

Várható bérleti díj meghatározása Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére a

8200 Veszprém, Komakút tér 4. szám alatti, 5043 helyrajzi számú
ingatlanon épülő kávézóra vonatkozóan



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Csopak
2022. november 29.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan megnevezése: kivett kálvária

Cím: 8200 Veszprém, Komakút tér 4.

Hrsz.: 5043

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Korlátozottan forgalomképes

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐITelek terület: 9500 m²Nettó alapterület: 113,5 m²Bérbeadható alapterület: 113,5 m²

Jelenlegi funkció: épülő kávézó

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Várható bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2022. 11. 19.

Bérleti díj érvényessége: 360 nap

Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNTA megbízás tárgyát képező kávézó becsült
várható bérleti díja, kerekítve:**454 000 Ft/hó**, azaz havi
négyezerötvennégyezer forint

A megbízás az 5043 helyrajzi számú, „kivett kálvária” megnevezésű ingatlanon épülő kávézó várható bérleti díjának megállapítására vonatkozik. Jogerős építési engedélyt a Megbízó nem bocsátott rendelkezésünkre, a megállapított várható díj feltétele a rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció és a jogerős építési dokumentáció egyezősége. A megállapított várható bérleti díj csak az építési tervdokumentációnak megfelelő, szakszerű kivitelezés, jogerős használatbavétel tudomásul vételi határozat megléte, ingatlan-nyilvántartásba való átvezetés és a 100%-os készültségi fok mellett helytálló. A bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Csopak, 2022. november 29.

Készítette:

Bakony-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz: 14400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Epinger - Jelszke Edit

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és

közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	4
2.4 Felhasznált dokumentumok	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői	13
4. ÉRTÉKELÉS	17
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	17
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	17
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	18
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	18
4.5 Érték meghatározás	18
5. ÖSSZEFOGLALÁS	19
6. MELLÉKLETEK	20

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) 2022. november 18-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Komakút tér 4. szám alatti, 5043 helyrajzi számú ingatlanon épülő kávézó várható bérleti díjának megállapításával. Az értékelés célja várható bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása, illetve az EVS 2016 alapján elvégeztük az ingatlanrész reálisan szedhető várható bérleti díjának a meghatározását a Megbízó bérbeadási ügylettel kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A piaci bérleti díj meghatározása szegmentálás alapján, a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A bérbeadásnál a fajlagos egységárat a kereskedelmi/iroda egységek esetében jellemzően kiadható nettó alapterületre (NLA) vetítjük.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2022. november 19-én Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2022.11.17.)
- Nem hiteles térképmásolat (2022.11.17.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

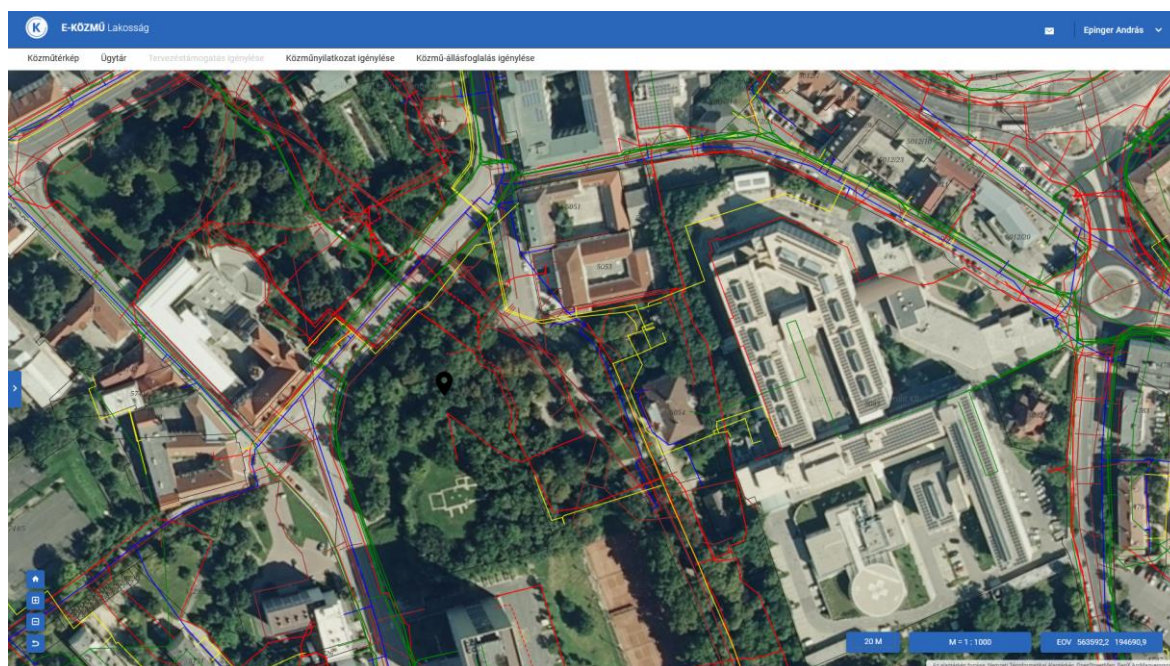
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2022.11.17.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Komakút tér 4.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	5043
Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett kálvária
Terület:	9500 m ²
I/2.	Műemlék 1958 óta
I/3.	Barlang felszíni védőterülete
I/4.	Helyi jelentőségű védett természeti terület

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 313 m ² területre. jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
I/3.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 11 kV-od földkábeles hálózat és biztonsági övezete által érintett 29 m ² területre és a vázrajz szerinti 0,4 kV-os földkábeles hálózat és biztonsági övezete által érintett 31 m ² területre. jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhely, illetve a Szent Miklós plébániatemplom romja védett műemlék. A domb nyugati részén a két db meglévő természetes sziklaüreg/barlang „ex-lege” védett természeti érték. A bejegyzett műemlék jelleg, a barlang védőterületen való fekvés, illetve a helyi jelentőségű védett természeti területem való elhelyezkedés, valamint az ingatlant terhelő vezetékJogok, az értékelés tárgyát képező leendő kávézó hasznosítását érdemben nem érintik, így a bérleti díj mértékét nem befolyásolják.

E-közmű kivonat:

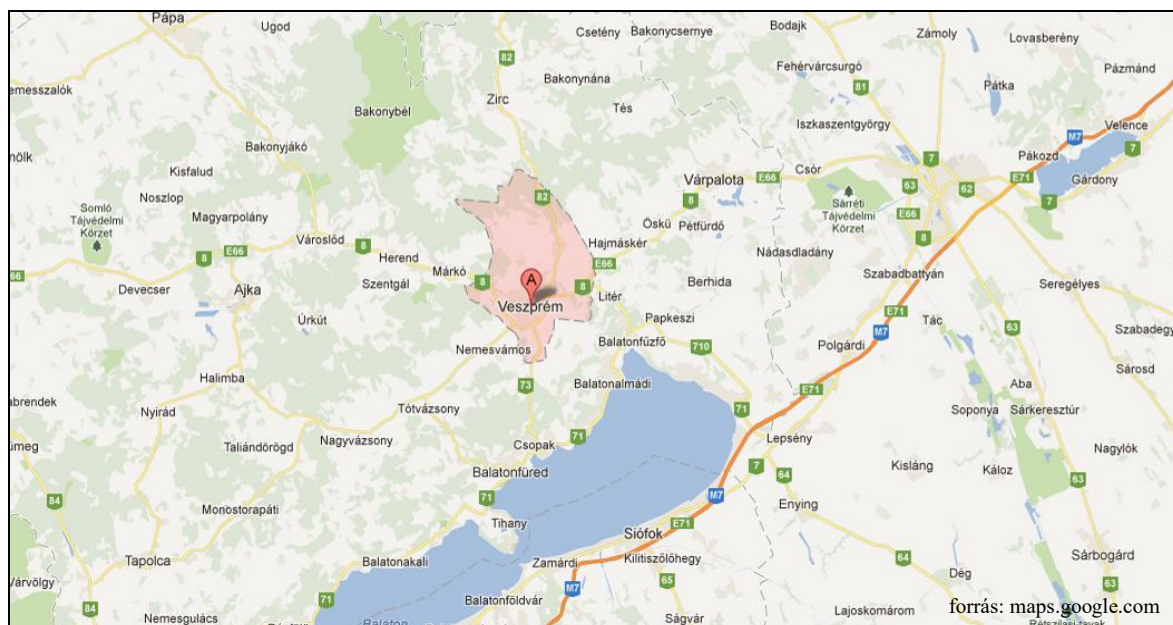
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



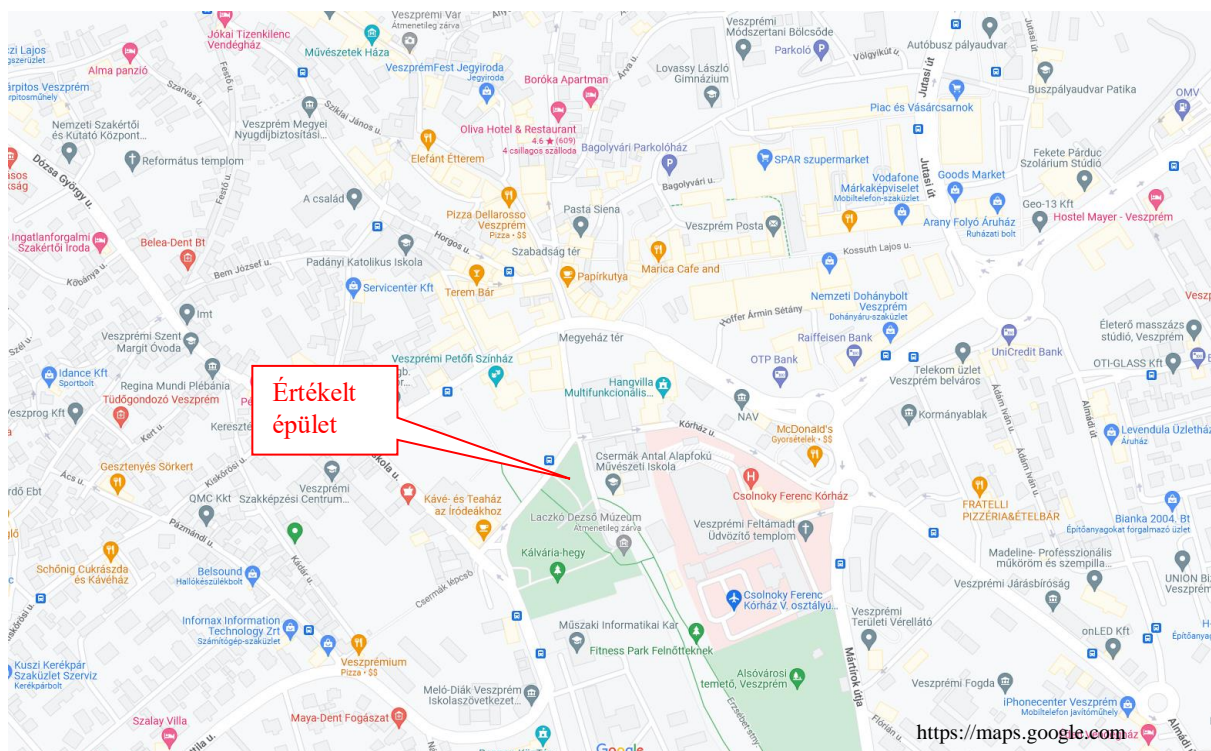
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész a település belvárosának szélén, a Megyeháza tér és a Komakút tér közötti területen, az Erzsébet-liget mellett, a Kálvária-domb lábánál található. Infrastrukturális ellátottsága jó, buszmegálló az épülettel szemben, parkolás az épülettől keletre, jelenleg felújítás alatt álló parkolóban lehetséges, kereskedelmi és szolgáltató egységek, közhivatalok, kórház, oktatási intézmények 500 m-es körzetben elérhetők. Közvetlen környezetében a zeneiskolát, a megyeházát, a színházkeretet és az Erzsébet-ligetet találjuk.

Az ingatlanrész településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az épület elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az épület szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A rendszerváltozást követő néhány évben Veszprém is megsínylette a gazdaság szerkezeti átalakulásának hatásait. A megye legtöbb nehézipari üzemének bezárásával a városban kiépült tudományos–kutatási infrastruktúra jelentős része is válságba került, a munkanélküliségi ráta átlépte a 20%-os küszöböt. A megoldást tökeerős vállalatoknak a városba történő telepítése jelentette. Az 1990-es évek elejét jellemző, több mint 20%-os munkanélküliség az ipar telepítésének köszönhetően mára mérséklődött, így a betelepült cégek válogathatnak a fiatal képzett munkaerőben. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Veszprém mindig is komoly gondot fordított arra, hogy a régióban a kutatás-fejlesztés bázisává váljon. A városban a bankok és pénzintézetek teljes skálája megtalálható mind a hazai, mind a külföldi érdekeltségű szférából. A kedvező közlekedés-földrajzi helyzet, a városnak a hazai szállítási-közlekedési rendszerhez való kedvező illeszkedése nagy lehetőséget teremtett és teremt a fejlődésre. A városon átmenő 8-as számú főút már folyamatban lévő fejlesztése, s később annak a majdan megépülő M8-as autópályába csatolása a szó szoros értelmében is újabb kapukat nyithat meg Veszprém előtt. A városban tehát megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A településen a munkanélküliségi ráta 1,78% (NFSZ., 2022. októberi adat).

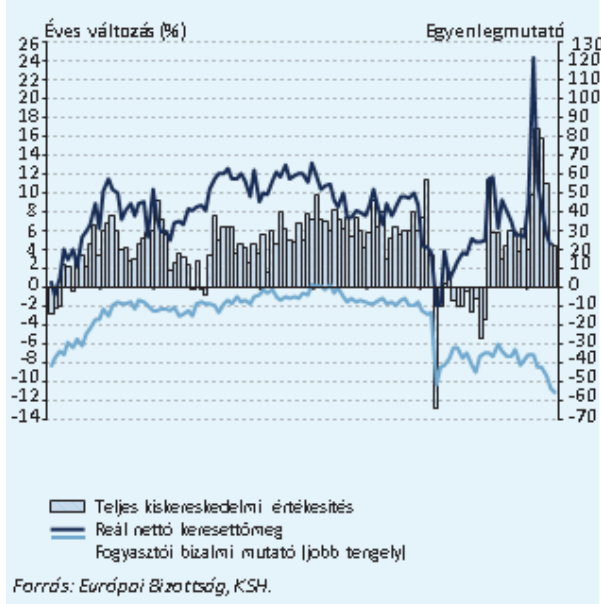
A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

Az MNB legújabb jelentése rögzíti, hogy a kiskereskedelmi és a vendéglátó szektor forgalma emelkedett, a járványügyi korlátozásokkal még érintett 2021. első félévhez képest jelentősen nőtt valamennyi üzlettípus forgalmának értéke. Viszont 2022. júliusban volumen alapon már a fogyasztás csökkenésére utaló jel is mutatkozott, az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletek forgalma éves összevetésben 2,9 százalékkal csökkent. A magas energiaárak valamennyi ingatlanszegmensben növelik a bérlők költségeit, azonban a forint euróhoz képesti gyengülése – az euróban megállapított bérleti díjakon keresztül – a kiskereskedelmi szegmensben okozhat leginkább nehézségeket a devizabevétellel nem rendelkező bérlőknek.

A kiskereskedelmi forgalom magasabb a válság előttinél, de a magas infláció a fogyasztás visszafogásával járhat. 2022 júliusában az előző hónaphoz mérten enyhén, fél százalékkal növekedett a kiskereskedelmi forgalom, vagyis egyelőre megtört az előző negyedév csökkenő trendje. A lakossági fogyasztást meghatározó fontosabb tényezők közül a reál nettó keresettömeg éves növekedési üteme 4,3 százalék volt júniusban. A növekedési ütem így tovább lassult a februári, történelmi magas értékről, amit egyszeri tényezők (a honvédelmi és rendvédelmi dolgozók havi illetményének kifizetése) kifutása és az infláció emelkedése magyaráztak. A lakossági bizalmi indikátor tovább romlott júniushoz képest és az elmúlt 10 év legalacsonyabb szintjén alakult (14. ábra). A

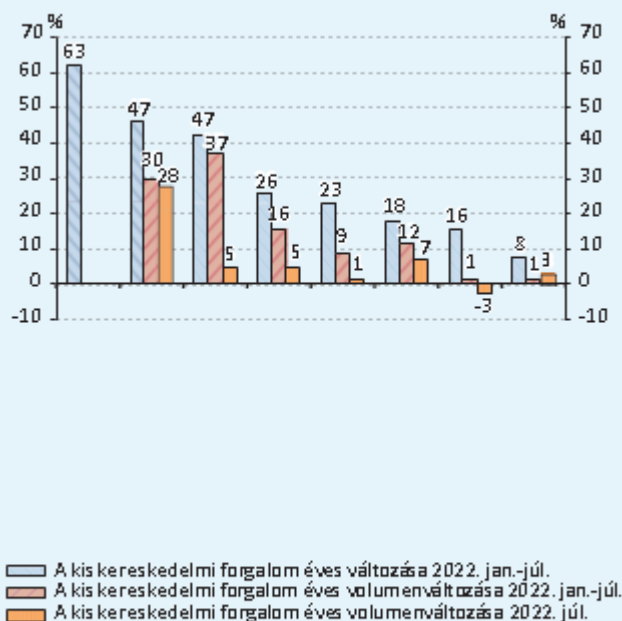
kiskereskedelmi és a vendéglátó szektor forgalma érték alapon jelentősen nőtt, de volumen alapon már a fogyasztás csökkenésére utaló jel is mutatkozott. Az élelmiszer- és

14. ábra
A kiskereskedelmi értékesítések, keresetek és a fogyasztói bizalmi mutató alakulása



15. ábra

A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása



Megjegyzés: A kiskereskedelmi forgalom volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom naptárhatástól megtisztított volumenindexei alapján. A vendéglátási forgalom volumenváltozására vonatkozó adat nem áll rendelkezésre.

