
Kimle, meglévő irodaház átalakítása vegyes rendeltetésű épületté

Tanulmányterv

9181 Kimle, Fő u. 177., HRSZ.: 944/7



Tervlapok

É-01	Helyszínrajz	M 1:1000
É-02	Tervezett földszinti alaprajz	M 1:200
É-03	Tervezett emeleti alaprajz	M 1:200
É-04	Tervezett tetőtéri alaprajz	M 1:200
É-05	Tervezett utcafronti homlokzat és látvány	M 1:200

Építész műszaki leírás

1. Az érintett ingatlan rövid bemutatása

Jelenleg magántulajdonban lévő, a 944/7 helyrajzszám alatt található telken egy ingatlan található. Az 1980-as évek elején épült, a Rákóczi MgTsz részére. E kétszintes épület funkcióját tekintve irodaház és vegyes rendeltetésű épület, földszinten étteremmel, mely már régóta üresen áll. A közelmúltban a tetőhéjzat felújításra került.

2. A telek és a környezet vizsgálatának bemutatása

Az érintett ingatlan Kimle északi részén, a falu határában helyezkedik el. A terület szűk környezetében csak lakóépületek, néhány üzem, és egy buszmegálló pár található. Építési övezet szerint Vt besorolású (vegyes terület, településközpont), mely szerint vegyes rendeltetésű épületté alakítása nem áll ellentmondásban a telek besorolásával.

3. A módosítás céljai

Az épület hosszabb ideje üresen áll, betöltetlen funkcióval. Evégett döntöttek az épület újra hasznosítása mellett, miszerint a földszinten az étterem funkció változatlanul maradna, kiegészülve még egy iroda funkcióval és egy üzlethelyiséggel, emeleten 12 db lakással, melyből 10 db 1 szobás garzonlakás, 2 db pedig 2 szobás lakás, valamint a jelenleg üres tetőtér is beépítésre kerülne, ahol további 7 db 1 szobás garzonlakás kerülne kialakításra.

4. A javasolt beépítés infrastrukturális fejlesztései

Az ingatlan a korábbi és a jelenlegi funkciójának megfelelően közművesítve van. A kiszolgálás és a befogadás feltételei adottak, de a fejlesztés során az érintett közmű szolgáltatókkal egyeztetni szükséges. Az ingatlan megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, ezért ilyen irányú fejlesztésre nincsen szükség. Az ingatlanhoz szükséges parkolók teljes egészében saját (hrsz.: 944/7) telken kerülnek kialakításra. Az OTÉK szerint számolva 56 db parkoló kialakítása szükséges, de 58 db kialakítására van lehetőség, így ez a feltétel teljesül.

5. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

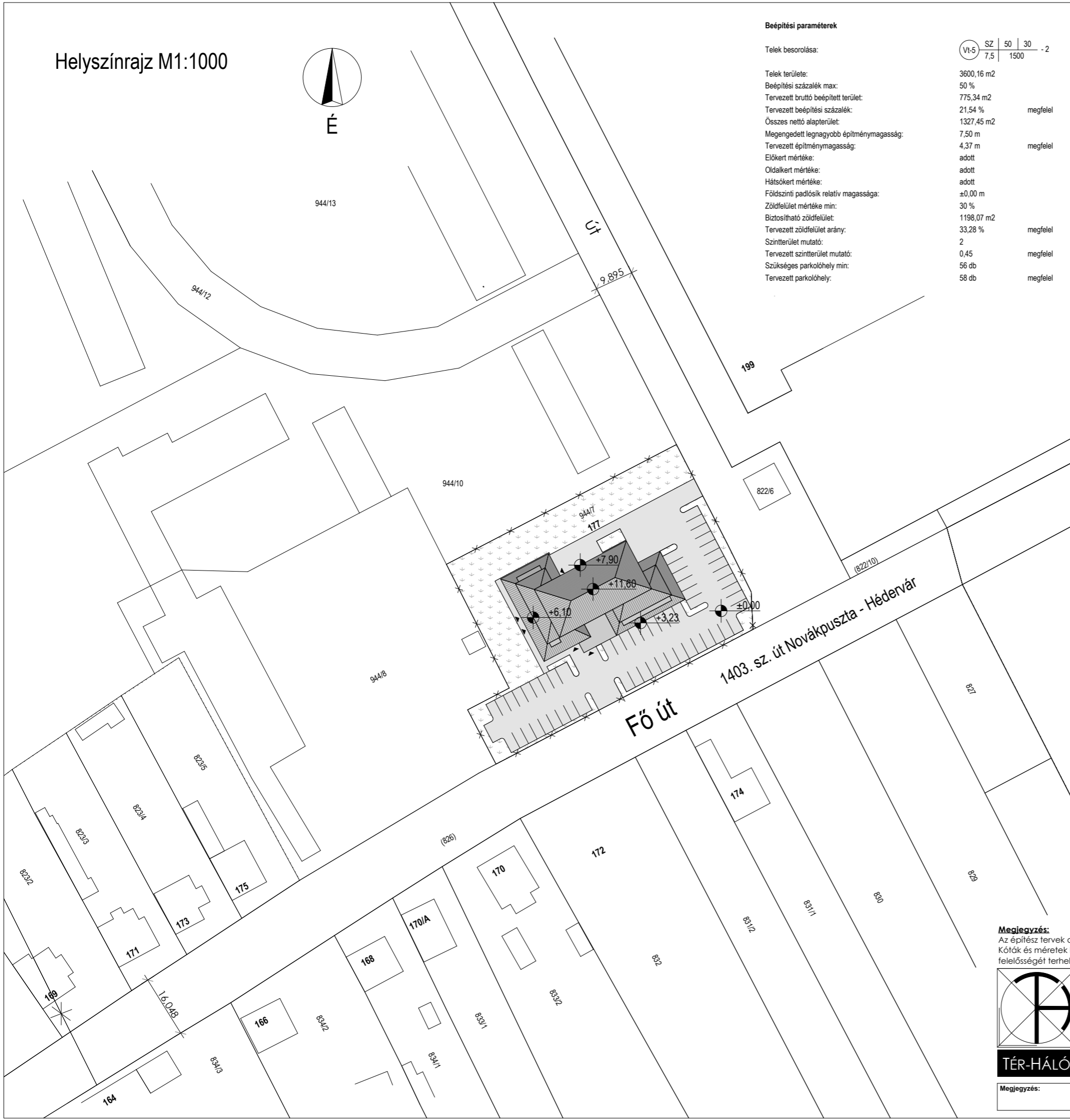
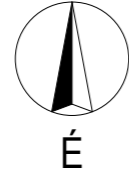
A 19 lakás 19 család beköltözésére ad lehetőséget, mely 2 fős kialakítása mivolta végett 38 főt jelentene. Kimle lakossága 2015-ös felmérések szerint 2285 fő, mely szerint a plusz 38 fő mindegy 1,7 %-os növekedést okozna.

6. A környezeti érték sérülésének lehetőségei

Az ingatlan nem örökségvédelmi területen fekszik, környezetében műemlék nem található, így a környezet értéke nem sérül. A tervezett fejlesztés a környezet élővilágára nincsen hatással. A tervezett lakások a kialakult közlekedési rendszerre nincsenek hatással.

Leitner Attila
É 08-0386
tervező

Helyszínrajz M1:1000



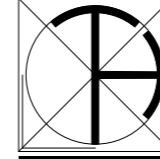
Beépítési paraméterek

Telek besorolása:	Vt-5	SZ	50	30	- 2
		7,5	1500		
Telek területe:	3600,16 m ²				
Beépítési százalék max:	50 %				
Tervezett bruttó beépített terület:	775,34 m ²				
Tervezett beépítési százalék:	21,54 %	megfelel			
Összes nettó alapterület:	1327,45 m ²				
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,50 m				
Tervezett építménymagasság:	4,37 m	megfelel			
Előkert mértéke:	adott				
Oldalkert mértéke:	adott				
Hátsókert mértéke:	adott				
Földszinti padlósík relatív magassága:	±0,00 m				
Zöldfelület mértéke min:	30 %				
Biztosítható zöldfelület:	1198,07 m ²				
Tervezett zöldfelület arány:	33,28 %	megfelel			
Szintterület mutató:	2				
Tervezett szintterület mutató:	0,45	megfelel			
Szükséges parkolóhely min:	56 db				
Tervezett parkolóhely:	58 db	megfelel			



