

MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ

Telepítési terv

Veszprém, Cserepes utca - Mester utca - Sorompó utca által határolt tömbre kiterjedően

Helyi Építési Szabályzat módosításához

generáltervező: Dynamic Építész Bt. 8900 Zalaegerszeg, Bíró Márton utca 29.



megrendelő

IMMO JURISTA Kft.

22614395-2-199

Karhusz Péter ügyvezető

8200 Veszprém, József Attila u. 24.

pkarhusz@gmail.com

építész tervező

Bertók Sándor

É 1-20-0014

Dynamic Építész Bt.

8900 Zalaegerszeg, Bíró Márton utca 29.

DYNAMIC
Építész Bt

Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton. utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schifter Gergely É 20-0241

**92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv**

2021.04. hó

Tartalomjegyzék

Tervlapok:

02	Helyi építési szabályzat		A3
03	Építészeti leírás		A3
04	A környező területek részletes bemutatása	M=1:2500	A3
05	Közlekedési kapcsolatok bemutatása	M=1:2500	A3
06	Meglévő közművek		A3
07/I	Beépítési terv - I. verzió	M=1:500	A3
07/II	Beépítési terv - II. verzió	M=1:500	A3
08	Növénytelepítési terv	M=1:500	A3
09	Földszinti alaprajz I.	M=1:200	A3
10	Földszinti alaprajz II.	M=1:200	A3
11	1. emeleti alaprajz I.	M=1:200	A3
12	1. emeleti alaprajz II.	M=1:200	A3
13	2. emeleti alaprajz I.	M=1:200	A3
14	2. emeleti alaprajz II.	M=1:200	A3
15	3. emeleti alaprajz I.	M=1:200	A3
16	3. emeleti alaprajz II.	M=1:200	A3
17	Látványtervek		A3

Építészeti leírás

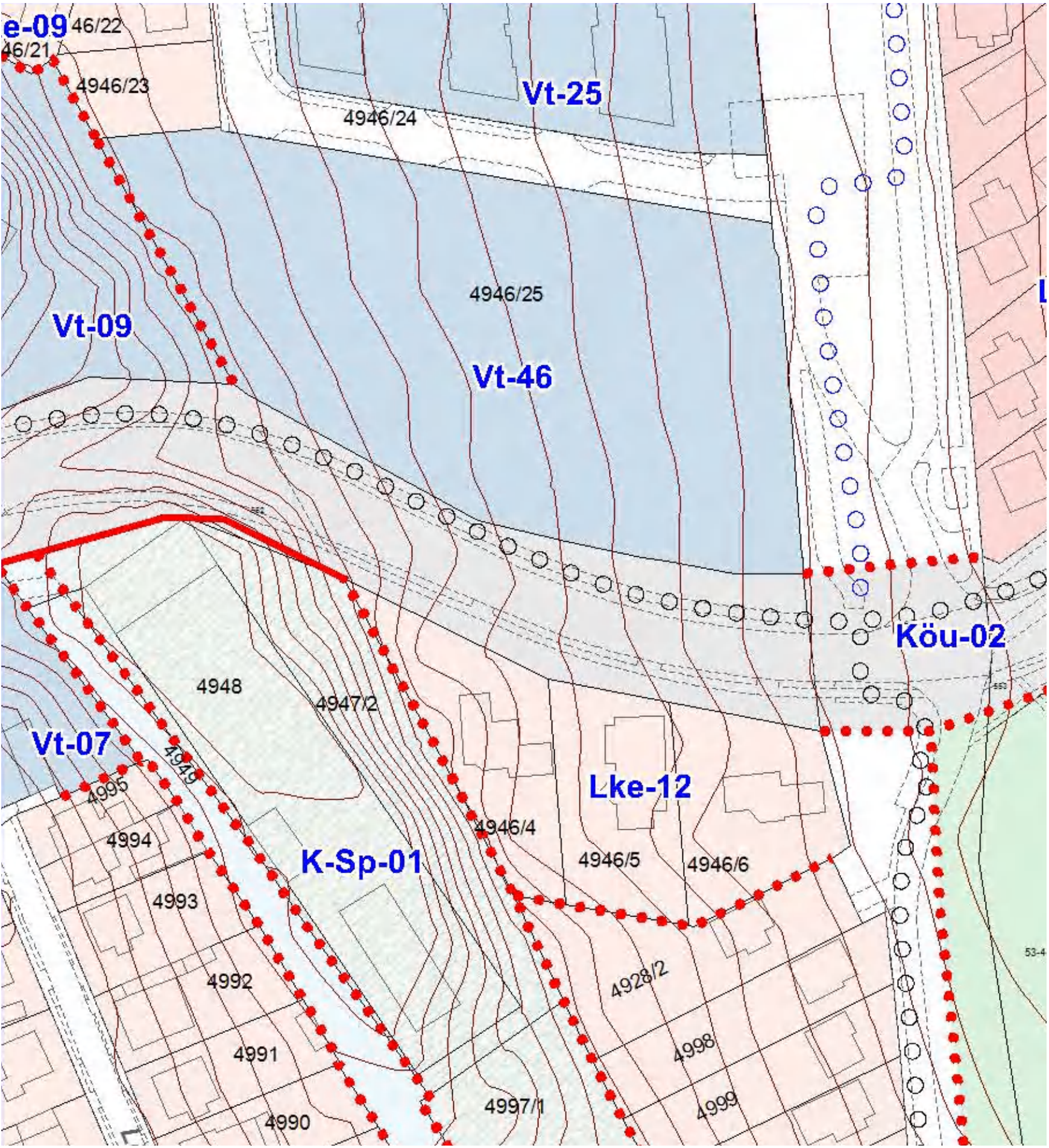
A tervezéssel érintett terület Veszprémben a Cserepes utca - Mester utca - Sorompó utca által határolt terület, a telekosztást megelőzően 4946/25 helyrajzi számú ingatlan.
A tervdokumentáció a hatályos rendezési terv módosítását alátámasztó munkarészhez készült. Ennek megfelelően a tervlapok és a dokumentáció a vonatkozó jogszabályok szerinti tartalommal bírnak.

