



Kóka Község Önkormányzata Polgármesterétől
2243. Kóka Dózsa Gy. u. 1. Telefon: 0629 428 101

2

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. március 21-i soros ülésére

Tárgy: Házi orvosi lakás és rendelő megvásárlása, házi orvosi praxis megüresedése

Előterjesztő: Juhász Ildikó polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A II. számú házi orvosi körzet orvosa dr. Faroun Ghassan, ismételt azzal a kéréssel fordult Kóka Község polgármesteréhez, hogy vásároljuk meg tőle, a kókai 1352 hrsz-ú, természetben, 2243 Kóka Kassai út 6 szám alatti orvosi lakást és a hozzá tartozó orvosi rendelőt.

Kilátásba helyezte továbbá a Kóka Község Önkormányzatával 2012. december 17-én kötött feladat-ellátási szerződés felmondását, amelyet írásban, - ahogyan a szerződés rögzíti, - nem tett meg.

Ingyen vásárlás jogszabályi környezete, előzmények:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011 évi CLXXXIX. törvény 13.§-a (1) bekezdése szerint: „A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat (ok) különösen: 4. egészségügyi alapellátás az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások.”

Községünkben két felnőtt házi orvosi, egy házi gyermekorvosi, valamint egy vegyes fogászati praxis működik. Felnőtt házi orvosaink életkora meghaladja az öregségi nyugdíjkorhatárt.

A felnőtt házi orvosi rendelők magántulajdonba kerültek a szolgálati lakással együtt, még a kétezres évek elején. Jól felszereltek és a település gyalogosan, gépjárművel jól megközelíthető helyén találhatóak.

Az elmúlt években többször is felajánlásra került a fent említett ingatlan az Önkormányzat részére, hogy vásároljuk meg a lakást a hozzátartozó rendelővel együtt. Először, 2020 júliusában értékelésre került az ingatlan, de forrást nem talált rá az önkormányzat.

A „Magyar Falu” programban lehetőségként megnyíló orvosi szolgálati lakás + rendelő építésére nem szánta el magát az önkormányzat mondván, a jelenleg szolgálatként munkájukat végző házi orvosaink felé sem lenne megfelelő üzenet, hogy más célra nem alkalmas rendelőkre nem tart igényt az önkormányzat.

2021 decemberében a Belügyminisztérium önkormányzati államtitkárát kerestük meg levélben támogatási kérelemmel, az esetleges vásárláshoz 90 millió Ft,-ot kértünk.

A Minisztériumból elutasítást kaptunk, és nem is várható, hogy a „Magyar Falu” Program a vásárlásra lehetőséget nyújt.

A Tisztelt Képviselő-testület a februári ülésén elfogadta az Önkormányzat 2024.évi költségvetési rendeletét. Jóváhagyta az önkormányzat 2024 évi közbeszerzési tervét. Jelenleg két nagy beruházás zajlik településünkön, az óvoda felújítása és bővítése tárgyú és egy útfelújítási projekt, amely a Pesti, Kossuth Lajos, Zöldfa és Temető utcát érinti.

Mindkét beruházás TOP+ pályázatból vásólul meg, ezért 100%-ban támogatott. Az óvoda beruházás azonban nem tartalmazza a maradó épület belső felújítását, amelyhez további forrásért folyamodunk, esetleg saját forrás bevonását is igényelni fogja.

Az orvosi lakás ingatlan és a rendelő ingatlan forgalmi értékét 2024-es forgalmi adatok alapján nem ismerjük, azt értékelteni szükséges.

Amennyiben a képviselő-testületnek saját vagy egyéb (hitel) forrásból szándékában áll megvásárolni az ingatlan-együttest, elindítjuk az értékelési folyamatot, több, egymástól független értékbecslő bevonásával.

Határozati javaslat

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, a kókai 1352 hrsz-ú ingatlanra, - mely természetben,2243 Kóka, Kassai út 6 szám alatt található, és amely lakást és rendelő építményt foglal magába, - értékbecslést készített.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy független értékbecslőket kérjen fel és végeztesse el a munkát, majd terjessze a képviselő testület elé!

Határidő: 2024.május 31.

Felelős: polgármester

VAGY

Határozati javaslat

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, a kókai 1352 hrsz-ú ingatlanra, - mely természetben,2243 Kóka, Kassai út 6 szám alatt található, és amely lakást és rendelő építményt foglal magába, - nem tesz vételi ajánlatot.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a tulajdonost értesítse!

Határidő: 2024.április 15

Felelős: polgármester

Háziorvosi Praxis megüresedése:

A II. számú háziorvosi körzet orvosa kilátásba helyezte a feladatellátási szerződés felmondását, amelyet eddig írásban nem tett meg.

Az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény végrehajtásáról szóló 313/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet 13/A. § (1) bekezdése szerint a praxisjog elidegenítésére a feladat-ellátási szerződés megszűnését követő 6 hónap alatt van lehetőség. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése értelmében a feladat-ellátási szerződés megszűnésének időpontjáról az érintett települési önkormányzat értesíti az engedélyező szervet.

Az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény 2/A. § (1) –(2) bekezdése szerint a praxisjog elidegenítésére vonatkozó szándékát –a praxisjogot megszerezni kívánó orvost is megjelölve –az azt elidegeníteni kívánó személy köteles bejelenteni az Önkormányzatnak, és az Önkormányzat nyilatkozik, hogy a praxisjogot megszerezni kívánó orvossal -a praxisjog megszerzése esetén -az adott körzet vonatkozásában feladat-ellátási szerződést kíván-e kötni, és amennyiben kíván, akkor az Önkormányzat a praxisjogot megszerző orvossal előszerződést köt.

Fentiekre tekintettel, az önkormányzatnak az Országos Kórházi Főigazgatósághoz mint praxiskezelőhöz, valamint a Járási Hivatal Népegészségügyi Szolgálatához kell bejelentenie a feladat-ellátási szerződés megszűnésének időpontját. Ettől a naptól kezdve 6 hónapon át jogosult még a Doktor Úr a praxisjog elidegenítésére. Amennyiben akad a praxisjogot megvásárolni szándékozó orvos, a Doktor Úr az erre irányul szándékot a fenti eljárásrend szerint jelentheti be az önkormányzatnál. A már említett Korm. rendelet 9. § (1)

bekezdés b) pontja alapján a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kell a helyettesítésről gondoskodni, ha a háziorvosi körzet tartósan betöltetlen.

Mindezek alapján a praxisjog elidegenítésére rendelkezésre álló 6 hónap ideje alatt és azt követően amennyiben nincs a praxisjogot megvásárolni kívánó személy, Kóka Község Önkormányzatának kell gondoskodnia arról, hogy a feladat-ellátást helyettes orvossal biztosítsa. Továbbá az önkormányzatnak, mint egészségügyi szolgáltatónak kell beszereznie a helyettes-orvos munkájához szükséges működési engedélyt is.

A helyettes orvossal az önkormányzatnak szerződést kell kötnie, melynek tartalmilag, meg kell felelnie a 2000. évi II. törvény 2/B. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

A praxisban foglalkoztatott ápolónőt, asszisztenst az önkormányzatnak kell a fenti időszakban tovább foglalkoztatni és velük kapcsolatban a felelősségbiztosítást megkötni.