Forrás: KSH.

élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 2,9 százalékkal csökkent, ugyanakkor a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 3,2 százalékkal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene 2022. júliusban (15. ábra). Az üzemanyagárak befagyasztása miatt keletkezett keresletnövekedés hozzájárult az üzemanyag-kiskereskedelemben regisztrált 27,6 százalékos volumenbővüléshez. A gyógyszeripari termékek 7,1, az online üzletek forgalmának volumene pedig 2,9 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A 2022. január-július időszakot vizsgálva az online csatornákon bonyolított kiskereskedelmi forgalom 7,7 százalékkal magasabb volt 2021 azonos időszakához képest. Ugyanakkor a kiskereskedelmi forgalom értékének emelkedése miatt az online csatornák aránya csökkent a 2022. január-július időszakban, a 2021. egész évre vonatkozó 11,3 százalékról 10,4 százalékra.

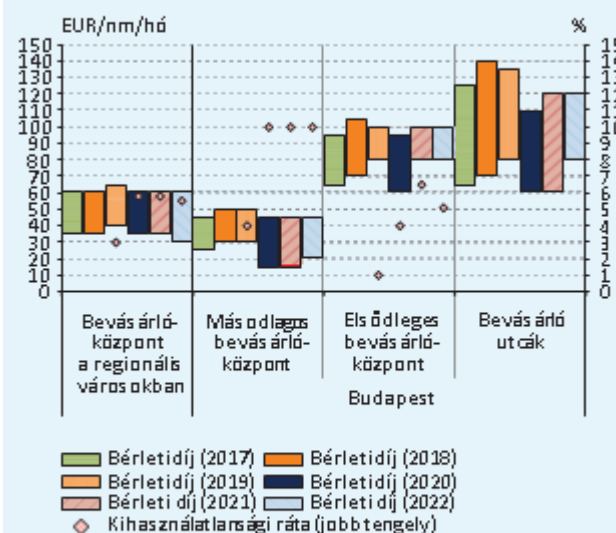
Az energiaárak emelkedése és a forint árfolyamának gyengülése a kiskereskedelmi ingatlanok esetén jelent leginkább

kockázatot. 2022-ben a 100 négyzetméter méretű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus bérleti díjsávjainak felső értékei változatlanul a 2021. év végi szinteken álltak. Egyes ingatlantípusoknál a bérleti díjsávok alján történt korrekció, a regionális városok bevásárlóközpontjai esetén csökkent, a budapesti másodlagos központok és a bevásárló utcák esetén pedig emelkedett a sávok alsó határa. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája a 2021. év végi 6,5 százalékról 5,1 százalékra csökkent 2022. június végére, a többi ingatlantípus esetén pedig nem volt érdemi változás az átlagos kihasználatlansági szintben (16. ábra). Az emelkedő energiaárak és a forint gyengülése valamennyi ingatlanszegmensben növelik a bérlet költségeit, de az árfolyamhatás – az euróban megállapított bérleti díjakon keresztül – az exportbevétellel kevésbé rendelkező bérlet miatt, a kiskereskedelmi szegmensben okozhat leginkább nehézségeket.

Az ingatlanpiaci szakemberek összességében bizonytalanok abban, hogy meddig emelkedhetnek az üzemeltetési

16. ábra

A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználatlansági ráták Magyarországon



Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmi ingatlantípusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak szóródását mutatják.

Forrás: CBRE

költségek. Az is kérdés, hogy az ingatlantulajdonosok az eddigi 1–3 százalékos éves bérletidíj-indexálás után a magasabb infláció által indokolt 10 százalékhoz közeledő emelést érvényesíteni tudják-e a bérelőknél. Az energiaárak emelkedése miatt az üzemeltetési költségek olyan mértékben drágulnak, hogy tervezhetetlen a bérelő vállalkozások költségvetése

A szakemberek szerint országszerte találhatóak olyan kiskereskedelmi ingatlanok is, amelyekben a bérelő által felhasznált energia költsége magasabb lehet, mint a bérleti díj. A kiskereskedelmi bérelőknél az euro árfolyamának változása miatt az import termékek beszerzési ára és a bérleti díj esetén is megnövekedett költséggel kell számolniuk. Ugyanakkor az üzemeltetési költségek is emelkednek, miközben az infláció és a gazdasági kilátások miatt a háztartások vásárlóerejében csökkenés várható. Mindezek mellett a bérlők egyre kevésbé lesznek képesek a megemelkedett éves indexálásból fakadó bérletidíj-növekedést is kigazdálkodni. A kiskereskedelmi ingatlanok bérelői közül a piaci szakemberek szerint a magyar kis- és középvállalkozások lehetnek legkevésbé képesek alkalmazkodni a megnövekedett költségekhez, ők hozzávetőlegesen 20–40 százalékát teszik ki az egyes ingatlanok (bevásárlóközpontok, kiskereskedelmi parkok) bérelői összetételének. Ilyen kilátások mellett hátrányt jelent a kiskereskedelmi ingatlanok alkalmazkodási képessége szempontjából, hogy a 400 négyzetmétert elérő kiskereskedelmi helyiségek jelentősebb átalakítása, felújítása is engedélyeztetési kötelezettséggel jár, ami egy potenciális új bérelő megjelenése esetén jelentős időbeli hátrány.

Forrás: MNB (2022): Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2022. október, elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2022-oktober>

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



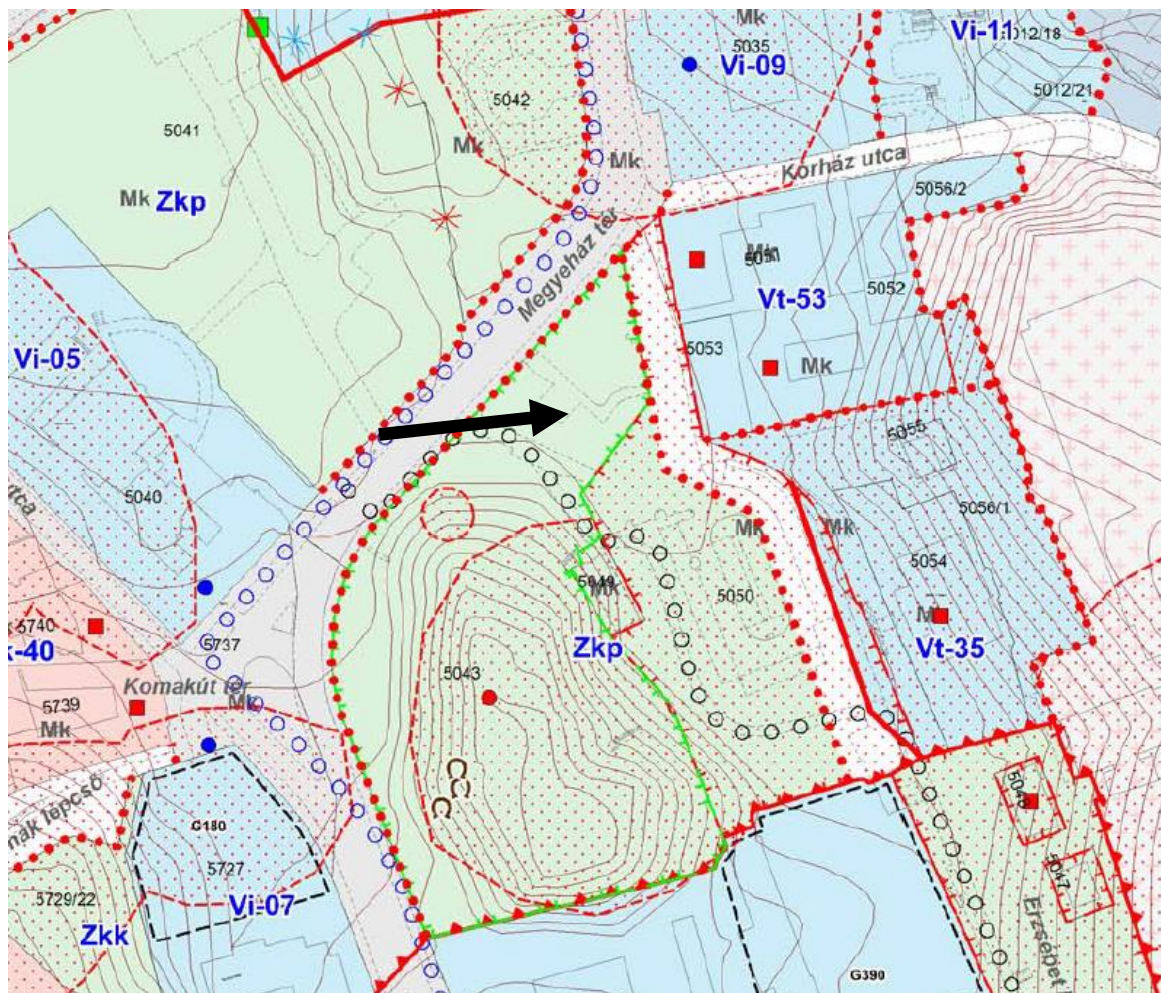
Az 5043 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan alakú, közel „L”-alakot képez, nyugati részén a Kálvária-domb húzódik, keleten sík terepfelszínű. Északon a Megyeházát tér, nyugaton a Komakút tér, délen a Veszprémi Egyetem területe, keleten útként nyilvántartott 5050 helyrajzi számú parkoló határolja. Területe nagyrészt építési terület. Az értékelés tárgyát képező kávézó a terület északkeleti részén kapott helyet.

Közműellátottság

Az 5043 helyrajzi számú ingatlan összközműves, az értékelés tárgyát képező kávézó jelenleg önálló közmű mérőórákkal nem rendelkezik. A megbízás várható bérleti díj megállapítására vonatkozik, vélelmezett az önálló közmű mérőórák majdani megléte.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan a 2/2019.(I.31.) Önkormányzati rendelettel módosított Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról alapján Zkp (Közpark területe) építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

59. Közparkok területe (Zkp)**59. §**

Az övezetbe az olyan, legalább 1 ha nagyságú rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 méternél nagyobb.


22. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
2								
3	Zkp	10000	2	6,0	70	0	-	-
4	Zkk	1000	3	4,5	60	25	-	-

Környezetvédelmi helyzet

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az épület jellemzői – TERVEZETT ÁLLAPOT:		
Építés éve:	2021-2023	
Nettó alapterület:	113,5 m ²	
Bérbeadható alapterület:	113,5 m ²	
Tagolódás:	földszintes	
Funkció:	kávézó	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	helyszíni vb lemezalap, tartófalak alatt vasbeton gerendarács kútalapokkal	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	tömörített homokos kavics geotextílián termett talajon	
Függőleges teherhordó szerkezet:	(részben) látszóbeton felületű vasbeton falak, pillérek, gerendák	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	statikailag méretezett monolit vasbeton födém	
Belső válaszfalak:	szerelt fémvázaz gipszkarton fal, installációs fal, előtétfal, kötényfal és aknafal szerkezetek, vizes helyiségekben impregnált anyagból, szükséges helyeken tűzgátló kialakítással, laminált (HPL) forgácslap válaszfal rendszer alumínium vázszerkezeten vizesblokkokban	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	zöldtető, legalább 4 mm vtg. hegeszthető bitumenes vastaglemez, 4 éves FLL vizsgálat szerinti gyökérálló minősítéssel	
Nyílászárók:		
Homlokzati nyílászárók:	emelt hőszigetelő képességű homlokzati tolófal rendszer, hőhídmentes alumínium profilokból, porszórt felülettel, 3 rtg hőszigetelő üvegezéssel, fix és toló szárnyakkal és a keleti oldalon akadálymentes tengelyen elforduló ajtóval, vasbeton födémnyílás alá beépített sínrendszerrel; tömör egyszárnyú homlokzati ajtó maghőszigetelt vasbeton falban hőhídmentes acél profilokból, porszórt felülettel, hőszigetelt teli szárnyal, húzóráddal illetve kilinccsel	

Beltéri nyílászárók:	<p>Gipszkarton falba épített ajtók: Novoferm, vagy azzal műszakilag egyenértékű egyszárnyú ajtók, utólag szerelhető, porszórt felületű sajtoló acéllemez gipszkarton tokkal, vasbeton falakban saroktokkal, 40 mm vtg falc nélküli teli ajtólap, (könnyített) faforgácslap magon 0,8 mm vtg HPL laminált felülettel, keményfa élekkel, szükséges helyeken porszórt alumínium szellőzőráccsal, mattesizolt rozsdamentes acél vasalatokkal és tartozékokkal, kétoldali kilinccsel, bevéső zárral és cilinder betéttel, akusztikai követelménynek megfelelő kialakítással.</p> <p>Falburkolat mögé rejtett ajtók: Dorma ST-Flex FST, vagy azzal műszakilag egyenértékű tolóajtó típus, rendszertartozék felszereltséggel, porszórt alumínium vékony profillal keretezett, 10 mm vtg, homályosított edzett üveg toló szárnnal, kétoldali radarral vezérelve, kulcsos kapcsolóval.</p>
Felületképzések:	
Külső falfelület:	monolit vasbeton maghőszigetelt falak látszóbeton felületképzéssel, keleti oldalon grafikai terv alapján kialakított beton relief felülettel, előregyártott kéregbeton homlokzatburkolat és attika lefedés a körüljáró járófelületének síkja felett, a látszóbeton falakkal azonos megjelenéssel
Belső falfelület:	monolit vb (maghőszigetelt) tartószerkezetek külső és a kávézó fogyasztótérben belső oldalon látszóbeton minőségben, a kávézó fogyasztó tér falfelülete akusztikus, fa anyagú falburkolat, a vizesblokk falfelülete üvegmozaik falburkolat, gipszkarton falak glettelve és festve, az üzemi területeken a vizes berendezéses helyiségekben kerámia falburkolat felületek
Belső padlóburkolat:	öntött terazzo padlóburkolat helyszínen csiszolva, előírás szerinti kopásállósággal, vízfelvétellel, sav- és lúgállósággal, UV álló, csúszásmentes kivitelben, kávézó fogyasztó terében, vendég vizesblokknál; műgyanta padlóburkolat kiszolgáló és üzemi területen, lábazat saját anyagából, ahol nem készül falburkolat
Épületgépészet:	
Fűtés:	hőszivattyús vagy gázközponti, padlófűtéssel
Melegvízellátás:	n.a.
Egyéb:	-
Közművesítettség:	
Vízellátás:	közműszolgáltató hálózatra csatlakoztatva, önálló fogyasztásmérés feltételezve

Csatornázás:	a kommunális csatornahálózatra csatlakoztatás feltételezve
Gázellátás:	közműszolgáltató hálózatára csatlakoztatva, önálló fogyasztásmérés feltételezve
Elektromos áramellátás:	közműszolgáltató hálózatára csatlakoztatva, önálló fogyasztásmérés feltételezve
Igényszint:	
Állapot:	új
Felújítás éve:	2021-2023
Felújítás tartalma:	-
Az épület tervezett belsőépítészeti és funkcionális kialakítása:	
<p>Az épület tervezett állapotát a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott műszaki dokumentáció rögzíti.</p> <p>Az épület külső tömör határoló falai kívül/belül látszóbeton kialakítású maghőszigetelt vasbeton szerkezetűek, míg a belső válaszfalak szerelt (gipszkarton) kialakításúak.</p> <p>A Megyeház tér felől a kávézó földszinti tömör látszóbeton felületénél relief-szerű megjelenésű információs térkép és szöveges felület kialakítása is tervezett, így a keleti homlokzat tervezett felületének nagysága összesen kb. 15 m².</p> <p>A tervek szerint a kávézó tervezett mérete és kiszolgáló helyiségei a jellemzően hidegkonyha jellegű (hozott készítményeket felhasználó) kiszolgálást teszi lehetővé. A kávézó fogyasztó tere az északi és a keleti oldalon nagyméretű tolóajtós üvegfalakkal kapcsolódik a külső fogyasztóterületekhez. A gazdasági bejárat a nyitott/takart kültéri folyosóról nyílik, az áruátvevő előtérként is funkcionáló közlekedőből önállóan megközelíthetők a személyzeti öltöző/wc, hulladéktároló, takarítószer tároló, manipulációs tér/pult háttér illetve gépészeti helyiség.</p> <p>A beltérben a világítási és épületgépészeti elemek (homlokzati üvegfalak mentén kialakított résbefűvők) a beltéri tömör kialakítású álmennyezetbe integráltak. A kávézó beltéri fogyasztóterében megjelenő falfelületek látszóbeton kialakításúak vagy belsőépítészeti burkolattal ellátottak. Az egyedi kialakítású, fogyasztó térben is megjelenő pultok egységesen Corian burkolatúak. A közönség vizesblokk belső falburkolata szintén festett betonfelület, illetve a gipszkarton falaknál üvegmozaik, terazzo padlóval a belsőépítészeti koncepciónak megfelelően. A vizesblokk előterének keret nélküli, homokfűvott/savmaratott edzett üveg automata tolóajtaja rejtett kialakítású. A kávézó tervezett kapacitása kb. 70-80 fő.</p> <p>A kivitelezés előrehaladott állapotban van, a teherhordó-és válaszfalak állnak, a villanszerelési- és vízszerezési munkálatok folyamatban vannak, a padlófűtés kiépítésre került, a homlokzati nyílászárók még hiányoznak.</p> <p>A megállapított díj a várható, 100%-os készültségi fok szerinti állapotra vonatkozik.</p>	

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

Az épület tervezett alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGGKÖNYV				
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	bérbeadható terület
Ak.mentes wc	földszint	6,01 m ²	terrazzo	6,01 m ²
Női wc	földszint	3,08 m ²	terrazzo	3,08 m ²
Férfi wc	földszint	3,08 m ²	műgyanta	3,08 m ²
Áruátvevő-raktár	földszint	13,21 m ²	műgyanta	13,21 m ²
Személyzeti öltöző	földszint	3,77 m ²	műgyanta	3,77 m ²
Hulladéktároló	földszint	1,97 m ²	műgyanta	1,97 m ²
Takarítószer-tár	földszint	2,01 m ²	műgyanta	2,01 m ²
Manipulációs tér	földszint	6,81 m ²	műgyanta	6,81 m ²
Pult	földszint	10,73 m ²	terrazzo	10,73 m ²
Kávézó fogyasztótér	földszint	50,09 m ²	terrazzo	50,09 m ²
Gépészeti helyiség	földszint	2,82 m ²	műgyanta	2,82 m ²
Wc előtér	földszint	4,38 m ²	terrazzo	4,38 m ²
Férfi Wc előtér	földszint	2,77 m ²	terrazzo	2,77 m ²
Női Wc előtér	földszint	2,77 m ²	terrazzo	2,77 m ²
Összesen:		113,5 m²		113,50 m²

Alapterületi fogalmak:

Nettó alapterület

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Redukált alapterület

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültési fokból, a bekerülési költségből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Bérbeadható alapterület

A bérlő által kizárólagosan használt terület és a bérlőre arányosan eső minden közösen használt terület összege, vagyis az a terület, amelyért a bérlő bérleti díjat fizet.

