

Előterjesztés a Gazdasági Bizottság 2025. júniusi ülésére

Tárgy: Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti, 1047 helyrajzi számú ingatlanon „Sószoba rendeltetési egység kialakítása”. Rendeltetésmód változás, új rendeltetés kialakításához kapcsolódó településképi bejelentési eljárás

Előterjesztő	Haris Ádám a Gazdasági Bizottság elnöke
Előterjesztés szakmai előkészítője	Karaba Tamás főépítész, Madácsi Viktória műszaki ügyintéző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	egyszerű szótöbbség

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Településképi Rendelet) 25. §. c) pontja szerint településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) kell lefolytatni az építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén.

Portik Imre (2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti lakos), mint Kérelmező **Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti, 1047 helyrajzi számú** ingatlanon „Sószoba rendeltetési egység kialakítása” rendeltetésváltozásának tudomásulvételére vonatkozó településképi bejelentési eljárást kezdeményezett.

A rendelet 28/A.§-a szerint a rendeletben szabályozott településképi véleményezési, településképi bejelentési és település képi kötelezési eljárásokkal kapcsolatos hatásköröket Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Ügyrendi Bizottságára ruházta át. A döntéseket a Településképi Rendelet 28/A. § (2) pontja alapján az önkormányzati főépítész készíti elő, a Tököli Polgármesteri Hivatal közreműködésével.

A fentiek és a csatolt dokumentáció alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását kezdeményezzük:

...../2025. (VI.24.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

Tököl Város Önkormányzata Gazdasági Bizottsága Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi eljárásokkal kapcsolatos hatáskörök átruházásáról szóló 11/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 1.§-ában kapott felhatalmazása alapján, **Portik Imre** 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti lakos, kérelmére a **Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti, 1047 helyrajzi számú** ingatlanon „Sószoba rendeltetési egység kialakítása” rendeltetésváltozásának tudomásulvételére irányuló településképi bejelentését **feltételek meghatározásával tudomásul veszi.**

Feltételek:

A rendeltetéshez tartozó két parkoló pozíció elérhetőségét tájékoztató táblával a közterületről jól látható módon jelezni, illetve megközelíthetőségét a szolgáltatás nyitvatartási ideje alatt biztosítani szükséges.

Az új közterületi kapcsolat létesítéséhez közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás szükséges.

Felkéri a bizottság elnökét a határozat mellékletét képező határozat kibocsátására.

Határidő: azonnal

Felelős: a bizottság elnöke



**TÖKÖL VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA
2316 Tököl, Fő u. 117.**

Ügyiratszám: 7053- /2025.

Tárgy: Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti,
1047 helyrajzi számú ingatlanon „Sószoba
rendeltetési egység kialakítása”.
Rendeltetésmód változás, új rendeltetés
kialakítása (településképi bejelentés)

Ügyintéző: Karaba Tamás

HATÁROZAT

Tököl Város Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Ügyrendi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a **Portik Imre** (2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti lakos) kérelmére a **Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti, 1047 helyrajzi számú** ingatlanon „Sószoba rendeltetési egység kialakítása” rendeltetésváltozásának tudomásulvételére vonatkozó településképi bejelentését és egyúttal a bejelentés alapján az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez a hatósági bizonyítvány kiállítására vonatkozó kérelmét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 47.§ (1) bekezdés a) pontja alapján

feltételek meghatározásával tudomásul veszem.

A rendeltetéshez tartozó két parkoló pozíció elérhetőségét tájékoztató táblával a közterületről jól látható módon jelezni, illetve megközelíthetőségét a szolgáltatás nyitvatartási ideje alatt biztosítani szükséges.

Az új közterületi kapcsolat létesítéséhez közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás szükséges.

Felhívom az Ügyfél figyelmét, hogy amennyiben a döntésben foglaltaktól eltérő végrehajtás történik, hivatalból településképi kötelezési eljárást folytatok le, amelynek eredményeképpen az építető az építmény, építményrész átalakítására vagy elbontására kötelezhető. A településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben településképi védelmi bírság szabható ki.

Az építési tevékenységet a bejelentéstől számított 6 hónapon belül kell megkezdeni, ellenkező esetben ismételt bejelentés benyújtása szükséges.

Jelen határozat a fent említett ingatlanon rendeltetésmód változás és kapcsolódó építési tevékenység településképi vonatkozásában rendelkezik, és nem mentesít az egyéb szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzése alól.

A bejelentett tevékenység folytatását a polgármester hivatalomon keresztül ellenőrizheti és ha a bejelentéstől, annak betartandó feltételeitől eltérő végrehajtást tapasztal, a településképi követelmények érvényesítése érdekében településképi kötelezési eljárást folytathat le.

Döntésem ellen a kézhezvételt követő 15 napon belül Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez címzett (2316 Tököl, Fő u. 117.), hatóságomnál két példányban benyújtott illetékmentes fellebbezéssel élhetnek.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

INDOKOLÁS

Bejelentő rendeltetésmód változás / új rendeltetés, azon belül sószoba szolgáltatás létesítésére nyújtott be településképi bejelentést.

A kérelemhez mellékelte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. §-ban meghatározott tartalmú kérelmet, építészeti tervdokumentációt és műszaki leírást (mely tartalmazza az állapottrögzítő terveket, fényképeket).

A bejelentés és a benyújtott dokumentáció alkalmas a rendeletben meghatározott településképi követelményeknek történő megfelelés elbírálására.

A benyújtott dokumentumok alapján a településképi bejelentést feltételek megállapításával tudomásul veszem, mert megállapítható, hogy a településképi bejelentés és az épület rendeltetésmódjának megváltoztatása megfelel Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú Önkormányzati rendelete 14. §-ban a településközponti vegyes övezet területére hozott rendelkezéseknek.

A Korm. rendelet 48. § alapján az önkormányzat a Méptv.-ben meghatározott határidőn belül a tervezett rendeltetésváltoztatást tudomásul veszi, ha a tervezett rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek.

A fentiekre tekintettel Portik Imre (2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti lakos) kérelmező az ingatlan-nyilvántartásban, Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatti, 1047 helyrajzi számon, „Sószoza rendeltetési egység kialakítása” rendeltetéssel nyilvántartott épület rendeltetésváltozásának tudomásulvételére vonatkozó településképi bejelentését feltételekkel tudomásul veszem.

A Korm. rendelet 47. § (2) bekezdése alapján, ha az önkormányzat a bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni.

A kivitelezési munkák terv szerinti megvalósulását Hivatalom ellenőrizheti.

A bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire a településképi védelméről szóló Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2019.(V.10.) számú rendeletének 28. §-a alapján figyelmeztettem.

Döntésem a fenti rendelkezések, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 80.§ (1) bekezdése, 81.§ (1) bekezdése, 85.§-86.§. figyelembevételével hoztam meg.

Hatáskörömet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 46.§ (1) bekezdése, valamint Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének „a településképi védelméről” szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének 28/A. §-a biztosítja. Illetékességemet az Ákr. 16.§ (1) bekezdés a) pontja alapján állapítottam meg.

A Bizottság hatáskörét, illetékességét Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi eljárásokkal kapcsolatos hatáskörök átruházásáról szóló 11/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelete 1. §. állapítja meg.

A jogorvoslatról való tájékoztatásom az Ákr. 112.§ (1)-(2) bekezdésén, 113.§ (1) bekezdés b) pontján, 116.§ (1) bekezdésén, (2) bekezdés a) pontján és 118.§ (3) bekezdésén alapul.

A fellebbezésre vonatkozó illetékfizetésről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 28.§ (1) bekezdése, mértékéről a 29. § (2) bekezdése, és 73.§-a alapján adtam tájékoztatást.

Tököl, 2025. június „....”