Kóka, 2024. március 11.

Juhász Ilkó sk
polgármester



Értékbecslés



Kóka, Kassai u. 6. szám alatti ingatlanról.

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

ingatlan értékbecslő

Tura, 2020. június

Tartalomjegyzék:

Értékelési Bizonyítvány

1. Megbízás
2. Nyilvántartási adatok
3. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése
4. Az ingatlan bemutatása, környezete
5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

Tulajdoni lap másolat a takarnetes rendszerből

Térképszelvény

Szabályozási Terv kivonat

Utcakép, műholdas fotó

Tervdokumentáció, határozat

Fotók

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Kóka belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett orvosi rendelő és lakóház
Helyrajzi száma	1352
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint)	dr. Faroun Ghassan 2243 Kóka, Kassai u.6.
Az értékelés célja	Piaci érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja	2020. június 17.
A megállapított jogok	elővásárlási jog
Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap szerint	1.612 m²
Az értékelt vagyonelem	
Az értékelt ingatlanon lévő felépítmény a 42/2007 sz. építési engedélyben foglaltak alapján, valamint a helyszínrajzon fel nem tüntetett építmények	orvosi rendelő 59,70 m² családi ház: fsz 111,20 m²+tetőtér 89,30m² 2 db. garázs 45 m²
Az ingatlan fajlagos m² ára	197.000 Ft/m²
Az ingatlan becsült piaci, forgalmi értéke, kerekítve összesen	51.300.000 Ft

Értékbecslés

1. Megbízás

Megbízást kaptam Kóka Község Önkormányzatától a 2243 Kóka, Kassai u.6. szám alatti orvosi rendelő és családi ház felértékelésére, gazdasági döntés előkészítése céljából.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2020. június 17.

2. Nyilvántartási adatok

A 1352 hrsz - ú ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal 2760 Nagykáta, Dózsa Gy.u.9. pf.36. ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A Kóka 1352 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett orvosi rendelő és lakóház, megnevezéssel van bejegyezve, a takarnetes tulajdoni lap másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 1352 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett orvosi rendelő és lakóház

Területe: 1.612 m²

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban: dr. Faroun Ghassan 2243 Kóka, Kassai u.6.

Terhelések:

Elővásárlási jog: 2008.12.31 –ig

Jogosult Kóka Község Önkormányzata 2243 Kóka, Dózsa György út 1.

3. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése.

A 1352 hrsz-ú ingatlan Kóka község közigazgatási területének központi részéhez közel helyezkedik el, a Kassai utcában. Az ingatlan bejárata a pormentes Kassai utcáról történik, elektromos nagykapun és két személyi forgalmat biztosító kis kapun át. Az ingatlan mivel két utca között helyezkedik, az Alsóvásár tér felől is van kétszárnyú fémszerkezetű nagykapu bejárata.

Az értékelendő ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt jól megközelíthető, az ingatlan előtt kialakított járdán valamint az ingatlan előtt kialakított parkolóban kényelmesen lehet várakozni, parkolni.

4. Az ingatlan bemutatása, környezete:

A felértékelendő ingatlan a település központi részéhez közel helyezkedik.

A családi ház építése az 50-es évekre tehető, ami többször esett át bővítésen, tovább építésen, tetőtér beépítésen valamint az orvosi rendelő kialakítása is megtörtént. A család ház pinceszinttel nem rendelkezik.

2001- ben a meglévő családi ház bővítése és orvosi rendelő bővítése történt.

2007-ben történt meg a tetőtér beépítése.

A családi ház beton alappal épült, téglafal tartószerkezettel, betongerendás födémmel, fa sátoztetős tetőszerkezet, hornyolt cserépborítással.

A családi ház helyiségei az alábbiak:

Földszint: előtér, közlekedő, étkező, konyha, fürdő, wc., 2,5 szoba, 111,20 m² hasznos alapterülettel

Tetőtér helyiségei: előtér, mosdó, zuhanyzó, wc, mosdó, raktár, 2 pihenő szoba, iroda, 89,30 m² alapterülettel.

Orvosi rendelő: szélfogó, várószoba, 2 vetkőző, orvosi rendelő, vizsgáló, férfi wc., női wc., mosdó, személyzeti wc., akadálymentesített wc., 59,70 m² alapterülettel.

A lakásban és az orvosi rendelő helyiségiben az aljzatburkolat mettlachi, kivéve a szobákban ahol parketta található. A lakásban az oldalfalak üvegszál-as tapétával

borítottak, az orvosi rendelőben festett felületűek. A vizesblokkokban az oldalfalak csempézettek, festettek, meszeltek.

A nyílászárók a lakásban faszerkezetű, hőszigetelt üvegezésűek, az orvosi rendelőben részben lecserélésre kerültek.

Az épület külső hőszigeteléssel és krémszínű vakolattal van ellátva, csapadékvíz elvezető eresz- és lefolyócsatornával.

Az ingatlan az összes bekötött közművel ellátott, fűtése combi cirkó gáztüzelésű - radiátoros hő leadással, az orvosi rendelőben ezen felül szükség esetén, 3 db. gázkonvektor is üzemel. A meleg vizet az orvosi rendelőben villanybojler biztosítja. Az ingatlan internet és telefon bekötéssel is ellátott, riasztórendszer nincs.

A lakás és a rendelő felőli udvar térkő burkolattal ellátott, rendezett, teljesen körbekerített és leválasztott az udvar az Alsóvásár tér felőli rész irányába. Az ingatlan 2/3-a fém oszlopok drótháló fonatú kerítéssel van bekerítve, az oldalhatár menti oldalon növényzettel befuttatva. Az utcafronton beton és térburkoló téglá, fém és fa apácarácsos kerítés, elektromos nagykapuval, és két személyi forgalmat biztosító kis kapuval, külön a lakás és külön az orvosi rendelő résznek, belső faszerkezetű terasz korlát elválasztóval.

A hátsó udvar rész konyha előtti bejárata előtt burkolt terasz található.

A főépületen kívül két garázs is van az udvarrészben.

A garázsok falazata téglá. Az egyik garázs a beépítési oldalon épült, egy gépkocsi beállóval, a végében kis kamrával, és szerelő aknával. Az aljzata betonozott, falazata meszelt, fa szerkezetű tetővel és hullámpalafedéssel, 25 m² alapterülettel. A másik garázs építési helyen belül de eltolva a szemközti kapu bejárattól, téglá falazattal, beton aljzattal, meszelt falakkal, cserép fedéssel készült 20 m² alapterülettel.

Kóka község érvényben lévő, hatályos Településrendezési eszközei, Kóka község többször módosított önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról és a

12/2020.(IV.30.) számú polgármesteri határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervben és a Szabályozási tervlapon az értékelendő telek Lf-2 azaz falusias besorolású építési övezetben található.

A telek műszaki paramétereit a mellékletben lévő táblázat is tartalmazza.

Az Lf-2 övezet előírásai az alábbiak: legkisebb telek területe 800 m², beépítési mód oldalhatáron álló, maximum 30% beépítettséggel, legnagyobb építmény magasság 5,5 m, legkisebb zöldterületi arány 60%.