A helyi építési szabályzat előírásai

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások
28.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:
a) igazgatási, iroda,
b) ⁴¹kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) sport,
f) közlekedést kiszolgáló
rendeltetést is tartalmazhat.
29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások
29.§ (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.
(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókert legkisebb mérete 10 m.
(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.
(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:
a) egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
b) lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.
(5) Vt-30 jelű építési övezetben:
a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építettségének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Tervén feltüntetett helyen.
(6) Vt-47 jelű építési övezetben, a Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt területen telkenként legfeljebb 4 db lakás létesíthető.
(7)⁴² Vt-51 jelű építési övezetben vár lifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.
(8) Vt-54 jelű építési övezetben, a Tersánszky J. Jenő utca mentén az előkert 0 m.
(9)⁴³ Vt-10 jelű építési övezetben a Karacs Teréz utca 3018/32 helyrajzi számú ingatlan területén maximum 25 lakás építhető.
(10)⁴⁴ A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

Építési övezet jele:	Vt-46
Beépítési mód:	Z
Kialakítható legkisebb telekterület (m2):	300
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	15
Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m):	16
Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m):	-

3. melléklet a 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelethez – Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása:
Helyi értékvédelemre javasolt terület határán kívül
A tervezési területen a létesítmények rendeltetésszerű használatához saját telken belül az alábbi mennyiségű személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani*:
Minden új lakás önálló rendeltetési egysége után 1,5 db.



Előzmények:

A telepítési koncepció készítése IMMO JURISTA Kft. (Székhely: 8200, Veszprém, József Attila utca 24., Képviselő: Karhusz Péter ügyvezető) megbízásából készült. A Megbízónk a telket 2019-ben vásárolta.