Megjegyzés:

Az építész tervek a vonatkozó szakági tervekkel együtt kezelendők! Kivitelezés során az alkalmazástechnikai útmutatók előírásai betartandók! Kóták és méretek helyszínen ellenőrizendők! A tervtől eltérni csak a tervező hozzájárulásával lehetséges, minden más tervtől való eltérés a kivitelező felelősségét terhel! A terv szerzői jog által védett szellemi termék!



TÉR-HÁLÓ

Rajz megnevezése:	Helyszínrajz	Lépték:	M1:1000, 1:1,738, 1:2,891
Munka megnevezése:	Irodaház átalakítása vegyes rendeltetésű épületté - tanulmányterv	Dátum:	2021.február
Felelős tervező:	Leitner Attila É 08-0386	Tervező munkatárs:	Sári Richárd
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. E-mail: epitesz@ter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Babits M. u. 17/A Tel./Fax.: 06/96/519-321		Munkaszám:	TH-21-01-03
		Rajzszám:	É-01

Megjegyzés: **Ez a terv szerzői jog által védett szellemi termék!**

Földszinti alaprajz M1:200

Helyiséglista, étterem:

1. Előtér	25,31 m ²
2. Női mosdó	5,12 m ²
3. Férfi mosdó	7,91 m ²
4. Villamos elosztó	2,83 m ²
5. Fogyasztó tér	126,13 m ²
6. Konferencia terem	38,96 m ²
7. Kiszolgáló tér	26,93 m ²
8. Közlekedő	9,44 m ²
9. Mosogató	17,70 m ²
10. Tároló	7,97 m ²
11. Konyha	53,63 m ²
12. Közlekedő	14,66 m ²
13. Előkészítő	11,56 m ²
14. Tároló	11,45 m ²
15. Tároló	3,82 m ²
16. Hulladék tároló	5,25 m ²
17. Takarító szertár	2,87 m ²
18. Öltöző/zuhanyzó	15,44 m ²
19. Mosogató	8,05 m ²
20. Közlekedő	2,40 m ²
21. Előkészítő	7,70 m ²
22. Mélyhűtő kamra	4,10 m ²
23. Tároló	13,76 m ²
24. Tároló	2,91 m ²
25. Gépészeti helyiség	25,40 m ²

Bejárat a lakásokhoz:

1. Előtér	19,82 m ²
-----------	----------------------

Helyiséglista, iroda:

1. Iroda	68,45 m ²
2. Közlekedő	6,20 m ²
3. Mosdó	5,93 m ²
4. Tároló	16,76 m ²

Helyiséglista, üzlet:

1. Eladótér	61,92 m ²
2. Közlekedő	17,46 m ²
3. Tároló	27,57 m ²
4. Öltöző/mosdó	5,89 m ²

Teljes nettó alapterület: 681,30 m²

A teljes épület nettó alapterülete: 1327,45 m²



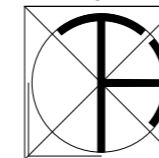
P1 parkoló: 18 db férőhely

P2 parkoló: 22 db férőhely

P3 parkoló: 18 db férőhely

Megjegyzés:

Az építész tervek a vonatkozó szakági tervekkel együtt kezelendők! Kivitelezés során az alkalmazástechnikai útmutatók előírásai betartandók! Kóták és méretek helyszínen ellenőrizendők! A tervtől eltérni csak a tervező hozzájárulásával lehetséges, minden más tervtől való eltérés a kivitelező felelősségét terhel! A terv szerzői jog által védett szellemi termék!



