettség %	Hrsz.	Alrészlet jel	Alrészlet művelési ág	Min. o.	Terület ha. m²	Beépítettség ha. m²	Beépítettség %
3537/22		Kivett, saját használatú út		0.2202	0.000	0.0	3537/22		Kivett, saját használatú út		0.2522	0.000	0.0
3537/58		Kivett, magánút		0.4881	0.000	0.0	3537/58		Kivett, magánút		0.4857	0.000	0.0
3537/60		Kivett, bevásárló központ		2.2578	0.5724	25.4	3537/60		Kivett, bevásárló központ		2.2320	0.5724	25.6
3537/61		Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút		0.0455	0.000	0.0	3537/61		Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút		0.0417	0.000	0.0

Budapest, 2026. április 2.

Készítő: [illegible] Marton
földmérő mérnök
Kamarai szám: 11128/2023
Földmérő ig. száma: 11128

Minőséget tanúsító: [illegible]
1028 Bp. Csalán utca 8.
mérnök 11647 okl. földmérő
Földmérő ig. száma: 11647
Ing.rend. min. száma: 2340/2019

4. m. melléklet

A-PONTON Kft.
1151 Budapest, Esthajnal u. 3.
A munkavégző neve

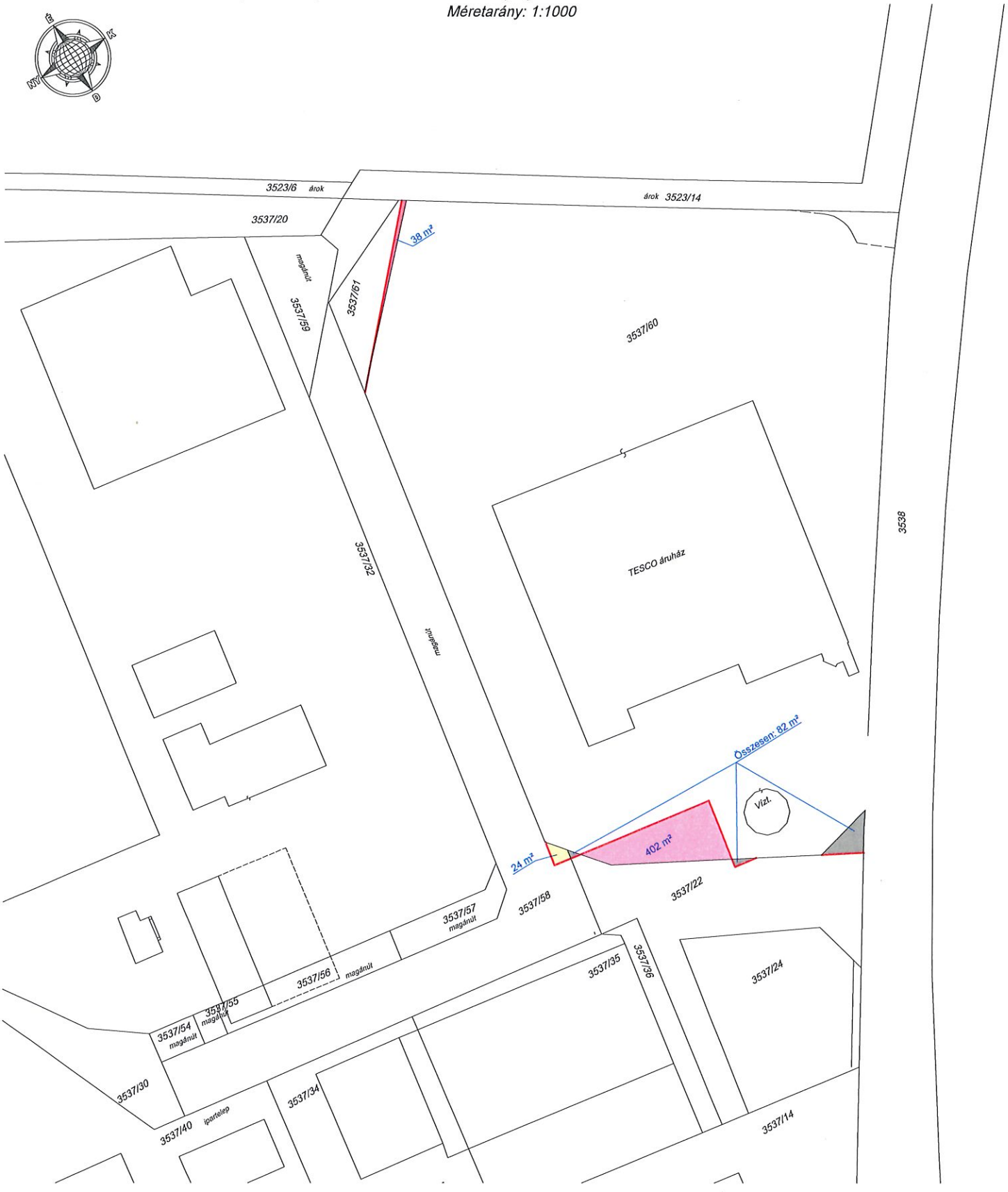
Paks
belterület

Munkaszám: 34/2026

HELYSZÍNRAJZ

a 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 helyrajzi számú földrészletek területi változásáról

Méretarány: 1:1000



Budapest, 2026. szeptember 23.

Jelmagyarázat:

megváltozott telekhatár

Készítő: Füle Márton
Földmérő ig. száma: 11128

5. m. melléklet

Tolna Vármegyei Kormányhivatal 184.

A határozat 2026 -07- 29
végleges. 2026 -08- 03
dátum
Ügyintéző aláírása

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 820035/3/2026.06.01

Ügyintéző: Bökényi-Királyi Szilvia

Tárgy: a TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt. (2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.) telekalakítási eljárási kérelme a Paks 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 hrsz.-ú belterületi ingatlanokra vonatkozóan

Kérem, hogy válaszában a fenti számra szíveskedjen hivatkozni!

HATÁROZAT

A TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt. (2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.), 820.035/2026.06.01. iktatószámon, 2026. június 1. napján érkezett **telekalakítási eljárási kérelmének helyt adva**, az A-Ponton Kft. (1151 Budapest, Esthajnal u. 3.) földmérő vállalkozás által 34/2026 munkaszámon készített, és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által E-72/2026 számon záradékolt változási vázrajz alapján **telekalakítási engedélyt adok a Paks 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 helyrajzi szám alatt felvett belterületi ingatlanok határrendezésére az alábbiak szerint:**