A hatályos rendezési terv szerint a hrsz. 4946/25 telek Vt-46 övezetbe tartozik, amely övezet elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A Vt-46 övezetben kialakítható legkisebb zártisorúan beépíthető telek 300 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, a megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m. A beépítési paramétereknek megfelelő beépítés a kis telkekre való osztással kialakuló 2 szintes sorházak kialakítását teszi lehetővé. (D változat)

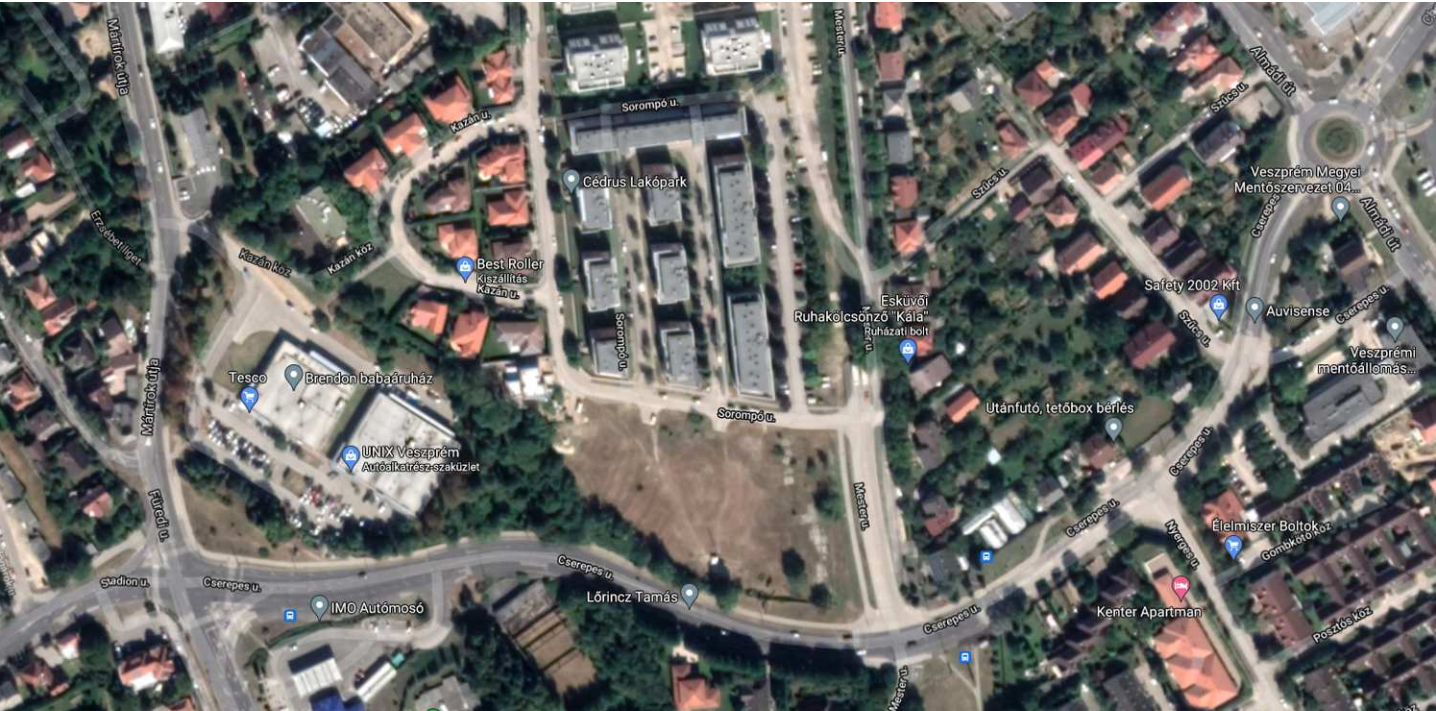
A telek tulajdonosa a HÉSZ paramétereinek megfelelő beépítési variációkat készített a területre 2017-ben. Azonban lakáspiaci változások, valamint a kormány intenzív lakásépítési programja alapján módosította a területre megépíteni szándékozó épületek típusát.