TÉR-HÁLÓ

Rajz megnevezése:	Földszinti alaprajz	Lépték:	M1:200
Munka megnevezése:	Irodaház átalakítása vegyes rendeltetésű épületté - tanulmányterv	Dátum:	2021.február
Felelős tervező:	Leitner Attila É 08-0386	Tervező munkatárs:	Sári Richárd
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. E-mail: epitesz@ter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Babits M. u. 17/A Tel./Fax.: 06/96/519-321		Munkaszám:	TH-21-01-03
		Rajzsám:	É-02

Megjegyzés:

Ez a terv szerzői jog által védett szellemi termék!

Emeleti alaprajz M1:200

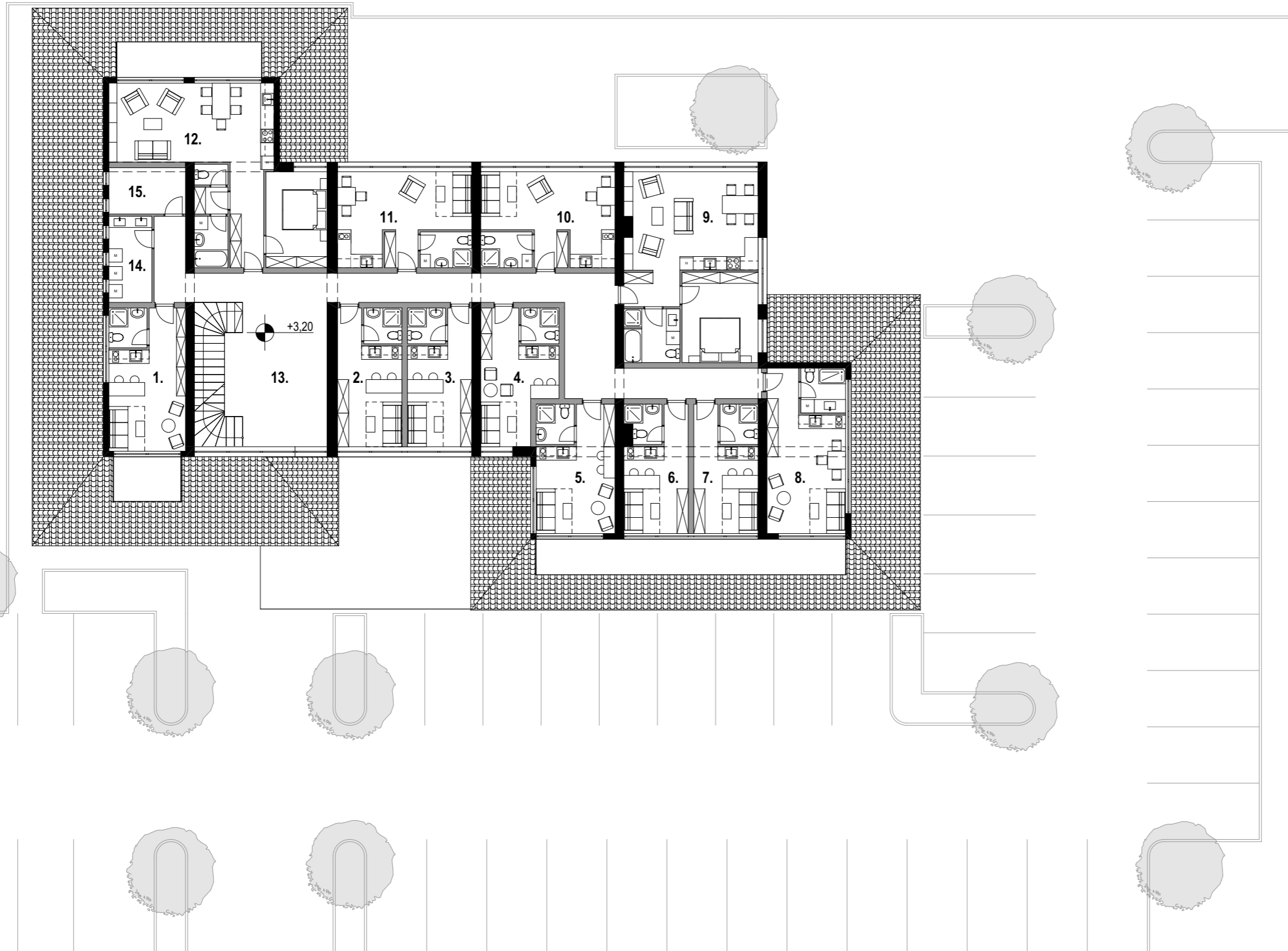
Lakások nettó alapterülete:

1. Lakás	21,89 m ²	7. Lakás	16,62 m ²
2. Lakás	17,83 m ²	8. Lakás	25,94 m ²
3. Lakás	17,83 m ²	9. Lakás	51,31 m ²
4. Lakás	18,97 m ²	10. Lakás	25,74 m ²
5. Lakás	20,35 m ²	11. Lakás	25,74 m ²
6. Lakás	16,20 m ²	12. Lakás	53,02 m ²

Egyéb helyiségek:

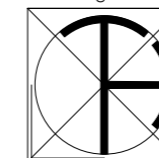
13. Közlekedő	76,44 m ²
14. Mosókonyha	7,39 m ²
15. Gépészeti helyiség	7,20 m ²

Teljes nettó alapterület: 402,47 m²



Megjegyzés:

Az építész tervek a vonatkozó szakági tervekkel együtt kezelendők! Kivitelezés során az alkalmazástechnikai útmutatók előírásai betartandók! Kóták és méretek helyszínen ellenőrizendők! A tervtől eltérni csak a tervező hozzájárulásával lehetséges, minden más tervtől való eltérés a kivitelező felelősségét terhel! A terv szerzői jog által védett szellemi termék!



TÉR-HÁLÓ

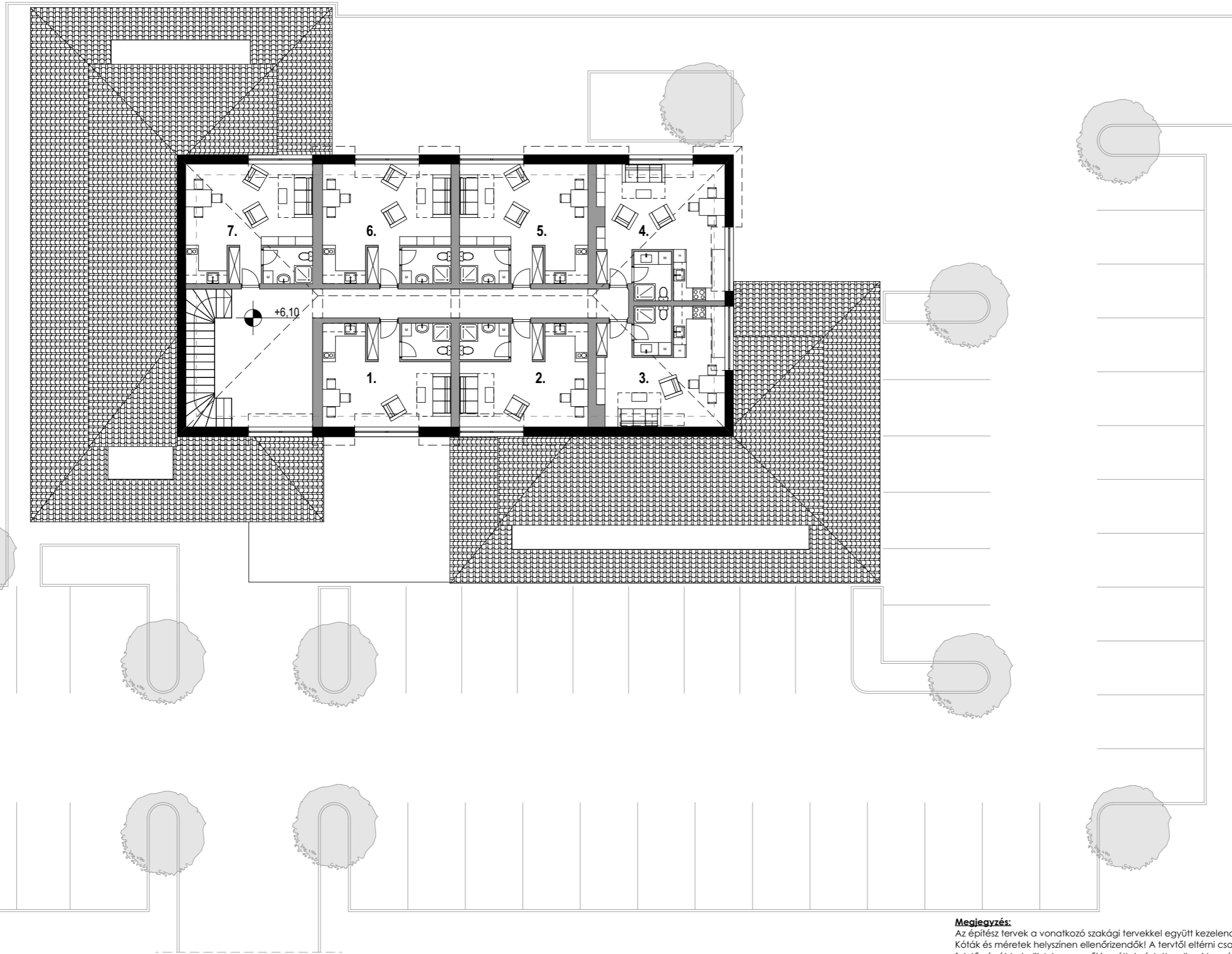
Rajz megnevezése:	Emeleti alaprajz	Lépték:	M1:200
Munka megnevezése:	Irodaház átalakítása vegyes rendeltetésű épületté - tanulmányterv	Dátum:	2021.február