4. ÉRTÉKELÉS**4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk, mivel elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

A megállapított bérleti díj közműkötségeket, és egyéb, a hasznosítással összefüggően jelentkező költségeket, illetve az áfa összegét nem tartalmazza.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan bérbeadhatóságának jogi eredetű korlátozottságáról nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan hasznosíthatóságát, bérbeadhatóságát befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Nincsenek.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A bérleti díj az ingatlan területén található ingóságok használatának díját nem tartalmazza. A bérleti díj mindemellett tartalmazza az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia használatának díját, amely az ingatlanból az épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható.

4.5 Érték meghatározás

Az ingatlan értékelése során meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk. A számítást a következő táblázatok tartalmazzák:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Realizált v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Komakút tér 4.	Óváros tér	Kossuth Lajos utca	Mindszenty József utca	Budapest utca
Építés éve	2022-2023	1902	1975	~1980	2021
Eladás/kínálat ideje	-	2022. november	2022. november	2022. november	2022. november
Infrastrukturális adottságok (közmvé, utak, kerítettség, stb.)	a település belvárosának szélén, a Megyeháza tér és a Komakút tér közötti területen, az Erzsébet-liget mellett található, parkolás az épület közelében lehetséges	Veszprém történelmi belvárosában, kiemelt presztízsű helyen található, macskaköves úton elérhető, parkolás az épület előtt, korlátozott számban, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a település belvárosában, forgalmas helyen, a sétálóutcán található, parkolás az épület mögött kialakított parkolóban, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a település belvárosában, forgalmas helyen található, parkolás az épület előtt kialakított parkolóban, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a település központjától cca. 600 m-re, északkeletre, forgalmas helyen található, parkolás az udvaron kialakított parkolóban lehetséges
Ingatlan leírása	földszinti, újépítésű, igényes, központi fűtéses üzlet (kávézó)	földszinti, közepes állapotú, utcai portálos, egyedi, elektromos fűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal	földszinti, jó állapotú, utcai portálos, távfűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal	földszinti, jó állapotú, utcai portálos, távfűtéses üzlethelyiség, kialakított saját vizesblokk nélkül	földszinti, üvegportálos, hőszivattyú fűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal
	forrás:	ingatlan.com/31423429	ingatlan.com/33113700	ingatlan.com/32588515	ingatlan.com/32980222
Bérbeadható alapterület /m2/	113,5 m2	120	59	76	150
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		484 752 Ft	250 000 Ft	328 000 Ft	612 060 Ft
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		1 188 €	613 €	991 €	1 849 €
Fajlagos alapterületi ár		4 040 Ft/m2	4 237 Ft/m2	4 316 Ft/m2	4 080 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		3 636 Ft/m2	3 814 Ft/m2	3 884 Ft/m2	3 672 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés, mikrokörnyezet		-5%	-5%	-5%	15%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%	-10%
Alapterület		0%	-15%	-10%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés, portálos jelleg		0%	0%	0%	0%
Fűtési mód		10%	5%	5%	0%
Közművek, önálló vizesblokk		0%	0%	15%	0%
Építés éve, műszaki állapot		5%	5%	5%	0%
Műemléki védettség		5%	0%	0%	0%
Korrekció összesen		15%	-10%	10%	10%
Számított fajlagos bérleti díj	3 981 Ft/m2	4 181 Ft/m2	3 432 Ft/m2	4 273 Ft/m2	4 040 Ft/m2
Kerekített fajlagos bérleti díj:		4 000 Ft/m²			
Bérleti díj összesen:		113,5 m2	X	4 000 Ft/m2	454 000 Ft
MNB aktuális deviza árfolyama	408,04	HUF / EUR (2022.11.29-i MNB árfolyam)			

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás tárgyát képező kávézó becsült <u>várható</u> bérleti díja, kerekítve:	454 000 Ft/hó , azaz havi négy százötvennégyezer forint
---	---

A megbízás tárgya az 5043 helyrajzi számú, „kivett kálvária” megnevezésű ingatlanon épülő kávézó várható bérleti díjának megállapítására vonatkozik. A megállapított várható bérleti díj csak az építési tervdokumentációnak megfelelő, szakszerű kivitelezés, jogerős használatbavétel tudomásul vételi határozat megléte, ingatlan nyilvántartásba való átvezetés és a 100%-os készültségi fok mellett helytálló. A bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2022. november 29.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértői

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 1 of 2

TAKARNET v5 4.1	Felhasználó:	VPH5482 (Lejárat:2025.02.16)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Veszprém Megyei Kormányhivatal		
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9		
Oldal: 1/2		
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat		
Megrendelés szám:30005/111980/2022		
2022.11.17		
Szektor : 53		
VESZPRÉM		
Belterület: 5043 helyrajzi szám		
8200 VESZPRÉM Komakút tér 4. "Felülvizsgálat alatt"		
I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai:		
alrészlet adatok		
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület kat.t.jöv. alosztály adatok		
ha m2 ha m2 k.Fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill		
Kivett kálvária 0 9500 0.00		
2. bejegyző határozat: 49648/2005.10.10		
Műemlék		
1958 óta.		
3. bejegyző határozat: 31937/2013.02.06		
Barlang felzárkó védeővezete		
4. bejegyző határozat: 36956/2018.03.23		
Helyi jelentőségű védett természeti terület		
II. RÉSZ		
3. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.20		
jogcím: jogutódlás		
jogállás: tulajdonos		
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖRKÖPMÉNYTÁRA		
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.		
törzsszám: 15734202		
III. RÉSZ		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41276/2/2011.06.22		
Vezetékjog		
A vázrajz szerinti 313 m2 területre.		
jogosult:		
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:		
10741980		
cím : 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 416643/2/2021.07.14		
Vezetékjog		
A vázrajz szerinti 11 kV-os Földkábelezés hálózat és biztonsági övezete által érintett 29 m2 területre és a vázrajz szerinti 0,4 kV-os Földkábelezés hálózat és biztonsági övezete által érintett 31 m2 területre.		
jogosult:		
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:		
10741980		
cím : 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.		
Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0404202211170... 2022. 11. 17.

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.		
Oldal: 2 / 2		
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat		
Megrendelés szám: 30005/111980/2022 *		
2022.11.17		
VESZPRÉM	Szektor : 53	
Belterület	5043 helyrajzi szám	
Folytatás az előző lapról		
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.		
TULAJDONI LAP VÉGE		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0404202211170... 2022. 11. 17.

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

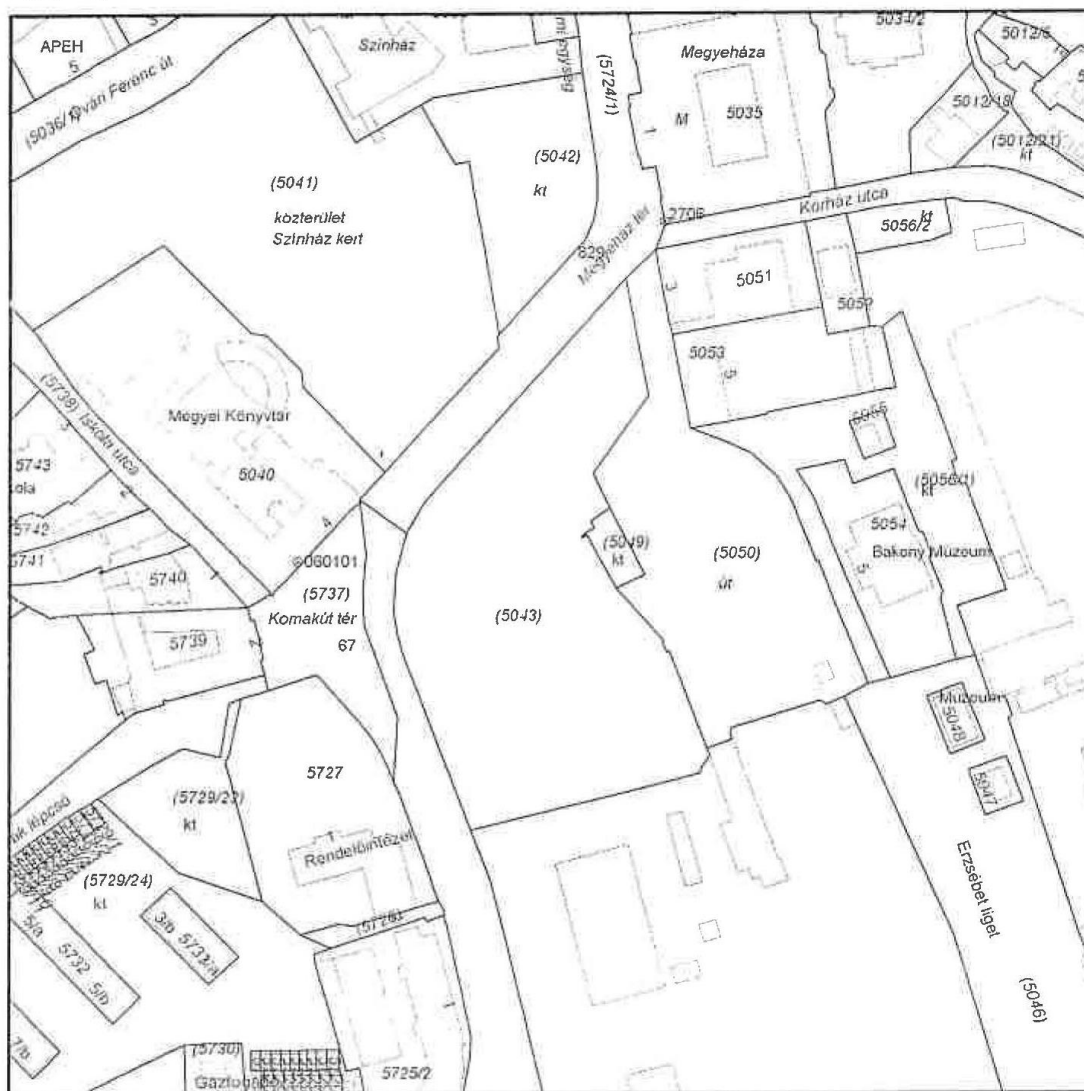
2022.11.17 08:23:22

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 5043

Megrendelés szám: 7/3647/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 37427550002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

NYILVÁNTARTÁSOK EGYÜTTES LEKÉRDEZÉSE

Nyilvántartások együttes lekérdezése

https://www.e-epites.hu/altlek8x76y/ingatlanReszletek?telep_kod=11...

Nyilvántartások együttes lekérdezése - Helyrajzi szám szerinti keresés

Bezárás

Nyomtatás

Település: Veszprém Helyrajzi szám: 5043

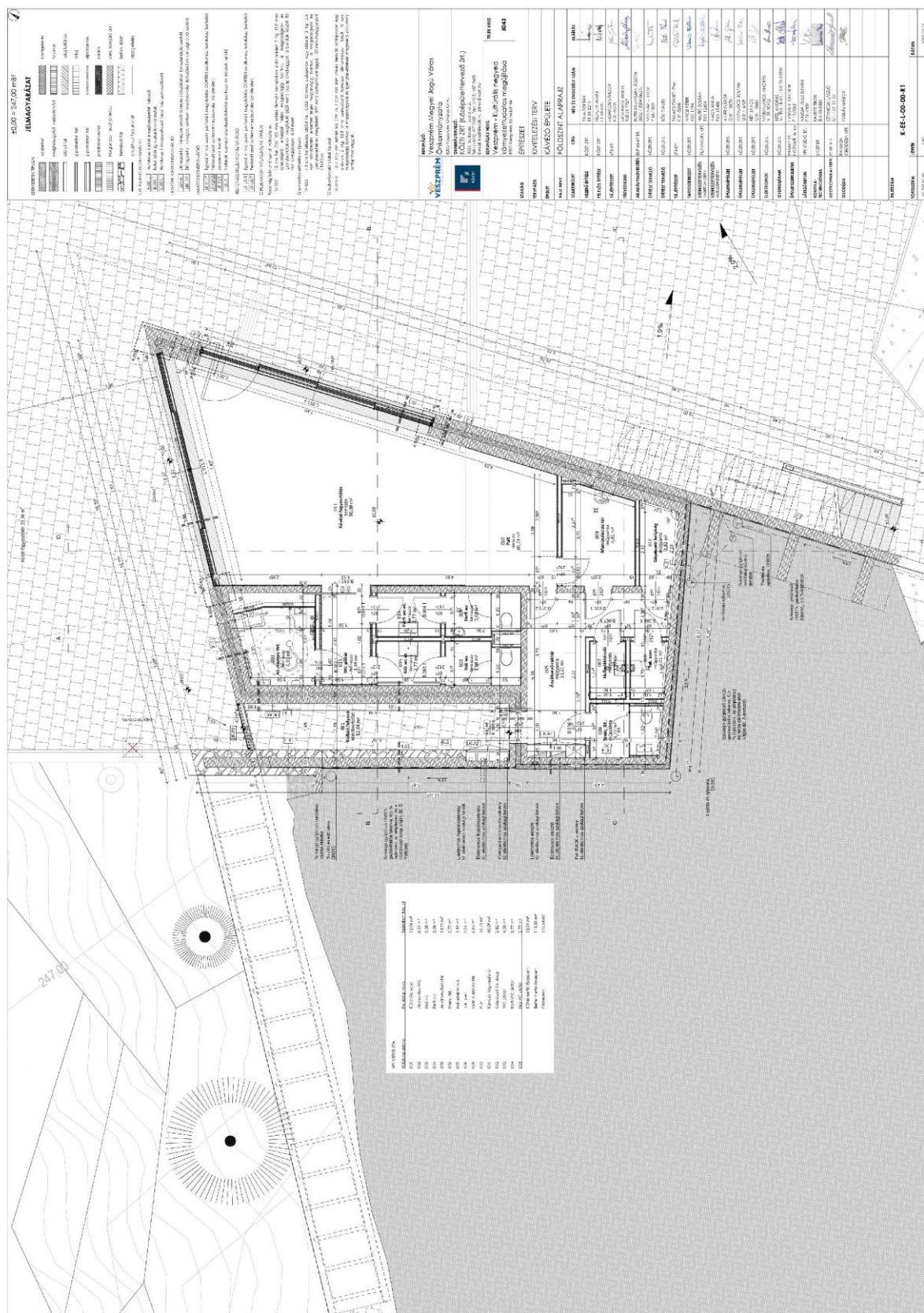
Ingatlan címe: Veszprém, 8200 Veszprém, Komakút tér 4.

