

Előterjesztés

A Páty, 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakítása kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról

1. előterjesztés száma: 185/2026.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve:
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: Határozati javaslat
 - 2. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
 - 3. melléklet: I/2817-6/2026. iktatószámú főépítési feljegyzés
 - 4. melléklet: I/2817-11/2026 iktatószámú igazolás
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.)
 - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (314/2012. Korm.rend.)
 - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (419/2021. Korm.rend.)
 - 381/2017. (X.12.) Kt. határozattal elfogadott a Településszerkezeti Terv (TSZT)
 - 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Rác Bálint, Nagy János

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A 312/2025. (X.22) képviselő-testületi határozat alapján a Johnsvill Kft. mint megbízó elkészítette a Páty, 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kapcsán készített telepítési tanulmánytervet. A telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) tervezője Rác Bálint Jakab okl. településmérnök - TT 13-1686, munkaszáma 4211-2/2026, dátuma 2026. április hó, terjedelme: 41 oldal. Az elkészült Tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, részletezettsége és tartalma megfelel az előírt követelményeknek.

A megküldött Tanulmánytervnek megtörtént a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményeztetése.

A partnerségi véleményeztetés az I/2817-7/2026. iktatószámú hirdetmény és a Tanulmányterv közzétételével 2026. április 21. napján kezdődött meg. A partnerségi véleményezés határideje 2026. május 6. napja volt.

A véleményezés során partnernek tekintendők a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 104. pontja szerint a helyi lakosság, az érdekképviselői szervezetek, a civilszervezetek, a gazdálkodó szervezetek, valamint a vallási közösségek.

A megadott határidőn belül a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.

A Tanulmányterv javaslatot tesz a 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakítására. A Tanulmányterv szerint a tervezett kiszolgáló út a 0155/11 hrsz-ú magán tulajdonban levő kivett közforgalom elől el nem zárt magánút, a 0156/5 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban levő közforgalom elől el nem zárt magán út területén lenne kialakítva. E mellett szabályozással érinti a 0161/55, a 0161/57 és 0161/7 hrsz-ú, valamint a 4206/10 hrsz-ú ingatlant.

A tervezett kiszolgáló út a nyugati elkerülő út és a bekötő út csomópontjában levő körforgalomhoz csatlakozik.

A telepítési tanulmányterv javasolja a 4206/10 hrsz-ú mindössze 9 m² területű közforgalom elől el nem zárt magánút igénybevételét is. A tervezett út a terület igénybevétele nélkül is kialakítható, javasoljuk, hogy ez a terület a kisajátítandó területek közül maradjon ki.

Az elfogadott Tanulmányterv alapját képezi a 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival megkötendő településrendezési szerződésnek, annak melléklete lesz, valamint a területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának is. Mind a településrendezési szerződés tervezetének elfogadásáról, mind a településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről külön dönt majd a képviselő testület.

A Tanulmánytervet a Képviselő-testület a benyújtott formában, vagy kiegészítésekkel, eltérésekkel fogadhatja el.

Kérem tisztelt Képviselő-testület döntését a mellékelt határozati javaslatról.

Páty, 2026. május 12.

Tisztelettel:

Székely László
polgármester

1. melléklet a 185/2026. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

**Tárgy: A Páty, 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakítása
kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy a Páty, 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakítása kapcsán Rácz Bálint Jakab okl. településmérnök (TT 13-1686) által 2026. április hónapban készített 4211-2/2026 munkaszámú, 41 oldal terjedelmű telepítési tanulmányterv az alábbi eltéréssel fogadja el:

- A kiszolgáló út a 4206/10 hrsz-ú ingatlan igénybevétele nélkül kerüljön kialakításra.

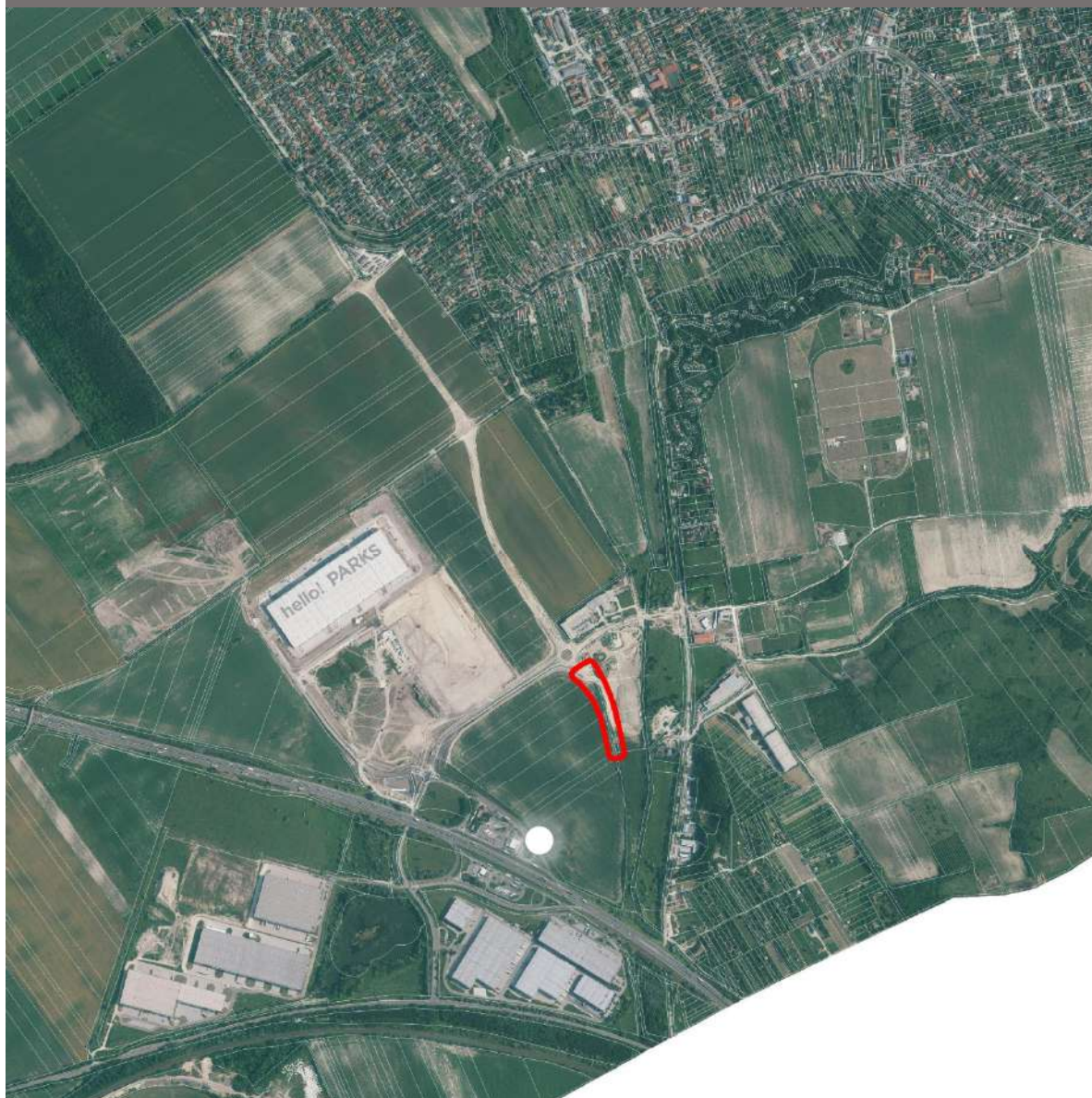
A telepítési tanulmányterv jelen határozat 1. melléklete.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész

Telepítési Tanulmányterv

Páty, 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakítása
kapcsán



Megbízó: Johnsvill Kft.

Tervező: Rácz Bálint Jakab – okl. településmérnök

Munkaszám: 4211-2/2026

2026. április

MEGBÍZÓ

Johnsvill Kft.

Megrendelő

tervezők

Településtervezés:



Rácz Bálint Jakab

okl. településmérnök
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT 13-1686

Közelekedés, közművesítés:

Lukács Miklós

LUMIX MÉRNÖKI IRODA EV.

építőmérnök

tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:

KÉ-K, VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG

01-1168, 01-59270

Tartalom

Előzmények, megbízás.....	4
I. Az érintett terület és fejlesztési cél rövid bemutatása.....	6
I. 1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA...	6
I.2. A TERÜLET HELYE A TERÜLETRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKBEN...	10
I.3. FEJLESZTÉSI CÉL, INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK BEMUTATÁSA.....	15
I.4. SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK BEMUTATÁSA ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE.....	18
I.4. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ TERV	20
I.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	21
I.6. A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	22

A Johnsvill Kft. Páty 4211 és a 4212 hrsz. ingatlanán ipartelepet szeretne megvalósítani, melynek megközelítésére és használatára közút minőségű feltáró útra van szükség. Az út megfelelő nyomvonalvezetéséhez és a meglévő körforgalomhoz történő csatlakozásához kb. 16 méter széles kiszabályozott útra van szüksége. A beruházó az ehhez szükséges HÉSZ módosítás lefolytatása érdekében kérelemmel fordult Páty Község Önkormányzatához.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 312/2025. (X.22.) számú határozatával döntött arról, hogy a Johnsvill Kft. helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó kérelmét elvileg támogatja a 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakításával kapcsolatban. Az elvi támogatást ahhoz a feltételhez kötötte a képviselő-testület, hogy kérelmező saját költségén a településtervek tartalmáról, elkészítésnek és elfogadásnak rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészítteti 6 hónapon belül. A kötelezettség teljesítése kapcsán a Johnsvill Kft. Rácz Bálint Jakab településtervezőt kérte fel a tanulmányterv elkészítésére. A továbbiakban célmegvalósító és az önkormányzat között a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § a szerinti Településrendezési Szerződést kell majd kötni, így jelen terv társadalmasítását is ezzel összefüggésben kell lefolytatnia az önkormányzatnak.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos **önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció**, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. §)

A telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a jogszabályban előírt tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A települési főépítésszel egyeztetett tartalom a következő:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*

Az 1. tervszakasz a fenti tartalommal készítendő, azzal az eltéréssel, hogy beépítési terv helyett a kiszolgáló út tervét kell érteni.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,*
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,*
- d) a közlekedési és parkolási rendet,*
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*

2. tervszakasz a fenti tartalommal készítendő a tervezett módosítás tartalmához igazodva, valamint a 1. tervszakasznál szereplő megjegyzés figyelembe vételével.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A 3. tervszakasz elhagyható.