Veszprém a Dunántúl egyik legdinamikusabban fejlődő városa, a Balaton közelségének is köszönhetően óriási az igény a F+2+T szintes tömblakásokra. Ennek a vásárlói igénynek szeretne megbízónk megfelelni az általunk készített beépítési terv szerint építendő lakástömbökkel.

Érintett terület bemutatása:

A beépítési tervvel érintett tömb a Sorompó és a Cserepes utca között beépítetlen területként helyezkedik el.

A városközponttól délre elhelyezkedő terület környezete vegyes képet mutat, a tőle északra lévő területeken tömbökként más funkciók kapnak helyet, míg a Cserepes utcától délre lévő területek jellemzően kisvárosias és kertvárosias övezetek kialakult úthálózattal és utcaképpel. a Sorompó utca északi tömbjében a közelmúltban épültek részben rehabilitált kereskedelmi, és szolgáltató rendeltetésű telephelyek területén. A beépítendő tömbtől nyugatra, a Mártírok útról nyílóan egy autós bevásárló központ található, így a tervezett tömbben új kereskedelmi egységek létesítése nem indokolt.



Módosítás során elérendő célok:

A beépítendő tömb jelen pillanatban 1 db 9714 m²-es építési telekből áll. A telek nem tartalmaz bontandó épületeket ill. közműveket. A tervezett beruházás egy hosszú ideje rehabilitálandó terület fejlesztését tudja megoldani, beépítése jól illeszkedik a környező városi szövetbe.

A tömb beépíthetősége jelen előírások szerint is 40 %-os, amelynek növelése a módosítások során sem tervezett. A jelenlegi rendezési tervi előírásoknak megfelelő sorházas jellegű beépítés megvalósítása azon kívül, hogy jelenlegi vásárlói igényeket nem tudja kielégíteni, fejlesztési szempontok szerint is kétséges. az előzményeknél csatolt beépítési terv alapján kialakítható, és önállóan beépíthető telkeknél nehezen valósítható meg egy egységes építészetileg elfogatható utcakép kialakítása. ebben az esetben a tulajdonosok részéről a fejlesztés a telkek eladásával lezárulna és egyszerű bejelentési eljárással megvalósítható 6 lakást tartalmazó egységek külön telken, külön időben készülne.

A telekre bekötött közmű csatlakozásokat teljesen át kellene építeni (önálló telkenkénti bekötés), valamint a belső feltáró út fenntartása is valószínűleg az önkormányzatra hárulna.

A tervezett beruházás a tömbre egy intenzívebb beépítést eredményezne, azonban a területre érvényes övezeti előírások (beépítettség, zöldterületi mutató) nem változna. Az alapvető változást az jelentené, hogy a területen összesen 2 db építési telek alakulna ki. a telkek úttal és közművekkel való feltárása a tőle északra lévő Sorompó utcáról megoldható. A telkeken elhelyezkedő tömblakások a Sorompó utcától északra lévő területen lévő beépítés léptékében történhet, azonban a beruházói szándék szerint az F+3+T épület építését lehetővé tévő 12,5 m megengedett legnagyobb épületmagasság mellett az F+2+T épület építési lehetőséget biztosító 10,5 m-s épületmagasság is megfelelő. Ez az épületmagasság különbséget a telektől délre lévő lakóépületekhez való lépcsőzetes igazodás is indokolhatja, annak ellenére, hogy a tömböket a nagy forgalmú Cserepes utca választja el.

Szabályozási koncepció:

A szabályozási tervlapon lévő szabályozási elemek a beépítendő telket nem érintik, a Vt övezetben lévő telek északról lévő Sorompó utcáról közelíthető meg, a rendelkezésre álló közművek szintén a Sorompó utcában vannak kiépítve. Ennek megfelelően a Vt jelű településközponti övezet a tervezett fejlesztésre megfelelő. A megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét szeretnénk jelenlegi 7,5 m-ről 10,5 m-re megemelni. a jelenleg sorház szerű beépítést támogató zártosorú beépítés és 300 m²-es kialakítható telekméret megváltoztatása is indokolt szabadon álló beépítés és 1000 m²-es min. kialakítható telekméretre.