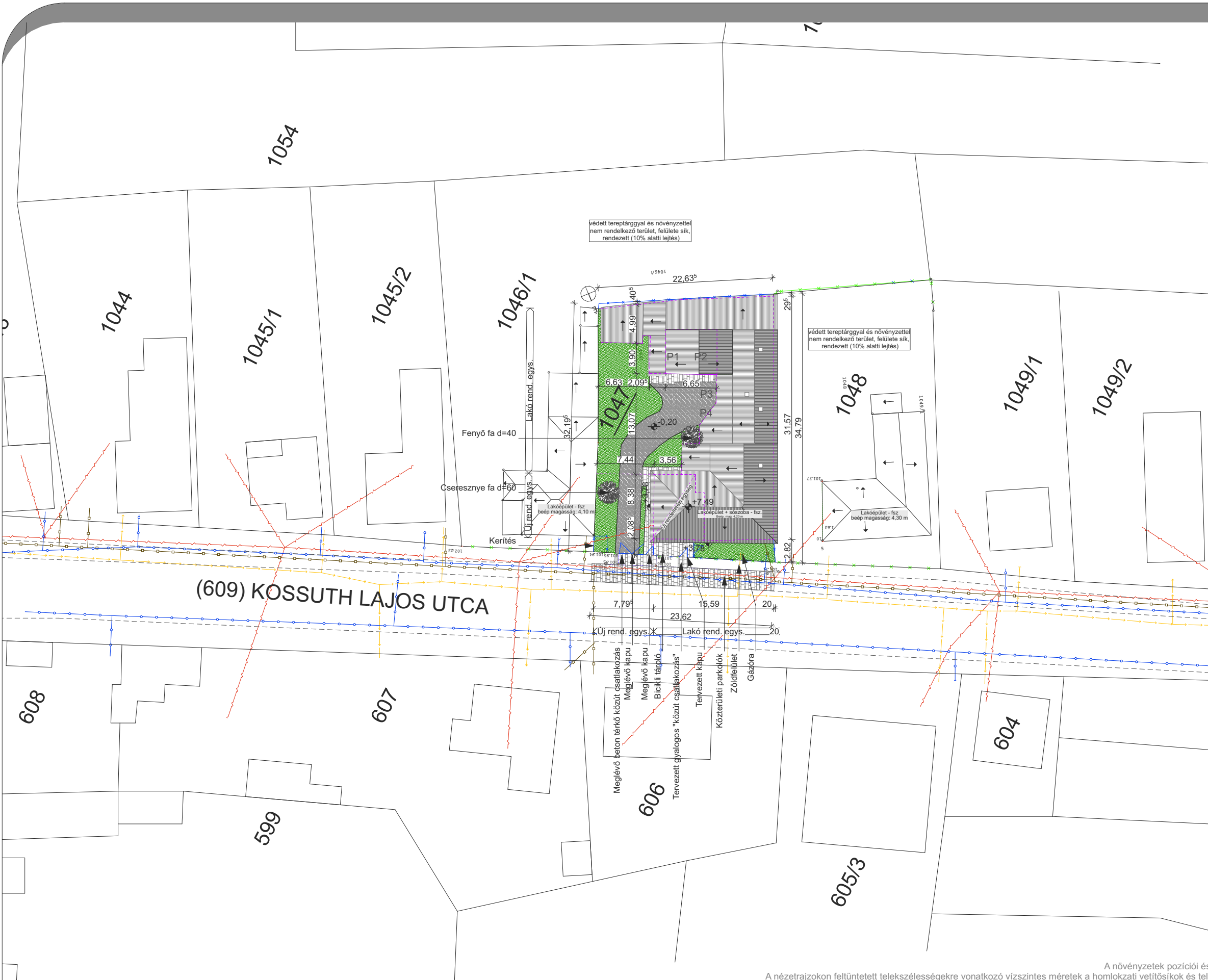
Haris Ádám

bizottsági elnök

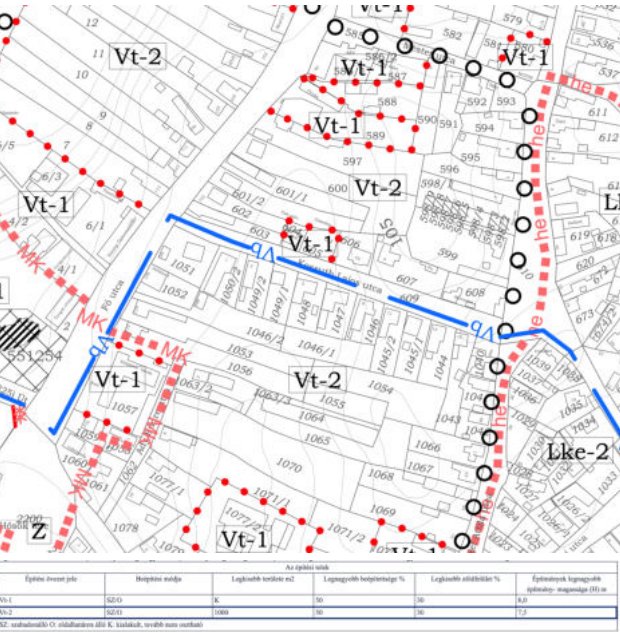
Kapják:

- Portik Imre, 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. – Kérelmező
- Irattár

Helyszínrajz - M = 1:500
Mod v03



Pest Vármegyei Kormányhivatal Ráckeve 2300 Szent István tér 3.			
Ingatlan leíró adatai			
2025.04.09			
TÖKÖL		Szektor: 61	
Belterület 1047 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
2316 TÖKÖL Kossuth Lajos utca 7.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o ha m2	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0	733 0.00



- gáz (4m³/h) nincs bekötve a telekre
- elektromos áram 0,4 kV (230V - 50Hz - 3x32A)
- víz (0,6m³/nap)
- csatorna (0,6m³/nap)

A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!
A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítésű és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrajzon feltüntetettől!

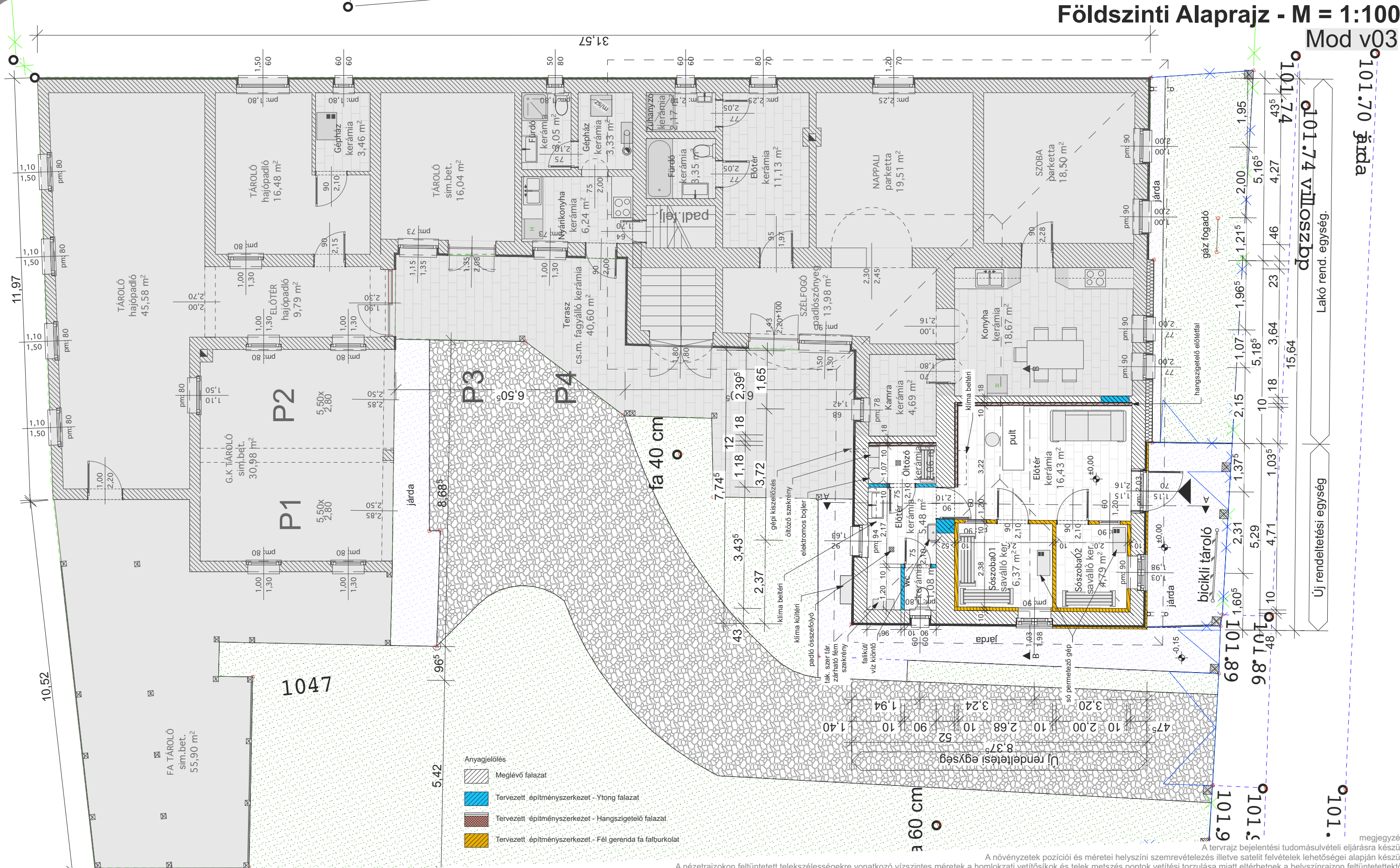
É-1

Építető:	Portik Imre 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Ép.helye:	2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. Hrsz: 1047

Sószoba, új szolgáltató rendeltetési egység kialakítása Településképi bejelentési eljárás
M = 1:500
2025. 06. 13.