I. Az érintett terület és fejlesztési cél rövid bemutatása

I. 1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Páty a Közép-Magyarországi régióban, Pest megyében, Budapesttől nyugatra helyezkedik el, a Budapestet Béccsel összekötő M1-es autópálya mentén. Északról Telki és Nagykovácsi, keletről Budakeszi, délről Biatorbágy, nyugatról Herceghalom, Zsámbék és Tök települések határolják. Területe három kistájra is kiterjed: legnagyobb része a Zsámbék-medence, keleti része a Budai-hegyek, míg a dél-nyugati területek az Etyeki-dombsághoz tartoznak. Páty tájképét medence peremi fekvése határozza meg, északról és keletről erdővel borított hegyek határolják. Fekvésének sajátossága, hogy több vízfolyás is átfut rajta, melyek partjait természetközeli területek borítanak. A tervezési terület (módosítással érintett telkek) a következő ingatlanokból áll:

- 0161/55; 0161/57; 0161/7 (Gksz-SZ-03 építési övezetből KöU),
- 0156/5 és 0155/11 (magánútból KöU)
- Opcionális: 4206/10 (Gksz-SZ-04 építési övezetből KöU)

A fejlesztés hatásterületének a kapcsolódó telkek tekinthetők ezek a következők: 4211; 4212; 0155/24; 0155/11; 0156/5; 0161/28/; 0161/11; 0161/10; 0161/9; 0161/8; 0161/7; 0161/57; 0161/55; 0161/52; 4206/9; 4206/10; 4206/4; 4206/8; 0156/10; 0156/6; 0161/56; 016/54; 0161/38.

A 4211 és 4212 hrsz-ú tárgyi ingatlanok és azok tervezési környezete, hatásterülete a település belterületének határában, a Malom-réten, a Kerekdombi útnál helyezkedik el. Közvetlen közelében többnyire már beépült gazdasági területek, illetve mezőgazdasági művelésű földek találhatóak. Közeliében húzódik a Füzes-patak, és az azt szegélyező többnyire fás-cserjés terület is. A tervezési terület északnyugati csücskében az elmúlt években épült ki egy körforgalmi csomópont, melyhez a tervezett út csatlakozása tervezett.

A 4211 hrsz-ú ingatlan területe 9236 m² a 4212 hrsz telek pedig mintegy 9237 m², az ingatlannyilvántartás alapján kivett ipari terület művelési ágúak. Az útszabályozással érintett 0161/7, 0161/55, 0161/57 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági hasznosításúak, szántó művelési ágban vannak. A szabályozás érinti a 0155/11 és 015/5 hrsz-ú ingatlanokat is, amik jelenleg magánútként szerepelnek a szabályozási tervben. Településrendezési szempontból javasolt a 9 m² nagyságú, gazdasági terület besorolású (ugyanakkor magánútként bejegyzett) 4206/10 hrsz-ú ingatlan kiszabályozása is, mert az a szabályozási vonal indokolatlan megtörését okozná, ugyanakkor méretét és alakját tekintve értelmetlen gazdasági területként való fenntartása. Ezen

telek az út megvalósításához nem szükséges, ezért az önkormányzat számára ez opcionális lehetőség.

A telkeket a védelmek közül régészeti lelőhely érinti. A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 11. § alapján általános védelmet élveznek. A törvény szelleme és a védelem logikája szerint a régészeti lelőhelyek épségét meg kell őrizni. A Kötv. 3. § -a szerint a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni. A régészeti lelőhelyeket - a fenntartható használat elvének figyelembevételével - csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak (Kötv. 9. §).

A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. (Kötv.10. § (1) - (2) bek.)

Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni (a továbbiakban: megelőző feltárás).

A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen - a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában - próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően - külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.

A megelőző feltárással kapcsolatosan a feltárással jogosult intézmény és a beruházó írásbeli szerződést köt. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárással jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A szerződést a feltárással jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötöni (Kötv.22§ (10) és (11) bekezdés).

A tervezéssel érintett ingatlan elhelyezkedése



Helyszíni fotók



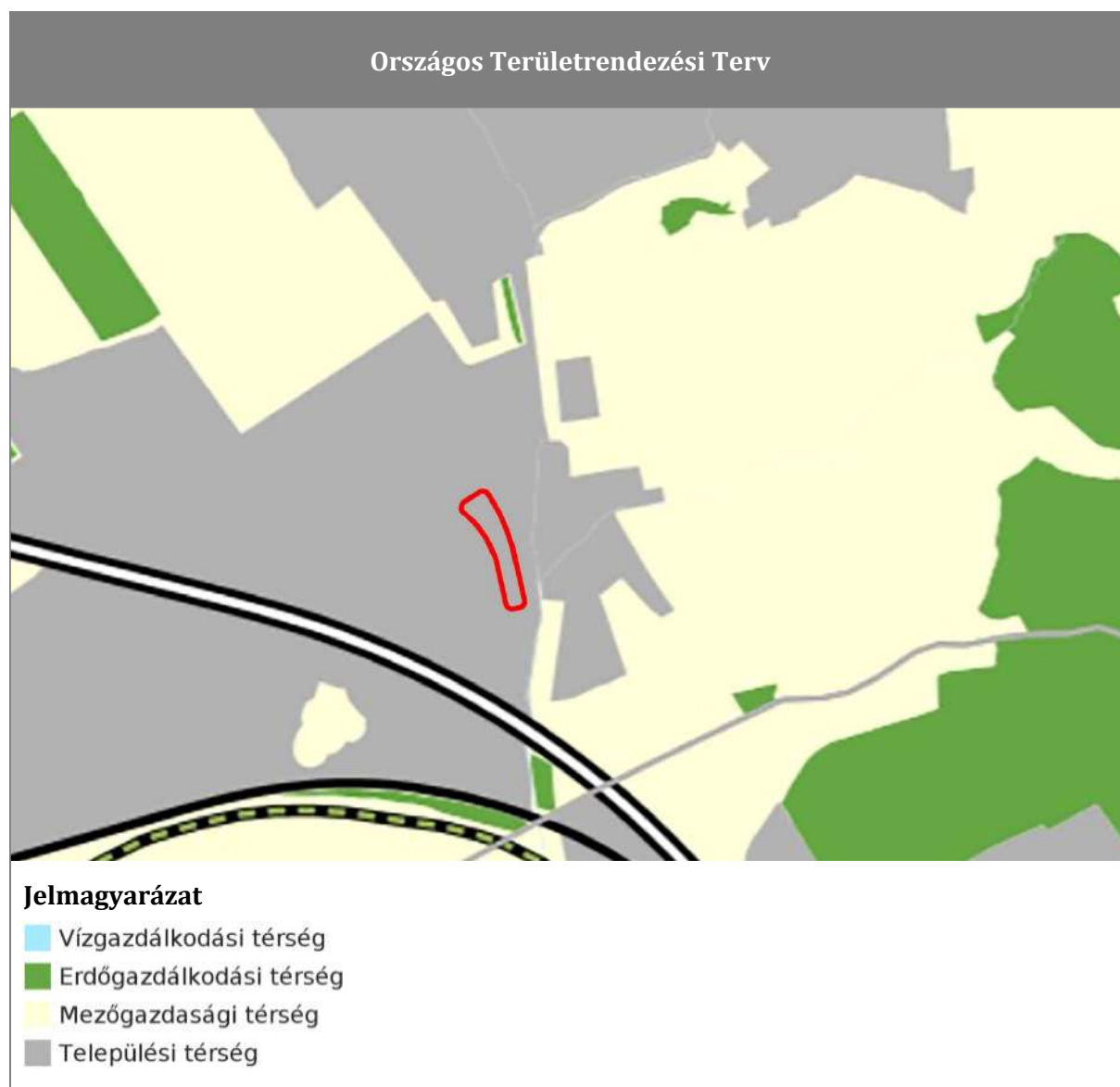
I.2. A TERÜLET HELYE A TERÜLETRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKBEN

Páty Község közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) országos rendelkezéseit a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályokkal együttesen kell alkalmazni.

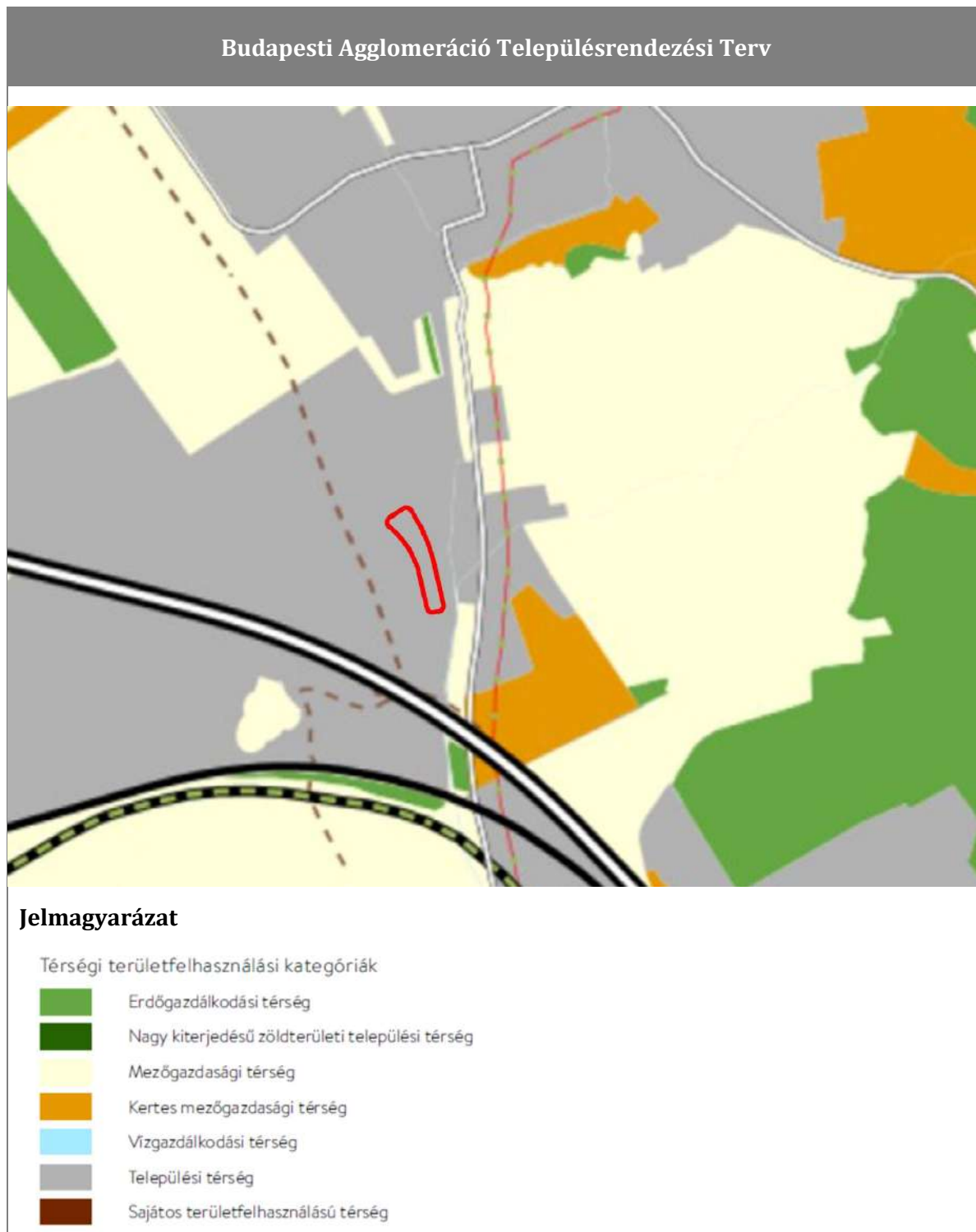
Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Terv (OTrT), míg a harmadik rész pedig a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Tervének (BATrT) előírásait.