Felelős tervező:	Leitner Attila É 08-0386	Tervező munkatárs:	Sári Richárd
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. E-mail: epitesz@ter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Babits M. u. 17/A Tel./Fax.: 06/96/519-321		Munkaszám:	TH-21-01-03
		Rajzsorszám:	É-03

Megjegyzés:

Ez a terv szerzői jog által védett szellemi termék!

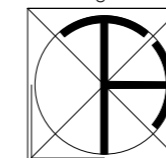
Tetőtéri alaprajz M1:200

Lakások nettó alapterülete:			
1. Lakás	26,10 m ²	5. Lakás	30,54 m ²
2. Lakás	26,10 m ²	6. Lakás	30,54 m ²
3. Lakás	26,71 m ²	7. Lakás	27,64 m ²
4. Lakás	30,62 m ²		
Egyéb helyiségek:			
8. Közlekedő	45,43 m ²		
Teljes nettó alapterület: 243,68 m²			



Megjegyzés:

Az építész tervek a vonatkozó szakági tervekkel együtt kezelendők! Kivitelezés során az alkalmazástechnikai útmutatók előírásai betartandók! Kóták és méretek helyszínen ellenőrizendők! A tervtől eltérni csak a tervező hozzájárulásával lehetséges, minden más tervtől való eltérés a kivitelező felelősségét terhel! A terv szerzői jog által védett szellemi termék!