Változás előtt:

3537/22 hrsz.	kivett, saját használatú út	0 ha 2202 m^2
3537/58 hrsz.	kivett, magánút	0 ha 4881 m^2
3537/60 hrsz.	kivett, bevásárlóközpont	2 ha 2578 m^2
3537/61 hrsz.	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	0 ha 0455 m^2
összesen:		3 ha 0116 m^2

Változás után:

3537/22 hrsz.	**kivett, saját használatú út**	**0 ha 2522 m^2**
3537/58 hrsz.	**kivett, magánút**	**0 ha 4857 m^2**
3537/60 hrsz.	**kivett, bevásárlóközpont**	**2 ha 2320 m^2**
3537/61 hrsz.	**kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút**	**0 ha 0417 m^2**
összesen:		**3 ha 0116 m^2**

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (7100 Szekszárd, Szent István tér 11-13.), mint szakkérdésben első fokon eljáró hatóság, - az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdésében meghatározott szakkérdés vonatkozásában - TOB/2/00257-4/2026 számú szakhatósági nyilatkozatával **a telekalakításhoz hozzájárult:**

„A telekalakítási kérelem a jogszabályban foglalt településrendezési és építésügyi követelményeknek megfelel.

Tájékoztatom, hogy a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 2026. július 14. napján kelt levele alapján a telekalakítás kulturális örökségvédelmi szakkérdést nem érint."

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
7030 Paks Szentháromság tér 6.; Tel: 75/310-422; E-mail: paks.foldhivatal@tolna.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu; Hivatali kapu rövid név: PAKSIFH; KRID: 503906976

Az **E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.** (székhely: 7626 Pécs, Búza tér 8/a), mint vezetékjog jogosultja, nyilatkozatával a telekalakításhoz **az alábbi feltételekkel hozzájárult**:

„E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/a., Cg. 02-10-060025), mint a vezetékjog jogosultja

- *a 382/2007 (XII.23) Korm. rendelet 5. § (8) alapján ellenjegyzi*
- *a 384/2016 (XII.2) Korm. rendelet 23. § (5) alapján a telekalakításhoz, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, a változási vázrajzon feltüntetettek szerint hozzájárul."*