SZAKMAI KATEGÓRIA:	ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁS
ADATFORRÁS:	ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁS
műemlék:	Szt. Miklós templom romjai
régészeti lelőhely:	Kálvária-domb
régészeti lelőhely:	Megyeház utca
SZAKMAI KATEGÓRIA:	KIVITELEZÉS MEGKEZDÉSE
ADATFORRÁS:	ELEKTRONIKUS ÉPÍTÉSI NAPLÓ (E-NAPLÓ)
Építési napló megnyitása:	2021.12.14
Épület rendeltetése:	nem lakóépület
Napló típusa, Iktatószáma:	Építési engedélyhez kötött kivitelezési tevékenység - 2021/1176/123
SZAKMAI KATEGÓRIA:	ÉPÍTÉS
ADATFORRÁS:	ÉPÍTÉSÜGYI ENGEDÉLYEK (ÉTDK)
Eljárás típus:	Építési engedélyezési eljárás
Kérelem benyújtás dátuma:	2021.01.27
A végleges döntés adatai	
Döntéshozó hatóság:	Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (építésügy, építésfelügyelet, örökségvédelem)
A véglegessé válás dátuma:	2021.04.06
Döntés kelte:	2021.04.01
Döntés jellemzői:	Érdemi döntés, Engedély, Jóváhagyó
SZAKMAI KATEGÓRIA:	ÉPÍTÉS
ADATFORRÁS:	ÉPÍTÉSÜGYI ENGEDÉLYEK (ÉTDK)
Eljárás típus:	Építési engedélyezési eljárás
Kérelem benyújtás dátuma:	2020.06.15
A végleges döntés adatai	

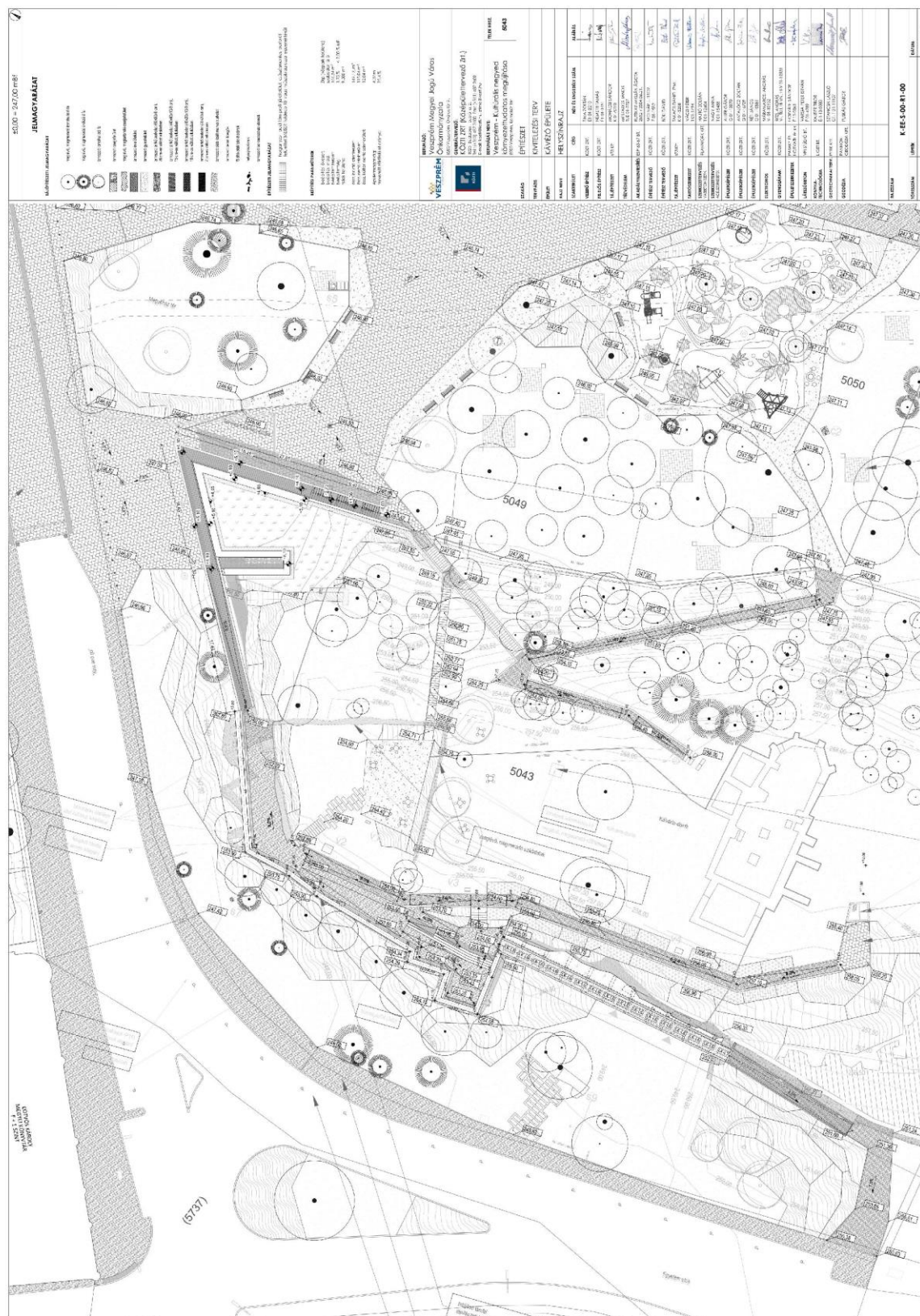
Nyilvántartások együttes lekérdezése

https://www.e-epites.hu/altlek8x76y/ingatlanReszletek?telep_kod=11...
























SZAKMAI KATEGÓRIA:	ÉPÍTÉS
ADATFORRÁS:	ÉPÍTÉSÜGYI ENGEDÉLYEK (ÉTDR)
Döntéshozó hatóság:	Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (építésügy, építésfelügyelet, örökségvédelem)
A véglegessé válás dátuma:	2020.07.20
Döntés kelte:	2020.07.20
Döntés jellemzői:	Érdemi döntés, Engedély, Jóváhagyó

ALAPRAJZ

HELYSZÍNRAJZ



ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

		BERUHÁZÓ: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 8200 Veszprém, Öváros tér 9.	
		GENERÁLTERVEZŐ: KÖZTI ZRT (Középülettervező Zrt.) 1023 Budapest, Lubló u. 2. Tel.: (+361) 487 2600 Fax: (+361) 487 2609 E-mail: kozti@kozti.hu, ztma@kozti.hu	
		BERUHÁZÁS NEVE: Veszprém - Kulturális negyed környezettudatos megújítása 8200 Veszprém, Komakút tér	TELEK HRSZ. 5043
SAKÁG IV. KÖTET - ÉPÍTÉSZET			
TERVFÁZIS KIVITELEZÉSI TERV			
ÉPÜLET KÁVÉZÓ ÉPÜLETE, FALSÉTÁNY KIALAKÍTÁSA			
RAJZ NEVE MŰSZAKI LEÍRÁS			
SAKTERÜLET	CÉG	NÉV ÉS ENGEDÉLY SZÁM	ALÁÍRÁS
VEZETŐ ÉPÍTÉS	KÖZTI ZRT.	TIMA ZOLTÁN É1 01-2210	
FELELŐS ÉPÍTÉS	KÖZTI ZRT.	NÉMETH TAMÁS É1 01-1651	
TÁJÉPÍTÉS	s73 Kft.	MOHÁCSI SÁNDOR K 01-5270	
TÜZVÉDELEM		MESZÁROS JÁNOS TUE 01-7727	
AKADÁLYMENTESÍTÉS	ESP 63-67 BT.	RUTTKAY-MIKLÁN ÁGOTA 2652 / 2004.06.21.	
ÉPÍTÉS TERVEZŐ	KÖZTI ZRT.	MOLNÁR J. TIBOR É 01-1582	
ÉPÍTÉS TERVEZŐ	KÖZTI ZRT.	BÜKI DÁVID	
TÁJÉPÍTÉS	s73 Kft.	TAKÁCS DÁNIEL Phd K 01-5288	
TARTÓSZERKEZET	KÖZTI ZRT.	VÁCZI PÉTER T- 01-1794	
SZERKEZETTERVEZÉS VASBETON SZERK.	PLANWORK KFT.	HAJÓ ZOLTÁN T-01-12604	
SZERKEZETTERVEZÉS ACÉLSZERKEZETEK		NAGY ANNA T- 01-15488	
ÉPÜLETGÉPÉSZET	KÖZTI ZRT.	ALLER GÁBOR G 01-13870	
ÉPÜLETGÉPÉSZET	KÖZTI ZRT.	ANTALÓCZI ZOLTÁN G 01-16709	
ÉPÜLETGÉPÉSZET	KÖZTI ZRT.	RÉTI JÁNOS G 01-10581	
ELEKTROMOS	KÖZTI ZRT.	MÁRAMAROSI ANDRÁS V- 01-10932	
GYENGEÁRAM	KÖZTI ZRT.	RITZL ANDRÁS V-, TUI, HI-VN, HI-V 01-10931	
ÉPÜLETSZERKEZETEK	PATAKY ÉS HORVÁTH ÉP. KFT.	HORVÁTH SÁNDOR É 13-0061	
LÁTSZÓBETON	VPI STÚDIO BT.	VARGA PÉTER ISTVÁN É 01-4289	
KONYHA-TECHNOLÓGIA	LIGET BT.	KAUSÉR TIBOR É-1-13-0380	
GEOTECHNIKAI TERV.	PETIK KFT.	SZTANCSIK LÁSZLÓ GT, T 01-11107	
GEODÉZIA	PANNON GEODÉZIA KFT.	PUSKÁS GÁBOR	
RAJZSZÁM			
K-EA-W-00-00-R1			
TÖRZSSZÁM	LEPTÉK		DÁTUM
00.737.03.20			2021.02.15.



■ IV.1 ÉPÍTÉSZETI-BELSŐÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

PROJEKT	VESZPRÉM-KULTURÁLIS NEGYED KÖRNYEZETTUDATOS MEGÚJÍTÁSA
TÁRGY	KÁVÉZÓ ÉPÜLETE, FALSÉTÁNY KIALAKÍTÁSA
MEGBÍZÓ NEVE	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
MEGBÍZÓ CÍME	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
GENERÁLTERVEZŐ	Köztí Zrt., Tima Stúdió
PROJEKTVEZETŐ ÉPÍTÉSZ	Tima Zoltán
TÖRZSSZÁM	00.737.03.20
TERVFAJTA	KIVITELEZÉSI TERV
DÁTUM	2021.02.15.



1.1 NYILATKOZAT

Alulírott Tima Zoltán felelős építésztervező nyilatkozom, hogy a jelen tervdokumentációban szereplő építmény rendeltetési célja szerint megfelel:

OTÉK 50. § (3)

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,

f) az energiatakarékosság és hővédelem,

g) az élet- és vagyonvédelem, valamint

h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Nyilatkozom továbbá a következőkről:

OTÉK 50. § (3a)

Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával teljesítettem. Az építményt úgy terveztem, hogy - a tervezési programban meghatározott napenergia típusú - megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított.

Tima Zoltán
építész, felelős tervező
É1 01-2210



1.2 BEÉPÍTÉSI, ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

1.2.1 ELŐZMÉNYEK:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 2018.-ban megrendelte KÖZTI Zrt.-től a Veszprémi Kulturális Negyed környezettudatos megújításának vázlattervét, melyet KÖZTI Zrt. 2018 márciusában készített el. A vázlatterv volt az alapja a Színházkert, Kálvária domb, Erzsébet liget és az Erzsébet sétány komplex rekonstrukciója 2018 októberében leszállított engedélyezési tervdokumentációjának, melynek része az Megyeház tér nyugati részén egy új, kétszintes kávézó és nyilvános vizesblokk épülete a Kálvária domb meglévő/felújított támfal rendszeréhez kapcsolódóan. Az építési engedélyezési tervdokumentáció része volt a meglévő támfalak rekonstrukciója is, mely egyrészt a támfalak felújítását/megerősítését, másrészt helyenként új támfal építését, ill. egy új acélszerkezetű híd, valamint a támfalsétány konzolos szakaszán a „lebegő” sétány szerkezeti/építészeti kialakítását jelenti. A teljes tervezési területre részletes geodéziai felmérés, valamint talajvizsgálati és támfalszerkezeti vizsgálatok (Petik Kft.) is készültek, melyeket a 0. Általános kötet alátámasztó munkarészei tartalmaznak. Az épület és a támfal rekonstrukció engedélyezési tervhez szervesen kapcsolódtak a teljes projekt területére készült I. Tájépítészeti kötet, valamint a II. Közlekedési és III. Közmű kötetek engedélyezési munkarészei is.

A támfalrekonstrukció kiviteli tervezéséhez elkészült a meglévő támfalak részletes felmérése (Pannon Geodézia Kft.) is, mely alapján a kávézó épülete és a támfalak kialakítása véglegessedett. A támfalak engedélyezési terve is a kiviteli terveknek megfelelően dokumentált.

2020 júniusában a Megrendelő elindította a tárgyi projekt építési engedélyezési eljárását, az engedélyező Hatóság 2020.07.20.-án (VE/51-ETDR/1752-11/2020 sz. határozatával, mellékelve) megadta az építési engedélyt.

Az időközben megváltozott Megrendelői igények miatt a leszállított tervdokumentáció felülvizsgálata során a kávézó épületének áttervezése vált szükségessé. A mellékelt, módosított megrendelői tervezési program alapján a korábbi kétszintes, liftet is magába foglaló kávézó épület terveinek átdolgozása volt a feladat a korábbi épület alaprajzi kontúrjának megtartása mellett oly módon, hogy az egyszintes, lift nélküli kialakításban, a kávézó a földszintre került, mely lehetőséget biztosított az épület Megyeház tér ill. a Petőfi Színház felé történő, nagyobb homlokzati megnyitására, ill. kültéri fogyasztó terület, terasz elhelyezésére is. Az eddig önállóan megközelíthető nyilvános WC csoport – kisebb alapterülettel – közvetlenül a kávézóból is nyílhat. A jelenlegi módosítás így nem érinti az épület korábbi beépítési kontúrját, funkcióját ill. a kávézó épületéhez kapcsolódó támfal sétány kialakítását, valamint az építési engedélyezési tervdokumentációhoz kapcsolódó (korábbi engedélyezési eljáráshoz mellékelte) közlekedési és közmű terveket sem.

Jelen módosított építési engedélyezési tervdokumentáció így csak azokat a munkarészeket (irratanyagot és terveket) tartalmazza, melyek a fentiek miatt módosultak, a 2020 júniusában beadott engedélyezési tervdokumentáció további munkarészei változatlanul érvényesek! Jelen tervdokumentáció része a korábbi építési engedélyezési eljárás(ok)-ban hiánypótlásként kért kiegészítő anyagok is. A módosított munkarészeket a teljes tervdokumentációt tartalmazó tervlistában külön dátummal (2020.12.15.) jelöltük, ill. a módosított (de a támfalsétány terveit is tartalmazó) építész és szakági műszaki leírásoknál külön jelöltük a módosított ill. változatlan tartalmú fejezeteket!



1.2.2 TERVEZÉSI HELYSZÍN, TÖRTÉNELMI ELŐZMÉNYEK (változatlan)

Az épület 5043 Hrsz. telke magában foglalja a Szent Miklós-szegi Kálvária domb teljes területét, valamint az Megyeház tér egy részét is. A Kálvária domb Veszprém legrégebben lakott részéhez tartozik, már az őskortól találtak itt emberi lakóhelyre utaló leleteket. A XIII. századi Szent Miklós plébániatemplom a dolomitszikla kiemelkedés tetejére épült, később a török hódoltság után elpusztult, ma már csak a műemléki romok találhatók a helyén. A XVIII. században a templom romjai felett a dombon egy Kálvária is épült, melyről az akkor még lankás déli lejtő felől lehetett megközelíteni. A XIX. század folyamán a Szent Miklós szeg dombja nyugatról és északról övezően összesen 9 polgári lakóház épült fel, melynek belső udvarai/falai sokszor a dolomitsziklával voltak határosak. A nyugati oldalon az épületek a domb belsejében lévő két természetes sziklabarlangját is felhasználták. A második világháború végén a házakat súlyos bombatalálat érte és a házakat lebontották és a helyüket részben parkosították, de a dombhoz kapcsolódó vegyes (kő/téglaszerkezetű) támfalai a mai napig megmaradtak. Bár a műemlék templomromnál több alkalommal voltak ásások/feltárások, a legutóbbi 2004-es romterület felújítás sem biztosította a terület megfelelő megközelítését, ill. az azóta eltelt idő alatt a teljes területre az elhanyagoltság és zöldfelületek rendezetlensége lett jellemző. A nyugati oldal támfalai jelenleg balesetveszélyesek (leesés elleni védelem nincs biztosítva), a dombra való feljutás az Megyeház térről csak részben kiépített kőlépcsőn és meredek földúton lehetséges.

1.2.3 TERVEZÉSI PROGRAM, TELEPÍTÉS (módosított)

A Veszprém Kulturális Negyed környezettudatos megújítása több kormányzati pályázat, köztük a Veszprém, TOP „Zöld város kialakítása” a TOP CLLD „Közterületi közösségi tér kialakítása”, a Modern Városok Programja (MVP), az Európa Kulturális Fővárosa (EKF), valamint Emberi Erőforrás Operatív Program (EFOP) projektelemeinek megvalósítását tartalmazza. A komplex projekt egyik fontos eleme az Megyeház tér teljes közterületi megújításához kapcsolódóan egy központi (kávézót tartalmazó) épület tervezése is. A CLLD projekt keretében tervezési feladat a Szent Miklós szegi Kálvária domb és környékének infrastrukturális felújítása és funkcióbővítése is, melynek része a templomrom (részleges) akadálymentes megközelítésének biztosítása is. A felújított/újraépített támfalak mentén kialakított falsétány a nyugati oldalon már részben a falsíkon kívül folytatódva, max. 5%-os rámpákkal biztosítja az Megyeház tér és az Egyetem utca felől a támfalsétány (részleges) akadálymentes gyalogos megközelítését. A tervezett egyszintes pavilonépület az Megyeház térre vezető lépcsővel és az épület kontúrja mellett vezetett konzolos körbejáróval és híddal kapcsolódik a támfalsétányhoz. Jelen építési engedélyezési terv tartalmazza a támfalak megerősítésének és részbeni újjáépítésének, egy új, acélszerkezetű gyalogos hídnak, valamint a konzolos szerkezetű, támfal külső oldalán vezetett „lebegő” sétány szakasz terveit is, míg a falsétány kialakítása és a romterülethez történő felvezetés a tájépítészeti munkarészhez tartozik.

A tervezési koncepció szerint a felújított támfalakhoz szervesen kapcsolódik az emeleti körbejáróval és lépcsőfeljáratával az Megyeház térre nyíló kortárs megformálású pavilonépület, melynek telepítése, alaprajzi kialakítása a támfalrendszer lezáró épített elemeként annak meglévő vonalvezetésére is reflektál. Az épület egyszerű tömegkialakításával, de magas színvonalú homlokzati felületek, anyagok használatával, valamint az igényes részletkialakítással együtt a Kávézó -szándékunk szerint- méltón reprezentálja majd a 2023-ban Európa kulturális fővárosa címet elnyert Veszprém városának megújuló kulturális központját is.



1.3 KÁVÉZÓ ÉPÜLETE (módosított)

1.3.1 TERVEZÉSI KONCEPCIÓ ÉS FUNCIONÁLIS KIALAKÍTÁS

A fenti tervezési koncepciónak és a módosított tervezési programnak megfelelően a Kávézó földszintes épülettömegét a támfalsétánytól a gazdasági bejárat kültéri nyitott közlekedője határozottan elválasztja. Ennek a „hasíték”-nak a támfalsétány felőli határoló fala -a támfalsétány utolsó elemeként- az a terméskővel burkolt (sétányra merőleges) támfalszakasz, mely a támfalsétány rámpás híddal csatlakozó elemének alátámasztását is biztosítja. A Kávézó látszóbeton homlokzati felülettel kialakított épülettömegének ez a finom, de határozott eltartása a terméskő burkolatú támfalsétánytól szemantikailag is fontos, egyben utal a korábban itt meglévő beépítésre/épületre is. A falsétány az 5%-os lejtésű rámpa/híd után az épület kontúrja mentén (azonos anyaghasználat) konzolosan kialakított körüljáróban folytatódik, és az épület keleti oldalára telepített lépcsővel kapcsolódik az Megyeház térhez. Ez a megoldás részben pótolja a korábbi emeleti terasz kilátó funkcióját és egyben előtetőként is funkcionál a Kávézó belső fogyasztóteréhez kapcsolódó nagyméretű tolóajtós üvegfalakkal kialakított homlokzati megnyitások (ki/bejáratok) felett. A korábbi zárt, monolit hatású földszintes épülettömeg az északi és keleti nagyméretű homlokzati megnyitásokkal, tervezett kitelepüléssel szervesen kapcsolódik az Megyeház tér megújuló, gyalogos közterületéhez. Az épület támfalszerű megjelenését a meglévő terepviszonyokhoz igazodó (nem járható) zöldtetős kialakítása ill. a keleti oldalon a homlokzati fal tényleges támfalban történő folytatása/lezárása biztosítja, mintegy belesimulva a Kálvária domb/Szent Miklós szeg oldalába.