5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke

A 1352 hrsz-ú ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során megállapítható, hogy jelen állapotában és a betöltött orvosi rendelő funkciónak köszönhetően, a település életében meghatározó szerepet játszik, ezért vált szükségessé az értékbecslés készítése, hogy segítsen a gazdasági döntés meghozatalában.

Az ingatlan értékének összehasonlító módszerrel történő becslése: *az értékbecslés piaci érték alapú forgalmi értékelés elven készül*, a nemzetközi szakirodalommal összhangban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos. Az értékbecslés elkészítéséhez 2020 évben Kókán (Pest megyében) található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.com, ingatlanbazar.hu.).

Az érték megállapításánál figyelembe vettem az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket is, de ezek nem befolyásolták a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: településen belüli elhelyezkedése, a lakás melletti rendelő kialakítása

Értékcsökkentő tényezők: a lakás tetőtéri helyiségeiben festési munkálatok elvégzése, a térképmásolaton és a tulajdoni lapon a garázsok feltüntetésének a hiánya

Összehasonlító adatok: Kókán található családi házak

106 m² nagyságú családi ház 20,5 M Ft

133 m² nagyságú családi ház 19,9 M Ft

147 m² nagyságú családi ház 36,0 M Ft

89 m² nagyságú családi ház 22,5 M Ft

100 m² nagyságú családi ház 23 M Ft

523 m² nagyságú családi ház 88 M Ft

155 m² nagyságú családi ház 22,9 M Ft

50 m² nagyságú családi ház 15,0 M Ft

100 m² nagyságú családi ház 21,0 M Ft

132 m² nagyságú családi ház 19,9 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás. Az érték megállapításánál korrekciót alkalmaztam, az alábbiak szerint:

A fenti adatokból következik, hogy a fajlagos m² ár: 188.078 Ft/m².

Az orvosi rendelő mivolta, az udvar rendezettsége, a telken lévő 2 garázs miatt összesen + 5 % - os korrekciót alkalmaztam, melynek köszönhetően a fajlagos m² ár 197.482 Ft (ami azt is feltételezi, hogy értékesítés előtt az ingatlan nyilvántartásban történő feltüntetésük szükséges)

A fajlagos kerekített m² ár 197.000 Ft.

Település neve	Hrsz	A területen található felépítmények	Fajlagos érték Ft/m ²	Az ingatlan forgalmi értéke
Kóka	1325	családi ház (fsz+ttér), orvosi rendelő: 260,2 m ² és 2 garázs	197.000	51.259.400

**A kókai 1325 hrsz-ú belterületi ingatlan becsült, kerekített forgalmi értéke
51.300.000 - Ft
azaz Ötvenegy millió háromszázezer forint**

Jelen értékbecslés készítés esetében menekülési, likvidációs értékkel nem számoltam.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.

Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Fülöp Anna ingatlan értékbecslő kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Kijelentem továbbá, hogy az értébecslésben megállapított érték nincs összefüggésben az értébecslésért kapott ellenértékkel.

Az értébecslés 90 napig értékálló.

Az értébecslés 10 számozott oldalból áll.

Az értébecslés 1 eredeti példányban készül, „pdf” fájlként elektronikusan is megküldésre kerül megrendelő részére.

Tura, 2020. június 22.



Fülöp Anna
Ingtalan értébecslő
Vállig.szám: ES - 245173

Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Nagykőrű 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szettile műsorszám
Mégrendelés száma: 30005/15621/2020
2020.06.16

Oldal: 1/1

KÓKA
Beltérület 1952 helyrajzi szám
2243 KÓKA Kassai utca 6.

Szektor : 61

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak
művelési ág/kivált megnevezés/

IRÉSZ

min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alvóterület ha m2	alvóterület k.fíll.
0	1622	0,00		

2. Kivált orvosi rendelő és lakóház

0
U.HÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30351/2003. 2002.01.22
jogcími adóvétel
jogállás: tulajdonos
név : dr. Farouk Ghassan
sz.név: Farouk Ghassan
szül. : 1956
a.név : Lattash Marjan
cím : 2243 KÓKA Kassai utca 6

Nem hiteles tulajdoni lap

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30351/2003. 2002.01.22
Elővásárlási jog 2008.12.31-ig
jogtulár:
név: KÓKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzesszám: 15730710
cím : 2243 KÓKA Dózsa György út 1.

IRÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32520/2007. 2007.04.08

önálló szöveges bejegyzés az orvosi rendelő művelési Ág orvosi rendelő és lakóháza váltásáról.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

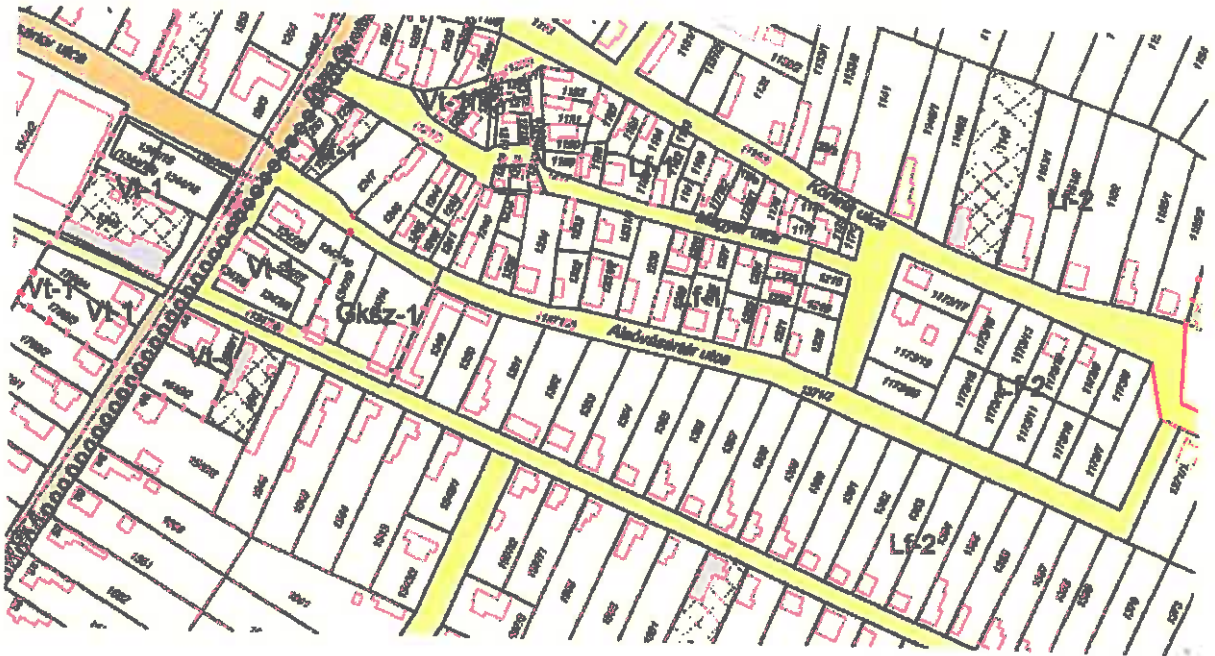
BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