Tervező:	Simon Kálmán Okleveles Építész Üzemmérnök É-3-13-0179 tel: +36309423431
Meghatalmazott:	Illés Máté tel: +36 30 931 3448

Földszinti Alaprajz - M = 1:100
Mod v03



É-2

Építető: **Portik Imre**
2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Ép.helye: 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Hrsz: 1047

Sószoza, új szolgáltató rendeltetési
egység kialakítása
Településképi bejelentési eljárás

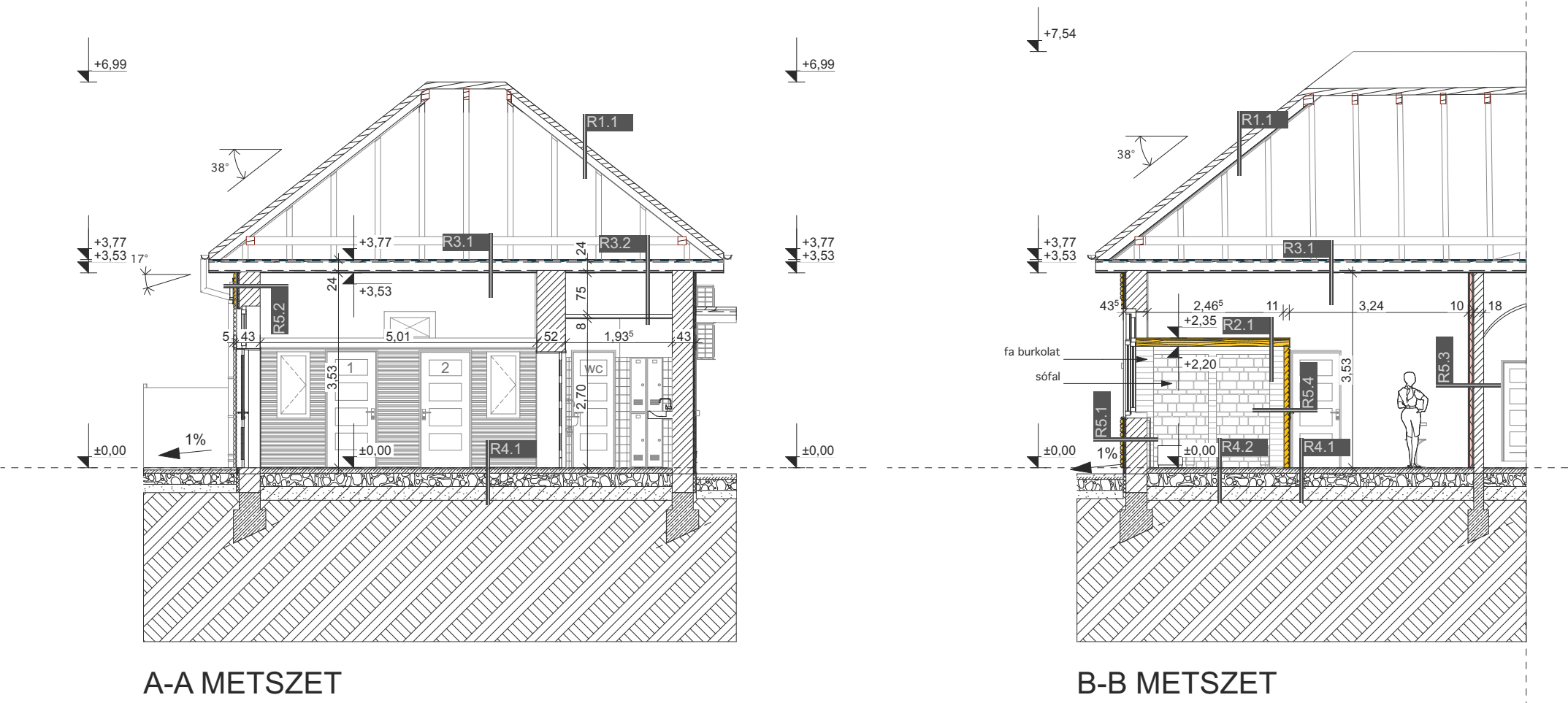
M = 1:100
2025. 06. 13.

Tervező: **Simon Kálmán**
Okleveles Építész Üzemmmérnök
É-3-13-0179
tel: +36309423431
Meghatalmazott: **Illés Máté**
tel: +36 30 931 3448

Új rendeltetési egység

Lakó rend. egység.

megjegyzés:
A tervrajz bejelentési tudomásulvételi eljárásra készült!
A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!
A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítősíkok és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrájon feltüntetettől!



Rétegrendek:

R1.1/ Tető - hőszigetetlen - meglévő		
Vörös színű betoncserep	3,50	cm
Tetőléc	3.50/5.00	cm
Ellenléc	5.00/5.00	cm
Páraáteresztő tetőfólia	1	rtg
Szarufa	10/15	cm
Padlás légtér		
R2.1/ Köztes földem - szőszoba		
Légtér		
Fa, deszka borítás	2,00	cm
Páratechnikai fólia	1,00	rtg
Fél rönk gerenda	12,00	cm
Belső légtér		
R3.1/ Padlásfödém - fafödém - meglévő		
Padlás légtér		
Meglévő padlásfödém - fa gerendás földem	-	cm
Glettelés + festés		
Belső légtér		

R3.2/ Padlásfödém - fafödém - meglévő - álmennyezettel		
Padlás légtér		
Meglévő padlásfödém - fe gerendás földem	-	cm
Glettelés + festés		
Belső légtér		
Gipszkarton tartószerkezet	3,50	cm
Impregnált, tűzálló gipszkarton (min. RF15)	1,50	cm
Glettelés + festés+felületkezelés		
R4.1/ Földszinti padló		
Padlóburkolat + ragasztó	2,00	cm
Padlókiegyenlítő réteg	1	rtg
Meglévő rétegrend	-	cm
Termett talaj		
R4.2/ Földszinti padló - szőszoba		
Saválló padlóburkolat + ragasztó + fuga	2,00	cm
Kenhető vízszigetelés	2	rtg
Padlókiegyenlítő réteg	1	rtg
Meglévő rétegrend	-	cm
Termett talaj		

R5.2/ Teherhordó falazat - külső fa burkolattal		
Gyalult, kezelt fa burkolat	1,50	cm
Tartószerkezet + rögzítő túske	4,00	cm
Kiszellőztetett légrés	3,00	cm
Meglévő EPS homlokzati hőszigetelő rendszer	5,00	cm
Sűrített fém dűbelezéssel		
Meglévő falazat	-	cm
belső oldali vakolat, glettelés, felületképzés	0,50	cm
R5.3/ Rendeltetési egységek közötti fal		
Tűzálló gipszkarton RF15	1,50	cm
Páratechnikai fólia	1	rtg
Vázszerkezet + közte hangcsillító közetgyapot kitöltés	10,00	cm
Meglévőfalazat	-	cm
R5.4/ Sőszoba falazat		
Sőszoba belső légtér		
Fa, deszka borítás	2,00	cm
Páratechnikai fólia	1,00	rtg
Fél rönk gerenda	10,00	cm

- Anyagjelölés
- Meglévő falazat
 - Tervezett építményszerkezet - Ytong falazat
 - Tervezett építményszerkezet - Hangszigetelő falazat
 - Tervezett építményszerkezet - Fél gerenda fa falburkolat

É-3

Építető: **Portik Imre**
2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Ép.helye: 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Hrsz: 1047

Sőszoba, új szolgáltató rendeltetési egység kialakítása
Településképi bejelentési eljárás
M = 1:100
2025. 06. 13.

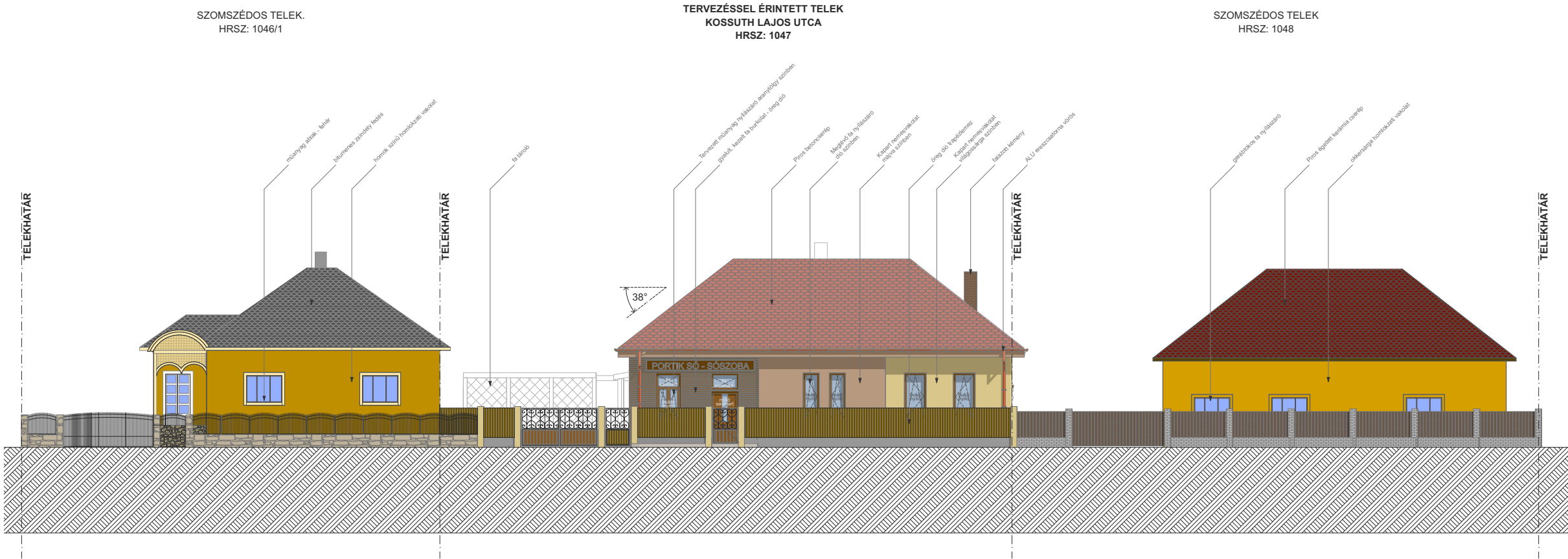
Tervező: **Simon Kálmán**
Okleveles Építész Üzemmmérnök
É-3-13-0179
tel: +36309423431
Meghatalmazott: **Illés Máté**
tel: +36 30 931 3448

A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítősíkok és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrájon feltüntetettől!