Pest megye Területrendezési Tervének egyedileg meghatározott övezetei vonatkozik Páty településre is.

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében a **települési térség** része, és a BATrT-ben is így szerepel



„Települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”



A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. nagyvízi meder övezete,
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
14. földtani veszélyforrás terület övezete,
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az övezetek közül csak az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti tervezési területet, de az településhatáros kijelölés, tényleges érintettséggel nem rendelkezik a terület

Övezet neve	Érintettség
Ökológiai hálózat magterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<i>nem érinti</i>
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>
Erdők övezete	<i>nem érinti</i>
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<i>nem érinti</i>
Tájképvédelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<i>nem érinti</i>
Vízminőség-védelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	<i>nem érinti</i>
Nagyvízi meder övezete	<i>nem érinti</i>
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	<i>érinti</i>
Földtani veszélyforrás terület övezete	<i>nem érinti</i>
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<i>nem érinti</i>

Ásványi nyersanyagvagyon övezete: Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Pest megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott övezetek a következők:

Övezet neve	Érintettség
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti
Klíímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti

Pest Vármegye Területrendezési tervének előírásai szerint:

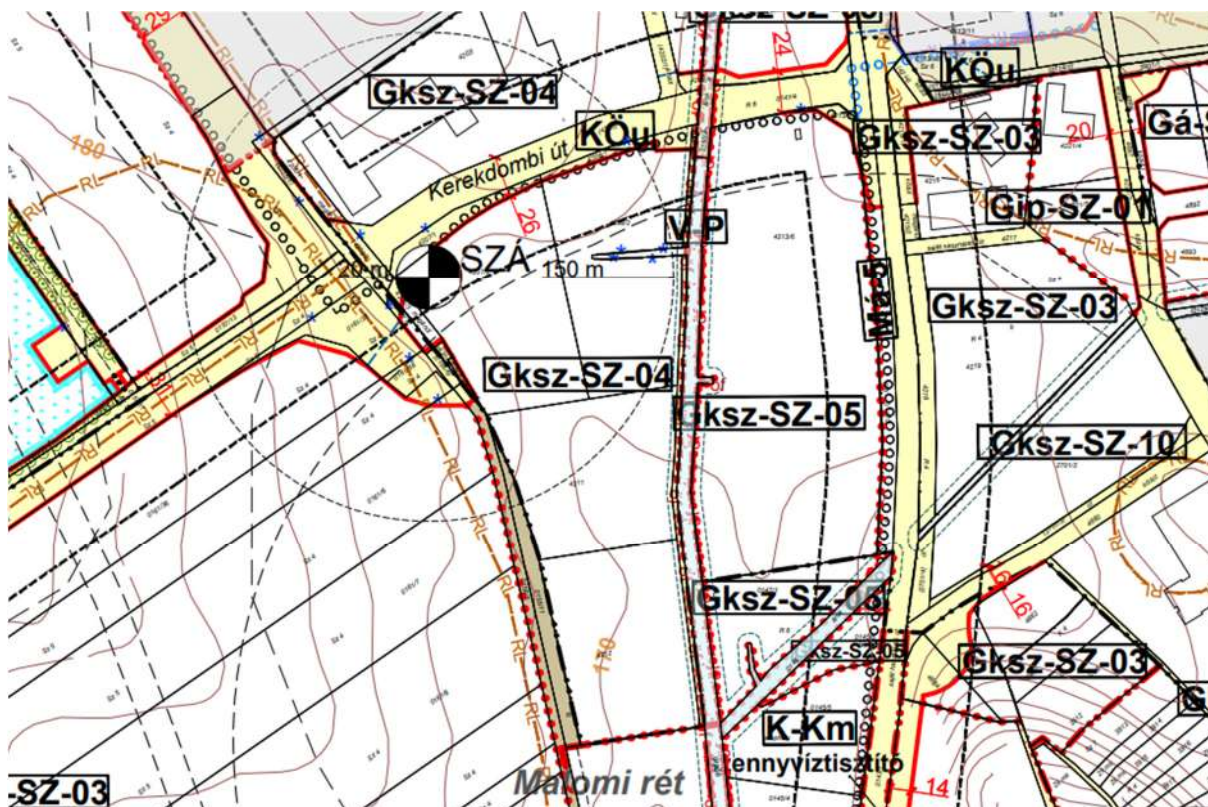
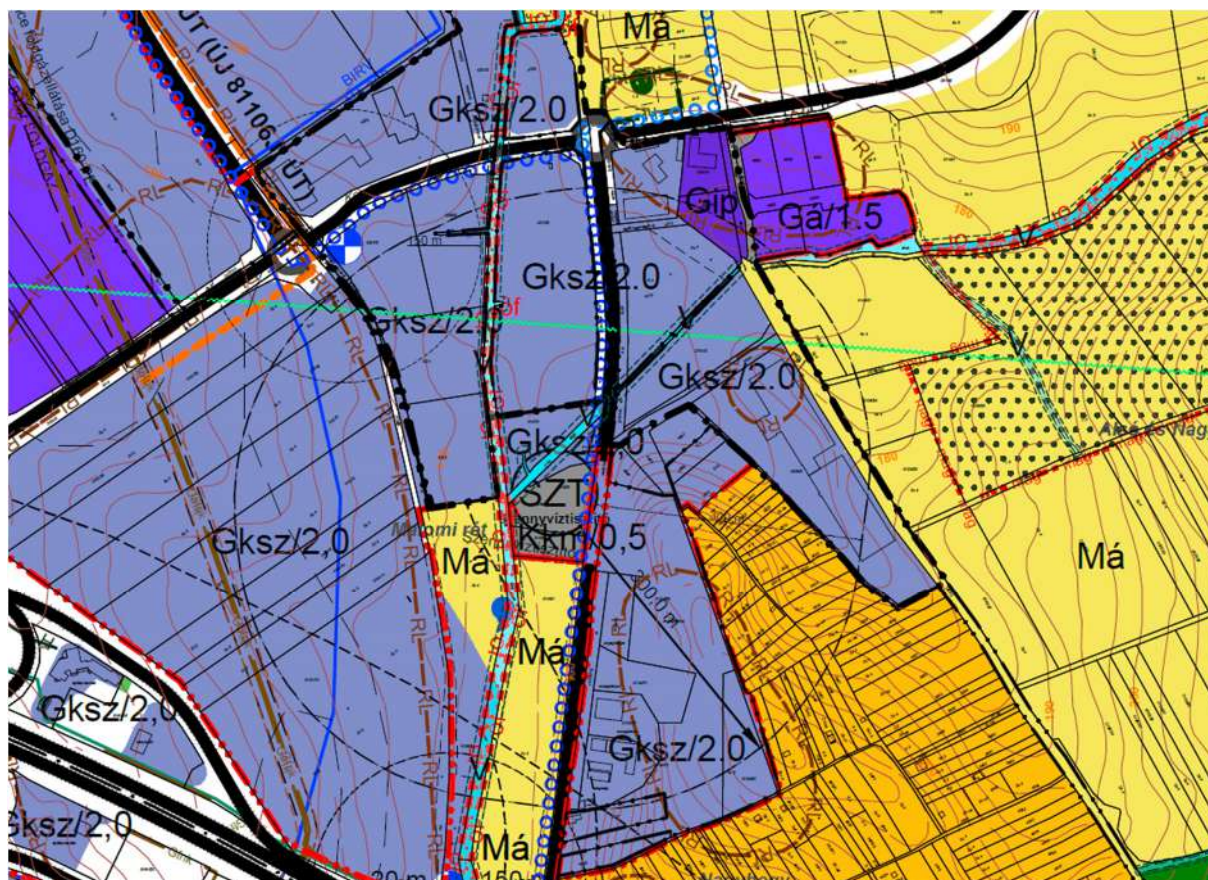
„Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

„A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. „

„A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat:

A település hatályos rendezési tervei az érintett területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) sorolják.



A Gksz jelű építési övezet általános előírásait a HÉSZ 57. §-a, a Gksz-SZ-03 építési övezete eseti előírásait az 58. § (3) bekezdése, a Gksz-SZ-04 építési övezetét pedig az 58. § (4) bekezdése tartalmazza.

A kiszabályozandó út nyugati fele, a jelenleg Gksz-SZ-03 építési övezetbe sorolt terület belterületbe csatolása nem történt még meg, az továbbra is külterületi fekvésben van, és mint mezőgazdasági területet művelik.

I.3. FEJLESZTÉSI CÉL, INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK BEMUTATÁSA

A Johnsvill Kft. Páty 4211 és a 4212 hrsz. ingatlanán ipartelepét szeretne megvalósítani, melynek megközelítésére és használatára közút minőségű feltáró útra van szükség. Az út megfelelő nyomvonalvezetéséhez és a meglévő körforgalomhoz történő csatlakozásához kb. 16 méter széles kiszabályozott útra van szüksége.

A kiszabályozandó útszélességet befolyásoló területigény:

- 6 méter széles aszfaltút
- 1,5 + 1,5 m széles szükséges útpadka
- 3 - 3,5m széles csapadékvíz tározó árok
- 1-1,5 m szélesen ELMŰ Hálózati Kft. engedélyezett 20kV-os közcélú hálózati kábel nyomvonal
Ez a kiépítendő kábel közvetlenül a 4211 és 4207/4 hrsz ingatlanok mellett húzódik
- 2 x 1,5 m széles zöldsáv

Az építési területet kizárólag a nyugati irányába lehet bővíteni, mely érinti az ott fekvő szántóföldi területet, melyet ki kell sajátítani. Ezek a 0161/55, 0161/57 és 0161/7 hrsz területek.