A földszinten kialakított kávézó funkcionálisan gyakorlatilag ugyanazokat a kiszolgáló helyiségeket tartalmazza, mint a korábbi emeleti pavilonépület, a beltéri fogyasztó területe némileg növekedett (kb. 50 m²-re), ugyanakkor a külső (Megyeház tér gyalogos közterületén elvileg kijelölt) fogyasztó tér kis mértékben csökkent (kb. 30 m²-re). A korábbi nyilvános, külső megközelítésű vizesblokk helyett a fogyasztótérből (előtérből) nyitott vizesblokk (1-1 női és férfi wc + piss. ill. 1 akadálymentes wc.) biztosítja a Kávézó vendégeinek kiszolgálását, mely megfelel a kávézó tervezett kb. 70-80 fős vendégforgalmára. A gazdasági bejárat az előzőekben már ismertetett nyitott/takart kültéri folyosóról nyílik, a kávézó kiszolgáló helyiségeinek méretei és funkcionális kapcsolatai a mellékelt konyhatechnológia leírásnak megfelelőek. Az áruátvevő előtérként is funkcionáló közlekedőből önállóan megközelíthetőek a személyzeti öltöző/wc, hulladék tároló, takarítószer tároló, manipulációs tér/pult háttér ill. gépészeti helyiség.

A zárófödém 3,65 m-es belmagassága lehető teszi a vizesblokk és a kiszolgáló területeknél az épületgépészeti (légkezelő) berendezések álmennyezet feletti elhelyezését, és a kültéri nyitott, de a körüljáró mellvédje által takart folyosó felső részében pedig (a korábbi építési engedély határozattal is összhangban) a tér felől takartan kialakíthatóak a szükséges gépészeti homlokzati nyílások ill. elhelyezhetőek (felülről is vizuálisan takartan) a VRV rendszer szükséges kültéri egységei is.

A kávézó tervezett mérete és kiszolgáló helyiségei a jellemzően hidegkonyha jellegű (hozott készleteket felhasználó) kiszolgálást teszi lehetővé. A kávézó részletes technológiai tervét a konyhatechnológiai munkarész tartalmazza. A korábbi, emeleti teraszra vezető lift a módosított kialakítás szerint megszűnik, így értelemszerűen a vonatkozó munkarészek sem részei már a módosított tervdokumentációnak. A kávézó fogyasztó tere az északi és a keleti oldalon nagyméretű (760/380 cm) tolóajtós üvegfalakkal kapcsolódik a külső fogyasztóterületekhez. A két egyforma, csak függőlegesen (négy egyenlő részre) megosztott, középen egy-egy eltolható üvegtáblát tartalmazó függesztett üvegfal szerkezete/kialakítása jórészt megegyezik a korábbi pavilonépület hasonló méretű üvegfalával.



1.3.2 ÉPÍTÉSZETI-BELSŐÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁS, ALKALMAZOTT ANYAGOK

Az épület külső tömör határoló falai kívül/belül látszóbeton kialakítású maghőszigetelt vasbeton szerkezetűek, míg a belső válaszfalak szerelt (gipszkarton) kialakításúak. Az Megyeház tér felől a pavilon földszinti tömör látszóbeton felületénél relief-szerű megjelenésű információs térkép és (pld. a tervezési területet -Kálvária dombot, Szent Miklós templomot stb. történetét ismertető ill. információs) szöveges felület kialakítása is tervezett, melynek részletes, képzőművészeti igényű kidolgozása a megjelenítendő tartalom függvényében pontosítandó a látszóbeton fal kiviteli ill. gyártmányterveinél. A keleti homlokzat így tervezett felületének nagysága összesen kb. 15 m². A külső/belső látszóbeton felületek és a képzőművészeti igény (később készülő grafikai terv alapján) kialakítandó relief rész betontechnológiai leírását és részletmegoldási lehetőségeit a látszóbeton specifikáció munkarésze tartalmazza, mely a módosított tervdokumentáció változatlan munkarésze. A támfalsétány korábbi (különleges terepadottságok miatt alkalmazott) acélszerkezetű híd elemének tartószerkezete és építészeti megjelenése nagyrészt változatlan, de a módosított engedélyezési tervben a korábbi vízszintes járófelületű kialakítás helyett (a zárófödém magasságának csökkentése miatt) 5%-os lejtéssel kialakított. A kávézó épülete körül (a zárófödém magasságában) konzolosan kialakított acélszerkezetű körüljáró burkolata (Corten lemez) és tömör mellvédés ill. egyedi mintájú perforációval kialakított építészeti megjelenése, részletei megegyeznek a híd ill. a támfalsétány Egyetem utcai (szintén konzolos) részével.

A kültéri látszóbeton (csak függőleges osztású) zsaluképe, méretrendje (190 cm) megegyezik az üvegfal és a Corten lemez mellvéd osztásrendjével is. A technológiai kialakítás miatt a konzolos körüljáró járófelületének síkja felett előregyártott kéregelemekkel kerülnek lezárásra a körüljáró melletti attikák. Ezek pontos kialakítása a konszignáció szerint, azonban a gyártmánytervek nem részei a kivitelezési tervdokumentációnak, azt a kivitelező gyártó készíti el, melyet az Építész tervezővel a gyártás előtt jóvá kell hagyatni!

A konzolos körüljáró (kültéri fogyasztóterület/kijáratok feletti) és a csatlakozó 5%-os lejtésű híd vízszintes járófelülete (eltérően az Egyetem felőli rámpa járórácsos megoldásától) horganyzott acél lemezrácsból (belső mellvéd mentén vízelvezető folyókával) kerül kialakításra.

A konzolos acél körüljáró megközelítésére a kávézó keleti oldalán induló acél lépcső szolgál. A lépcső, a körüljáró, valamint a kávézótól induló 5%-os lejtésű híd mentén a külső oldali Corten acél burkolatos mellvédre rögzítve egy horganyzott acélból készült fogódzó kapcsolódik a Corten burkolat mögé rejtett rögzítéssel.

A beltérben a világítási és épületgépészeti elemek (homlokzati üvegfalak mentén kialakított részbefúvók) a beltéri tömör kialakítású álmennyezetbe integráltak. A kávézó beltéri fogyasztóterében megjelenő falfelületek látszóbeton kialakításúak vagy belsőépítészeti burkolattal ellátottak. Az egyedi kialakítású, fogyasztó térben is megjelenő pultok egységesen Corian burkolatúak. A közönség vizesblokk belső falburkolata szintén festett betonfelület ill. a gipszkarton falaknál üvegmozaik, terazzo padlóval a belsőépítészeti koncepciónak megfelelően. A vizesblokk előterének keret nélküli, homokfúvott/savmaratott edzett üveg automata tolóajtaja rejtett kialakítású.

1.4 FALSÉTÁNY KIALAKÍTÁSA, TÁMFALREKONSTRUKCIÓ (változatlan)

Az Megyeház térről induló lépcsőről ill. az ahhoz kapcsolódó kávézó körüljárót követő összekötő rámpa/hídtól indul az a falsétány, mely a meglévő és újjáépített támfalakat követve az Egyetem utcáig biztosít alternatív gyalogos útvonalat az Egyetem, ill. a Szent Miklós plébániatemplom romjaihoz felvezető sétány felé. A falsétány vonalvezetésének meghatározásánál ill. a kapcsolódó tartószerkezetek kialakításánál a legfőbb építészeti/tájépítészeti szempont a meglévő



természetes/épített terepalakulatok (dolomit sziklafalak, ill. az ehhez kapcsolódó kő/tégla támfalak) megőrzése ill. újbóli felhasználása (kőanyag) volt. Ezen elvek, valamint a részletes támfal felmérés és a geotechnikai munkarész (falvizsgálatok) adatai alapján, a támfalsétány három, különböző kialakítású szakaszra tagolódik. Az első szakasznál a Kávészó épületéhez nyugat felé kapcsolódó nyomvonalon a szintén ebbe az irányba erősen emelkedő szikla és vegyes (kő/tégla szerkezetű) támfalai elé kellett helyezni a falsétány vonalát, annak érdekében, hogy az a tervezett (akadálymentes mértékű) emelkedéssel kialakítható legyen. Ezért a kávészó épületéhez (a földszinti nyitott közlekedő kőburkolatos támfaláról induló) kb. 17 m hosszú, acélszerkezetű, Corten lemezburkolatú tömör mellvéddel, 5 %-os lejtéssel kialakított hídszerkezet kapcsolódik, ill. köti össze az épületet a támfalsétány épített szakaszával. A második szakaszon részben a meglévő támfalak (szerkezeti megerősítéssel történő) kiegészítésével ill. új, kőburkolatú vb. támfalak építésével (jellemzően az északi oldalon) kialakított a tájépítészeti kiviteli tervek alapján építendő támfalsétány északi/nyugati határvonala. A vasbeton szerkezetű, különböző szerkezeti megoldású támfalak a külső oldalon a tömör mellvéddel folytatódó, 30 cm vastag, látszóbeton felületű lezárásáig mindenhol (a meglévő támfalak anyagával megegyező megjelenésű) kőburkolattal kialakítottak. A belső oldalon a tömör mellvéd látszóbeton felületű, melyben (a közvilágítási tervek alapján kialakított) betonba süllyesztett lámpatestek biztosítják a sétány megfelelő megvilágítását. A támfalak tömör mellvédjének látszóbeton koszorúval tervezett történő felső lezárása a falak statikai megerősítésén kívül a falsétány vizuális kiemelésére is alkalmas. Azokon a részeken, ahol a támfal vonalvezetése és állapota megfelelő csak a támfal (részletes feltárása után véglegesíthető) kiegészítése/felmagasítása, ill. megerősítése tervezett, melyet a tartószerkezeti munkarész ismertet. Az északi oldalon az alaprajzilag erősen tagolt, meglévő támfalakra egyenes vonalvezetésű vb. támfalak épülnek új szerkezetként kialakítva. Ezen a részen (és a kávészó mellett) a meglévő támfalak részbeni elbontása tervezett, melynek kőanyaga (megfelelő osztályozás és vizsgálat után) felhasználandó az új támfalak burkolására is! A meglévő nyugati támfalszakasz (bástyaszerűen) kiszélesedő részén a támfalsétány szintje igazodik a támfalak alacsonyabb szintjéhez. A harmadik szakasznál a támfalsétány újból a meglévő sziklafal ill. támfalak elé kerül, itt a szabálytalan felületű dolomit sziklafal külső oldalán kialakított új statikai szerkezethez (a sziklafalba behorgonyzott vb. oszlopokhoz ill. támfalhoz) rögzítettek az acélszerkezetű „lebegő” sétány acélszerkezetű tartókonoszlojai, melyhez acél járórács és a hídszerkezet kialakításával megegyező Corten acéllemez tömör mellvédburkolat kapcsolódik. A sziklafelület szabálytalan (alul kiszélesedő) felületéhez az egyenes vonalban (egy töréssel) szerkesztett 5%-os emelkedésű rámpa a belső oldalon a vasbeton oszlopokat lezáró vb. koszorúból folytatódó látszóbeton mellvéddel csatlakozik, az alaprajzi eltéréseket a szabálytalan kontúrú sziklafal és a látszóbeton mellvéd közé ültetett zöldsáv egyenlíti ki. A támfalsétány utolsó, Egyetem utcához csatlakozó, épített szakaszát már a tájépítészeti kiviteli tervek tartalmazzák. A támfalak rekonstrukciója, a tervezett támfalsétány végleges kialakítása (építészeti/tartószerkezeti kiviteli/gyártmánytervei) a speciális terepadottságok következtében a támfalak/sziklafalak teljes letisztítása után a helyszíni felmérések/feltárások eredményei alapján tervezhető!

1.5 SZABÁLYOZÁS, BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG (változatlan)

A telek szabályozási/beépítési paraméterei a (2/2019.(I.31.) Önkormányzati rendelettel módosított) *Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról* alapján:

- Építési övezet jele:	Zkp (Közpark területe)
- Beépítési mód:	szabadonálló

QE 9.01-D06 MŰSZAKI LEÍRÁS / Kiadás száma: 4 / Módosítás száma: 1 / Dátum: 2012.07.10.

8



- Telek minimális mérete: 10.000 m²
- Maximális beépíthetőség: 2 %
- Terepszint alatti beépíthetőség: 0 %
- Maximális épületmagasság: 6,0 m
- Kialakítható minimális előkert mérete: - m
- Legkisebb zöldfelület aránya: 70 %

A telek nyilvántartott régészeti lelőhely, ill. a Szent Miklós plébániatemplom romja védett műemlék. A domb nyugati részén a két db meglévő természetes sziklaüreg/barlang „ex-lege” védett természeti érték.

1.6 FŐ TERÜLETI ADATOK, BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK (módosult)

- Építési telek: 5043 hrsz.
- Telek területe: 9.500 m²
- Beépített terület: 166,09 m²
- Beépítettség: 1,75 % < 2% Megfelel
- Zöldfelületi mutató: 7.167 m² - 75,4 % >70 % Megfelel
- Számított épületmagasság: 4,32 m ≤ 6,0 m Megfelel
- Összes bruttó szintterület: 149,17 m²
- Összes nettó belső alapterület: 113,50 m²
- Összes nettó kültéri alapterület: 12,04 m²

1.7 PARKOLÓ ÉS KERÉKPÁR MÉRLEG

A közpark besorolási telek területén parkoló nem alakítható ki, a tervezett funkcióra számított gépkocsi parkolóhely mennyisége (kávézó beltéri és kültéri fogyasztó területének minden megkezdett 5 m² után számítva):

80 m²/5= 16 db gépkocsi parkolóhely, melyek a kapcsolódó közterületen lesznek kialakítva.

1.8 HELYISÉGLISTA (módosult)

Helyiséglista						
Honszint	Helyiség szám	Helyiség neve	Számított terület		Padlóburkolat	Elhelyezkedés
0. Szint	001	Kültéri folyosó	12,04	m ²	térkő	kültér
0. Szint	002	Akadálymentes WC	6,01	m ²	terrazzo	beltér
0. Szint	003	Női wc	3,08	m ²	terrazzo	beltér
0. Szint	004	Férfi wc	3,08	m ²	terrazzo	beltér
0. Szint	005	Áruátvevő-raktár	13,21	m ²	műgyanta	beltér
0. Szint	006	Szem. ölt.	3,77	m ²	műgyanta	beltér
0. Szint	007	Hulladék tároló	1,97	m ²	műgyanta	beltér
0. Szint	008	Tak. szer.	2,01	m ²	műgyanta	beltér

QE 9.01-D06 MŰSZAKI LEÍRÁS / Kiadás száma: 4 / Módosítás száma: 1 / Dátum: 2012.07.10.

9



■ KÖZÉPÜLETERVEZŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ■ ARCHITECTS & ENGINEERS

■ H-1029 Budapest, Lublói utca 2. ■ tel.: (36-1) 4872-630 ■ fax: (36-1) 4872-609 ■ e-mail: kozti@kozti.hu

■ cg. 01-10-041636 ■ www.kozti.hu

O. Szint	009	Manipulációs tér	6,81	m ²	műgyanta	beltér
O. Szint	010	Pult	10,73	m ²	terrazzo	beltér
O. Szint	011	Kávézó fogyasztó tér	50,09	m ²	műgyanta	beltér
O. Szint	012	Gépészeti helyiség	2,82	m ²	műgyanta	beltér
O. Szint	013	WC előtér	4,38	m ²	terrazzo	beltér
O. Szint	014	Férfi wc et.	2,77	m ²	terrazzo	beltér
O. Szint	015	Női wc et.	2,77	m ²	terrazzo	beltér
Földszint beltér összesen:			113,50	m²		

Földszint kültér összesen:	12,04	m²		
Nettó alapterület összesen:	125,54	m²		
Kijelölt kültéri fogyasztó tér összesen:	29,18	m ²		

1.9 SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK (módosult)

A számított építményérték a 245/2006. (XII.5.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint:

Építmény	Egységár /Mértékegység	Számítás
Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda, ipari rendeltetésre szolgáló, és egyéb közhasználatú épület, épületrész	190.000 Ft / nettó alapter. (m ²)	113,50*190.000= 21.565.000 Ft

Számított építményérték összesen: 21.565.000 Ft + ÁFA

1.10 ALKALMAZOTT SZERKEZETEK, ANYAGOK

A látszóbeton szerkezeteket minden esetben a látszóbeton specifikáció és technológiai terv szerint kell elkészíteni építész tervező és látszóbeton szakértő jóváhagyása alapján!

A meglévő támfalak megerősítése/kiegészítése és az új vb. támfalszerkezetek elkészítése előtt a kivitelezéssel érintett meglévő dolomit sziklafal és a vegyes falazatú támfalak (esetleges üregek/barlangok) teljes letisztítása, részletes felmérése és a statikailag szükséges helyeken további feltárása szükséges! A felmérési/feltárási eredmények a támfalak tervezett tartószerkezeteinek geometriáját és szerkezeti kialakítását módosíthatják!