Szabályozási Terv kivonat



a) a szabályozási tervlapok jelkulcsa

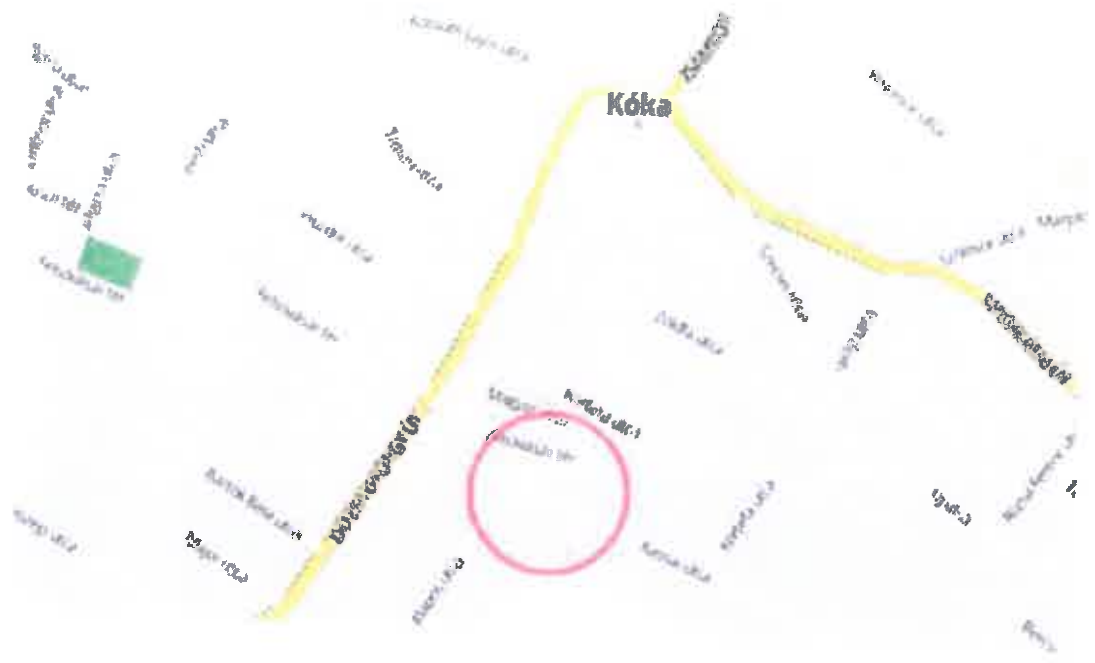
- FEJLÜLETEK**
- Kösterületek**
- I rendű kösterület - közlekedés és közp. célú
 - II rendű kösterület - közlekedés és közp. célú
 - I rendű kösterület - Közpark (Zkp)
 - I rendű kösterület - Védelmi (Ev) célú erdő
 - I rendű kösterület - Képződési célú (Ek) erdő
 - I rendű kösterület - Gazdasági célú erdő (Eg)
 - I rendű kösterület - Vízgazdálkodási övezet (V)
- Egyéb felületek**
- Telen belüli háromszintes növénytelepítési kötelezettség
 - Csécsépről védőterület (utak, közp. célú) vasút közös telephelyén rádióadó védőterülete
- VONALAS ELEMÉK**
- Szabályozási elemek**
- Tervezett belterületi határ
 - Beépítésre szánt terület határa
 - Szabályozási vonal
 - Szabályozási azonság

Jelölés	Legkisebb felület (m ²)	Drepl.		Legnagyobb szélesség (m)	Legnagyobb magasság (%)
		mod	maxim		
Lp-1	0	Önkormányzati	3	51	60
Lp-2	0	Önkormányzati	3	51	60
Lp-3	1000	Önkormányzati	30	55	60
Lp-1	1000	Szabadonálló	30	55	60
Lp-2	720	Szabadonálló	20	45	60
Vp-1	60	Szabadonálló vagy önkormányzati	4	67	50
Vp-2	1000	Szabadonálló vagy önkormányzati	4	77	40
Vp	legmagasabb 120	Szabadonálló	kiadott az maximum 30%	35	80
GkSz-1	1500	Szabadonálló	30	75	40
GkSz-2	1500	Szabadonálló	30	75	40
Gkp	6000	Szabadonálló	10	75	35
Kzp-1	szabvány	Szabadonálló	18	65	80
Kzp-2	szabvány	Szabadonálló	10	65	80
Kra	5000	Szabadonálló	11	65	70
Kt	5000	Szabadonálló	11	44	77