A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!

A tervrajz bejelentési tudomásulvételi eljárásra készült!

megjegyzés:



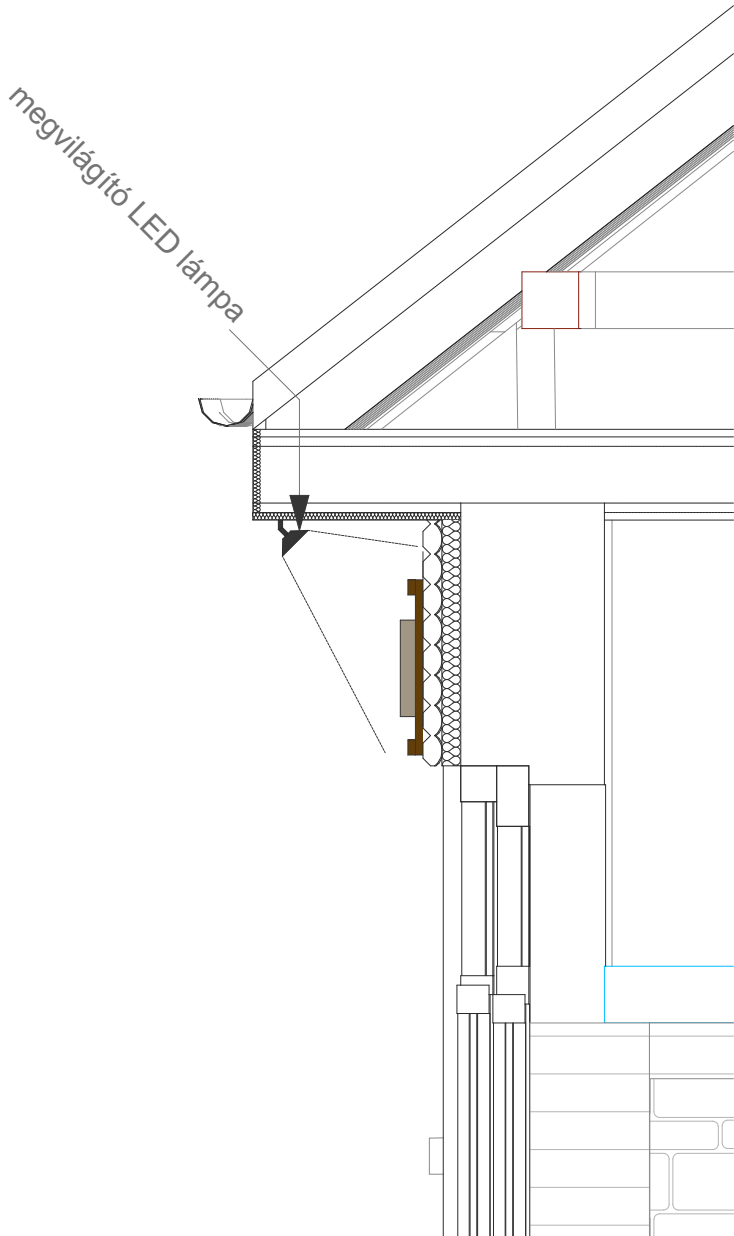
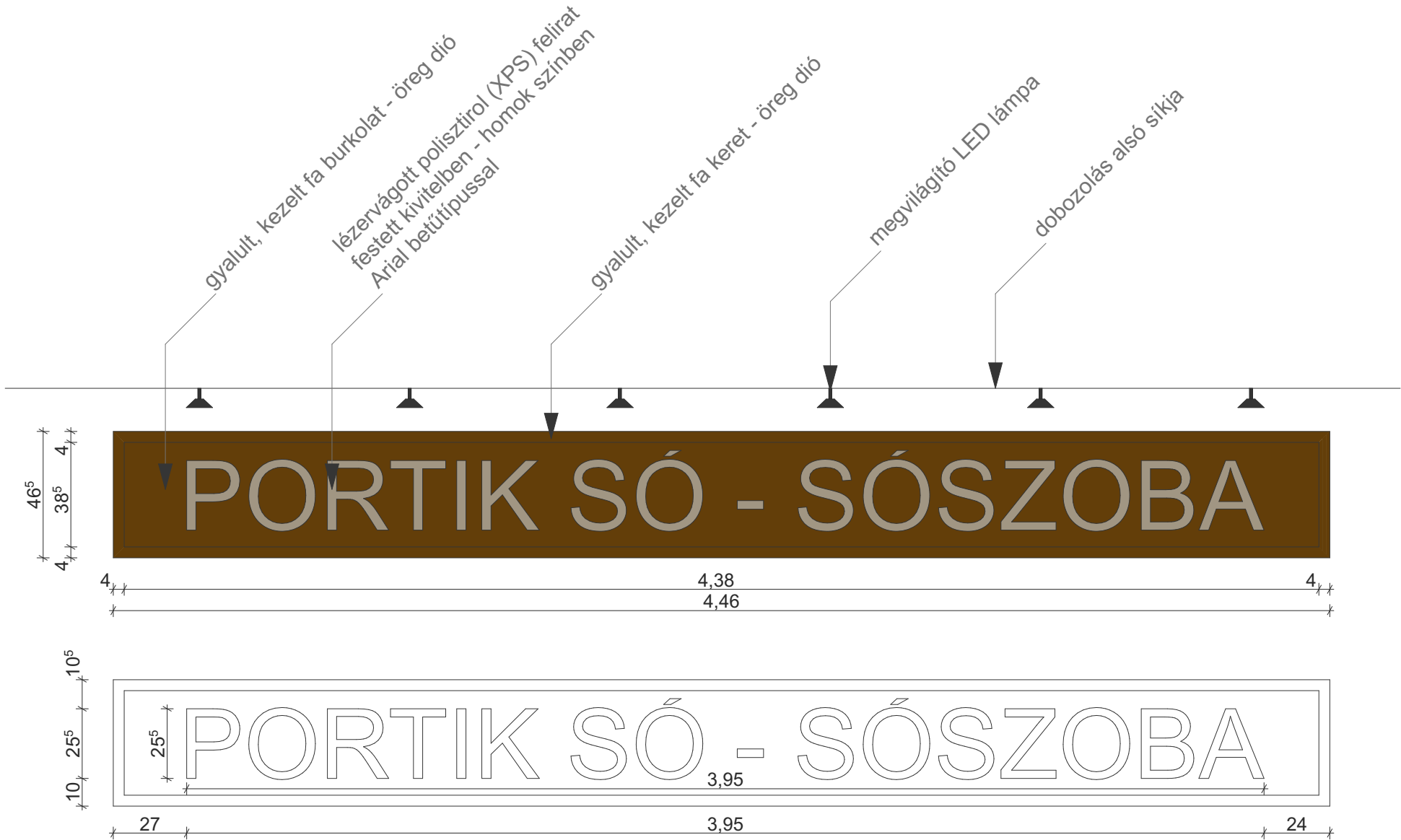
A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítésikok és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrajzon feltüntetettektől!

A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!

A tervrajz bejelentési tudomásulvételi eljárásra készült!

megjegyzés:

É-04	Építtető:	Portik Imre 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.	Sószoba, új szolgáltató rendeltetési egység kialakítása Településképi bejelentési eljárás	Tervező:	Simon Kálmán Okleveles Építész Üzemmérnök É-3-13-0179 tel: +36309423431
	Ép.helye:	2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. Hrsz: 1047		M = 1:200	Meghatalmazott:
			2025. 06. 13.		