Indokok:

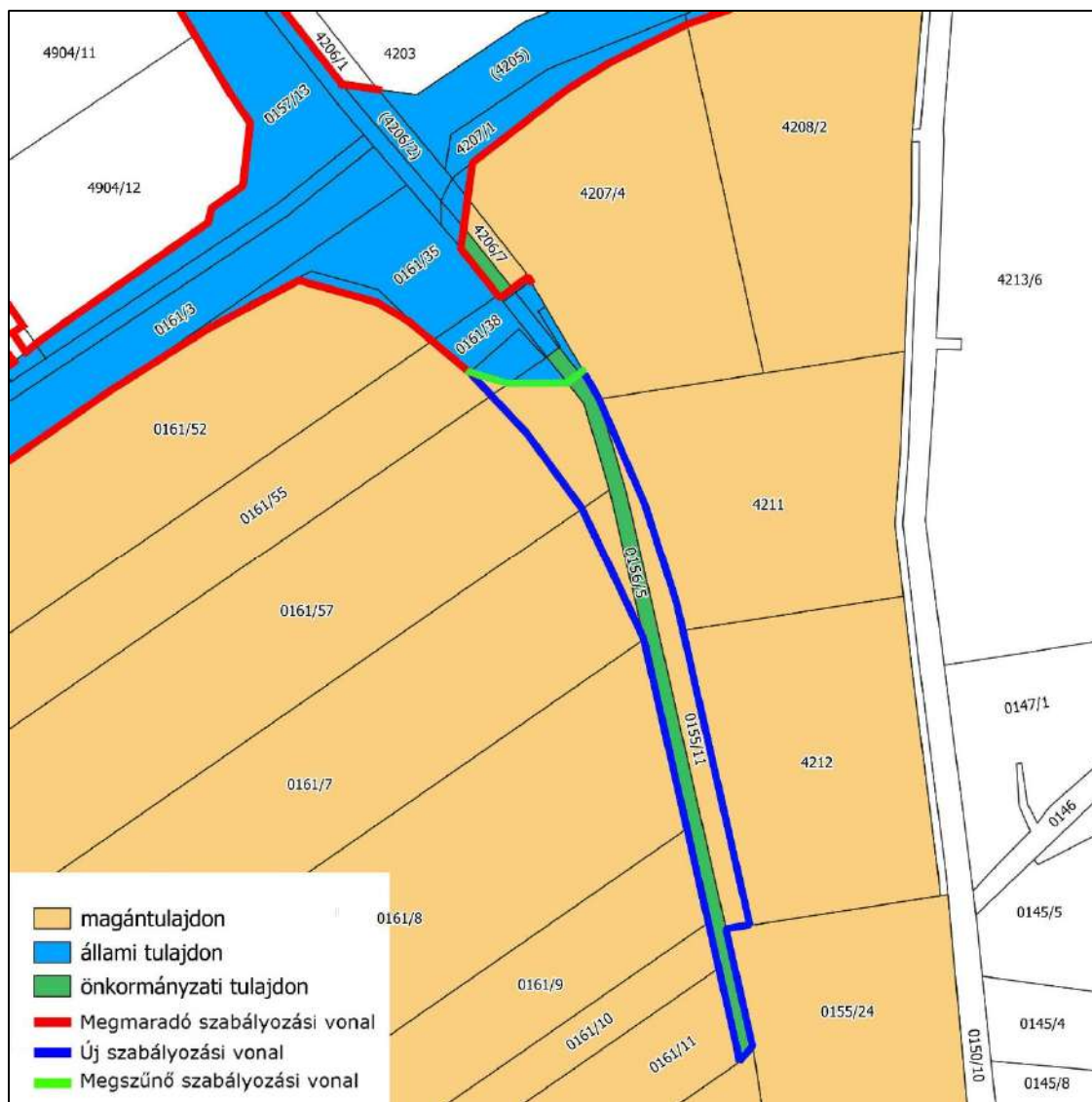
- ELMŰ közcélú kábelhálózat engedélyezett 20kV-os nyomvonala 4211 és 4207/4 hrsz ingatlanok mellett húzódik
- EDV 300 mm átmérőjű regionális vízvezeték meglévő nyomvonala az önkormányzati földút tengelyében, az érintett 4211 és 4207/4 hrsz ingatlanok csatlakozási pontjától 3 méterre húzódik

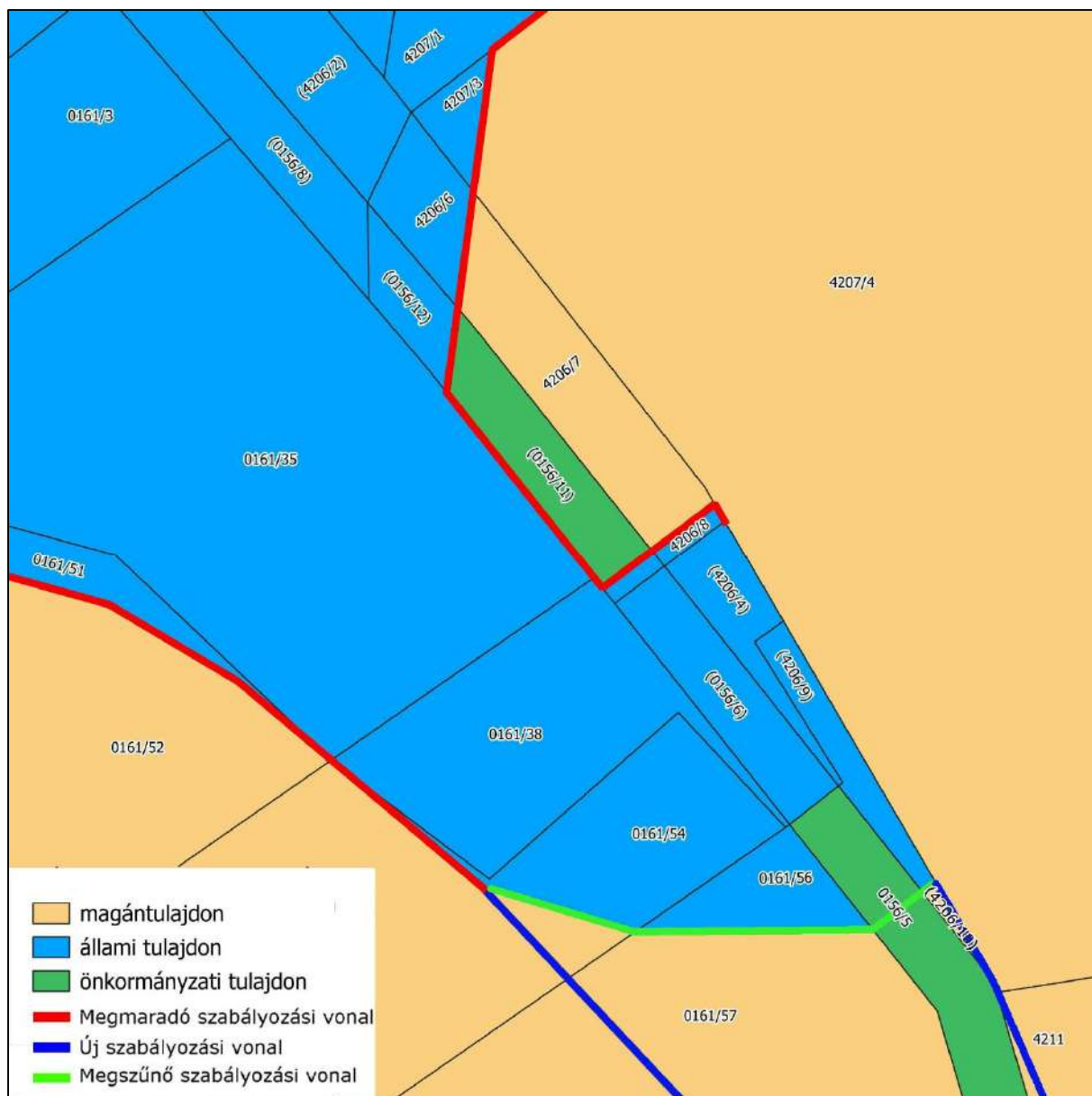
A fenti minőségű út kiépítéséhez az alábbi területekre van szükség:

- 0155/11 hrsz 1.619 m²-es kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút
- 0156/5 hrsz-ú önkormányzati földút
- leszabályozandó 3 jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló terület: 0161/55 hrsz területből 47 nm, 0161/57 hrsz területből 1065 nm, 0161/7 hrsz területből 351 nm

Opcionálisan kisajátítandó:

- 4206/10 hrsz-ú magánút - 9 m² – az út kialakításához nem szükséges, de településrendezési szempontból ennek a visszamaradó („beragadt”) teleknek a kezelése is javasolt.





A felsorolt ingatlanok egyesítése során kialakult összterületen a hatályos útépitési szabályoknak megfelelő kiszolgáló utat szándékoznak építeni. Az állami (országos) és önkormányzati utaknak más kezelője van, mely befolyásolja a megszüntetendő telekhatárokat, kialakuló új telekhatárokat. Állami és önkormányzati telek nem egyesíthető.