Utca kép



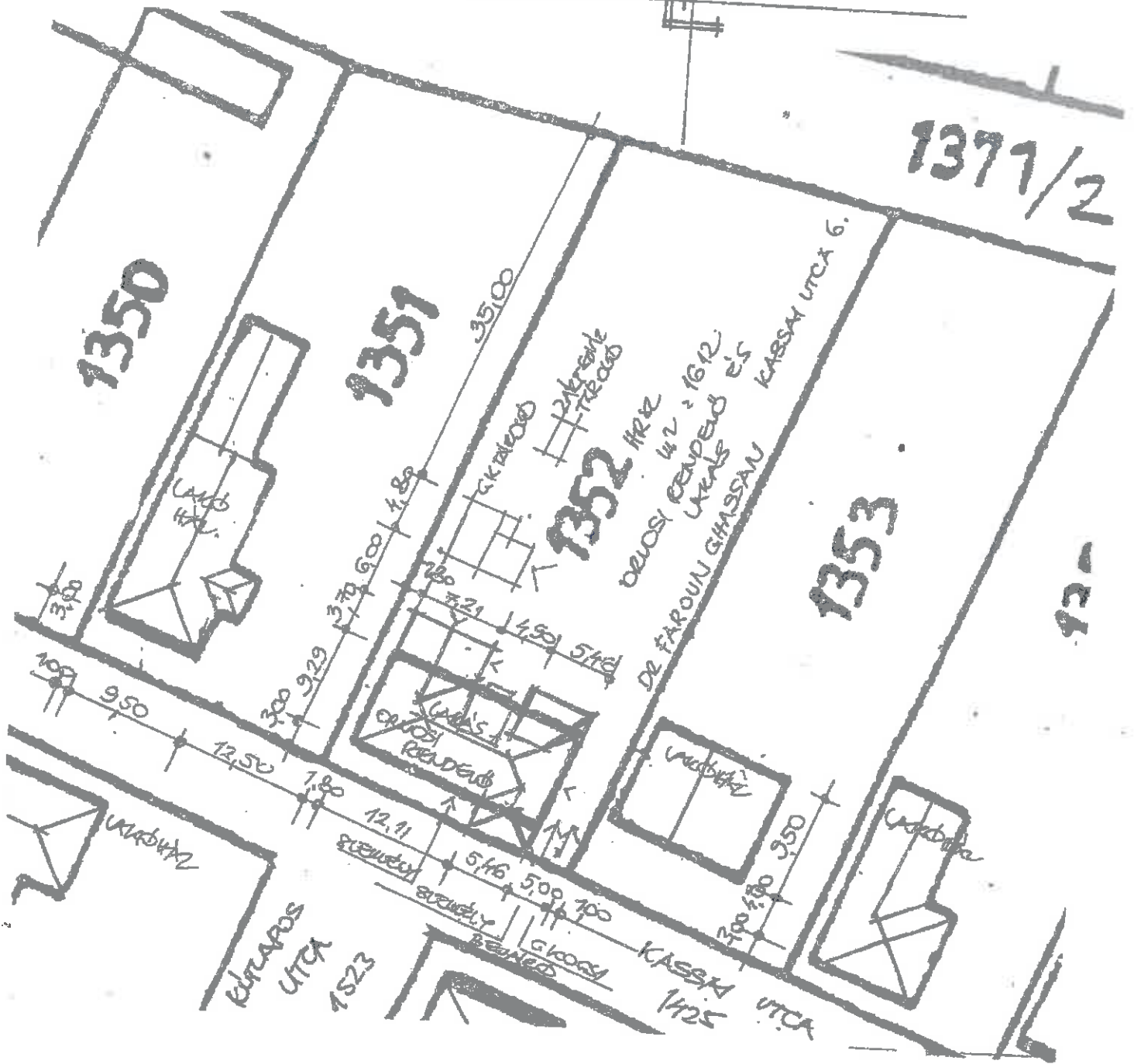
Kóka. utcai térkép

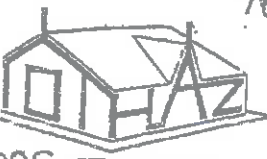




Műholdas térkép



HELYKÉPZÉS M 1:500



3	ORVOSI RENDELŐ ÉS LAKÁS TERÜLETI BŐVÍTÉSI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE	ÉPÍTÉS HELYE = 2243 KÓKA KASSAI UTCA 6. HRSL: 1352 M ² , 1612
 06 DECEMBER	TERVEZŐ: M. VEJENTŐS  TÓTH ISTVÁN ÉPÍTÉSZTERVEZŐ 2243 Kóka, Kossuth Lajos u. 5. TN: ÉKE 13-7012 TEL.: 06 29 428 155	ÉPÍTETŐ FAROUN GHASSAN 2243 KÓKA KASSAI UTCA 6. 

HITELES MÁSOLAT

község

..... község nyilvántartási térképéről

M = 1 : 2000, 1 : 2880

Megr. sz.: F/2006

Szelvény sz.: 19

" 63/1999. FM-PM-HM számú rendelet alapján a kiadott adat a kiadást megelőző napig megegyezik az eredeti térképi állapottal. "



Területi adatok:

Helyrajzi szám	ha	m ²
1352	-	1616

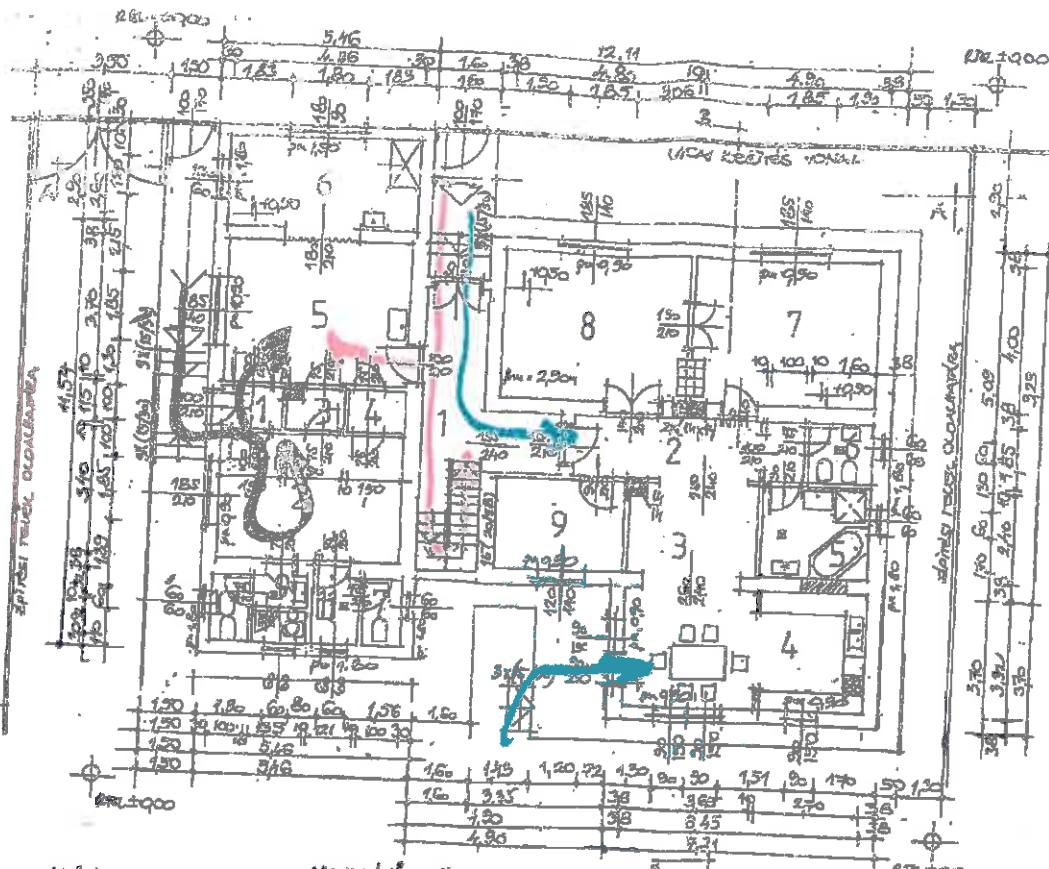
" Kitűzési méretek megállapítására nem alkalmas. "

Ezen hiteles térképmásolat csak a területi adatokkal feltüntetett hrsz-ú földrészekre érvényes.