Paks Város Önkormányzata - mint vezetékjog jogosultja - VG/126-2/2026. számú nyilatkozatával a telekalakításhoz **hozzájárult**:

„Alulírott Heringes Anita polgármester, Paks Város Önkormányzata (székhelye: 7030 Paks, Dózsa Gy. út 55-61., stat.az.: 115733500-8411-321-17, adószám: 15733500-2-17) mint vezetékjogi jogosult nevében és képviseletében (Paks belterület 3537/60 hrsz.-ú ingatlanra 35049/2018. iktatószámon vízvezetéki szolgalmi jog és védősávi korlátozás), A-PONTON Kft. által készített 34/2026 munkaszámú, Tolna Vármegyei Kormányhivatal E-72/2026 sz. alatt záradékolt vázrajz alapján történő földrészletek határrendezéséhez hozzájárulok."

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos, amely határidőn belül külön ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításával kérheti a földrészlet adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését.

A telekalakítási ingatlanügyi hatóság engedélye a telekalakítással kapcsolatosan polgári jogi igényt nem dönt el.

Az eljárás során keletkezett 76.000,- Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetésre került.

A határozat a közléssel végleges, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs.

A hatóság határozata ellen a közlésétől számított 30 napon belül – jogsértésre hivatkozással – közigazgatási per indítható a Pécsi Törvényszéknek (7623 Pécs, Rákóczi u. 34.) címzett, de a határozatot hozó közigazgatási szervnél előterjesztett keresetlevél benyújtásával.

A keresetlevelet elektronikus úton, e-Papír szolgáltatás igénybevételével (https://epapir.gov.hu/ oldalon; a „Jogorvoslat" témacsoport és „Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása" megnevezésű ügytípus és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal kiválasztásával) lehet benyújtani.
Ha a perben a kapcsolattartás elektronikus úton történik, a határidő elmulasztásának következményeit – a napokban, munkanapokban, hónapokban vagy években megállapított határidő esetén – nem lehet alkalmazni, ha a bírósághoz intézett beadványt legkésőbb a határidő utolsó napján elektronikus úton az informatikai követelményeknek megfelelően előterjesztették.

A keresetlevelet postai úton a Tolna Vármegyei Kormányhivatal (7100 Szekszárd, Augusz I. u. 7.) kell előterjeszteni. A postai úton benyújtott beadvány előterjesztési ideje a postára adás napja.

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton (e-Papíron) vagy papír alapon is benyújthatja.

A jogi képviselő nélkül eljáró felperes részéről a keresetlevél elektronikus úton történő benyújtását az elektronikus út vállalásának kell tekinteni.

Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett, minden beadványt kizárólag elektronikusan nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére, kivéve a tárgyaláson csatolt vagy kézbesíthető iratot, illetve határozatot.

A keresetlevél benyújtásának a határozat/végzés hatályosulására és végrehajtására halasztó hatálya nincs, azonban akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a keresetlevélben azonnali jogvédelmet kérhet. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén közigazgatási

cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell. A végrehajtás a kérelem bíróság általi elbírálása alatt is foganatosítható.

Tárgyalás tartása a keresetlevélben kérhető. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni, azonban azt a kereseten leróni (megelőlegezni) nem kell.

INDOKOLÁS

A TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt. (2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.) – Kovács Sándor (1151 Budapest, Esthajnal u. 3.) meghatalmazott által benyújtott –, az A-Ponton Kft. (1151 Budapest, Esthajnal u. 3.) földmérő vállalkozás által 34/2026 munkaszámon készített és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által az E-72/2026 számon záradékolt földmérési munkarészek alapján telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Paks 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanokra vonatkozóan.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (7100 Szekszárd, Szent István tér 11-13.), mint szakkérdésben első fokon eljáró hatóság, - az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 23/B. § (1) bekezdésében meghatározott szakkérdés vonatkozásában – a TOB/2/00257-4/2026 iktatószámú szakhatósági nyilatkozatának indokolása:

„A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. a Korm. rendelet 23/B. § (1) és 23/C. (1) bekezdése alapján megkereste az Állami Főépítészi Irodát, hogy a Paks 3537/22, 3537/58, 3537/60, 3537/61 hrsz. alatti ingatlanok telekalakítása tárgyában szakkérdésben nyilatkozatát közölje.