I.5. SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK BEMUTATÁSA ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE

A tárgyi ingatlanok megközelítését szolgáló út megvalósításához szükséges terület az önkormányzat elvi nyilatkozata és a tervezett szabályozási tervi módosítás szerint közterületként kerülne kialakításra, így az azon megvalósuló fejlesztés közfejlesztésnek minősül, melynek megvalósításáról a beruházó gondoskodik (célmegvalósító). Az útépités költségbecslését előzetes ajánlatkérés alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

SORSZÁM	MEGNEVEZÉS	MÉRTÉK- EGYSÉG	Mennyiség	Egységár (Nettó) Ft	Díj (Nettó) Ft
1.	ÁLTALÁNOS TÉTELEK				
2.	Tervezési feladatok				
3.	Forgalomterelési terv elkészítése	Ft	1	50 000	50 000
4.	Megvalósulási tervek elkészítése	Ft	1	200 000	200 000
5.	Kiviteli terv elkészítése	Ft	1	2 000 000	2 000 000
6.	Felügyelet, védelmek				
7.	Szakfelügyelet	Ft			100 000
8.	Előirányzat: 2x2 alkalom	Ft/alkalom	4	25 000	
9.	Ideiglenes létesítmények				
10.	Ideiglenes forgalomterelés engedélyeztetés	Ft	1	25 000	25 000
11.	Ideiglenes forgalomterelés építés, bontás	Ft	1	25 000	25 000
12.	ELŐKÉSZÍTŐ- ÉS FÖLDMUNKÁK				
13.	Bontási, terület-előkészítési munkák				
14.	Irtás				
15.	Bozót- és cserje irtása	m ²	1157,0	669	774 033
16.	Terület előkészítő földmunkák				
17.	Humusz leszedés, Deponálás	m ³	779,8	4 278	3 335 984
18.	Nem építmény specifikus általános földmunkák				
19.	Talajkezelés, töltésepítés előkészítés				
20.	Altalaj tömörítése bevágásban	m ²	2020,0	256	517 120
21.	1 réteg 200 g/m ² geotextília terítése átfedéssel	m ²	2020,0	630	1 272 600
22.	Termőföld leszedése 0-60 és 60-80 cm közötti vtg-ban a Hrsz: 0155/11 területen, Deponálás (Külön terv szerint)	m ³	1300,2	4 278	5 562 256
23.	Földmű építése				
24.	Földmű építése anyaggyerőhelyről				
25.	Bevágásból kikerülő föld kitermelése és deponálása	m ³	65,0	4 278	278 070
26.	Töltés (földmű) építése	m ³	20,0	5 812	116 240
27.	Földmű felső 50 cm vtg rétegébe építendő fagyvédő réteg (M-1/M-2, X-1, T-1, V-2)	m ³	379,1	16 713	6 335 898
28.	Alakító földmunkák				
29.	Hunusztérítés sík- és rézsűfelületen, deponált anyagból	m ³	444,1	8 790	3 903 639
30.	ÚTÉPÍTÉS ÉS EGYÉB PÁLYASZERKEZET ÉPÍTÉS				
31.	Útépítéssel kapcsolatos bontási munkák, padka építés				
32.	Útépítéssel kapcsolatos bontási munkák				
33.	Meglévő aszfaltburkolat kopóréteg lemarása átlapoláshoz	m ³	1,0	75 625	75 625
34.	Padka építése				
35.	Stabilizált padka 15 cm Murva terítés, tömörítés	m ³	118,5	18 998	2 251 263
36.	Pályaszerkezeti rétegek építése				
37.	AC-11 kopó (F) aszfaltbeton kopóréteg	m ³	73,9	134 509	9 940 215
38.	AC-16 kötő (F) aszfaltbeton kötőréteg	m ³	87,9	116 102	10 205 366
39.	Ckt-4. Cementstabilizáció alap	m ³	270,4	36 120	9 766 848
40.	Forgalomtechnikai létesítmények				
41.	Vízszintes forgalomtechnikai jelzések				
42.	Burkolati jelek készítése géppel, fehér színben (tartós kiviteli)	m ²	10,0	12 400	124 000
43.	Függőleges forgalomtechnikai jelzések				
44.	Osztópók elhelyezése KRESZ táblákhoz	db	5	30 285	151 425
45.	KRESZ táblák elhelyezése	db	6	20 577	123 462
46.	VÍZÉPÍTÉS				
47.	Vízelenítés				
48.	Árok				
49.	Csapadékvíz-elvezető árok szakaszos kiépítése, földmunkával és tömörítéssel együtt	m ³	464,0	6 073	2 817 872
50.	Árok készítése rézsűképzéssel együtt	m	172,0	3 432	590 304
51.	NÖVÉNYTELEPÍTÉS				
52.	Fa ültetése				
53.	18/20 cm törzskörméretű kétszer iskolázott sorfák (hársfa) ültetése a kiszolgálóút mentén az út kétoldalán a zöldterületre	db	40	135 000	5 400 000
54.	Füvesítés				
55.	Füvesítés rézsű- és sík felületen, egyszeri kaszállással	m ²	2960,6	664	1 965 838
56.	ÖSSZESEN (Nettó)				67 908 059
57.	+ 27% ÁFA:				18 335 176
58.	MINDÖSSZESEN (Bruttó)				86 243 234

További járulékos költségek (becslés nélkül):

- Településrendezési eszközök módosításának költsége
- Értékbecslés készítése
- Kisajátítási terv készíttetése
- Az út megvalósításához kisajátítandó telkek értéke
- Ügyvédi költségek

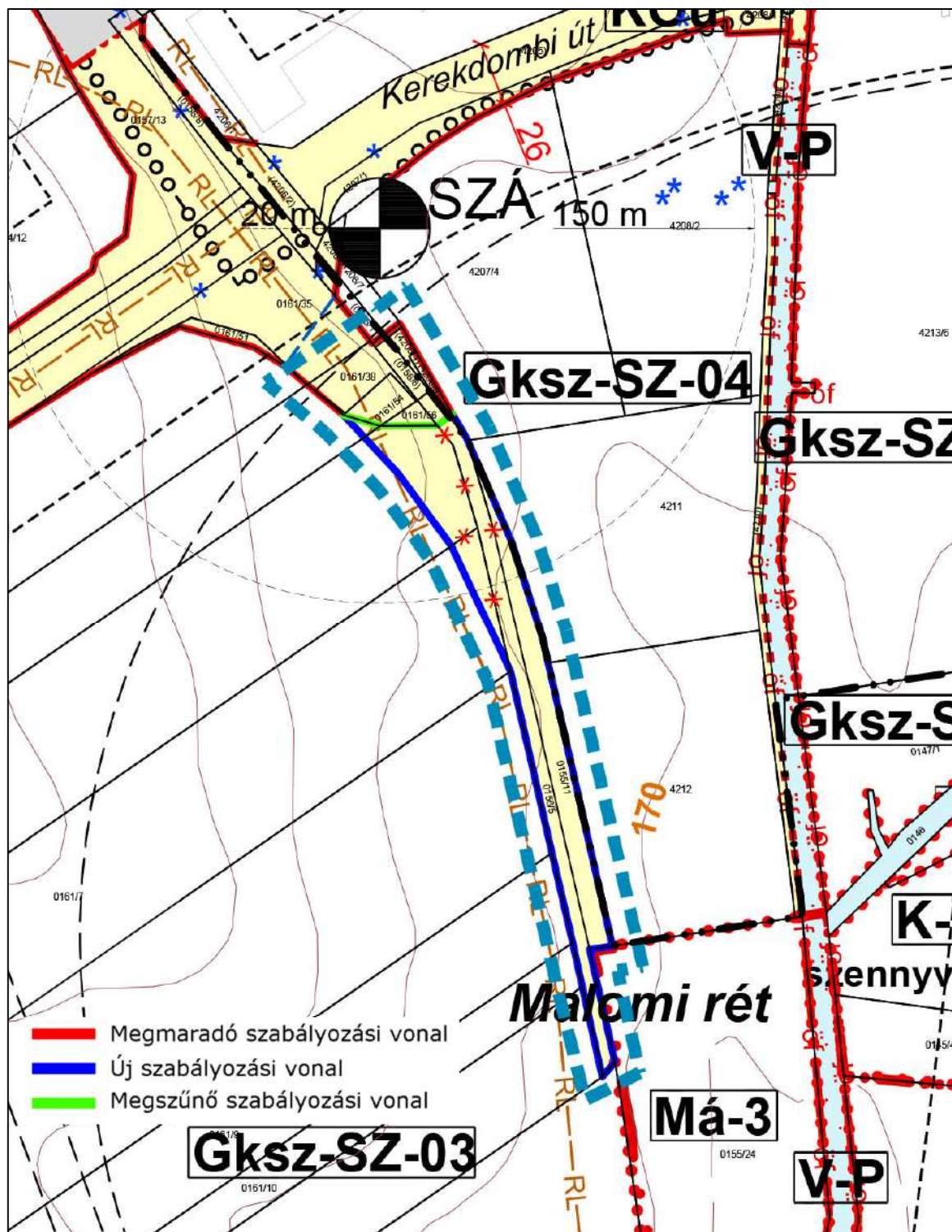
Beruházó (célmegvalósító) településrendezési szerződés keretében kívánja átvállalni a rendezési terv módosításának, az útépítés tervezési-engedélyeztetési, építési költségeit, valamint ennek lebonyolítását. Az útépítéshez szükséges ingatlanok kisajátítására az önkormányzatnak van lehetősége, a beruházó a tulajdonát képező 0155/11 hrsz-ú ingatlant az önkormányzat számára átadja.

I.4. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ TERV

A kiszolgáló út megvalósítására a Lumix Mérnök Iroda (Lukács Miklós e.v.) által útépités-, forgalomtechnikai-, és csapadékelvezetési engedélyezési terv is készült 2026 januárjában. A terven jól látható, hogy egy 6 méter szélességű aszfalt burkolatú út készülne, melynek két oldalán 1,5-1,5 méteres strabilizált útpatka kerülne kialakításra. A patkát követően zöldsáv tervezett, a nyugati oldalon csapadék tározó füvesített árokkal. Az ipari ingatlanok megközelítésére 4 darab 5 méter szélességű kapubeálló került megtervezésre az út keleti oldalán („baloldal”) és 1 darab 6 méter szélességű a nyugati oldalon („jobboldal”). Az új út csatlakozásánál zsákutca tábla, a kapubejáróknál elsőbbségadás kötelező tábla kerülni elhelyezésre a terv szerint.

I.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az út megvalósításához a szabályozási terv módosítása szükséges, a TSZT-t, valamint a HÉSZ szövegét nem szükséges változtatni. A szabályozási terven a jelenlegi magánút területe, valamint a 0161/55 hrsz területből 47 nm, a 0161/57 hrsz területből 1065 nm, a 0161/7 hrsz területből pedig 351 nm kell, hogy közútként kiszabályozásra kerüljön a következők szerint:



A megmaradó szabályozási vonalak felülvizsgálata nem tárgya jelen tervezési munkánk.

I.6. A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett módosítás a jelenleg hatályos állapothoz képest jelentősebb környezeti változást nem okoz. A jelenleginél szélesebb út megvalósítása, több tervezett telephely kiszolgálása többlet gépjárműforgalmat generál majd, de a környezet-igénybevétel az alapterhelésben csupán kisebb változást jelent. A tervmódosítás által bekövetkező változása nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.

Összességében a tervmódosítás környezetre gyakorolt hatása nem jelentős, azok reálisan semmilyen, vagy várhatóan csak a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményeznek.

Mellékletek

tárgy : közműnyilatkozat

Lukács Miklós

Daköv Kft, mint Páty község víziközmű üzemeltetője részéről a tervdokumentáció áttanulmányozását követően Páty, Malom-réti Vállalkozási terület Kiszolgálóút Engedélyezési terve közműkezelői hozzájárulásunkat megadjuk.

Tervezett létesítmény víziközmű hálózatunkat érinti.

A kivitelezés megkezdése előtt 8 nappal a szakfelügyeletet társaságunknál kérjük megkérni.