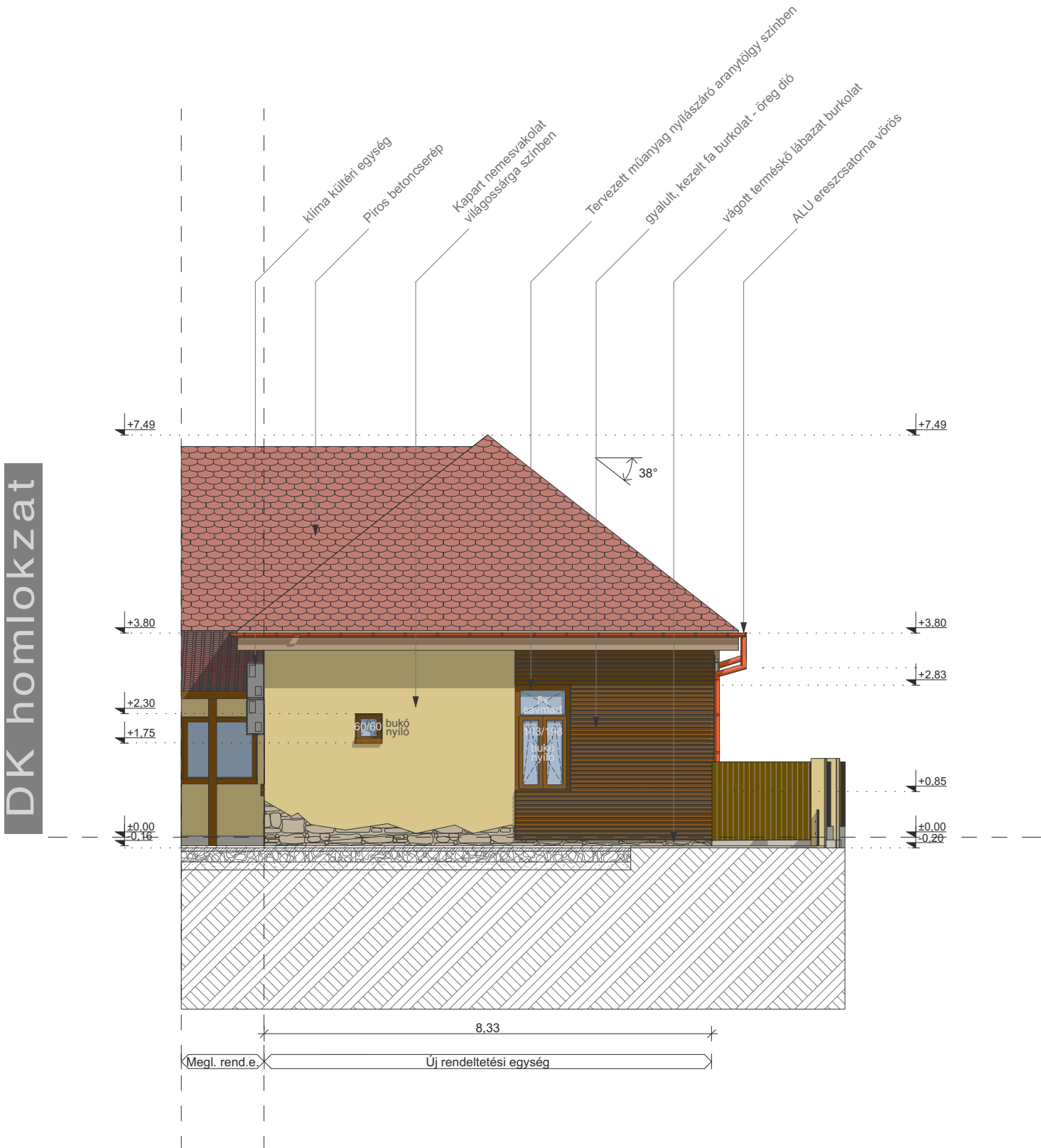
A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítősíkok és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrajzon feltüntetettektől!

A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!

A tervrajz bejelentési tudomásulvételi eljárásra készült!

megjegyzés:

É-05	Építető:	Portik Imre 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.	Sószoba, új szolgáltató rendeltetési egység kialakítása Településképi bejelentési eljárás	Tervező: Simon Kálmán Okleveles Építész Üzemmérnök É-3-13-0179 tel: +36309423431 Meghatalmazott: Illés Máté tel: +36 30 931 3448
	Ép.helye:	2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. Hrsz: 1047	M = 1:20	
			2025. 06. 13.	



A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítésíkok és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrajzon feltüntetettektől!

A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!

A tervrajz bejelentési tudomásulvételi eljárásra készült!

megjegyzés:

É-6

Építtető: **Portik Imre**
2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.

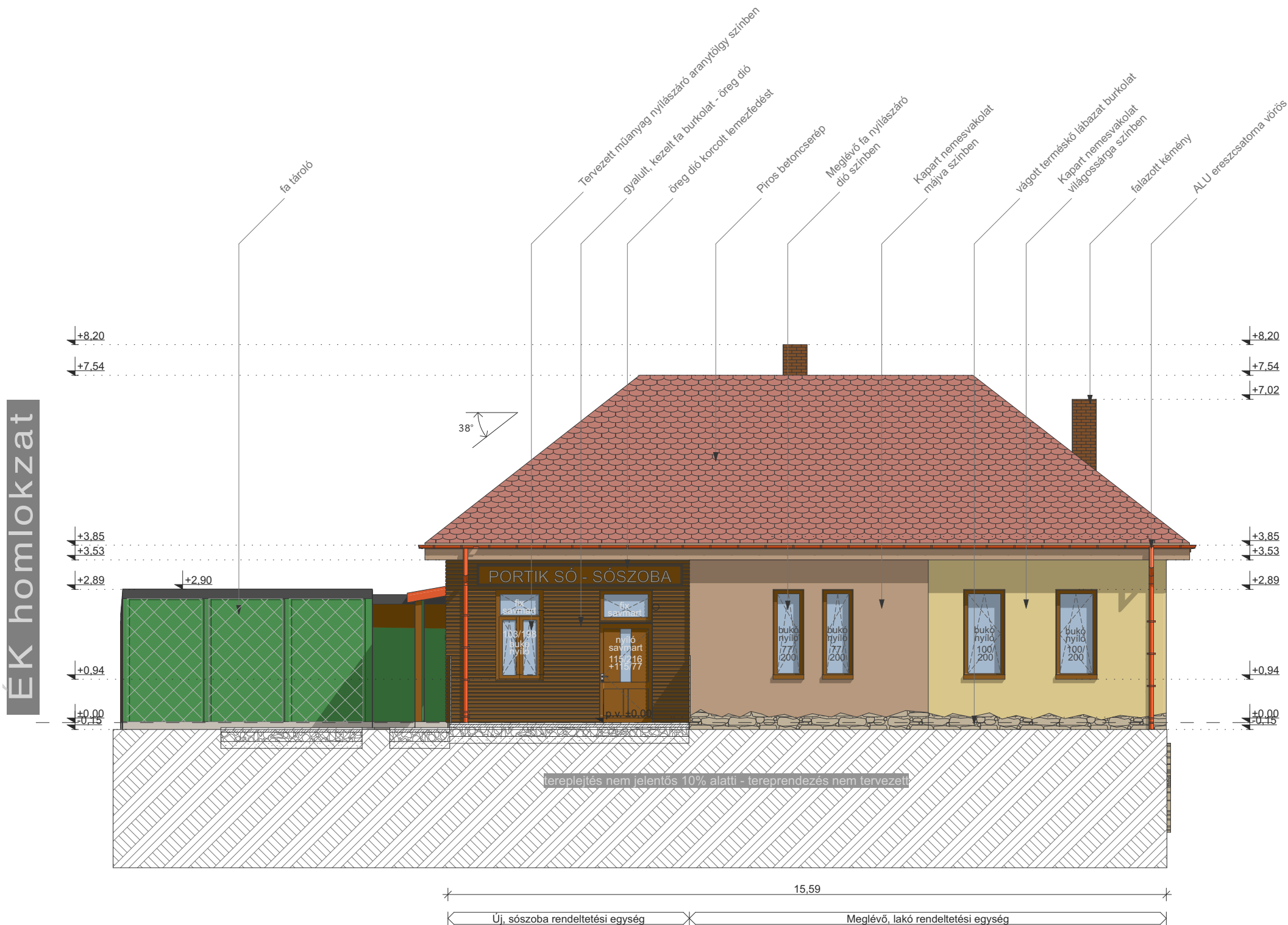
Ép.helye: 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Hrsz: 1047

Sószoba, új szolgáltató rendeltetési egység kialakítása
Településképi bejelentési eljárás

M = 1:100
2025. 06. 13.

Tervező: **Simon Kálmán**
Okleveles Építész Üzemmmérnök
É-3-13-0179
tel: +36309423431

Meghatalmazott: **Illés Máté**
tel: +36 30 931 3448



A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítősíkok és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrajzon feltüntetettektől!

A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!

A tervrajz bejelentési tudomásulvételi eljárásra készült!

megjegyzés:

É-8

Építtető: **Portik Imre**
2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.

Ép.helye: 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Hrsz: 1047

Sószoba, új szolgáltató rendeltetési egység kialakítása
Településképi bejelentési eljárás