A kérelemhez mellékelt, A-PONTON Kft. által készített, E-72/2026. számon záradékolt vázrajz alapján megállapítható, hogy a változás után kialakult 3537/22, 3537/58, 3537/60 és 3537/61 hrsz. alatti telkek megfelelnek az alábbi jogszabályi előírásoknak:

a) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) miniszteri rendelet telekalakításra és a telek területnagyságára vonatkozó előírásainak,

b) a Korm. rendelet 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak, valamint

c) a telek területnagyságára, a telek mélységére és szélességére (a továbbiakban együtt: telek mérete), telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek, így:

- *Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendeletében - Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról - (HÉSZ): a rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítással érintett telkek a HÉSZ alapján „Gksz-2.2", „Vt-3.2" jelű építési övezetekben, KÖp övezetben és közlekedési terület övezetben helyezkednek el; illetve*
- *a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltaknak.*

A 3537/58 helyrajzi számú telket érinti egy szabályozási vonal, de tárgyi telekalakításban ez a területrész még nem kerül kialakításra a Méptv. 88. § (2) bekezdése alapján: „A szabályozási vonal

szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység megkezdéséig kell elvégezni."

Fentiekre tekintettel a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a telekalakítás a jogszabályban meghatározott követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint megfelel.

A szakkérdés vizsgálatára az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24-27. §-ában, a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Egységes Ügyrendjéről szóló 9/2024. (XI. 26.) TVKH utasítás III. fejezet 10.3. pontjában és a kiadmányozás szabályairól szóló 8/2025. (VII. 31.) TVKH utasítás 24. pontjában foglalt rendelkezések alapján került sor.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészi feladatát és hatáskörét az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (11) és (12) bekezdése, a 23/B. § (1) bekezdése, az illetékességet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg."

A fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A beadvány az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 21. § és 23. §-aiban foglaltaknak megfelelően került benyújtásra.
A döntés meghozatalára az előírt ügyintézési határidőben került sor.

A telekalakítási kérelemhez mellékelt vázrajzok záradékolása a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény és az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet alapján történt.

A telekalakítási dokumentáció részét képező 2026. április 8. napján záradékolt változási vázrajzról megállapítást nyert, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. az **e határozat véglegessé válásakor a vázrajzot jóváhagyó záradékkal látja el**.

Az első fokú telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díját a 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 10-11. §-a határozza meg.

A 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény (továbbiakban: Ákr.) 112. § (1) bekezdése alapján a hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. Az Ákr. 114. § (1) bekezdése szerint az ügyfél – az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése szerint a keresetlevelet - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez kell benyújtani. A Kp. 28. § (1) bekezdése a beadványt elektronikus úton vagy postai úton kell benyújtani, a postai úton benyújtott beadvány előterjesztési ideje a postára adás napja.

A Kp. 39. § (2) bekezdése szerint, a jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A Kp. 39. § (3) bekezdése alapján a keresetlevelet határidőben benyújtottnak kell tekinteni, ha azt a jogi képviselő nélkül eljáró felperes – határidőn belül – tévesen a bírósághoz vagy a közigazgatási szerv jogorvoslati szervéhez nyújtotta be. Ebben az esetben a keresetlevelet haladéktalanul meg kell küldeni az (1) bekezdés szerinti közigazgatási szervnek. A Kp. 39. § (3a) bekezdése szerint a keresetlevelet határidőben benyújtottnak kell tekinteni, ha azt a felperes a közigazgatási cselekmény jogorvoslati záradékának megfelelően nyújtotta be, vagy arra figyelemmel nyújtotta be a bírósághoz, hogy az (1) bekezdés szerinti közigazgatási szerv az elektronikus ügyintézés feltételeit átmenetileg vagy tartósan nem biztosítja. A bíróság a keresetlevelet haladéktalanul megküldi az (1) bekezdés szerinti közigazgatási szervnek.