Elérhetőség: Háló Zsolt halo.zsolt@dakov.hu +36704420850

Tisztelettel:

Dabas, 2025.12.31.

DAKÖV Dabasi Üzemigazgatóság
Solymári Üzemmérnöksége 1.
2370 Dabas, Széchenyi u. 3.
A.sz.: 10800870-2-13
Banksz.sz.: 65000109-11009814-00000000

Háló Zsolt
Üzemmérnökség vezető helyettes
Solymári Üzemmérnökség

Tatabánya, 2026. január 6.
Iktatószám: EDV-TBT26/000046-1/2026
E-közmű azonosító: 177436329
Ügyintéző: Boros Gy./Bach-Bodó É.

Lukács Miklós
Diósd
Katicabogár utca 13.
2049

Tárgy: Páty, Malom-réti Vállalkozási terület Kiszolgálóút engedélyezési terve – közműnyilatkozat

Hivatkozva az E-közmű rendszerbe 2025. december 22-én benyújtott, 177436329 azonosító számú tárgyi megkeresésükre, az alábbi nyilatkozatot tesszük:

A kivitelezéssel járó munkálatok több helyen érintik az Északdunántúli Vízmű Zrt. üzemeltetésében lévő vízi közmű hálózatok nyomvonalát.

A kivitelezéshez alábbiak betartása mellett járulunk hozzá:

- Az építéssel érintett ivóvíz ellátó rendszer elzáró szerelvények csapszekrényeit és hálózati aknák fedlapjait az új útburkolat szintjére kell kiemelni. A kivitelezés alatt a csapszekrények nyithatóságát, hozzáférési lehetőségét és az üzemelő vízi közmű hálózat folyamatos üzemeltetésének lehetőségét biztosítani szükséges. Amennyiben a kivitelezés során valamely víziközmű elem kiváltása szükséges, abban az esetben az ezzel járó költségek a Beruházót terhelik.
- Vezetékeink 2-2 méteres körzetében csak kézi földmunkavégzést engedélyezünk.
- A létesítmények (építmények) tervezése és építése során az MSZ 7487:2021. Közművezetékek elrendezése szabvány és a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének előírásait be kell tartani.
- A kivitelezéshez **szakfelügyeletet írunk elő**, melyet a **kivitelezés megkezdése előtt 8 nappal írásban kell megrendelni** üzemünknel vagy e-mailen: posta@edvrt.hu. A szakfelügyelet biztosítása kapcsán felmerült költségeinket a kivitelező részére leszámoljuk. Tájékoztatjuk, hogy szakfelügyeletet csak munkaidőben (hétfőtől péntekig 7:00-14:00-ig) tudunk biztosítani, melyet kérünk a munkák tervezésénél figyelembe venni.
- A kivitelezőnek biztosítani kell az építéssel érintett vezetékek szakszerű védelmét, az esetlegesen bekövetkezett károkért a kivitelező felel.
- Felhívjuk figyelmüket, ha a munkák során a vízi közművek megsérülnének, azt azonnal be kell jelenteni üzemünknel vagy az ÉDV Zrt. központi számán: 06/80-426-426). Az okozott kárt és annak javítási költségét üzemünk a károkozóval megtéríti.
- A tervben nem szereplő, de a kivitelezés során felmerülő problémákat, módosításokat szakfelügyelet keretében tisztázni kell a vízi közmű üzemeltetőjével. Jóváhagyott kiviteli tervtől

eltérni, csak írásos tervezői és üzemeltetői engedéllyel szabad. A vezetékek esetleges kiváltásával, áthelyezésével kapcsolatos költségek az építtetőt terhelik.

- Jóváhagyott kiviteli tervtől eltérni, csak írásos tervezői és üzemeltetői engedéllyel szabad.
- Az üzemelő vízi közmű hálózaton, csak az Északdunántúli Vízmű Zrt. szakemberei végezhetnek munkát.
- A 177436329 azonosító számú ügyben lévő, társközművek által kiadott nyilatkozatokban foglaltakat be kell tartani!

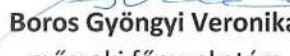
A fenti előírások maradéktalan teljesülése mellett a kivitelezéshez hozzájárulunk.

Jelen nyilatkozatunk az E-közmű rendszeren kiadott nyilatkozat időpontjától egy évig érvényes.

Üdvözlettel,

Északdunántúli Vízmű Zrt,
Tatabánya-Tata Vízmű Üzem


Gáspár Ferenc
üzemvezető


Boros Gyöngyi Veronika
műszaki főmunkatárs

Kapják: Címzett (elektronikusan, e-közmű)

Irattár

Ügyintéző (másolat)

OPUS TIGÁZ Zrt.
4200 Hajdúszoboszló
Rákóczi u. 184.
www.opusenergetika.hu

Ügyintéző: Haszon Zsuzsanna
e-mail: haszon.zsuzsanna@opusenergetika.hu
Sorszám: 2025 / 2959

Lukács Miklós
Elektronikusan továbbított levél az
E-közmű rendszerben

Tárgy: egyeztetési nyilatkozat- **Páty, Malom-réti Vállalkozási terület Kiszolgálóút Engedélyezési terve** -sajátos építmény, műtárgy építési engedélyezési eljárásának előkészítéséhez.
e-közmű ügytári azonosító: **177436329**

Tisztelt Kérelmező!

A bányászatról szóló **1993. évi XLVIII. törvény** végrehajtásának egyes szabályairól **20/2022. (I. 31.) SZTFH** rendelet **37. és 38. §**-ai alapján az **MSZ 7487** az **MSZ 7048/1** és **MSZ 7048/3** szabványok figyelembe vételével tárgyi engedély kiadásához az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Szakági nyilvántartásunk alapján a **Páty** település, tárgyban megjelölt úton illetve ingatlan előtt Társaságunk tulajdonában, ill. kezelésében gázelosztó vezeték **üzemel.**

A benyújtott tervdokumentáción feltüntetették a gázelosztó vezeték nyomvonalait.

A tárgyi létesítmény a meglévő gázelosztó vezeték, ill. építési-, használatba vételi engedéllyel rendelkező, de még üzembe nem helyezett várható ismert tovább vezetés, rekonstrukció nyomvonalát és biztonsági övezetét:

érinti

Tájékoztatjuk, hogy a tárgyi terv szerinti kivitelezéshez elengedhetetlen az alábbi feltételek betartása, az e-közmű szerinti eljárásban csak ezek teljesülése esetén fogunk hozzájárulni:

Gépi földmunkát - beleértve a fúrási tevékenységet is - a keresztezett gázelosztóvezeték feltárásához szükséges szilárd burkolatú út felbontása kivételével, az elosztóvezeték szélső alkotóitól számított 2-2 méteres övezeten belül végezni nem lehet.

Az építési tevékenység kivitelezőjének gondoskodnia kell a kivitelezési munka megkezdése előtt az üzemeltető szakmai felügyelete mellett a keresztezett létesítmény nyomvonalának és a 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet 38. § (6) bekezdés szerinti övezet kijelöléséről, a kijelölt övezetnek az építési tevékenység alatti fenntartásáról, a keresztezett létesítmény feltárásáról.

A kijelölés szakmai felügyeletével kapcsolatos költségeket a kivitelező köteles viselni.

A szakmai felügyeletet a kijelölés tervezett időpontja előtt 8 nappal az OPUS TIGÁZ Zrt. Diósdí üzemvezetőségénél Kerekgyártó Róbert Üzemviteli Szakterület Vezető a Kerekgyarto.Robert@opusenergetika.hu e-mail címen - írásban kell megrendelni.

Megrendeléskor kérjük, mellékelje közmű nyilatkozatunkat, és az e-közmű rendszerbe feltöltött és egyeztetett helyszínrajzok másolati példányát.



Nyilvántartási szám:
ISO 9001: 503/0089(8)-219(8)
ISO 14001: KIR/181(3)-160(3)
ISO 45001: MEBIR/43(3)-40(3)

A munkavégzés során minden feltárt gázvezeték szakaszt csak az illetékes üzemünk engedélyének birtokában szabad eltakarni, a feltárt vezeték védelméről, annak eltakarásáig a kivitelező köteles gondoskodni.

A munkavégzés teljes időtartama alatt, a gázelosztó vezeték biztonsági övezetén belül tilos az anyagok elhelyezése, tárolása. Abban az esetben, ha az építési tevékenység végzése során a gázelosztó vezeték nyomvonala felett nehézgépjárművek (3,5 tonnát meghaladó tömeggel rendelkeznek) rendszeresen, ismétlődésszerűen közlekednek, ezt a területileg illetékes üzemünkkel egyeztetni szükséges. Ebben az esetben a gázelosztó vezeték védelmére ideiglenes védelmet kell kiépíteni, például betonlapos védelem.

Tervezésnél, kivitelezésnél az alábbi kötelező érvényű szabványokat, rendeletekben előírtakat kérjük betartani, ill. alkalmazni: **20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet** a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról valamint **(MSZ 7487-2:1980)** Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen, elhelyezés a térszint alatt.

Ha a munkaterületen gázszivárgást észlelnek, vagy a gázvezetékot megsértették, akkor azt haladéktalanul be kell jelenteni a 06/80/300-300 éjjel-nappal ingyenesen hívható üzemzavari bejelentő telefonszámon.

Tárgyi létesítmény használatbavétele, üzembe – forgalomba helyezése csak társaságunk erre vonatkozó írásos hozzájárulása után történhet meg.

Forgalomba helyezés esetén a nyilatkozat kiadásához kérjük, az e-közmű felületére feltölteni a közműnyilatkozatunkat és a szakfelügyelet meglétéről szóló dokumentumot. (felmérési napló)

A nyilatkozat a kiadástól számított **1 évig érvényes**.

Felhívjuk figyelmét, hogy az egységes elektronikus közműnyilvántartásról szóló **324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet 9/B. § (1)** bekezdése értelmében: „A közműegyeztetést kérelmező kizárólag a közműegyeztető rendszeren keresztül indíthatja el a közműegyeztetési folyamatot.” Az OPUSTIGÁZ-Zrt. tájékoztatja az érintetteket, hogy a jelen nyilatkozat kiadásával összefüggésben tudomására jutott személyes adatokat a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezeli, amelynek körében biztosítja a mindenkor hatályos adatkezelési, adatvédelmi illetve adatbiztonsági jogszabályok érvényesülését, így különösen a GDPR valamint az Info tv rendelkezéseinek betartását. Az adatkezelésre vonatkozó Társasági rendelkezéseket az adatkezelő – Üzletszabályzatban is megtalálható - Adatkezelési Tájékoztatója tartalmazza, mely ügyfélszolgálatokon Tájékoztatója tartalmazza, mely ügyfélszolgálatokon és az alábbi linken érhető el: <https://www.opustigaz.hu/dokumentumok/adatvedelem>

Diósd, 2026. 01. 05.