A meglévő/bontandó támfalak kő/tégla anyagának felhasználása/beépítése előtt a beépítésre kijelölt anyagok szilárdsági/fagyállósági vizsgálata szükséges! A meglévő kő/téglaanyag felhasználhatóságát, beépítési módját stb. minden esetben építész tervezővel is jóvá kell hagyatni!

Függőleges teherhordó szerkezetek (szerkezeti műleírás szerint)

- helyszíni vb lemezalap, tartófalak alatt vasbeton gerendarács kútalapokkal

QE 9.01-D06 MŰSZAKI LEÍRÁS / Kiadás száma: 4 / Módosítás száma: 1 / Dátum: 2012.07.10.

10



- maghőszig., (részben) látszóbeton felületű vasbeton falak, pillérek, gerendák

Vízszintes teherhordó szerkezetek (szerkezeti műleírás szerint)

- helyszíni vb alaplemez, födémlemez (részben ferde síkkal)
- acélszerkezetű konzolos körbejáró/előtető
- acélszerkezetű kültéri lépcső

Támfalak teherhordó szerkezetei (szerkezeti műleírás szerint)

- vb talpas szögtámfalak
- hátrahorgonyzott, pillérekkel megerősített vb támfalak

Aljzatok, padozatok

- tömörített homokos kavics geotextilián termett talajon
- szerelőbeton
- vasalt esztrich aljzatbeton expandált PSH hőszigetelésen
- aljzatkiegyenlítés a padlóburkolat vastagságának függvényében

Falazott szerkezetek

- falazott kőburkolat 10-30 cm-es vastagságban bontott ill. új terméskőből (támfalak)

Válaszfalak

- szerelt fémvázas gipszkarton fal, installációs fal, előtétfal, kötényfal és aknafal szerkezetek, vizes helyiségekben impregnált anyagból, szükséges helyeken tűzgátló kialakítással
- laminált (HPL) forgácsolap válaszfal rendszer alumínium vázszerkezeten vizesblokkokban

Padlóburkolatok, felületképzések

- térkő ágyazatba fektetve a földszinti kültéri folyosónál
- öntött terazzo padlóburkolat helyszínen csiszolva, előírás szerinti kopásállósággal, vízfelvétellel, sav- és lúgállósággal, UV álló, csúszásmentes kivitelben, kávézó fogyasztó terében, vendég vizesblokknál
- műgyanta padlóburkolat kiszolgáló és üzemi területen, lábazat saját anyagából, ahol nem készül falburkolat

Beltéri falburkolatok, felületképzések

- monolit vb (maghőszigetelt) tartószerkezetek külső és a kávézó fogyasztótérben belső oldalon látszóbeton minőségben
- kávézó fogyasztó tér falfelülete: belsőépítészeti terv szerinti akusztikus, fa anyagú falburkolat, valamint lábazatok a tűzvédelmi előírásoknak megfelelő anyagokból
- vizesblokk falfelülete: építész terv szerint üvegmozaik falburkolat
- gipszkarton falak glettelve és festve
- kerámia falburkolat felületek üzemi területeken vizes berendezéses helyiségekben

Dilatációk

- rozsdamentes burkolati dilatációk



Beltéri és kültéri álmennyezetek és mennyezeti felületképzések

- kávézó fogyasztó tér álmennyezete: belsőépítészeti terv szerinti akusztikus faburkolat
- szerelt fémvázas függesztett monolit gipszkarton álmennyezet a vizesblokk, személyzeti öltöző, kiszolgáló helyiségek fölött, vizes helyiségekben impregnált anyagból
- műanyag bázisú vizes-diszperziós festett felületek az előbbi álmennyezetek felületén
- tisztasági mészfestés álmennyezet feletti térben, vasbeton födémen
- külső téren, a külső folyosó felett, statikailag méretezett acél tartószerkezetre elhelyezett tűzihorganyzott anyagú járórács

Hangszigetelések

- ásványgyapot hangszigetelések szerelt falakban akusztikai követelményeknek megfelelő anyagból és vastagságban

Belső nyílászárók

- általános belső tömör faajtók: utólag szerelhető, porszórt felületű sajtolt acéllemez gipszkarton tok, falcnélküli teli ajtólap laminált felülettel, mattcsiszolt rozsdamentes acél vasalatokkal és tartozékokkal (kiszolgáló területeken)
- egyszárnyú üveg automata rejtett tolóajtó porszórt alumínium felületű, vékony profil keretezésű, áttetsző edzett üveg toló szárnyal, rendszertartozék felszereltséggel, kulcsos kapcsolóval, vészgombbal, vasbeton falban, vendég vizesblokk automata bejárati ajtajaként

Korlátok, mellvédek

- „lebegő” konzolos sétánynál, acélszerkezetű rámpahídnál, körbejárónál és lépcsőnél horganyzott acélszerkezetű, statikailag méretezett konzolokon és oszlopokon szerelt nagytáblás mellvéd burkolat egyedi minta szerint perforált CORTEN lemez felülettel
- a lépcsőnél, körüljárónál és a rámpahídnál horganyzott laposacélból helyszínen készített acél fogódzó, konszignáció szerinti méretekkel és rögzítéssel

Lakatos szerkezetek

- tűzihorganyzott ipari lemezrács „lebegő” konzolos sétánynál, acélszerkezetű hídnál és külső lépcsőnél
- lakatos szerkezetű kétszárnyú ajtó kültéri elektromos szekrényen, zártszelvény és idomacél profilokból, perforált (kültérben CORTEN) acéllemez borítással, korrózióálló festéssel, rm kilincsekkel, cylinderbetétes biztonsági zárral, álló szárnyon letűzővel (terméskő burkolat síkjában)
- lakatos szerkezetű kétszárnyú ajtók támfalakban, fix felső lemezburkolattal vb felületen, zártszelvény és idomacél profilokból, Corten „rozsdás” acéllemez borítással, rm kilincsekkel, cylinderbetétes biztonsági zárral, álló szárnyon letűzővel („lebegő” sétánynál)
- lakatos szerkezetű felgördülő biztonsági rács földszinti 001 kültéri folyosón, korrózióálló festéssel, motoros mozgatással, körbejáró belső mellvédje alatt, az acélszerkezetű járófelület alsó részéhez rögzítve, zárható kivitelben, kétoldalt sülyesztett vezetősínnel

Vízszigetelések (részletesen lásd az épületszerkezeti műszaki leírásban)

- legalább 4 mm vastag modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés hideg bitumenmáz kellősítésen, talajon fekvő padlók esetén

	■ KÖZÉPÜLETERVEZŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ■ ARCHITECTS & ENGINEERS
	■ H-1029 Budapest, Lublói utca 2. ■ tel.: (36-1) 4872-630 ■ fax: (36-1) 4872-609 ■ e-mail: kozti@kozti.hu
	■ cg. 01-10-041636 ■ www.kozti.hu

- leterheléssel/mechanikailag rögzített, legalább 4,5 mm vastag modifikált hegeszthető, gyökérálló bitumenes vastaglemez csapadékvíz elleni szigetelés hideg bitumenmáz kellősitésen, (nem járható) zöldtetős zárófödém esetén
- cementbázisú talajnedvesség elleni bevonatszigetelés vasbeton falak alatt
- kétkomponensű, rugalmas reaktív talajnedvesség elleni vízszintes fal és lábazati bevonatszigetelés talajban lévő vasbeton falaknál,
- legalább 4 mm vastag modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni falszigetelés talajban lévő vasbeton falaknál, felületszivárgóval és drénrendszerrel kiegészítve (déli és nyugati oldal)
- szigetelő műgyanta padlóburkolat földszinti kiszolgálóhelyiségeknél
- zöldtetőn legalább 4 mm vtg. hegeszthető bitumenes vastaglemez, 4 éves FLL vizsgálat szerinti gyökérálló minősítéssel

Hőszigetelések

- expandált polisztirol hab hőszigetelés (EPS 100 minőség) a talajon fekvő padlóban
- XPS hőszigetelés (homogén, gyárilag két rétegből termikus kötéssel kialakítva), zöldtetőnél
- XPS hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036 \text{ W/mK}$), talajjal érintkező vasbeton oldalfalon

Homlokzati falszerkezetek, burkolatok

- monolit vasbeton maghőszigetelt falak látszóbeton felületképzéssel, keleti oldalon grafikai terv alapján kialakított beton relief felülettel
- előregyártott kéregbeton homlokzatburkolat és attika lefedés a körüljáró járófelületének síkja felett, a látszóbeton falakkal azonos megjelenéssel

Homlokzati nyílászárók

- emelt hőszigetelő képességű homlokzati tolófal rendszer, hőhídmentes alumínium profilokból, porszórt felülettel, 3 rtg hőszigetelő üvegezéssel, fix és toló szárnyakkal és a keleti oldalon akadálymentes tengelyen elforduló ajtóval, vasbeton födémnyílás alá beépített sínrendszerrel
- tömör egyszárnyú homlokzati ajtó maghőszigetelt vasbeton falban hőhídmentes acél profilokból, porszórt felülettel, hőszigetelt teli szárnyal, húzórudal illetve kilinccsel

Beépített berendezések/bútorok

- kávézó pult háttér beépített pultjai a konyhatechnológia/gépészeti terveknek megfelelő berendezésekkel (hűtőpulttal, mosogatóval stb.) nyitható résszel, hátsó falon azonos megjelenésű nyitott polcokkal, a látszó felületein CORIAN burkolattal belsőépítész terv szerint
- beépített takarítószer tároló szekrények laminált (HPL) forgácslap szerkezetből kialakítva
- vizesblokk egyedi kialakítású minérálgránit/akril alapanyagú mosdói

Mobiliák

- kávézó bel és kültéri mobil asztalai, székei belsőépítész terv szerint javasolt típusok szerint
- kültéri mobiliák javasolt típusai:
rakásolható kültéri szék: Pedrali Tribeca 3660 Az ülés és a háttámla kézi szövésű, 7 mm vastag poliészterből készült kötéllel. Lakkozott rozsdamentes acélcsőből készült lábakkal, vagy Tribeca 3660 Ø20mm-es csőszerkezettel, kültéri használatra szánt, porszívó, háttámla és szőtt extrudált PVC nylon maggal vagy Pedrali NOLITA 3650 teljesen acélból készült porszórt



szerkezettel vagy ezekkel mindenben megegyező más kifejezetten kültéri alkalmazásra alkalmas szék elhelyezése
 BB-03 jelű, kültéri étkező asztal: Pedrali Stylus 5402 kültéri" kerek tetővel, alumínium cső szerkezettel, porszórt felületkezeléssel, elhelyezéssel, összeszereléssel, tartozékokkal és kiegészítő elemekkel együtt, a teljes szerkezet kompletten. d = 50 cm, m = 70 cm

RÉTEGRENDEK

Rk-1	Talajon fekvő padló kültérben, alaplemez nélkül
8 cm	térkő burkolat
3 cm	ágyazati réteg
15 cm	KZ 0/45 zúzottkő, fagyálló teherhordó alap
15 cm	KZ 20/55 zúzottkő, fagyálló teherhordó alap
1 rtg	geotextília
	tömörített altalaj
Rk-2	Talajon fekvő padló földszinten, alaplemez fölött (folyosó)
8 cm	térkő burkolat
7-22 cm	fektető zúzalék KZ 2/4
1 cm	szűrőréteggel kasírozott, dombornyomott műanyag lemez felületszivárgó
1-16 cm	lejtést adó réteg (4 cm rétegvastagság alatt diszperzióval javított cementhabarcs, 4 cm fölött kavicsbeton) - 1 %-os lejtéssel
20 cm	statikailag méretezett alaplemez
5 cm	szerelőbeton
	60/80 cm vb. gerendarács, kútalapozás
	feltöltési rétegek, előírás szerint
Rf-1a	Talajon fekvő padló fűtött térben (lejtéssel, öltöző, manipulációs tér, tak. szer. raktár, hull. tár., gépészeti helyiség)
3 mm	rugalmas, repedésáthidaló műgyanta burkolat
0,5-2 cm	lejtésképzés (tapadószilárdság az aljzathoz és felületen legalább 1,5 N/mm ²)
10 cm	vasalt aljzat
1 rtg.	0,2 mm vastag PE fólia, technológiai szigetelés
2 cm	polisztirol hab úsztató réteg
18 cm	expandált polisztirol hab hőszigetelés (EPS 100 minőség, $\lambda < 0,038$ W/mK)
1 rtg.	legalább 4 mm vastag, poliészter fátyol betétes modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
1 rtg	hideg bitumenmáz kellőszítés 0,3-0,5 kg/m ² anyagfelhasználással
25 cm	statikailag méretezett alaplemez
5 cm	szerelőbeton
	60/80 cm vb. gerendarács, kútalapozás
	feltöltési rétegek, előírás szerint



Rf-1b Talajon fekvő padló, műgyanta burkolattal, lejtés nélkül
 3 mm rugalmas, repedésáthidaló műgyanta burkolat
 2 cm aljzatkiegyenlítés (tapadószilárdság az aljzathoz és felületen legalább 1,5 N/mm²)
 10 cm vasalt esztrich aljzat
 1 rtg. 0,2 mm vastag PE fólia, technológiai szigetelés
 2 cm polisztirol hab úszató réteg
 18 cm expandált polisztirol hab hőszigetelés (EPS 100 minőség, $\lambda < 0,038$ W/mK)
 1 rtg. legalább 4 mm vastag, poliészter fátyol betétes modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
 1 rtg. hideg bitumenmáz kellőssítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 25 cm statikailag méretezett alaplemez
 5 cm szerelőbeton
 60/80 cm vb. gerendarács, kútalapozás
 feltöltési rétegek, előírás szerint

Rf-2a Talajon fekvő padló, terrazzo burkolattal, (lejtéssel vizesblokk)
 2 cm terrazzo burkolat
 0,5-2 cm lejtésképzés (tapadószilárdság az aljzathoz és felületen legalább 1,5 N/mm²)
 8 cm vasalt aljzat
 1 rtg. 0,2 mm vastag PE fólia, technológiai szigetelés
 2 cm polisztirol hab úszató réteg
 18 cm expandált polisztirol hab hőszigetelés (EPS 100 minőség, $\lambda < 0,038$ W/mK)
 1 rtg. legalább 4 mm vastag, poliészter fátyol betétes modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
 1 rtg. hideg bitumenmáz kellőssítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 25 cm statikailag méretezett alaplemez
 5 cm szerelőbeton
 60/80 cm vb. gerendarács, kútalapozás
 feltöltési rétegek, előírás szerint

Rf-2b Talajon fekvő padló, terrazzo burkolattal, lejtés nélkül
 2 cm terrazzo burkolat
 10 cm vasalt esztrich aljzat
 1 rtg. 0,2 mm vastag PE fólia, technológiai szigetelés
 2 cm polisztirol hab úszató réteg
 18 cm expandált polisztirol hab hőszigetelés (EPS 100 minőség, $\lambda < 0,038$ W/mK)
 1 rtg. legalább 4 mm vastag, poliészter fátyol betétes modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
 1 rtg. hideg bitumenmáz kellőssítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 25 cm statikailag méretezett alaplemez
 5 cm szerelőbeton
 60/80 cm vb. gerendarács, kútalapozás
 feltöltési rétegek, előírás szerint

QE 9.01-D06 MŰSZAKI LEÍRÁS / Kiadás száma: 4 / Módosítás száma: 1 / Dátum: 2012.07.10.

15



T-1a	(nem járható) zöldtető, vízszintes födémen
~35 cm	ültetőközeg tájépítészeti tervek szerint
1 rtg	DIADEM VLF-150 hők. nélküli tűnemezelte 150g/m ² felülettömegű nem korhadó geotextília
2,5 cm	DIADEM DiaDrain 25 kétoldalt formázott dombornyomott műanyag lemez felületszivárgó/ vízmegtartó lemez
1 rtg	~130 g/m ² felülettömegű nem szőtt műanyag fátyol elválasztó réteg
24 cm	XPS hőszigetelés (homogén, gyárilag két rétegből termikus kötéssel kialakítva)
2 rtg	modifikált bitumenes vastaglemez csapadékvíz elleni szigetelés, alsó réteg legalább 4 mm vastag, poliészter betétes lemez, felső réteg legalább 4,5 mm vastag, fémfóliával társított poliészter betétes, FLL gyökérálló minősítésű lemez
1 rtg	hideg bitumenmáz kellőszítés 0,3-0,5 kg/m ² anyagfelhasználással
2-18 cm	polisztirol hab lejtésképzés (EPS 100 minőség, $\lambda \leq 0,034$ W/mK)
30 cm	statikailag méretezett monolit vasbeton födém álmennyezeti tér és álmennyezet
T-1b	(nem járható) zöldtető, ferde födémen
~35 cm	ültetőközeg tájépítészeti tervek szerint
1 rtg	DIADEM VLF-150 hők. nélküli tűnemezelte 150g/m ² felülettömegű nem korhadó geotextília
2,5 cm	DIADEM DiaDrain 25 kétoldalt formázott dombornyomott műanyag lemez felületszivárgó/ vízmegtartó lemez
1 rtg	~130 g/m ² felülettömegű nem szőtt műanyag fátyol elválasztó réteg
24 cm	XPS hőszigetelés (homogén, gyárilag két rétegből termikus kötéssel kialakítva)
2 rtg	modifikált bitumenes vastaglemez csapadékvíz elleni szigetelés, alsó réteg legalább 4 mm vastag, üvegszövet betétes lemez, felső réteg legalább 4,5 mm vastag, fémfóliával társított poliészter betétes, FLL gyökérálló minősítésű lemez, alsó réteg kiegészítő mechanikai rögzítéssel
1 rtg	hideg bitumenmáz kellőszítés 0,3-0,5 kg/m ² anyagfelhasználással
30 cm	statikailag méretezett monolit vasbeton födém, lejtésben
T-2	előtető
5 cm	3 mm vastag rozsdamentes konzignáció szerint horganyzott acél tartóváz, alsó sík lejtésben, legalább SHORE 50 A keménységű gumi alátétekkel
3 mm	metrógumi lemez szigetelésvédelem
1 rtg	legalább 2,5 mm vastag öntapadó, bitumennel társított EPDM lemez csapadékvíz szigetelés
4 mm	acéllemez, tartószerkezeti tervek szerint, 5 mm-es gumi alátétlemezeket keresztl a szelemenhez szüllyesztett fejű csavarokkal rögzítve
7-9 cm	acél szelemen, tartószerkezeti tervek szerint
19 cm	acél főtartó, tartószerkezeti tervek szerint
7,5 cm	álmennyezeti tartóváz

QE 9.01-D06 MŰSZAKI LEÍRÁS / Kiadás száma: 4 / Módosítás száma: 1 / Dátum: 2012.07.10.