Nagykáta, 2005. év hó nap



Borbély György
.....
előadó



MEHISEGÉK


2. FASZÉRTÉK ÉPÜLETMÉRETEI

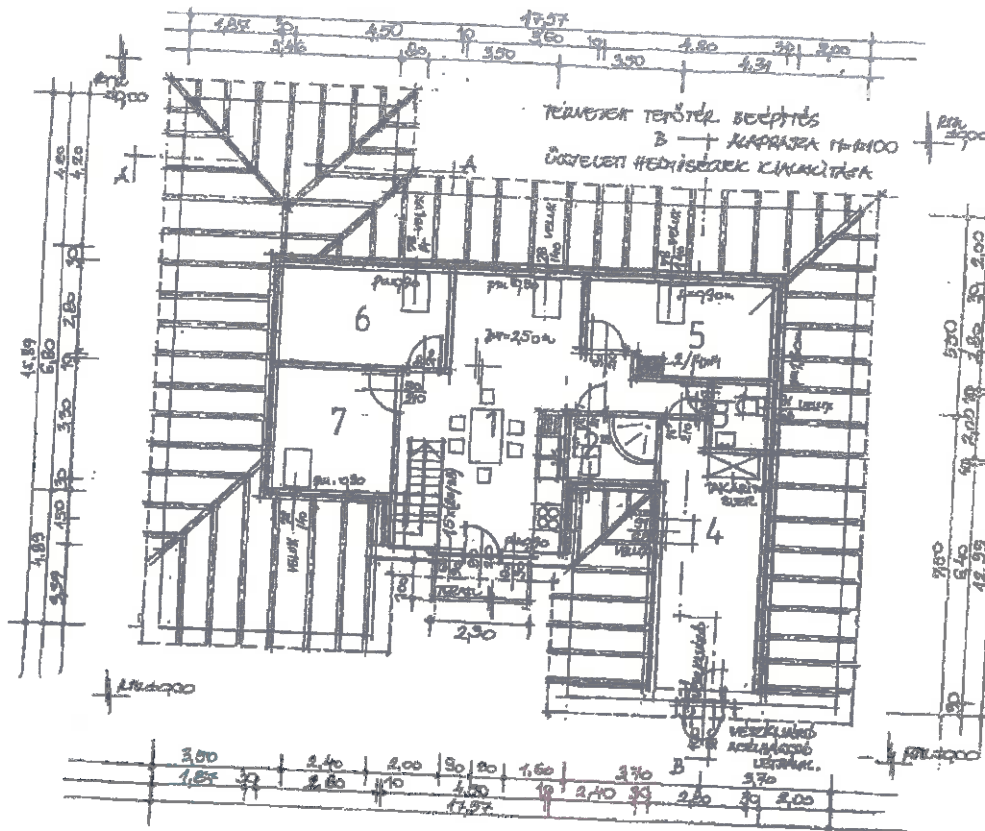
1. SZÉNY	13,5	m ²	W.P.B.
2. KÖZVEZŐS	10,2	m ²	W.P.B.
3. SZÉNY	22,6	m ²	W.P.B.
4. KÖZVEZŐS	8,9	m ²	W.P.B.
5. PÁRK	6,5	m ²	W.P.B.
6. WC	2,5	m ²	W.P.B.
7. BÉKA	13,6	m ²	W.P.B.
8. BÉKA	19,2	m ²	W.P.B.
9. FÉLBEKA	8,2	m ²	W.P.B.
		144,2	m ²

ORVOSI RENDELŐ

1. SZÉNY	1,70	m ²	W.P.B.
2. KÖZVEZŐS	16,00	m ²	W.P.B.
3. VETKÖS	1,30	m ²	W.P.B.
4. VETKÖS	4,70	m ²	W.P.B.
5. ORVOSI RENDELŐ	17,40	m ²	P.V.C. P.
6. VETKÖS	17,70	m ²	P.V.C. P.
7. FÉLBEKA	1,30	m ²	W.P.B.
8. BÉKA	1,20	m ²	W.P.B.
9. MŰSŐS BÉKA	4,20	m ²	W.P.B.
10. BÉKA	4,20	m ²	W.P.B.
11. FÉLBEKA	2,30	m ²	W.P.B.
		57,4	m ²


MÉRETEK
 1. SZÉNY
 2. KÖZVEZŐS
 3. VETKÖS
 4. VETKÖS
 5. ORVOSI RENDELŐ
 6. VETKÖS
 7. FÉLBEKA
 8. BÉKA
 9. MŰSŐS BÉKA
 10. BÉKA
 11. FÉLBEKA

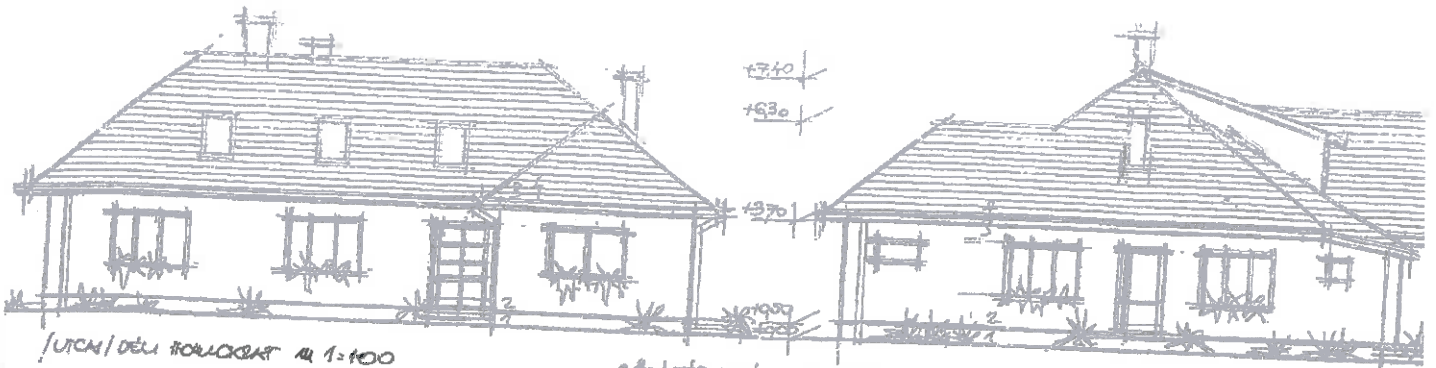
 ÉPÍTŐVÁLLALAT 2243 KÖKA, FARKAS U. 6. TEL: 06 20 487 212	4. ORVOSI RENDELŐ ÉS LAKÁS TÖRZSÉNYI BŐVÍTÉS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	ÉPÍTÉS HELYE: 2243 KÖKA KASSAI UTA 6. HRBZL 1352 11 ² 1642
	TERVEZŐVÁLLALAT: TÖRZSÉNYI ÉPÍTÉSTERVEK 2243 KÖKA, FARKAS U. 6. TEL: 06 20 487 212	ÉPÍTŐVÁLLALAT: FARKAS U. 6. 2243 KÖKA



HELYSÉSZÁRK =

1	ÉPÍTÉSI TERÜLET	= 29,30 m ² LAP
2	MOSDÓ, ZUHANYKEDŐ	= 3,80 m ² LAP
3	WC, MOSDÓ	= 3,00 m ² LAP
4	RÖGDEL	= 18,70 m ² LAP
5	PÍRÉKÖZ SZOBA	= 13,00 m ² PVC
6	IRODA	= 12,60 m ² PVC
7	PÍRÉKÖZ SZOBA	= 9,20 m ² PVC
		89,30 m²

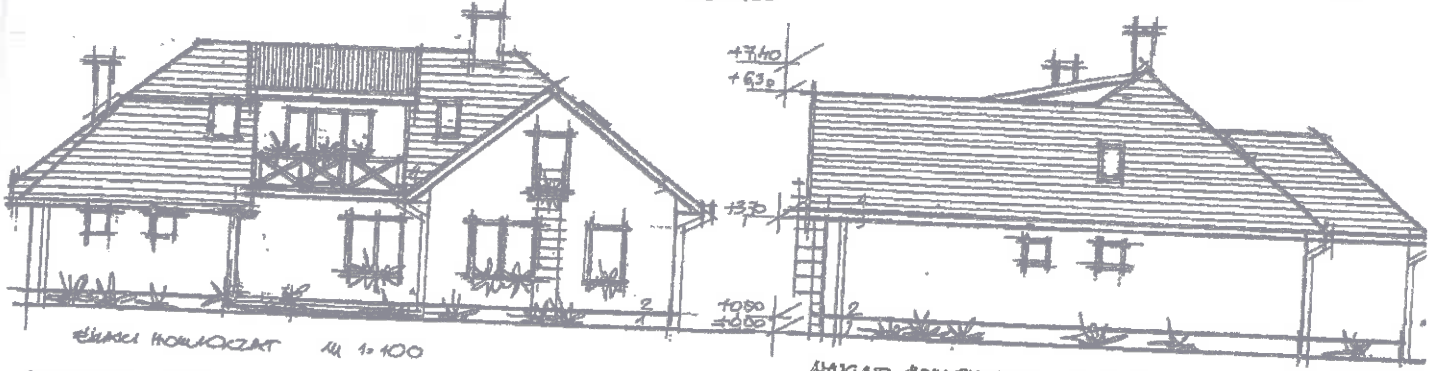
 2005. DECEMBER	6	ORVOSI RENDELŐS ÉS IRODA TERÜLETI BŐVÍTÉSI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	ÉPÍTÉS HELYE: 2243 KÓKA KASSAI UTCA 6. HRDL. 13.52 M ² , 1012
	TERVEZŐ: M. VEJENŐ TÖTH ISTVÁN ÉPÍTÉSTERVEZŐ 2243 KÓKA, KASSAI UTCA 6. TEL: 06 23 428 158	ÉPÍTÉSI BÍRÓ: DR. FARONAI GYÖRGY 2243 KÓKA KASSAI UTCA 6.	