Kerékgyártó Róbert
Üzemviteli Szakterület Vezető
Hálózatüzemeltetési Igazgatóság
Diósi Üzemvezetőség
OPUS TIGÁZ Zrt.

Tulajdonos vizsgálat

hrsz	művelési ág	terület (nm)	tulajdonos
0161/3	szántó	9865	Magyar Állam
0161/35	szántó	2302	Magyar Állam
0161/51	szántó	217	Magyar Állam
0161/38	szántó	490	Magyar Állam
0161/54	szántó	307	Magyar Állam
0161/56	szántó	117	Magyar Állam
0156/8	közút	813	Magyar Állam
4206/2	közút	478	Magyar Állam
4205	út	4557	Magyar Állam
0157/13	szántó	4870	Magyar Állam
4468/7	közút	3037	Magyar Állam
4208/1	ipari terület	644	Magyar Állam
4207/1	ipari terület	993	Magyar Állam
4207/3	ipari terület	48	Magyar Állam
4206/6	közforgalom elől el nem zárt magánút	99	Magyar Állam
0156/12	közforgalom elől el nem zárt magánút	75	Magyar Állam
4206/7	közforgalom elől el nem zárt magánút	269	magán
0156/11	közforgalom elől el nem zárt magánút	163	Páty Község Önkormányzata
4206/8	közforgalom elől el nem zárt magánút	14	Magyar Állam
0156/10	közforgalom elől el nem zárt magánút	11	Magyar Állam
0156/6	közút	162	Magyar Állam
4206/4	közút	94	Magyar Állam
4206/9	közforgalom elől el nem zárt magánút	83	Magyar Állam
4206/10	közforgalom elől el nem zárt magánút	9	magán
4207/4	ipari terület	9919	magán
4208/2	ipari terület	10611	magán
4211	ipari terület	9236	magán
4212	ipari terület	9237	magán
0155/11	közforgalom elől el nem zárt magánút	1619	magán
0156/5	közforgalom elől el nem zárt magánút	1696	Páty Község Önkormányzata
0155/24	rét	21864	magán
0161/28	szántó / rét		magán
0161/11	szántó		magán
0161/10	szántó		magán
0161/9	szántó		magán
0161/8	szántó		magán
0161/7	szántó		magán
0161/57	szántó		magán
0161/55	szántó		magán
0161/52	szántó		magán
módosítással érintett telek			



PÁTY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/8323-6/2025

Tárgy: Telepítési tanulmányterv készítése
A Páty 4211; 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő
kiszolgáló út kialakításával kapcsolatban

oldal 1 / 2

TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 312/2025. (X.22.) számú határozatával döntött arról, hogy a Johnsvill Kft helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó kérelmét elvileg támogatja a 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakításával kapcsolatban. Az elvi támogatást ahhoz a feltételhez kötött a képviselő-testület, hogy kérelmező saját költségén a településtervek tartalmáról, elkészítésnek és elfogadásnak rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészítteti 6 hónapon belül.

A továbbiakban célmegvalósító és az önkormányzat között a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. § a szerinti Településrendezési Szerződést kell majd kötni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban 419. Korm.r.) 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az alábbiak szerint határozom meg a 419. Korm. rend 19. § (4) bekezdésének megfelelően:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*

Az 1. tervszakasz a fenti tartalommal készítendő, azzal az eltéréssel, hogy beépítési terv helyett a kiszolgáló út tervét kell érteni.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,*
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,*
- d) a közlekedési és parkolási rendet,*
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*

A 2. tervszakasz a fenti tartalommal készítendő a tervezett módosítás tartalmához igazodva, valamint a 1. tervszakasznál szereplő megjegyzés figyelembe vételével.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A 3. tervszakasz elhagyható.

A telepítési tanulmányterv készítése során tervező vegye figyelembe a Johnsvill Kft I/8323-1/2025 iktatószámú kérelméhez csatolt tervanyagot.

Páty, 2025 október 31.

Tusnady Zsolt
települési főépítész



Mellékletek:

1. 312/2025. (X.22.) képviselő-testületi határozat
2. Johnsvill Kft. I/8323-1/2025 iktatószámú kérelme

Kapják:

1. Johnsvill Kft – hivatali kapun keresztül
2. irattár - helyben

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 22-én megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 6 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

312/2025. (X.22.) határozat

Tárgy: A Johnsvill Kft. HÉSZ módosítással kapcsolatos kérelméről

Páty Község Önkormányzata úgy dönt, hogy a Johnsvill Kft. helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó kérelmét a 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakításával kapcsolatban elvileg támogatja az alábbi feltételekkel.

Kérelmező saját költségén a településtervek tartalmáról, elkészítésnek és elfogadásnak rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészítteti 6 hónapon belül.

Ezzel egyidőben előkészítik a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § a szerinti Településrendezési Szerződés tervezetét is.

Felelős: polgármester
települési főépítész
ügyvéd

Határidő: folyamatos


Székely László
polgármester




Veres Erika
jegyző



Azonosító:EPAPIR-20251016-1696

Küldő

Viselt név: NAGY JÁNOS

Születési név: NAGY JÁNOS

Anyja neve: SZABÓ KLÁRA

Születési hely: SZENTES

Születési idő: 1967.07.10

Nem természetes személy neve: JOHNSVILL KFT

Nem természetes személy adószáma: 10989081

Dátum: 2025.10.16

Hivatkozási szám:

Azonosító: EPAPIR-20251016-1696

Témacsoport azonosító: ONKORM_IGAZGATAS

Témacsoport neve: Önkormányzati igazgatás

Ügytípus azonosító: ONK_TELEPULESTERV

Ügytípus neve: Településtervezési ügyek

Címzett

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2071, Páty
Kossuth Lajos utca 83

Tárgy:

úttervezés, útépítés

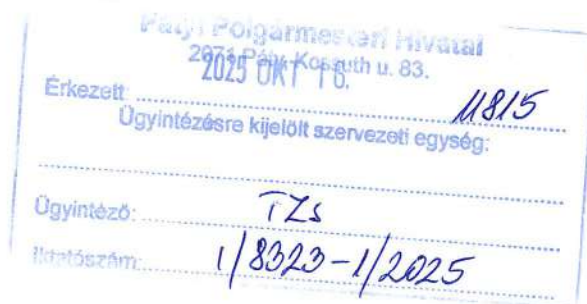
Tisztelt Tusnádi Zsolt!

főépítész

Megküldöm az útépítés tervezésével és kiépítésével kapcsolatos kérelmet a szükséges mellékletekkel.

A tulajdonosok a Johnsvill kft-t bízták meg ennek teljes lebonyolításával.

Üdvözlettel:



Nagy János

ügyvezető

Mellékletek száma: 8

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
02_Helyszin_csator na.pdf	352.8 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	AE69CAB3B9DD4A DB0ECBB93431F42 AFB9CAFE13391F4 8D00A76183F0491 1B033
Lumix_ET_03_TERI G_Paty_Malomi_ret _Kiszolgalout_ET_v 02_HR_JavTerlg.pd f	254.7 kB	KRX/OCD/Payload/I D-3	A3A00AFF189929B AFA3252B358D8C8 2D3B62E45D60360 F9AC5037DD313B B0842
Lumix_ET_05_Paty _Malomi_ret_Kiszol galout_ET_v02_MK SZ_20251010.pdf	254.1 kB	KRX/OCD/Payload/I D-4	479FC1D13E1F2D8 8A5105AA87EAE89 232EF41946CA8F8 1D98D84625CF905 DC10
Lumix_MET_03_2_ M_Paty_Malomi_ret _Kiszolgalout_ET_v 02_20251002.pdf	1.0 MB	KRX/OCD/Payload/I D-5	A14C352C11E0EB4 8B044E3A284ED18 ED56CCAE878D02 3E03636B2E7F01B 7B3F9
Malomi_ret_utepites _kerelem_Nagy_Jan os_JV__1_.pdf	570.5 kB	KRX/OCD/Payload/I D-6	407F864327A58E6 C738E213E5EF907 C11C45B30A275EE 2C416F2C852A1F3 50A7
Malomi_ret_utepites _kerelem_Nagy_Jan os_JV.pdf	570.5 kB	KRX/OCD/Payload/I D-7	407F864327A58E6 C738E213E5EF907 C11C45B30A275EE 2C416F2C852A1F3 50A7

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Tusnádi Zsolt

főépítész

2071 Páty, Kossuth L. u. 83.

Tárgy: MALOMI-RÉT ÚTÉPÍTÉS KÉRELEM

Páty 4211 és 4212 hrsz. ingatlan

Tisztelt Tusnádi Zsolt!

Páty 4211 és a 4212 hrsz. ingatlanon ipartelepét szeretnénk megvalósítani.

Ez a terület több, mint 20 éve ipari belterület, a település HÉSZ rendelete alapján **Gksz-SZ-04** építési övezetbe tartozik.

Ennek megközelítésére és használatára közút minőségű feltárási útra van szükség, melyet meg kell építenünk az autópálya felőli körforgalom kicsatlakozó ágától.

Kérjük az útépítésre a hozzájárulásukat és ennek megfelelően a szükséges HÉSZ módosításokat megtenni.

Indoklás:

Az út megfelelő nyomvonalvezetéséhez és a meglévő körforgalomhoz történő csatlakozásához kb. 16 m széles kiszabályozott teljes szélességű útfelületre van szükség. (mellékelve útterv és kiszabályzási terv)

Részletes, a kiszabályozandó útszélességet befolyásoló területigény (mellékelve keresztmetszeti terv):

- 6 méter széles aszfaltút
- 1,5 + 1,5 m széles szükséges útpadka
- 3 – 3,5m széles csapadékvíz tározó árok
- 1-1,5 m szélesen ELMŰ Hálózati Kft. engedélyezett 20kV-os közcélú hálózati kábel nyomvonal
Ez a kiépítendő kábel közvetlenül a 4211 és 4207/4 hrsz ingatlanok mellett húzódik
- 2 x 1,5 m széles zöldsáv

Az építési területet kizárólag a nyugati irányába lehet bővíteni, mely érinti az ott fekvő szántóföldi területet, melyet ki kell sajátítani. Ezek a 0161/55, 0161/57 és 0161/7 hrsz területek.