16



0,5 cm Corten acél burkolat

F-1 homlokzati fal

20 cm monolit vasbeton kéreg, látszó beton felülettel
 16 cm XPS hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
 20 cm statikailag méretezett monolit vasbeton falszerkezet
 belső felületképzés

F-2 homlokzati fal látszóbeton reliefhez (keleti homlokzat)

25 cm monolit vasbeton kéreg, látszó beton felülettel
 16 cm XPS hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
 30 cm statikailag méretezett monolit vasbeton falszerkezet
 belső felületképzés

F-3 talajjal érintkező vasbeton oldalfal, belső tér mellett

1 cm külső oldalán gyárilag szűrőréteggel kasírozott, alsó oldalán csúsztatóréteggel ellátott, dombornyomott műanyag lemez felületszivargó és szigetelésvédelem
 12 cm XPS hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
 1 rtg legalább 4 mm vastag, poliészter betétes modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
 1 rtg hideg bitumenmáz kellőszítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 20 cm statikailag méretezett monolit vasbeton falszerkezet
 belső felületképzés

F-4 kétoldalt kőburkolatú fal

25 cm fagyálló falazott kőburkolat
 30 cm statikailag méretezett monolit vasbeton falszerkezet
 25 cm fagyálló falazott kőburkolat

F-5 talajjal érintkező folyosó fal

1 cm külső oldalán gyárilag szűrőréteggel kasírozott, alsó oldalán csúsztatóréteggel ellátott, dombornyomott műanyag lemez felületszivargó és szigetelésvédelem
 1 rtg legalább 4 mm vastag, poliészter betétes modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
 1 rtg hideg bitumenmáz kellőszítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 30 cm monolit vasbeton fal
 25 cm falazott kőfal

F-6a attika keleti oldalon

6 cm előregyártott vasbeton kéregpanel, látszó beton felülettel
 15 cm légrés
 20 cm külső oldalán üvegfatyollal kasírozott kőzetgyapot hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
 30 cm statikailag méretezett monolit vasbeton falszerkezet

QE 9.01-D06 MŰSZAKI LEÍRÁS / Kiadás száma: 4 / Módosítás száma: 1 / Dátum: 2012.07.10.

17



1 rtg	hideg bitumenmáz kellősités 0,3-0,5 kg/m ² anyagfelhasználással
2 rtg	modifikált bitumenes vastaglemez csapadékvíz elleni szigetelés, alsó réteg legalább 4 mm vastag, poliészter betétes lemez, felső réteg legalább 4,5 mm vastag, fémfóliával társított poliészter betétes, FLL gyökérálló minősítésű lemez
10 cm	XPS hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
~1,5 cm	légrés
6 cm	előregyártott vasbeton kéregpanel, látszó beton felülettel
F-6b	attika az északi oldalon
6 cm	előregyártott vasbeton kéregpanel, látszó beton felülettel
10 cm	légrés
20 cm	külső oldalán üvegfatyollal kasírozott kőzetgyapot hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
30 cm	statikailag méretezett monolit vasbeton falszerkezet
1 rtg	hideg bitumenmáz kellősités 0,3-0,5 kg/m ² anyagfelhasználással
2 rtg	modifikált bitumenes vastaglemez csapadékvíz elleni szigetelés, alsó réteg legalább 4 mm vastag, poliészter betétes lemez, felső réteg legalább 4,5 mm vastag, fémfóliával társított poliészter betétes, FLL gyökérálló minősítésű lemez
10 cm	XPS hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
~1,5 cm	légrés
6 cm	előregyártott vasbeton kéregpanel, látszó beton felülettel
F-6c	attika a külső folyosó körül
20 cm	monolit vasbeton kéreg, látszó beton felülettel
16 cm	XPS hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
20 cm	statikailag méretezett monolit vasbeton falszerkezet
1 rtg	hideg bitumenmáz kellősités 0,3-0,5 kg/m ² anyagfelhasználással
2 rtg	modifikált bitumenes vastaglemez csapadékvíz elleni szigetelés, alsó réteg legalább 4 mm vastag, poliészter betétes lemez, felső réteg legalább 4,5 mm vastag, fémfóliával társított poliészter betétes, FLL gyökérálló minősítésű lemez
10 cm	XPS hőszigetelés ($\lambda \leq 0,036$ W/mK)
~1,5 cm	légrés
6 cm	előregyártott vasbeton kéregpanel, látszó beton felülettel
F-7	támfal
30 cm	statikailag méretezett, vízzáró monolit vasbeton támfal
1 rtg	hideg bitumenmáz kellősités 0,3-0,5 kg/m ² anyagfelhasználással
1 rtg	legalább 4 mm vastag, poliészter betétes modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
1 cm	külső oldalán gyárilag szűrőréteggel kasírozott, alsó oldalán csúsztatóréttegellátott, dombornyomott műanyag lemez felületszivargó és szigetelésvédelem
F-8	Corten acél burkolatos mellvéd
0,5 cm	Corten acél burkolat



19 cm légrés, burkolat statikai tervek szerinti tartószerkezete
1 cm Corten acél burkolat

1.12 ÉPÍTÉSI TERMÉKEK ELVÁRT MŰSZAKI TELJESÍTMÉNYE

A 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 4. § (3) értelmében az építménybe beépítendő termékek elvart műszaki teljesítményét a következőkben adjuk meg a rendeletben meghatározott termékkörök szerint:

2. Ajtók, ablakok, ablaktáblák, kapuk és a hozzájuk tartozó vasalatok, árnyékolás

Belső nyílászárók

Gipszkarton falba épített ajtók

- Novoform, vagy azzal műszakilag egyenértékű egyszárnyú ajtók, utólag szerelhető, porszórt felületű sajtolt acéllemez gipszkarton tokkal, vasbeton falakban saroktokkal, 40 mm vtg falc nélküli teli ajtólap, (könnyített) faforgácslap magon 0,8 mm vtg HPL laminált felülettel, keményfa élekkel, szükséges helyeken porszórt alumínium szellőzőráccsal, mattcsiszolt rozsdamentes acél vasalatokkal és tartozékokkal, kétoldali kilinccsel, bevéső zárral és cylinder betéttel, akusztikai követelménynek megfelelő kialakítással

Falburkolat mögé rejtett ajtó

- Dorma ST-Flex FST, vagy azzal műszakilag egyenértékű tolóajtó típus, rendszertartozék felszereltséggel, porszórt alumínium vékony profilal keretezett, 10 mm vtg, homályosított edzett üveg toló szárnyal, kétoldali radarral vezérelve, kulcsos kapcsolóval.

Homlokzati nyílászárók

Üvegezett nyílászáró rendszerek

- Homlokzati tolóajtó rendszer: PanoramAH! PH60 típusú, vagy azzal műszakilag egyenértékű tolóajtó rendszer teljes magasságú hőhidmentes alumínium profilokból, porszórt felülettel, 2 sínes rendszerben, toló- és fix elemekkel, alul a padló rétegrendbe süllyesztve, fölül vasbeton födémhez rögzítve, 3 rtg hőszigetelő üvegezéssel, rozsdamentes rendszertartozék vasalatokkal és felszereltséggel

Falszerkezetekbe épített ajtók

- Egyszárnyú tömör ajtó: Jansen Janisol, vagy azzal műszakilag egyenértékű homlokzati ajtó hőhidmentes acél profilokból, porszórt felülettel, tömör szárnyal, rozsdamentes függőleges húzóruddal (d=35 mm, h=1200 mm), görgős zárnyelvvél, bevéső zárral és cylinder betéttel, rozsdamentes rendszertartozék vasalatokkal és felszereltséggel, maghőszigetelt falakba részletrajz szerint beépítve
- Egy- és kétszárnyú tömör ajtók: új fémajtók támfalba építve, hőhidas acél profilokból, COR-TEN acéllemez burkolattal, hőszigetetlen szárnyal, rozsdamentes rendszertartozék vasalatokkal és felszereltséggel („lebegő” sétány alatt)



■ KÖZÉPÜLETTERVEZŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ■ ARCHITECTS & ENGINEERS

■ H-1029 Budapest, Lublóai utca 2. ■ tel.: (36-1) 4872-630 ■ fax: (36-1) 4872-609 ■ e-mail: kozti@kozti.hu

■ cg. 01-10-041636 ■ www.kozti.hu

3. Membránok, beleértve a folyadékként felhordottakat és a készleteket is (víz- és/vagy vízgőz szigetelési célra)

Modifikált bitumenes lemez talajnedvesség elleni szigetelés:

- a talajnedvesség elleni szigetelés polimerbitumen lemezből készüljön;
- vastagsága: legalább 4/4,5 mm;
- hordozó rétege: poliészter fátyol;
- szakítóerő: legalább 700 N/5 cm;
- szakadási nyúlás: legalább 30%;
- hideghajlíthatósága: legalább -10°C;
- hőállósága: legalább +100 °C
- az átlapolás mindkét irányban legalább 10 cm legyen.
- a lemezt teljes felületen lángolvastással kell rögzíteni

Talajnedvesség elleni bevonatszigetelés és lábazatszigetelés

- anyaga: bitumenmentes, rugalmas, kétkomponensű reaktív szigetelés
- tapadóképeség: >0,5 N/mm²
- kapilláris vízfelvétel: $w < 0,1 \text{ kg/m}^2 \cdot \text{h}^{0,5}$

Belső vizes helyiségek üzemi használati víz elleni szigetelése

- anyaga: kétkomponensű, rugalmas, cementkötésű szigetelő bevonat
- vastagsága: >2 mm, két rétegben felhordva
- vízáteresztés (EN 14891): nincs áteresztés
- statikus repedésáthidaló képesség: A3 osztály (-20°C-on) (>0,5 mm)
- -20°C-on
- korai tapadószilárdság: >0,5 N/mm²
- húzási tapadószilárdság vízbe merítés után: >0,5 N/mm²

4. Hőszigetelő anyagok, többrétegű szigetelő készletek/rendszerek

Padlószerkezet hőszigetelése nedvességtől védett módon beépítve

- Anyaga: expandált polisztirol, EPS 100 minőség
- Nyomófeszültség 10 %-os összenyomódásnál: $\geq 100 \text{ kPa}$
- Hővezetési tényező (tervezési érték): $\leq 0,038 \text{ W/(mK)}$

Hőszigetelés talajban és lábazati zónában ill. földtetőnél

- Anyaga: extrudált polisztirol hab
- Nyomófeszültség 10 %-os összenyomódásnál: $\geq 300 \text{ kPa}$
- Nyomófeszültség 2 %-os összenyomódásnál, tartós terhelésnél: $\geq 100 \text{ kPa}$
- Hővezetési tényező: $\leq 0,036 \text{ W/(mK)}$
- Vízfelvétel hosszú idejű, tartós vízbemerítésnél: $\leq 0,7 \text{ térf.}\%$
- Vízfelvétel tartós páradiffúzió hatására: $\leq 3 \text{ térf.}\%$
- "Ellenálló-képesség a fagyás-olvadás: $\leq 1 \text{ térf.}\%$

QE 9.01-D06 MŰSZAKI LEÍRÁS / Kiadás száma: 4 / Módosítás száma: 1 / Dátum: 2012.07.10.

20



ciklikus igénybevételével szemben (vízfelvétel)"

- formanyomott vagy érdesített felületű, felületképzésnek jobb tapadását biztosítva

7. Gipsztermékek

Normál gipszkarton lap

- hajlítás alatti törés (h) 12,5 mm vtg min. 550 N
15 mm vtg min. 650 N
- hajlítás alatti törés(k) 12,5 mm vtg min. 210 N
15 mm vtg min. 250 N
- tűzvédelmi osztály A2-s1,d0

Impregnált gipszkarton lap

- teljes vízfelvétel < 10 %
- felületi vízfelvétel max. 180 g/m²
- hajlítás alatti törés (h) 12,5 mm vtg min. 550 N
- hajlítás alatti törés(k) 12,5 mm vtg min. 210 N
- tűzvédelmi osztály A2-s1,d0

9. Függönyfalak / külső falburkolatok / szerkezetlezáró üvegezési rendszerek

Külső burkolat

- konzolos sétány és acélszerkezetű híd mellvéd borítása: Corten típusú, vagy azzal műszakilag egyenértékű, előre korrózió védett, akasztott rendszerű táblás „rozsdás” acéllemez burkolat 5 mm, hozzáférhető helyen 10 mm vastagságban
- előregyártott kéregbeton homlokzatburkolati panel és attikalefedés a konzolos körüljáró járósíkja felett, StyleCrete, vagy azzal műszakilag egyenértékű finombeton anyagból, a látszóbeton falakkal azonos megjelenéssel, min 50N/mm² nyomószilárdsággal, A3 kopásállósági osztállyal, A1 tűzvédelmi osztállyal gyártmánytervek szerinti acél minőségű és mennyiségű vasalással, kapcsoltyukkal. A kapcsoltyukak kiszakítási értéke 20 mm-es takarásnál minimum 3500 N. Rögzítése a részlettervek szerinti acél tartó konzollokkal és profilokkal. A gyártmánytervek nem részei a kivitelezési tervdokumentációnak, az a kivitelező által kiválasztott gyártó készíti, mely után a tervezett építészeti megjelenés biztosítása érdekében Építész tervezői jóváhagyás szükséges

19. Padlóburkolatok

- térkő: kültéri sajtolt beton min. 6 cm vtg elemes burkolat, ágyazatba fektetve, szárazon (homokkal) fugázva
- lemezrács: 3 mm vastagságú tüzhorganyzott [DD11] acéllemezéből hajlítva, perforált, R11-es csúszásmentességi osztályú felülettel, két harántoldalán feltámasztott módon, rendszerazonos rögzítőelemekkel acél szerkezetre rögzítve, 50 mm-es magassággal, konszignáció szerinti névleges méretekkel (MEISER STEPHUIT N vagy azzal műszakilag egyenértékű)
- SIKA, vagy azzal műszakilag egyenértékű öntött műgyanta terazzo padlóburkolat helyszínen csiszolva, <150 mm³ mélykopásállósággal, vízfelvétellel, sav- és lúgállósággal, UV álló, csúszásmentes kivitelben, földszinti vendégtérben



■ KÖZÉPÜLETTERVEZŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ■ ARCHITECTS & ENGINEERS

■ H-1029 Budapest, Lublóai utca 2. ■ tel.: (36-1) 4872-630 ■ fax: (36-1) 4872-609 ■ e-mail: kozti@kozti.hu

■ cg. 01-10-041636 ■ www.kozti.hu

- műgyanta burkolat általános helyen: epoxigyanta burkolat, közepes kopásállóságú, páraáteresztő, mosható felülettel, repedésáthidaló képessége minimum 1 mm, tapadószilárdsága $>1,5\text{N/mm}^2$, csúszásmentesség: R10, lábazat saját anyagából
- műgyanta burkolat gépészeti helyiségekben, raktárakban: epoxigyanta burkolat, magas kopásállóságú, páraáteresztő, olajálló, mosható felülettel, repedésáthidaló képessége minimum 1 mm, tapadószilárdsága $>1,5\text{N/mm}^2$, lábazat saját anyagából

21. Belső és külső fal és mennyezetburkolatok, belső válaszfalrendszerek

Belső falburkolatok

- kismozzaik falburkolat kávézóban: Bisazza, vagy azzal műszakilag egyenértékű 20x20 mm hálós üvegmozaik burkolat, vízfelvétel $E < 0,1\%$, törőterhelés vastagság $>7,5\text{ mm}$ esetén: 1300 N, hajlítószilárdság: $> 40\text{ N/mm}^2$, mélykopásállóság: $< 150\text{ mm}^3$, hőszokk- és fagyálló, kémiai ellenállás nagy koncentrációjú savakkal és lúgokkal szemben: UHA, kis koncentrációjú savakkal és lúgokkal szemben: ULA, háztartási vegyszerekkel szemben: UA, tűzrendészeti besorolása A1 flexibilis: C2 FTE/S2 minőségi osztályú, üvegmozaikhoz való ragasztóval üregmentesen ragasztva, anyagában színezett, víz- és szennyasztító flexibilis fugázóanyaggal fugázva
- kávézó fogyasztótérben akusztikai falburkolat A1 minősítésű, 15 mm vtg sajtolt gipszrost anyagból készülő alappanelon furnérozva illetve festve, hátulról furatolt, előlről vízszintesen hornyolt kivitelben, körben sima felületű szegéllyel, padlósík fölött 50 mm magasságtól az álmennyezetig teljes magasságú panelekből 4 mm-es fugákkal sorolva, rendszerazonos tartóváz rendszeren, mögötte üvegfatyol kasírozású, éghetetlen szálas akusztikai szigetelő anyaggal, faltól összesen 50 mm vastagságban (pl. Topakustik 28/4 T vagy azzal műszakilag egyenértékű)
- falburkolat üzemi területeken: 30x60 cm polírozott kőporcelán lapburkolat a padlótól az álmennyezetig, a mozaik burkolatnál leírtakkal azonos követelményekkel, szükséges helyeken burkolható bevonatszigetelésen