UTCAI/DÉLI HÖVLÖZSÉG M 1:100

BŐVÍTÉS UTÁNI HÖVLÖZSÉGEK M 1:100

KÉLLETI HÖVLÖZSÉG M 1:100




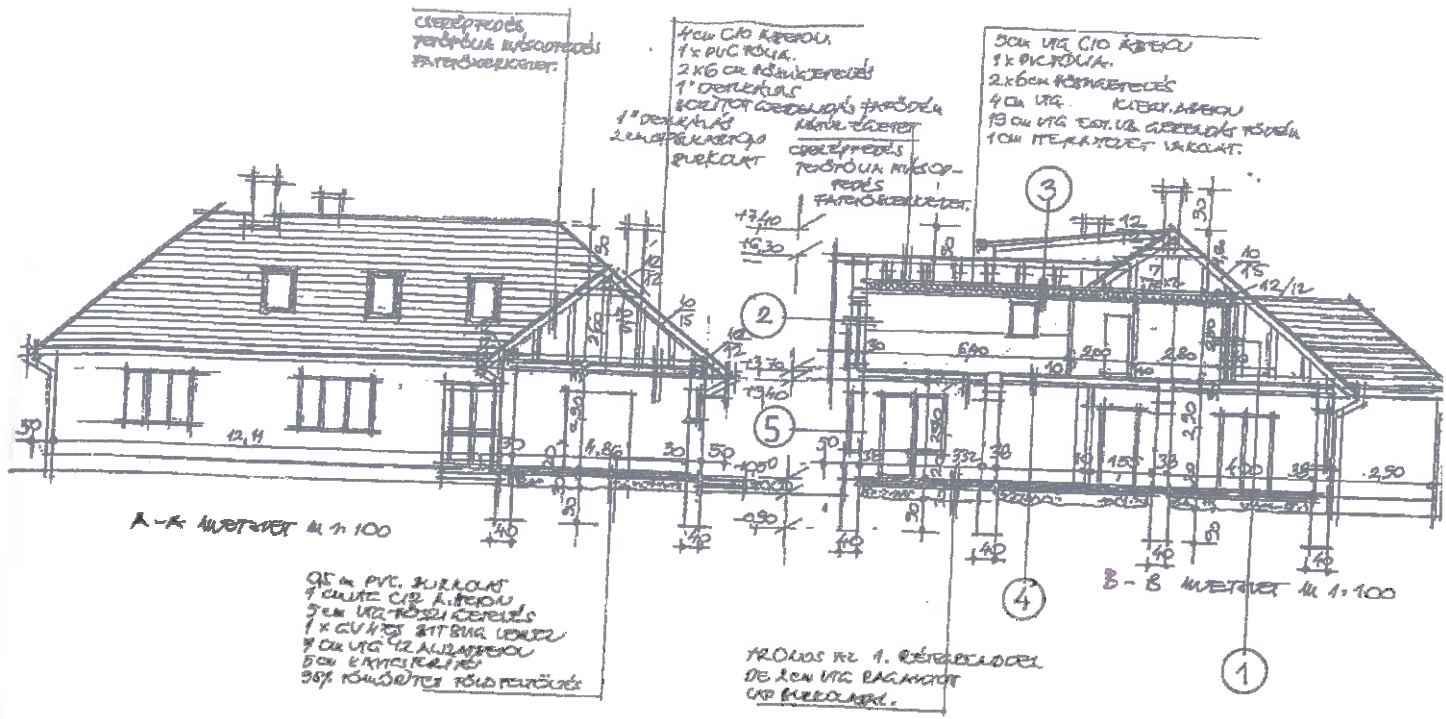
ÉKELI HÖVLÖZSÉG M 1:100


NYUGATI HÖVLÖZSÉGEK M 1:100

HÖVLÖZSÉGI TERVLEZETEK JOGÚJÁRA:

1. SZARVA TEREMEK NYUGATI FAL VÁZLAT
2. TEREM TEREMEK FŐLÉNY VÁZLAT
3. ÉRDEK MŰHELY FÁRÉKLET
4. NYUGATI ÉRDEKLET

8	ORVOSI RENDELŐ ÉS LAKÁS JÁRÓTERI BŐVÍTÉSI ÉPÍTÉSI SZÜNDÉTEREISI TERV	ÉPÍTÉS HELYSZ. 2243 KÓKA KASSAI UTCA G. TER. 13.02 M ² , 1912
 2008. DECEMBER	TERVEZŐI NY. VELEJÓZ. TÓTH ISTVÁN ÉPÍTÉSTERVEZŐ 2243 KÓKA, KISSÁMI LÁNY U. 5 TEL: 06 28 428 125	ÉPÍTŐ: DR. FARONJ GYASSAN 2243 KÓKA KASSAI UTCA G.



7	ORVOSI RENOVÁCIÓS ÉS ÚJRA- TÖRŐPÓVA BŐVÍTÉSI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	ÉPÍTÉS HELYE: 2243 KŐKA KASSAI UTCA G. NR. 1352, M ² : 1612
 2006. DECEMBER	TERVEZŐ: M. VEJERS KÖZT. TERVEZŐ ÉPÍTÉSKIVITELEZŐ 2243 KŐKA, KASSAI LAJOS U. 5. TF: 06 29 428 150 TEL: 06 29 428 150	ÉPÍTÉSVEZETŐ: GYASSAN 2243 KŐKA KASSAI UTCA G.

ÉPÍTÉSI MŰKÖRI LEÍRÁS

TÁRGY: ORVOSI RENOVÁCIÓ ÉS ÚJRAÉPÍTÉS TÖRŐKÉRI BŐVÍTÉSÉRE DÖNTÉSI MŰKÖRI TERV KÉSZÍTÉSE.

TERVEZÉS ELŐZMÉNYEI: A MEGLELVÉNÉPÍTÉS FELTÉTELEINEK A RENOVÁCIÓS DÖNTÉSHEZ, MELY AZ ÜZEMELTETŐ MŰKÖRI TERVÉNEK, ÚJRAÉPÍTÉS, RENOVÁCIÓ, BŐVÍTÉSÉRE DÖNTÉST ADVA ELŐZMÉNYESEN VÉGZŐDÖTT.