TÉR-HÁLÓ

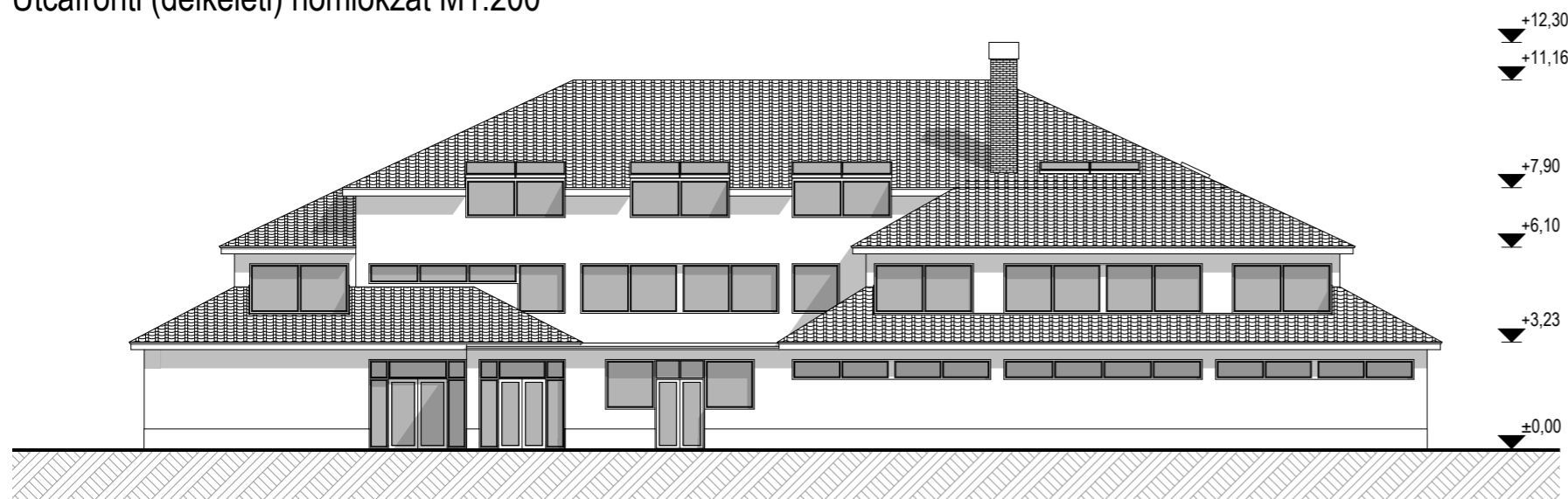
Rajz megnevezése:	Tetőtéri alaprajz	Lépték:	M1:200
Munka megnevezése:	Irodaház átalakítása vegyes rendeltetésű épületté - tanulmányterv	Dátum:	2021.február
Felelős tervező:	Leitner Attila É 08-0386	Tervező munkatárs:	Sári Richárd
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. E-mail: epitesz@ter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Babits M. u. 17/A Tel./Fax.: 06/96/519-321		Munkaszám:	TH-21-01-03
		Rajzsorszám:	É-04

Megjegyzés:

Ez a terv szerzői jog által védett szellemi termék!

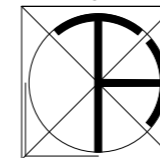


Utcafronti (délkeleti) homlokzat M1:200



Megjegyzés:

Az építész tervek a vonatkozó szakági tervekkel együtt kezelendők! Kivitelezés során az alkalmazástechnikai útmutatók előírásai betartandók!
Kóták és méretek helyszínen ellenőrizendők! A tervtől eltérni csak a tervező hozzájárulásával lehetséges, minden más tervtől való eltérés a kivitelező felelősségét terhel! A terv szerzői jog által védett szellemi termék!



TÉR-HÁLÓ

Rajz megnevezése:	Utcafronti homlokzat, látvány	Lépték:	M1:200
Munka megnevezése:	Irodaház átalakítása vegyes rendeltetésű épületté - tanulmányterv	Dátum:	2021.február
Felelős tervező:	Leitner Attila É 08-0386	Tervező munkatárs:	Sári Richárd
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. E-mail: epitesz@ter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Babits M. u. 17/A Tel./Fax.: 06/96/519-321		Munkaszám:	TH-21-01-03
		Rajzsorszám:	É-05

Megjegyzés:

Ez a terv szerzői jog által védett szellemi termék!