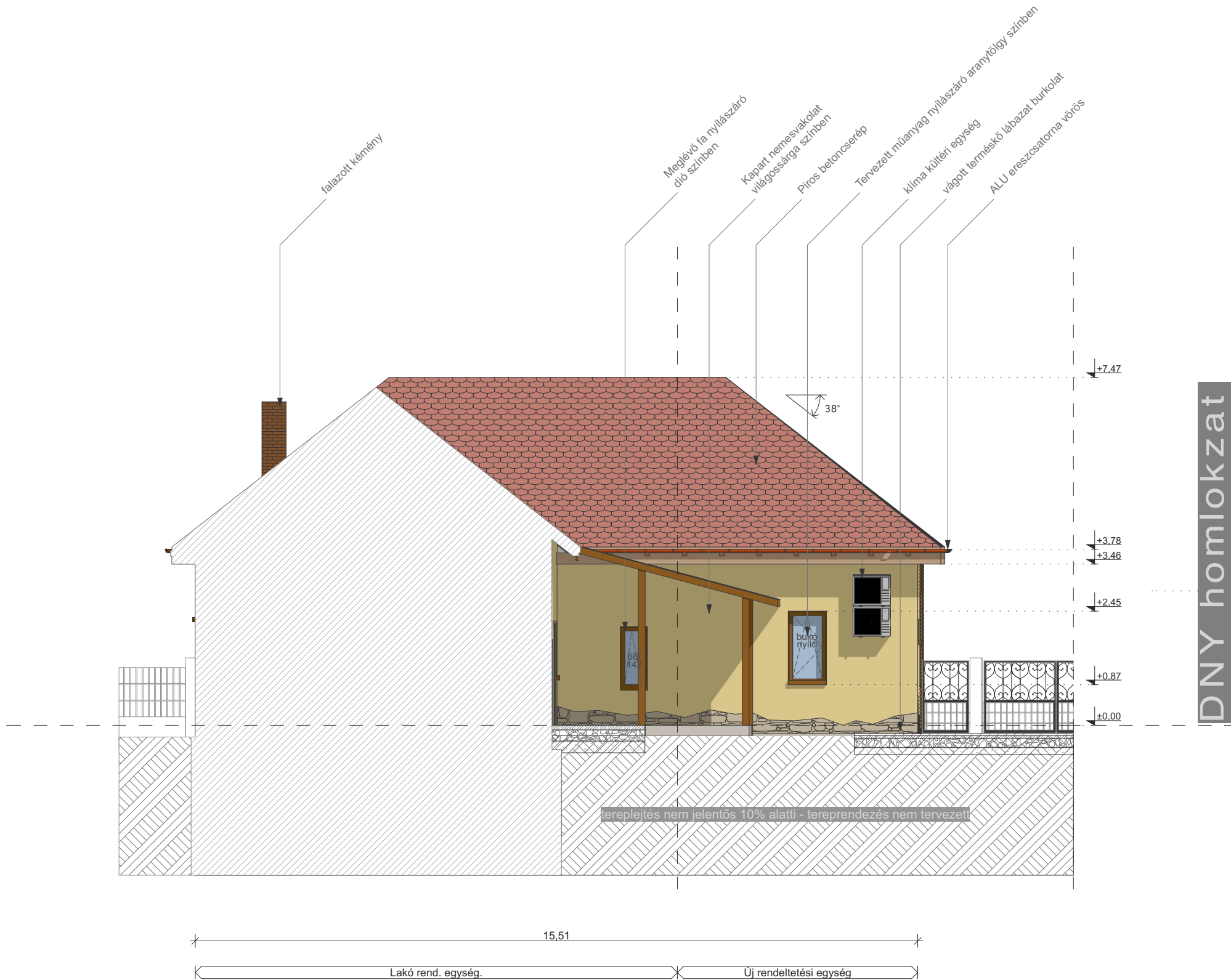
M = 1:100

2025. 06. 13.

Tervező: **Simon Kálmán**
Okleveles Építész Üzemmérnök
É-3-13-0179
tel: +36309423431

Meghatalmazott: **Illés Máté**
tel: +36 30 931 3448

Dél-Nyugati Homlokzat - M = 1:100
Mod v03



A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítősíkok és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrajzon feltüntetettektől!

A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!

A tervrajz bejelentési tudomásulvételi eljárásra készült!

megjegyzés:

É-9

Építtető: **Portik Imre**
2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.

Ép.helye: 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Hrsz: 1047

Sószoba, új szolgáltató rendeltetési egység kialakítása
Településképi bejelentési eljárás

M = 1:100
2025. 06. 13.

Tervező: **Simon Kálmán**
Okleveles Építész Üzemmérnök
É-3-13-0179
tel: +36309423431

Meghatalmazott: **Illés Máté**
tel: +36 30 931 3448



A nézetrajzokon feltüntetett telekszélességekre vonatkozó vízszintes méretek a homlokzati vetítősíkok és telek metszés pontok vetítési torzulása miatt eltérhetnek a helyszínrajzon feltüntetettektől!

A növényzetek pozíciói és méretei helyszíni szemrevételezés illetve satelit felvételek lehetőségei alapján készült!

A tervrajz bejelentési tudomásulvételi eljárásra készült!

megjegyzés:

É-11	Építtető:	Portik Imre 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.	Sószoba, új szolgáltató rendeltetési egység kialakítása Településképi bejelentési eljárás	Tervező:	Simon Kálmán Okleveles Építész Üzemmérnök É-3-13-0179 tel: +36309423431
	Ép.helye:	2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. Hrsz: 1047			Meghatalmazott: Illés Máté tel: +36 30 931 3448



É-13

Építető: **Portik Imre**
2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Ép.helye: 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.
Hrsz: 1047

Sószoba, új szolgáltató rendeltetési
egység kialakítása
Településképi bejelentési eljárás
M =
2025. 06. 13.

Tervező: **Simon Kálmán**
Okleveles Építész Üzemmérnök
É-3-13-0179
tel: +36309423431
Meghatalmazott: **Illés Máté**
tel: +36 30 931 3448

megjegyzés:
tervezési és építési engedélyezési eljárásra készült!
tervezési és építési engedélyezési eljárásra készült!
tervezési és építési engedélyezési eljárásra készült!

MŰSZAKI LEÍRÁS

új rendeltetés kialakításához

Készült: **Portik Imre** (2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7.) által kialakítandó *szószoba szolgáltató rendeltetési egység településképi bejelentési eljárásához*.

Építés helye: **2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7**

HRSZ: **1047**

1. KÉRELEM RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA:

A 2316 Tököl, Kossuth Lajos utca 7. szám alatt található, 1047 helyrajzi számú ingatlanon álló épület jelenleg lakóépületként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A megrendelő szándéka szerint az ingatlanban – a lakófunkció megtartása mellett – egy új, természetgyógyászati célt szolgáló szószoba kerül kialakításra, mely önálló rendeltetési egységként, részben elhatárolt módon működne az épületen belül. Kosárban egy asztalos műhely is üzemelt az ingatlanban, de ma már ezt a tevékenységet nem folytatják.

A tervezett funkciómódosítás rendeltetésváltozásnak minősül, mivel az érinti az épület használatának célját, és az önálló rendeltetési egység rendeltetése megváltozik. A beavatkozás nem tartozik építési engedélyhez kötött tevékenység körébe, így a vonatkozó eljárásrend alapján településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

A rendeltetésváltozási eljárás megindításának alapját a 2023. évi C. törvény (a magyar építészetről szóló törvény) képezi, amely meghatározza az építmények rendeltetésének megváltoztatásával kapcsolatos eljárásokat. A törvény rendelkezései szerint a településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges az építmények rendeltetésének megváltoztatása esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.

A fentiek alapján a rendeltetésváltozás bejelentése jogszerűen és kötelezően településképi bejelentési eljárás keretében történik, melyhez jelen dokumentáció mellékleteként csatolásra kerülnek a szükséges építészeti-műszaki tervek, valamint a rendezési tervi előírásoknak való megfelelést igazoló dokumentációk.

2. A TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ PARAMÉTEREI, FŐBB ADATAI:

Az ingatlan nyilvántartás szerint a telken „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” található.

Előírásai:

Az építési telek					
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény- magassága (H) m
Vt-1	SZ/O	K	50	30	8,0
Vt-2	SZ/O	1000	50	30	7,5

SZ: szabadonálló O: oldalhatáron álló K: kialakult, tovább nem osztható

A $\pm 0,00$ a Balti feletti 101,94 m-nek felel meg

Beépítési mód:

SZ/O

Övezeti besorolás

Vt-2

Telek területe:

733 m2

Építmények bruttó alapterülete:

nem változik m2

Burkolatok (járda stb.):

nem változik m2

Beépítési százalék:

nem változik %

Zöldfelület:

nem változik m2

Zöldfelületi mutató:

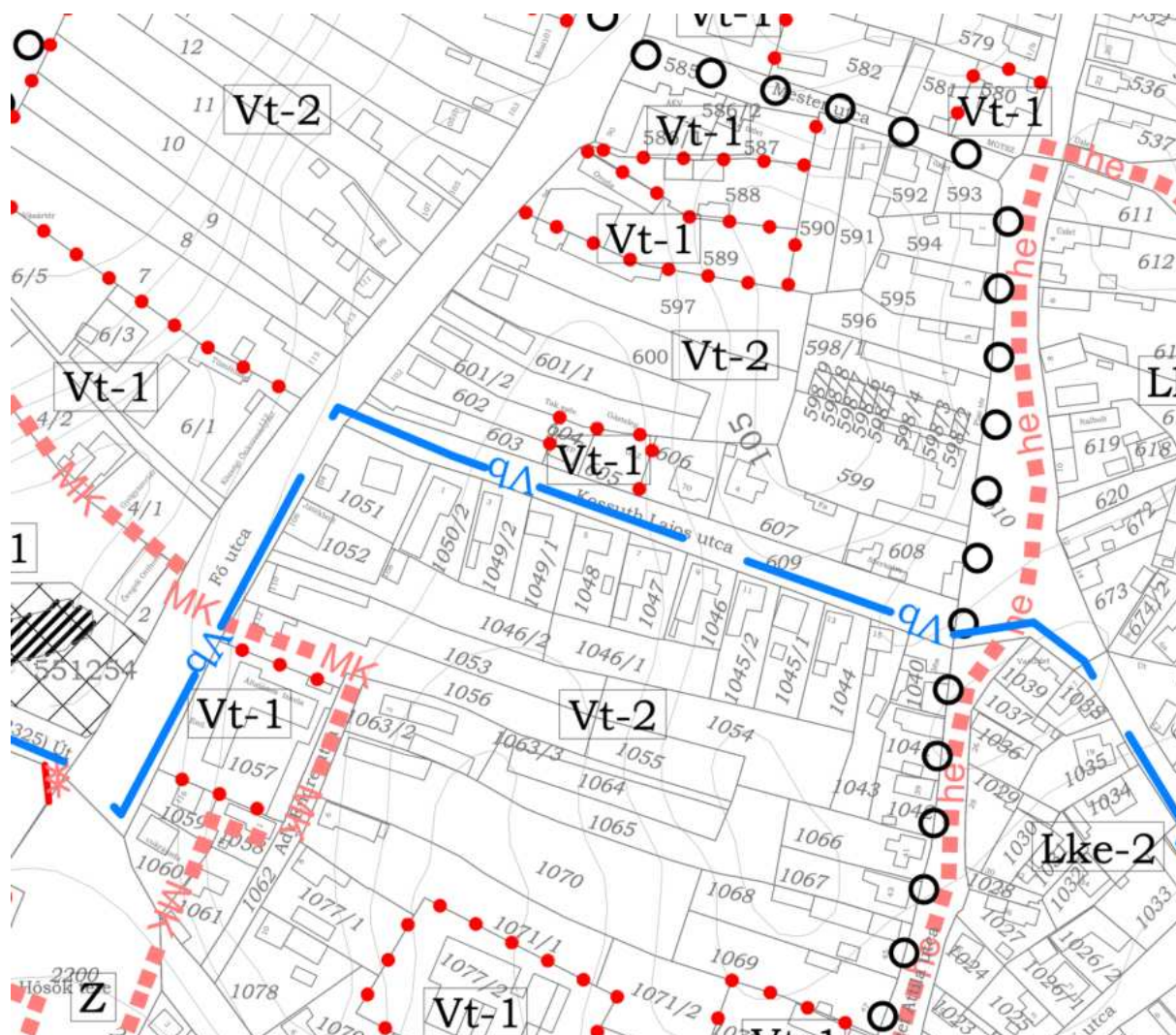
nem változik %

Szintterületi mutató:

nem változik

Építménymagasság:

nem változik m



1. kép – szabályozási tervlap részlet

Megjegyzés: Az tervezett rendeltetés kialakítása nem jár a beépítési paraméterek megváltozásával (Beépítettség, Zöldfelület, Építménymagasság)!

Pest Vármegyei Kormányhivatal Ráckeve 2300 Szent István tér 3.				
Ingatlan leíró adatai 2025.04.09				
TÖKÖL Belterület 1047 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:			
2316 TÖKÖL Kossuth Lajos utca 7.				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	733	0.00	

2. kép – Földhivatali tulajdoni lap részlet- ingatlan leíró adatai

3. ELŐZMÉNYEK:

Az ingatlan Tököl város, Kossuth Lajos utca 7. szám alatt található. környezete rendezett, az épület jól karbantartott, kora ellenére. Az évek során többször is bővült, hol engedéllyel, hol a nélkül. Ezen bővítése mind 10 éven túliak, melyet a műhold felvételek és a csatolt nyilatkozat is alátámaszt.



3. kép – google műhold felvételi fotó – 2014/7 hó

Az épület többször, több fázisban bővítve érte el jelenlegi formáját, méretét. Az idők során több funkcióval is rendelkezett már, így nem idegen tőle egy újabb funkció kiszolgálása.

4. TECHNOLÓGIAI LEÍRÁS – SÓTERÁPIÁS RENDELTETÉSI EGYSÉG

Általános ismertetés

A tervezett rendeltetésváltás célja egy természetgyógyászati célú sóterápiás egység kialakítása. Az új funkció keretében két szoba, egy előtér árusítópulttal, valamint a szükséges kiszolgáló helyiségek kerülnek kialakításra.

Helyiségek és funkciók

- **Előtér:** Külön bejáratral rendelkező fogadótér, ahol egy árusítópult kap helyet. Innen nyílik a két szoba, valamint a kiszolgáló helyiségek.
- **Szobák (2 db):** A terápiás kezelések helyszínei, ahol az AREC sópermetező technológia alkalmazásával száraz sóaeroszol kerül a légtérbe. arec.hu+3 arec.hu+3 bestlifepro.hu+3
- **Kiszolgáló helyiségek:**
 - **Előtér kézmosóval:** Kézmosóval és takarítószer tárolóval felszerelt helyiség, amelyből nyílik a WC és az öltöző.
 - **WC:** Különálló mellékhelyiség padlóösszefolyóval.
 - **Öltöző:** A vendégek számára biztosított helyiség ruházat és cipőváltáshoz.

Sóterápiás technológia

A szobákban az AREC Aerosol technológia kerül alkalmazásra, amely során magas hőmérsékletre hevített, abszolút száraz sót aprítanak fel extrém fordulatszámon. Ennek eredményeként a levegőbe kerülő sóaeroszol diszperzitása és elektromos töltöttsége ideális, a hatóanyag mennyisége pedig eléri a 8 mg/m³ koncentrációt. A sószemcsék mérete 90%-ban 5 µm alatti, és a klíma 180 percig stabil marad. A hőmérséklet és légnyomás normál, a páratartalom 60% alatti.

Műszaki követelmények

- **Szellőzés:** A szobák megfelelő szellőzésének biztosítása szükséges a sóaeroszol egyenletes eloszlása és a levegő minőségének fenntartása érdekében. A terápia után a helyiségek kiszellőztetése fontos, ez a szobánkénti nyílászárókkal megoldott.
- **Felületkezelés:** A helyiségek belső felületeinek kialakítása során sóálló anyagok és bevonatok alkalmazása tervezett a korrózió elkerülése érdekében.
- **Elektromos ellátás:** A sópermetező berendezések működtetéséhez szükséges elektromos hálózat kiépítése tervezett (nem része jelen eljárásnak), figyelembe véve a készülékek teljesítményigényét. (A közműrendszerek szétválasztása tervezett a könnyebb elszámolhatóság végett.)
- **Vízvételi lehetőség:** A kézmosó és a falikút kialakítása során visszacsapó szeleppel ellátott vízvételi pontok biztosítása szükséges a higiéniai előírások betartása érdekében.

A helyiségeket használók becsült összlétszáma 10 fő alatti.

A vizes helyiségeket és az öltözőt 2m magasságig csempe burkolattal kell ellátni.

Megjegyzés!

A sószoza nem minősül egészségügyi szolgáltatásnak, mivel a Népegészségügyi Hivatal álláspontja szerint annak nincs bizonyított gyógyászati hatása, így az ügyben eljárni szakhatóságként nem kíván!

Az illetékes Környezetvédelmi Hivatallal történt telefonos egyeztetés alapján szakhatóságként eljárni nem kívánnak, mivel a rendeltetés kialakítása nem jár építési engedélyezési eljárás lefolytatásával.

5. PARKOLÓ IGÉNY SZÁMÍTÁS, MEGKÖZELÍTÉS:

Tököl Város Helyi építési Szabályzata alapján:

„3. § (1) A vegyes területeken a létesítményekhez az országos érvényű jogszabály által előírt szükséges parkoló-mennyiséget telken belül kötelező kialakítani. (2) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa ültetendő.”

Mivel a HÉSZ nem rendelkezik előírányzott számokkal, így az **OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** 4.számú melléklete az irányadó

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. Lakófunkció: 1 db
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0–100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után

Ezek alapján:

Árusítótér alapterülete (Előtér): 16,43 m²

Ezek alapján **további 2 db parkoló kialakítása szükséges.**

Kialakított/kialakítandó parkolók száma:

- 2 db a lakóépület esetében, melyek a meglévő (térképen nem feltüntetett) építményben kaptak helyet. – P1 és P2
- 2 db a szolgáltató egység esetében, melyek a meglévő murvás területen alakítandóak ki. – P3-P4

Kerékpárok elhelyezésének számítása:

az **OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** 7.számú melléklete alapján:

1. Lakás és üdülőegységenként 1 db
2. /a Kereskedelmi egység (0-1000m²-ig) – Az árusítótér minden megkezdett 150 m² alapterülete után 2 db

Ezek alapján:

3 db kerékpár elhelyezésére szolgáló kerékpár tároló kialakítása szükséges.

A lakás esetében ez az épület tárolóiban most is megoldott.

A szolgáltató funkció esetében a terveken jelölt helyen kialakítható.

Közútkapcsolat:

A tervezett épület korábban kialakított beton térkő burkolatú közútkapcsolattal rendelkezik. Ezen felül egy új közútkapcsolat kiépítése tervezett az új személyi bejáró felől. Burkolata a kiépült burkolatével azonos.

Felhívom az Építető figyelmét, hogy új közútcsatlakozás kialakításához kérje meg a helyi Önkormányzat közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulását!

Belső közlekedés:

Az ingatlan **közforgalom elől elzárt.**

Az elzárás módja kapuval történik és a Kossuth Lajos utca (hrsz 609) felől „Idegeneknek behajtani TILOS” táblával tervezett.

A belső parkolókat táblával kell kijelölni.

A területen található **közlekedési létesítmények kezeléséről a Tulajdonos gondoskodik.**

A belső „úthálózat” korábban kialakított kavicsos burkolat, szegélykövel építve.

6. ÉPÍTÉSZETI LEÍRÁS

Tervezési program:

Megrendelő azzal a kéréssel fordult hozzám, hogy tervezzem meg számára a meglévő lakóépületében kialakítandó szolgáltató egység (sószo) rendeltetést. Az épület Környezete rendezett, jelenleg is alkalmas a funkció kialakítására. Megjelenésben, stílusban egy fa hatású homlokzatburkolat kialakítására volt igény, mely illeszkedik a sószoák belső dizájnájához, tükrözve a só és a fa mint természetes anyagok szoros kapcsolatát.