ÉPÍTÉSI HELY: MEGLELVÉNÉPÍTÉS A KASSAI UTCA FELÜLVÉNYÉN FEVŐL.

BŐVÍTÉSEK: MÉRLEKKE A TÖRŐKÉRI BŐVÍTÉS SZORÁRA NEM VÁRTOK.

BŐVÍTÉSI FŐCÉL: OLDMANATÁRON ÁLLÓ

MEGLÉVŐ ÉPÜLET MŰKÖRI ÁLLAPOTA: JÓ MŰKÖRI ÁLLAPOTÚ, BŐVÍTÉSRE KÉPES.

KÖZELI VÉNYTERVEK: MÁR, VILÁG, AKI, TÖRŐKÉRI FELÜLVÉNY BŐVÍTÉSÉRE ELKÉSZÜLT.

TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK: MEGLÉVŐ ZÁRÓ RENOVÁCIÓS MŰKÖRI TERV.

ÉPÍTÉSI KÖRNYELT:

- ELŐKÉSZÍTÉS: 0,00, 30 M
- OLDMANATÁR: 1,00, 50 M
- ÁRTERVEZÉS: 1,00, 40 M

ÉPÜLET ALKALMI ADATAI:

- KÖZELI VÉNYTERV: 2130 M²
- TERVEZÉS: 10890 M²
- ÉP. KÖRNYELT: 970 M

TÖRŐKÉRI BŐVÍTÉS MÉRLEKKE:

- 1. BŐVÍTÉS, ELŐKÉSZ. = 29,2 M² CAP. B.
 - 2. BŐVÍTÉS, ZÁRÓRENOVÁCIÓ = 3,8 M² CAP. B.
 - 3. ÚJRAÉPÍTÉS = 3,0 M² CAP. B.
 - 4. RENOVÁCIÓ = 18,1 M² CAP. B.
 - 5. BŐVÍTÉS MŰKÖRI = 19,0 M² CAP. B.
 - 6. BŐVÍTÉS = 12,6 M² CAP. B.
 - 7. BŐVÍTÉS SZORÁRA = 8,2 M² CAP. B.
- 293 M²

ÉPÍTÉSI MŰKÖRI TERV

MEGLÉVŐ ÉP. MŰKÖRI TERV:

- KÖZELI VÉNYTERV: BŐVÍTÉS, ELŐKÉSZ. = 0,00, 30 M²
- OLDMANATÁR: 1,00, 50 M²
- ÁRTERVEZÉS: 1,00, 40 M²
- TERVEZÉS: 10,89 M²
- TERVEZÉSI MŰKÖRI TERV: 10,89 M²
- TERVEZÉSI MŰKÖRI TERV: 10,89 M²


TERVEZÉS TERVEZÉSI MÉRLEKKE:

- KÖZELI VÉNYTERV: BŐVÍTÉS, ELŐKÉSZ. = 0,00, 30 M²
- OLDMANATÁR: 1,00, 50 M²
- ÁRTERVEZÉS: 1,00, 40 M²
- TERVEZÉS: 10,89 M²
- TERVEZÉSI MŰKÖRI TERV: 10,89 M²
- TERVEZÉSI MŰKÖRI TERV: 10,89 M²

ÉPÍTÉSI HELY:

MŰKÖRI TERV, BŐVÍTÉS, ELŐKÉSZ. MŰKÖRI TERV A MEGLÉVŐ RENOVÁCIÓS TERV MŰKÖRI TERV.

A BŐVÍTÉS SZORÁRA KÉSZÜLT MŰKÖRI TERV NEM ÉPÜL.

9	ORVOSI RENOVÁCIÓ ÉS ÚJRAÉPÍTÉS TÖRŐKÉRI BŐVÍTÉSÉRE DÖNTÉSI MŰKÖRI TERV KÉSZÍTÉSE	ÉPÍTÉSI HELY: 2243 KÖKA KASSAI UTCA G. MÉREK: 1352 M ² , 1012
	 <p>TERVEZŐ: M. VERES TÖRŐKÉRI BŐVÍTÉSÉRE DÖNTÉSI MŰKÖRI TERV KÉSZÍTÉSE 2243 KÖKA, KASSAI UTCA G. 5. TEL: 06 29 428 189</p>	ÉPÍTÉSI MŰKÖRI TERV KÉSZÍTÉS 2243 KÖKA KASSAI UTCA G.

Kóka Község Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala
2243 Kóka, Dózsa Gy u. 1.
Tel: 06/29-428-101 Fax: 06/29-428-269

Tárgy: Dr. Faroun Ghassan kócai lakos
építési engedély iránti kérelme

Szám: 42/2007
Ügyintéző: Kókai János
Tel: 06/29-428-101
10.000 Ft-os illeték a kérvényen
bélyegben leróva.

HATÁROZAT

Dr. Faroun Ghassan 2243 Kóka, Kassai u. 6. szám alatti lakos kérelmére, az általa tulajdonolt Kóka, Kassai u. 6. szám, 1352 hrsz-ú ingatlanon meglévő orvosi rendelő és lakás tetőtéri bővítését

engedélyezem.

A meglévő épületrész földszinti helyiségei - lakás:

előtér: 13,50 m², közlekedő: 10,200 m², étkező: 22,60 m², konyha: 8,90 m², fürdő: 6,50 m², WC: 2,50 m², szoba: 19,60 m², szoba: 19,20 m², félszoba: 8,20 m²

Összesen: 111,20 m².

A meglévő épületrész földszinti helyiségei - orvosi rendelő:

szélfogó: 1,70 m², várószoba: 16,00 m², vetkőző: 1,70 m², vetkőző: 1,70 m², orvosi rendelő: 17,40 m², vizsgáló: 12,70 m², férfi WC: 1,90 m², női WC: 1,20 m², mosdó női: 1,20 m², személyzeti WC: 1,90 m², férfi mosdó: 2,36 m²

Összesen: 59,70 m².

A tetőtéri bővítés helyiségei:

Étkező, előtér: 29,20 m², mosdó, zuhanyozó: 3,80 m², WC, mosdó: 3,00 m², raktár: 18,50 m², pihenő szoba: 13,00 m², pihenő szoba: 9,2 m², iroda: 12,60 m².

Összesen: 89,30 m².

Az építési engedély kiadásához a szakhatóságok a következő kikötésekkel járultak hozzá:

Nagykátai Város Hivatásos Önkormányzati Tűzoltó parancsnoksága az F-12/1/2007. (2007. január 16.) levelében az építési engedély kiadásához tűzvédelmi szempontból hozzájárult.

Az ÁNTSZ a 75-2/2007. (2007. január 18.) sz. levelében az építési engedélyhez a következő kikötéssel járult hozzá:

- A betegek akadálymentes (mozgáskorlátozott) közlekedésének építészeti feltételeit biztosítani szükséges.

A felelős műszaki vezető nyilvántartási száma: FMV-É B-13-1083

Az engedélynek a következő feltételei vannak:

Az építési naplót a vonatkozó jogszabály szerint a kivitelezési munka megkezdésekor meg kell nyitni és azt az építkezés helyszínén kell tartani.

Az építés idejére a jogerős és végrehajtható építési engedélyt és a hozzátartozó jóváhagyott tervdokumentációt a helyszínen kell tartani.

