A Kp. 12. § (1) bekezdése szerint, a törvényszék hatáskörébe tartoznak azok a közigazgatási perek és egyéb közigazgatási bírósági eljárások, amelyek elbírálását törvény nem utalja a Kúria hatáskörébe. A Kp. 12. § (2) bekezdése alapján megállapítottam, hogy jelen határozat ellen indított közigazgatási per elbírálása nem tartozik a

Kúria hatáskörébe. A bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A. §-a szerint a közigazgatási kollégiummal működő törvényszékek közigazgatási jogvitákban a 4. melléklet alapján meghatározott illetékességi területen járnak el. A 4. melléklet 6. pontja szerint a Pécsi Törvényszék illetékességi területe közigazgatási jogvitákban Tolna vármegyére is kiterjed.

A Kp. 29. § (1) bekezdése szerint az elektronikus kapcsolattartásra a polgári perrendtartás szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX törvény 605. § [Választható elektronikus kapcsolattartás] (1)-(3) bekezdése alapján a perben az elektronikus kapcsolattartásra nem köteles fél vagy a jogi képviselőnek nem minősülő képviselője a keresetlevelet, továbbá minden egyéb beadványt és ezek mellékletét, valamint okiratot (e fejezetben a továbbiakban együtt: beadvány) választása szerint elektronikus úton is benyújthatja, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra vonatkozó bejelentést a fél vagy a képviselő az eljárás bármely szakaszában megteheti az eljáró bíróságnál. A beadvány elektronikus úton történő benyújtását az (1) bekezdés szerinti elektronikus út vállalásának kell tekinteni. Az (1) bekezdés szerinti elektronikus út választása esetén az eljárás folyamán – ideértve az eljárás minden szakaszát és a rendkívüli perorvoslatot is – a fél, illetve képviselője köteles a bírósággal a kapcsolatot elektronikus úton tartani és a bíróság is valamennyi bírósági iratot elektronikusan kézbesít a részére, kivéve a tárgyaláson csatolt vagy kézbesíthető iratot, illetve határozatot.

A Kp. 77. § (1) bekezdése szerint, ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A Kp. 77. § (2) bekezdése értelmében tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti, a tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető.

A Kp. 39. § (6) bekezdése szerint, ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs. A Kp. 50. § (1) bekezdése szerint, akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet. A Kp. 50. § (2) bekezdése szerint azonnali jogvédelem keretében kérhető a) a halasztó hatály elrendelése, b) a halasztó hatály feloldása, c) ideiglenes intézkedés, illetve d) előzetes bizonyítás elrendelése. A Kp. 50. § (4) bekezdése szerint a kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A Kp. 52. § (1) bekezdése szerint, ha a keresetlevél benyújtásának nincs halasztó hatálya, a bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyébmódon sem hatályosulhat. A Kp. 52. § (2) bekezdése szerint, a végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, 59. § (1) bekezdése, valamint 62. § (1) bekezdés h) pontja határozza meg és rendelkezik a tárgyi illeték feljegyzési jogról.

Határozatom az idézett jogszabályi rendelkezéseken és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pont ba) alpontjában, a 36. § b) pontjában, a 37. § (1) bekezdésében, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdésében, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1) – (3) bekezdéseiben, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 81. § (2) bekezdés a) pontjában, a 112. § -ban, a 114. § (1) bekezdésében foglaltakon alapul.

Paks, 2026. július 23.

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Nagyné Treszl Anikó
osztályvezető

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
184.

A határozatról értesül: (mind tértivevény)

1. Kovács Sándor (Tesco-Global Áruházak Zrt. tulajdonos meghatalmazottja)	1151 Budapest, Esthajnal u. 3.
2. Paks Város Önkormányzata (tulajdonos és szolgalmi jog jogosult)	7030 Paks, Dózsa Gy. út 55-61. (e-posta)
3. E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (vezetékjog jogosult)	7026 Pécs, Búza tér 8/a (e-posta)
4. Állami Főépítészi Iroda ügyiratszám: TOB/2/00257-4/2026 ügyintéző: dr. Staub Zsolt	7100 Szekszárd, Szent István tér 11-13. (elektronikus úton)
5. A-Ponton Kft. (tervező)	1151 Budapest, Esthajnal u. 3. (e-posta)
6. Irattár	Helyben

Véglegessé válás után értesülnek: (mind tértivevény)

1. Kovács Sándor (Tesco-Global Áruházak Zrt. tulajdonos meghatalmazottja) + 2 db határozat, + 3 db vázrajz	**1151 Budapest, Esthajnal u. 3.**
2. Irattár	**Helyben**