Indokok:

- ELMŰ közcélú kábelhálózat engedélyezett 20kV-os nyomvonala 4211 és 4207/4 hrsz ingatlanok mellett húzódik (mellékelve)
- ÉDV 300 mm átmérőjű regionális vízvezeték meglévő nyomvonala az önkormányzati földút tengelyében, az érintett 4211 és 4207/4 hrsz ingatlanok csatlakozási pontjától 3 méterre húzódik (mellékelve)

Ezekre a nyomvonalakra útpálya szerkezet nem építhető, mivel ezek közcélú hálózatok és a területi ellátó szolgáltatók nem járulnak hozzá.

A fenti minőségű út kiépítéséhez az alábbi területekre van szükség (mellékelve):

- 0155/11 hrsz 1.619 m²-es kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút
Az idei évben megvásároltam a 0155/11 hrsz-ú; 1.619 m² nagyságú; kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút (volt gyep) területet Kovács Bálinttól, melynek a tulajdonjog bejegyzése folyamatban. (tulajdonlap mellékelve)
- 0156/5 (0156/14) hrsz önkormányzati földút része
- kiszabályozandó 3 mezőgazdasági terület
 - 0161/55 hrsz területből 47 m²
 - 0161/57 hrsz területből 1.065 m²
 - 0161/7 hrsz területből 351 m²

A felsorolt ingatlanok összevonásából kialakult összterületen a hatályos útépitési szabályoknak megfelelő feltáró utat szeretnénk építeni.

A tervezés-engedélyeztetés, az útépités teljes költségét, valamint ennek lebonyolítását magunkra vállaljuk.
A kiépített teljes utat a saját ingatlanunkkal (0155/11 hrsz) együtt átadjuk az önkormányzatnak.

Kérjük hozzájárulásukat a fenti műszaki javaslat elfogadására és a szükséges rendelkezések meghozatalára!

Segítségüket és támogató döntésüket előre is köszönjük!

Páty, 2025. október 14.

Tisztelettel:

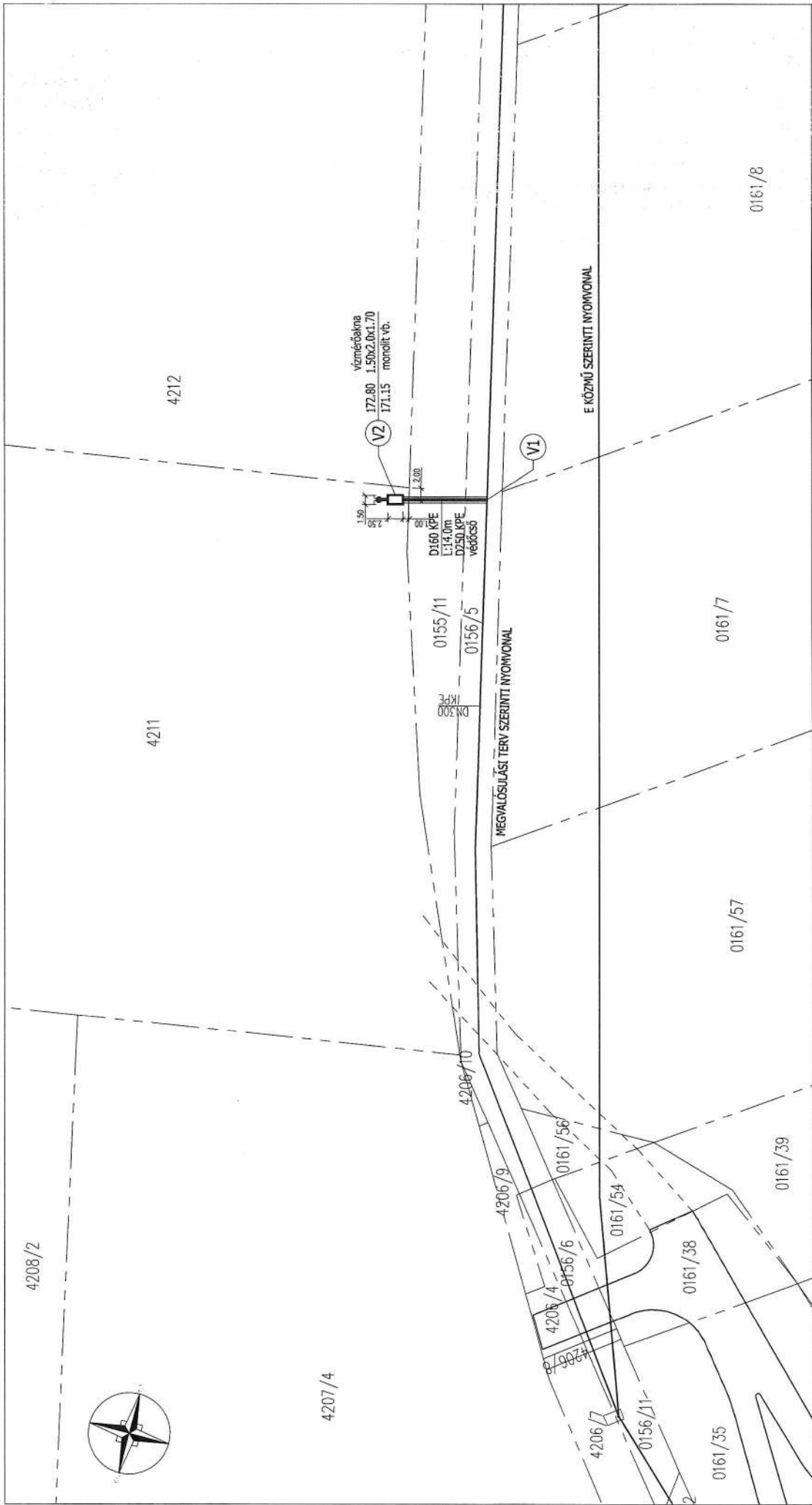


Nagy János

Johnsvill Kft.

2071 Páty, Kerekdombi út 4.

Johnsvill Kft.
2071 Páty,
Kerekdombi út 4.
Adószám: 16989081-2-13



Jelmagyarázat:

— meglévő jogi határ
- - - meglévő vízvezeték

=== tervezett vízvezeték és védőcső

□ tervezett vízmérőakna

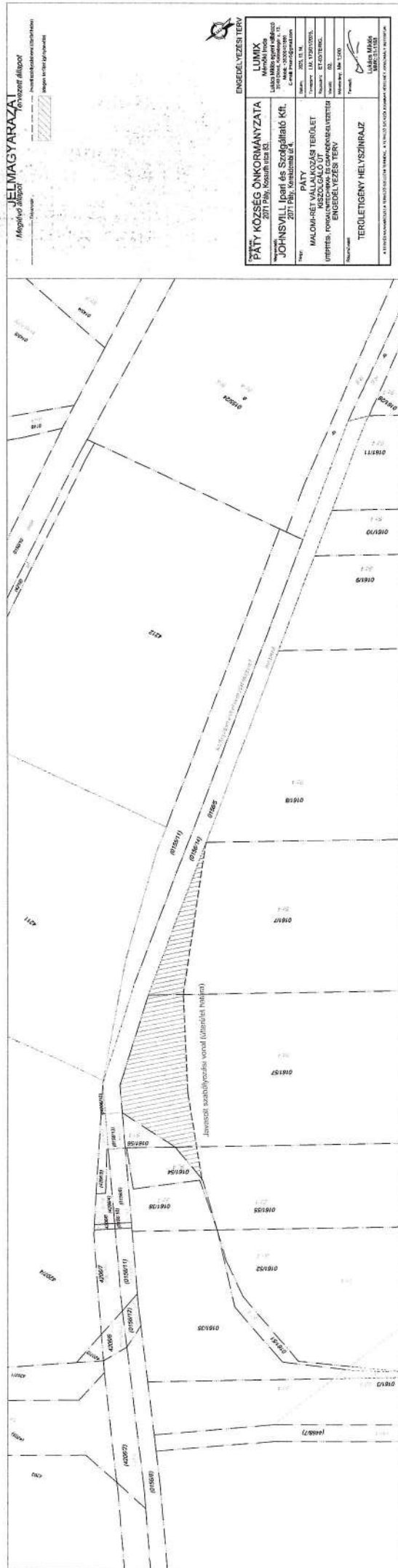
● tervezett földfeletti tűzcsap

— meglévő burkolatszél
- - - meglévő földút

ROCKTERV Kft.

Székhely: 2851 Környe, Vértessőlőpark 828/273 hrsz.
Levelezési cím: 2800 Tatabánya, Vajda u. 5.
e-mail: rosszer.robert@gmail.com
tel.: 30/248-5681

RAJZSZÁM	MÉGBÍZÓ	TERVEZŐ
2.	JOHNSVILL Kft. 2045 Törökbalint, Kínizsi Pál u. 29. 42/a.	
MÉRTERÁNY	TÁRGY	
M 1:500	Páty, 4211 hrsz-ú ingatlan vízellátásának engedélyezési terve	Rósszer Róbert VZ-TEL 11-0527
MUNKASZÁM	RÉSZMŰVELET	DATUM
125/2023	RÉSZLETES HELYSZÍNRAJZ	2025. július





PÁTY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/2817-6/2026

Tárgy: Telepítési Tanulmányterv a Páty 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelíthető kiszolgáló út kialakítása kapcsán – főépítési véleményezés

**PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Képviselők!**

A Rácz Bálint Jakab okl. településmérnök a Johnsvill Kft. megbízásával elkészítette a „Telepítési Tanulmányterv – Páty, 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelíthető kiszolgáló út kialakítása kapcsán” című dokumentációt (Munkaszám: 4211-2/206; dátum: 2026. április).

A dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Korm. r.) 56/A. § (2) bekezdése alapján a következő nyilatkozatot teszem:

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

A telepítési tanulmányterv 419. Korm. r. 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményeztetése megkezdhető.

Páty, 2026. április 17.

Tusnady Zsolt
települési főépítész

1/2817-M/2026

Igazolás

„Telepítési Tanulmányterv – Páty, 4211 és 4212 hrsz-ú ingatlanokat megközelítő kiszolgáló út kialakítása kapcsán” című dokumentációnak a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/21. (VII.15) Korm. rendelet (a továbbiakban 419. Korm. r.) 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményeztetésre vonatkozóan a

partnerségi véleménynyilvánítás kifüggesztés ügyében

2026. 04. 21-én kifüggesztett hirdetményre partnerségi véleményezés az

Email címre: ugyfelszolgalat@paty.hu a

Hivatali kapura KRID: 159732394 2025. 05. 06. 23:59 percre, továbbá a

Postacímre: Páty Község Polgármesteri Hivatal 2071 Páty, Kossuth u. 83.

az igazolás kiadásának a napjáig

véleménynyilvánítás nem érkezett.

Páty, 2026. 05. 12.

Csóka Gabriella

Csóka Gabriella

Kovács Júlia

Kovács Júlia