Belső válaszfalrendszerek

- szerelt válaszfalak: Knauf vagy azzal műszakilag egyenértékű szárazépítészeti rendszer W112 válaszfal, W116 installációs-, W628 akna-, valamint W161 kötényfalak, W623 előtétfalak CW 100 mm illetve CW 75 mm széles, 0,6 mm vtg horganyzott acél fémváz oszlopokon, oldalanként 2 rtg 12,5 mm vtg normál vagy tűzgátló gipszkarton lemezzel, vizes helyiségekben impregnált gipszkartonnal borítva, a magasságnak és igénybevételnek megfelelő oszloptávolsággal, acél tetőszerkezetnél csúszó kapcsolattal, 13 kg/m³ testsűrűségű 50 mm vastag üveggyapot szigeteléssel
- szerelt válaszfalak között födémgig föl nem futó falaknál, álmennyezet fölött + 20 cm, de kisebb, mint 4 m falmagasságig, 6,50 m-nél rövidebb hosszon, az alkalmazástechnikai útmutató szerinti UA+UW profilokból készített fölső merevítő gerendákkal
- WC válaszfal rendszer vizesblokkban:
 - keretrendszer: eloxált alumínium profil;
 - ajtó: melamin bevonatú laminált faforgácslapból a keret áthidalójáról függesztve
 - válaszfal: melamin bevonatú laminált faforgácslapból, 15 cm magas eloxált alumínium lábakon 2,00 m magasságig,
 - vasalatok: eloxált alumínium pántok, normál / akadálymentes WC zár



Álmennyezetek

- beltéri monolit gipszkarton álmennyezet: Knauf, vagy azzal műszakilag egyenértékű D112 szárazépítészeti rendszer, gyorsfüggesztővel, szükséges helyeken nóniusszal függesztett / merevített monolit álmennyezet, horganyzott kétszintes fémvázra szerelt 12,5 mm vtg tömör gipszkarton, illetve vizes helyiségekben impregnált lapokból, akusztikailag igényelt helyeken,
- kávézó fogyasztótérben: akusztikai álmennyezeti burkolat A1 minősítésű, 15 mm vtg sajtolt gipszrost anyagból készülő alappanelon furnérozva illetve festve, hátulról furatolt, előlről vízszintesen hornyolt kivitelben, körben sima felületű szegéllyel, rendszerazonos tartóváz rendszeren, mögötte üvegfátyol kasírozású, éghetetlen szálak akusztikai szigetelő anyaggal, rejtett megjelenésű, rendszerazonos revíziós ajtókkal (pl. Topakustik 28/4 T vagy azzal műszakilag egyenértékű),
- külső téren szerelt vázra rögzített, Corten típusú, vagy azzal műszakilag egyenértékű, előre korrózió védett, akasztott rendszerű táblás „rozsdás” acéllemez álmennyezet 5 mm lemezvastagsággal
- külső téren a kültéri folyosó felett, statikailag méretezett acél szerkezetre elhelyezett, 50x50 mm osztású tűzhorganyzott taposórács, statikailag méretezett fő- és mellékborla méretekkkel és anyagvastagsággal, gyári karmokkal rögzítve

26 Betonnal, vakoló- és falazóhabarccsal kapcsolatos termékek

- Esztrich padló aljzat beltérben
 - Kötéanyag: cement
 - Max. szemcseméret: 5 mm
 - Nyomószilárdság: > 20 N/mm²
 - Hajlítószilárdság: > 3,5 N/mm²
 - Anyagszükséglet: kb. 20 kg/m² 1 cm-es rétegvastagság esetén
 - Rétegvastagság: 50-80 mm (úsztatott esztrich)
- Aljzatkiegyenlítő padlón
 - Önkiegyenlítő, egykomponensű polimer-cement bevonat 3-20 mm rétegvastagságig
 - Böhm féle kopásállóság A12
 - Húzó-tapadó szilárdság B1,5 szerinti osztály
 - Benyomódási mélység IR4

30. Síküveg-, profilüveg- és üvegtéglatermékek

Homlokzati hőszigetelő üvegezések (megnevezett, vagy azzal műszakilag egyenértékű)

3 rétegű üvegezés: PanoramAH! 60 tolófal szerkezetekben

- 8 mm edzett float üveg - 18 mm légrés - 8 mm edzett Low-e üveg - 18 mm légrés - 8 mm edzett Low-e üveg (90 % argon töltéssel)

Budapest, 2021.02.15

KÍNÁLATI ADATOK

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/31423429/nyomtatas>

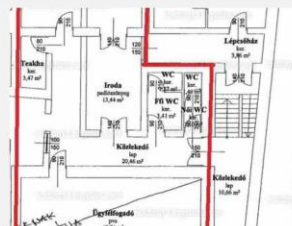
ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



Veszprém, Óváros tér 20.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta

9 €

Alapterület

120 m²

Ingatlan állapota	nincs megadva	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Veszprém történelmi belvárosában az Óváros tér 20. szám alatt 125 nm iroda helyiség kiadó. Az ingatlan bérleti díja 9,9 EUR/nm +ÁFA.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31423429>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 974 6577

**Veszprém, Kossuth Lajos utca 6.**

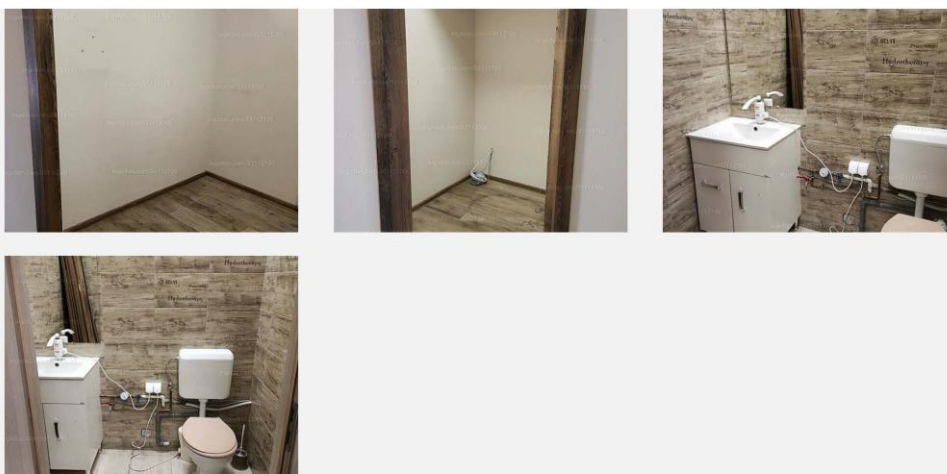
Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
250 ezer FtAlapterület
59 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Veszprém, Kossuth (sétáló) utcai üzletsoron 59 m²-es üzlethelyiség hosszú távra kiadó.
Funkcióját tekintve bármilyen célra alkalmas, jelenlegi állapot tetszés szerint átalakítható.
Kifogástalan állapotban, klíma, saját mosdó illetve egyedi korszerű fűtésrendszer biztosított.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33113700>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Vona-Szöllősi
Annamária
Big Box Real Estate Kft.



+36 30 200 2444



Veszprém, Mindszenty József utca

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
328 ezer Ft

Alapterület
76 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	1950 és 1980 között	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	földszint	Rezsiköltség	100 E Ft/hó
Légkondicionáló	nincs megadva	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Kiadó Veszprém bevárosában, a Hotel Veszprém épületében egy utcai bejáratú, kiváló elhelyezkedésű üzlethelyiség raktárral.

Jellemzők:

- Kiváló elhelyezkedés, bejárat a hotel Kossuth utcai oldaláról
- Sok parkoló (fizető) a környéken
- nagy üvegportál
- jelentős gyalogosforgalom az üzlet előtt
- víz/csatorna nincs a bérleményben
- különálló mellékhelyiség van, melynek használati díja: 2500 Ft/hó + ÁFA
- áramdíj a fogyasztásmérő alapján havonta
- fűtődíj: 710 Ft/m²/hó + ÁFA (ebbe a raktár fűtése is beletartozik, tehát 76,5 m² után kell fizetni)
- kaució: 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg

Kérem, ingatlanközvetítők ne keressenek!!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32588515>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 383 5060

**Veszprém, Budapest út 45.**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta

4 ezer Ft

10 €

Alapterület

150 m²

Ingatlan állapota

új építésű

Költözhető

azonnal

Építés éve

2021

Min. bérleti idő

24 hónap

Emelet

földszint

Rezsiköltség

nincs megadva

Légkondicionáló

van

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Veszprém forgalmas helyszínén, a Balaton Plázával szemben, utcai bejáratú 150nm-es földszinti üzlethelyiség saját parkolókkal hosszútávra kiadó.

A szolgáltatóház új építésű, korszerű hőszivattyús fűtéssel ellátott.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, Megyeháza tér



környezet, Megyeháza tér



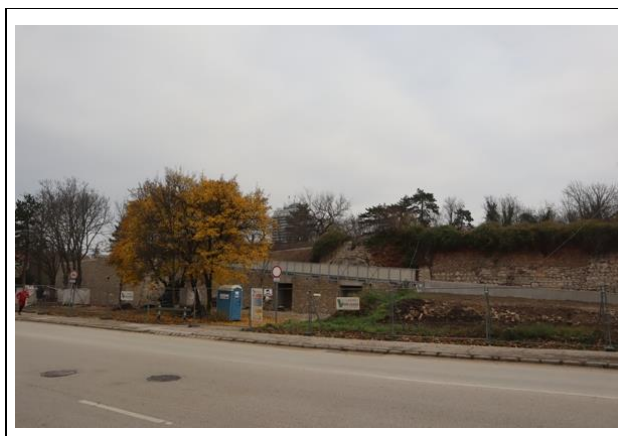
környezet, az 5050 hrsz.



környezet, az 5050 hrsz., parkoló



környezet, az 5050 hrsz., szemben a zeneiskola



környezet, a Kálvária-domb nyugatról, a komakút tér felől

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



keleti homlokzat



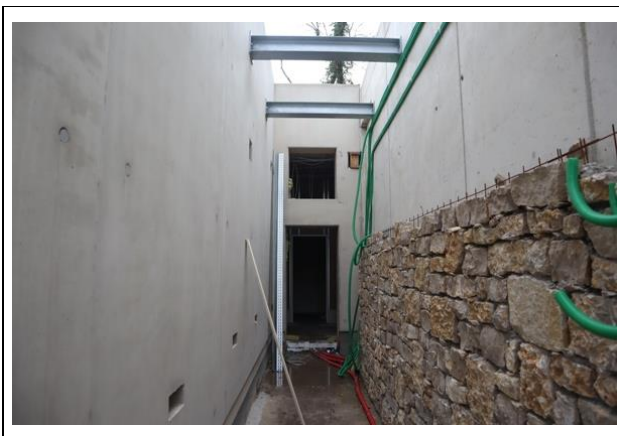
keleti és északi homlokzat



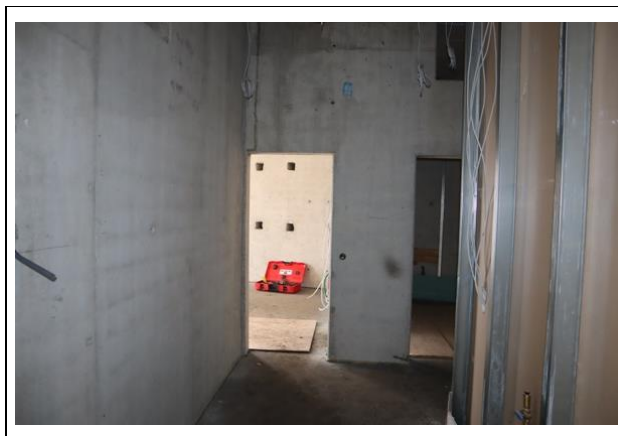
északi homlokzat



északi homlokzat

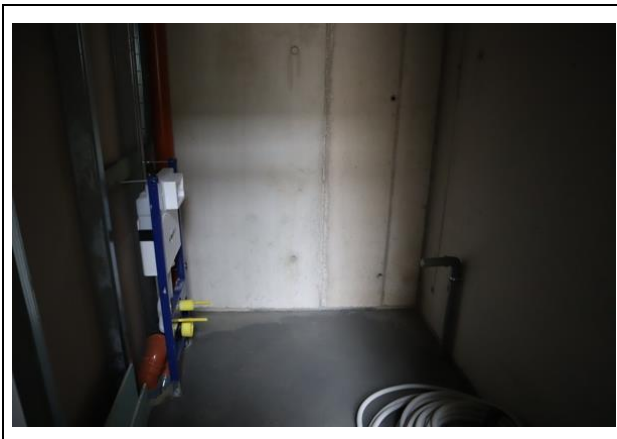


kültéri folyosó

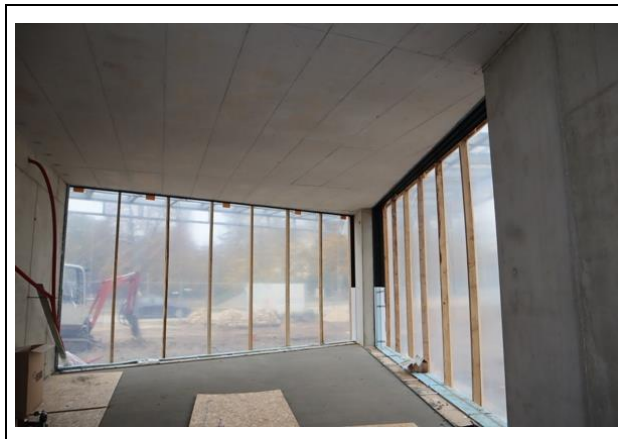


áruátvevő, raktár

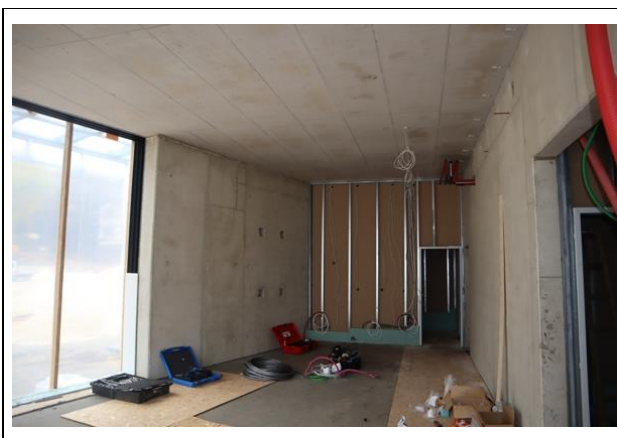
FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



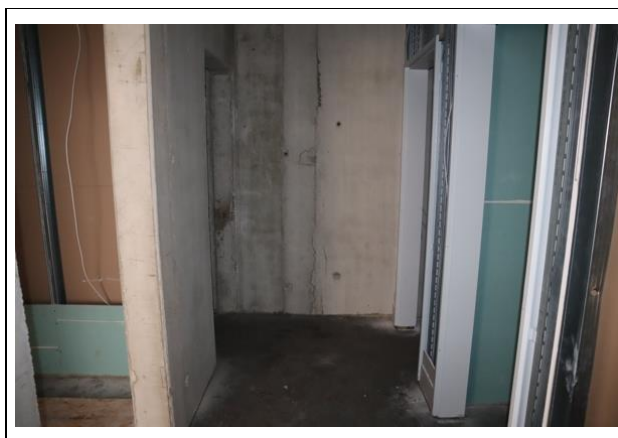
személyzeti öltöző, wc



kávézó fogyasztótér



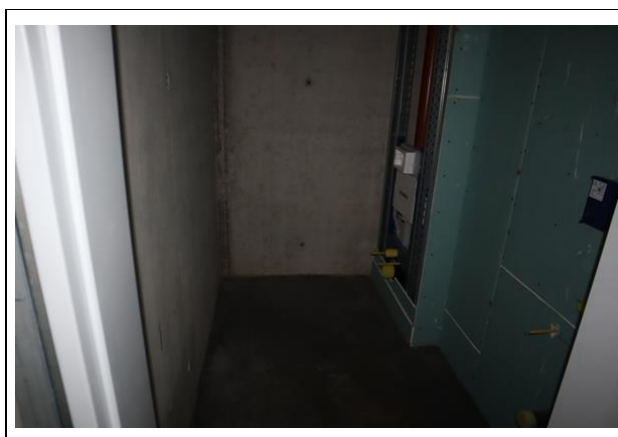
kávézó fogyasztótér



wc előtér

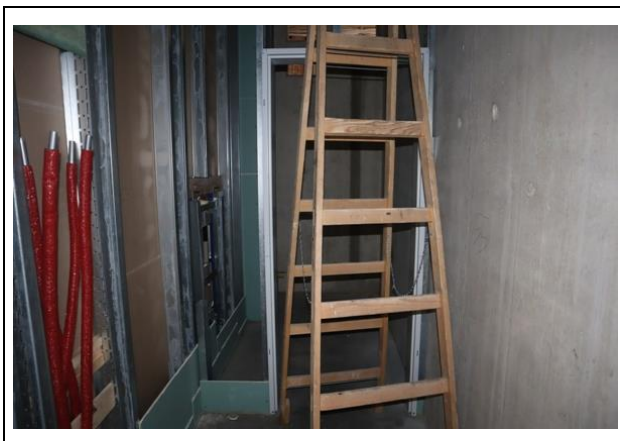


férfi wc előtér



férfi wc

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



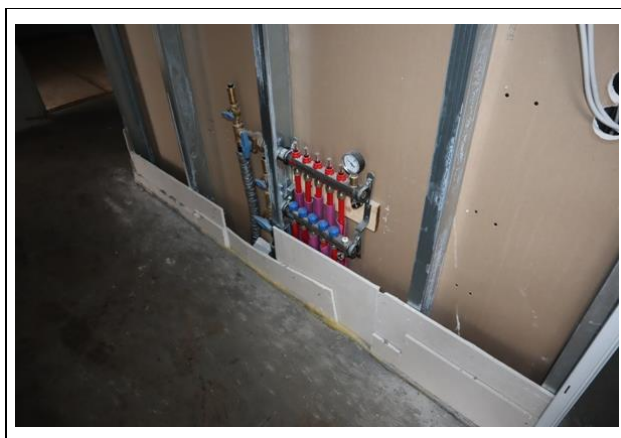
női wc előtér és női wc



manipulációs tér



akadálymentesített wc



padlófűtés osztó-gyűjtő