A szabályozás szerinti épületmagasság emelés és tömbszerű beépítés a területen kialakuló közösségi zöldfelületek növekedését is eredményezi. Veszprém város helyi építési szabályzata szerinti Vt jelű településközpont területre vonatkozó általános előírások megfelelőek a területre tervezett fejlesztési elképzelésekhez.

A beépítési táblázat 58 különböző beépítési paraméterű építési övezetet különböztet meg, így új övezet létrehozása indokolatlannak tűnik.

A táblázat szerinti **Vt-22 építési övezet** előírásai megfelelőek mind telekméret, mind a tervezett beépítési paraméterek vonatkozásában.

- beépítési mód:	szabadon álló
- kialakítható legkisebb telek:	2000 m ²
- beépítettség maximális értéke:	40%
- megengedett legnagyobb épületmagasság:	10,5 m
- a zöldfelület legkisebb mértéke:	20%

Várható infrastrukturális igényei:

A beépítésre szánt tömb a Cserepes, a Mester és sorompó utcákkal határolt. A tömb közvetlen feltárása a Sorompó utcáról történik, amely jelen állapotában minimális átmenő forgalommal rendelkezne. A terület tágabb megközelítési lehetősége a 2*2 sávós Cserepes utcáról a Mester utcai csomóponton keresztül, a Mester utca beépítetlen szakaszának igénybe vételével történik. Veszprém helyi építési szabályzata a területre lakásonként 1,5 parkoló kialakítását írja elő, amely parkolókat részben az épületek földszintjén részben a telek déli oldalán kialakított szerviz útja mellett helyezünk el. Az OTÉK 2021.04.22-től hatályos előírása szerint a helyi építési szabályzatokban kell a lakóépületekhez előírt személygépkocsik számát meghatározni, amely legfeljebb 1 lehet. Ezen előírástól eltérően a tervezett lakások használatát segítően terveink szerint 1,5 parkoló építését biztosítjuk lakásonként

parkoló és kerékpár tároló számítás

telken belül összesen 92 db lakás épül.
gépjármű tároló. parkoló előírás:
A 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (Helyi építési szabályzat) 3. melléklete szerint - Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása:
A tervezési területen a létesítmények rendeltetésszerű használatához saját telken belül az alábbi mennyiségű személygépkocsik elhelyezését kell biztosítani*:
Helyi értékvédelemre javasolt terület határán belül: Minden új lakás önálló rendeltetési egysége után 1 db.
Helyi értékvédelemre javasolt terület határán kívül: Minden új lakás önálló rendeltetési egysége után 1,5 db.

Számítás:
- lakás 92 db min. parkoló 138 db
Beépítési terv I. verzió szerint: összesen telken belül tervezett 141 db gépkocsi tároló: 105 db felszíni (nyitott) parkoló, valamint 36 db garázs.

OTÉK 2021.04.22-től hatályos 42§ (2a) bekezdése szerint lakás egységenként 1 db.
Beépítési terv II. verzió szerint: összesen telken belül tervezett 107 db gépkocsi tároló: 71 db felszíni (nyitott) parkoló, valamint 36 db garázs.

kerékpár tároló:
előírás:
4. melléklet a 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelethez - Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása:
Funkció: Lakás
Elhelyezendő kerékpárok száma: Minden lakás után 1 db

Számítás:
- lakás 92 db min. kerékpár tároló 92 db
Lépcsőházanként tervezett min. 1 db zárható kerékpár tároló helyiség kialakítása.

Várható környezeti hatások:

A tervezett rendezési terv módosítása nem jár környezeti hatások változásával, mivel az övezet továbbra is Vt jelű településközponti marad. Nem növekszik a tömb beépítésének intenzitása (40%), valamint nem csökken az előírt minimális zöldfelület mértéke (15-20%). A tömbszerű beépítés nagyobb egybefüggő zöldterületet eredményezhet, melyek növényzete nagyobb méretű fák ültetését is lehetővé teszi.