Megrendelő az utcai homlokzaton kívánja kialakítani az új rendeltetési egység bejáratát egy „cégérrel”. Lásd utcakép, homlokzati tervlap és Reklám felirat tervlapon.

Az épület anyaghasználatában úgy lett megtervezve, hogy a biztonságos használathoz szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen. A későbbi megújuló energiaforrásokból származó energiafelhasználás lehetőségeinek befogadására az épület készen áll. Az ehhez szükséges technológiák az épület szerkezeteihez gond nélkül adaptálhatók (pl.: napkollektor, napelem). Az ehhez szükséges gépészet, puffertárolók stb. az épület környezetében gond nélkül elhelyezhetők, kiépíthetők.

Vagyonvédelem: Az épület vagyonvédelme különösebb technikai megoldást nem igényel. A környezet nyugalmas hely. Az épületszerkezetek és nyílászárók önmagukban elegendő biztonságot nyújtanak az épületben elhelyezett vagyontárgyak részére. Ezen felül a tulajdonos egyéni megítélése szerint kiterjesztheti ezen igényét kamerarendszer, riasztóberendezés, biztonsági nyílászárók, ráccsal ellátott

nyílászárókra is. A kerítés létesítése a megrendelő egyéni habitusán múlik (a jelenleg érvényben lévő jogszabályok szerint, bizonyos keretek között nem engedélyköteles).

Anyagok, színek ismertetése:

Az épület nagy részén változtatás nem tervezett és nem is indokolt. A főbb változások az utcai homlokzatot érintik.

- **héjazat:** Égetett kerámia színű (vöröses narancs) tetővel rendelkezik az épület, A hátsó szárnyat bitumenes zsindely (barna) és lemezfedések jellemzik.
- **homlokzatburkolatok:** a meglévő homlokzat hármassal osztású. Alapvetően egy halványsárga nemesvakolat dominálja, de a középső traktus esetében egy sötétebb, halvány pirosas beütésű (májva) töri meg a homlokzatot, mely síkban is kiugrik az utca felé. A tervezett rendeltetési egység traktusa egy fa hatású burkolattal tervezett.
- **Lábazat:** vöröses beütésű terméskő burkolat, impregnálva
- **nyílászárók:** Egyedi fa nyílászárók beépítése tervezett. Az egyik ablak helyén tervezett az sószoza főbejárata, úgyelve a nyílászáró kiosztás megtartására.
- **ereszcsatorna, bádогоzás:** hozzányúlás nem tervezett. Jelenleg ALU vörös színű csüngő ereszcatornával ellátott az épület.

Leírás a környezethez való illeszkedés bemutatásával:

Az érintett tervezési terület **Tököl város** településen a **Kossuth Lajos** utcáról megközelíthető, Vegyes terület építési övezetben található. A település ezen része lakóépületekkel, középületekkel, üzletekkel, vegyes rendeltetésű építményekkel, szolgáltató és kereskedelmi funkciójú épületekkel vegyesen beépített terület. A tervezett épület ebbe a környezetbe illeszkedik, nem túl hivalkodó, formavilágával. A terepviszonyok síknak tekinthetők (10% alatti).

A telek védett növényzettel és tereptárggyal nem rendelkezik

A tervezett homlokzati kialakítás nem bontja meg ezt az utcaképet. Az átalakítás mértéke elenyésző. Az új homlokzatburkolat igényes, anyaghasználatában előremutató és harmonizál a funkcióval.

Műemléki védettség, műemléki szempontok:

Tököl város Szabályozási Terve alapján és a tervezett ingatlan és közvetlen szomszédos házak, telkek védettség alatt nem állnak.

Az ingatlan a <https://oroksegvedelem.e-epites.hu> oldalán elérhető adatbázisban ellenőriztem, melyen az érintett helyrajzi számra 0 találat volt – az ingatlan védettség alatt nem áll.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közkedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)
tököl

Helyrajzi szám
1047

☒ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



4. kép – OÉNY – örökségvédelmi adatbázis nyilvántartás

ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Az új rendeltetési egységhez a lakó funkciótól elkülönített víz és fűtőhálózat kiépítése tervezett, külön mérőórával. Ennek megtervezése nem jelen eljárás része. Azt külön szakági tervezővel kell elkészíttetni a kivitelezési munkálatok megkezdéséig.

Rövid összefoglalás:

Fűtés, hűtés: Levegő-levegő hőszivattyúkkal (inverteres klíma egységek), melyek telepítése az utcai homlokzatot nem érintik.

HMV: egy elektromos bojler biztosítja a melegvizet

A vizes helyiségek esetében, egy padlóösszefolyó kiépítése előírás, továbbá egy visszacsapó szeleppel ellátott falikút és egyben vízkiöntő hely kiépítése tervezett.

Egy takarítószer tároló szekrény (zárható, fém szekrény) elhelyezése tervezett.

ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

Az új rendeltetési egységhez külön áramhálózat kiépítése tervezett, külön mérőórával. Ennek megtervezése nem jelen eljárás része. Azt külön szakági tervezővel kell elkészíttetni a kivitelezési munkálatok megkezdéséig.

Külön figyelmet igényel a só gépek energiaigénye a megtervezésnél.

TARTÓSZERKEZETI LEÍRÁS

Megjegyzés: az **elvárt műszaki teljesítményeket a 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 4. §** alapján terveztem meg.

A rendelet (3) pontja kimondja, hogy: „*Ha a tervező egy bizonyos, egyértelműen beazonosítható építési terméket jelöl meg, az egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti, azzal, hogy ilyen esetben a termék műszaki előírásában foglalt összes teljesítménykategória lényegesnek tekintendő és az elvárt műszaki teljesítmény ezek szintje, osztálya vagy leírása.*”

Ennek alapján a betervezett anyagok teljesítményigazolásáért a *gyártó felel!*

A tartószerkezetek műszaki teljesítményének igazolása, megtervezése *a tartószerkezeti tervező felelőssége!*

A szakági tervezők (tűzoltóság, villamosság, gépészet, stb.) szakágra vonatkozó műszaki teljesítményigazolásokat, az általuk elkészített műszaki dokumentációkban kötelesek megjelölni!

Az előírt teljesítményű szerkezetektől, anyagoktól eltérni csak azonos műszaki teljesítménnyel (vagy jobb, erősebb stb.) bíró szerkezetek illetve anyagok esetében lehet. a

A tervezett épület hagyományos technológiával és tartószerkezeti kialakításokkal tervezett, figyelembe véve az aktuális előírásokat, szabványokat és igényeket.

Mivel az átalakítás főleg belső munkákat érint és a főbb tartószerkezethez hozzányúlás nem tervezett, így jelen leírás azokra nem terjed ki.

- **alapozások:** hozzányúlás nem tervezett
- **lábazat:** hozzányúlás nem tervezett
- **szigetelések:** injektálókrémes (SIKAMUR) injektált szigetelés javasolt
- **teherhordó falak:** hozzányúlás nem tervezett. A meglévő, lakóépülettel közös falakon 10 cm Rockwool Airrock hangszigetelés kialakítása tervezett a megfelelő páratechnikai réteg elhelyezése mellett. Azon 1 rtg RF 15 tűzgátló gipszkarton, majd fa burkolattal kialakított felület.
- **lépcső, rámpa, lejtő pihenő:** nem készül
- **koszorúk:** nem készül

- **födém:** hozzányúlás nem tervezett. A szobák esetében a nagy belmagasság miatt egy álmennyezet kialakítása tervezett, mely hatékonyságnövelő szerepet is ellát, mivel a kisebb légtérben hatékonyabb a só koncentrációja. Ezen álmennyezetek szoba felőli burkolata szintén fél rönk, vagy lambéria.
- **tetőszerkezet:** A meglévő tetőszerkezethez hozzányúlás nem tervezett. (Előkert mérete: Kialakult állapot szerinti, mely közhasználatú térként is kialakítható, Lásd: **HÉSZ 14. §, (5) a**)
- **válaszfalak:** új válaszfalak Ytong 10 cm válaszfallapból. A szobák falazati fél rönk fából készülnek.
- **nyílászárók:** fokozott légzárású, $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$ hő átvezetési tényezővel rendelkező fa nyílászárók beépítése tervezett. A nyílászárók elhelyezései, típusai és méretei úgy lettek megtervezve, hogy megfeleljenek az építmény, és a helyiség rendeltetési céljának, a hőtechnikai-, energetikai-, tűz-, zaj, és vagyonvédelem, valamint a biztonságos használat követelményeinek.

A belső nyílászárók az előtér felé kell nyíljanak és azok nem zárhatóak kellenek legyenek. Két kisebb betekintő ablak elhelyezése is tervezett a szobákban.

- **áthidalók, gerendák:** új áthidaló beépítése esetén Porotherm A12 jelű (vagy azzal egyenértékű) áthidalók beépítése tervezett.
- **héjalás:** hozzányúlás nem tervezett
- **bádogos szerkezetek:** hozzányúlás nem tervezett
- **hőszigetelés:** hozzányúlás nem tervezett

Szigetcsép, 2025.05.20.

Simon Kálmán
Okleveles Építész és Üzemmérnök
É3 13 0179