A környező területek részletes bemutatása:

A Cserepes utca - Mester utca - Ibolya utca és Mártírok útja által határolt tömb mind épületállományban, mind szabályozási előírásban nagyon vegyes képet mutat. Jól érzékelhetően a belvároshoz közeli területekre besorult ipari-gazdasági tevékenységek elsorvadnak és a helyükre települő lakóterületek pedig a mindenkori igényeknek megfelelően alakultak ki. Ennek eredményeképp viszonylag kis területen más és más intenzitást és jelleget mutató tömbök alakultak ki. A Kazán utca kertvárosi lakóterületén alacsony épületmagasságú családi házak épültek, azonban ez a beépítés kis alapterületre koncentrálódott és fejlesztése is megállt (3. kép). A Mester utcától keletre egy nagyobb intenzitású kisvárosi lakótömb található, jellemzően a 60-as, 70-es években épült lakóépületekkel, amely tömb a Mester utca új nyomvonalra történő helyezésével kialakultnak tekinthető (6. kép). A Cserepes utcától délre lévő kertvárosi lakóterület sem építészeti jellegében, sem közlekedési rendszerében nincs kihatással az általunk vizsgált tömbre. A vizsgált tömb délnyugati sarkában lévő bevásárló „Vt-09” jelű tömb kialakítása is esetleges, tovább nem fejleszthető, legfeljebb a szűk vonzáskörzetének kiszolgálására szolgál (4. kép). A tervezett beépítéstől északra lévő tömb jól láthatóan a közelmúltban épült F+3+T magasságú lakóterületekkel került rehabilitálásra, barnamezős beruházként. A Sorompó utca és Mester utca közötti „Vt-25” jelű övezetben épült lakótömbök jelentik a környék legintenzívebb beépítését, de tömbön belül a szükséges zöldfelületek kialakításra kerültek, míg az előírások szerinti parkolók is telken belül kerültek kialakításra (2, 5. kép). A tömb fejlesztése jelenleg is folyamatban van és az Ibolya út felé folytatódhat (1. kép). Az általunk tervezett beépítés megpróbál illeszkedni léptékében és beépítési jellegében a Sorompó utca északi beépítéséhez, de annál 1 szinttel alacsonyabb kialakítással, így a Cserepes utca felé lejtő területen nem okoz rálatást és kilátást jelentő kialakítást. A tervezett épületek egymástól és más tömbben meglévő épületektől való távolsága megfelel az OTÉK előírásainak, azok benapozási problémát nem okoznak.

DYNAMIC
Építész Bt

Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton. utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schifter Gergely É 20-0241

**92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv**

**A környező területek
részletes bemutatása**
M = 1:2500

04



Mártírok útja - Orgona utca sarok



Almádi út - Ibolya utca - Rózsa utca körforgalom



Mártírok útja - Cserepes utca - Füredi utca - Stadion utca kereszteződés



Cserepes utca - Mester utca kereszteződés



Közlekedési kapcsolatok:

A fejlesztéssel érintett terület rendkívül jó megközelítési lehetőségekkel rendelkezik. Személygépkocsival a Stadion út - Cserepes út 2x2 sávós belső körgyűrű mellett található, így a város bármely pontjáról könnyen megközelíthető. A belvárosból mind az Egyetem utcán, mind a Mártírok útján elérhető. A Cserepes utcáról nyíló Mester utca nyomvonala a térségben történt fejlesztések nyomán átépítésre került, így az utca e szakaszáról nem nyílnak lakótelkek. A telektől északra lévő Sorompó utca belső lakóút, amely csak a környező tömböt szolgálja ki, azon átmenő forgalom nincs. Tömegközlekedéssel a 8-as és 11-es helyi járáttal a Mester utcai megálló a belvárosból közvetlenül, a körgyűrűn keresztül pedig a város bármely pontjáról elérhető. Gyalogosan a belváros a Sorompó és Orgona utcán keresztül kényelmes sétával elérhető.

DYNAMIC
Építész Bt

Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton. utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schiffer Gergely É 20-0241

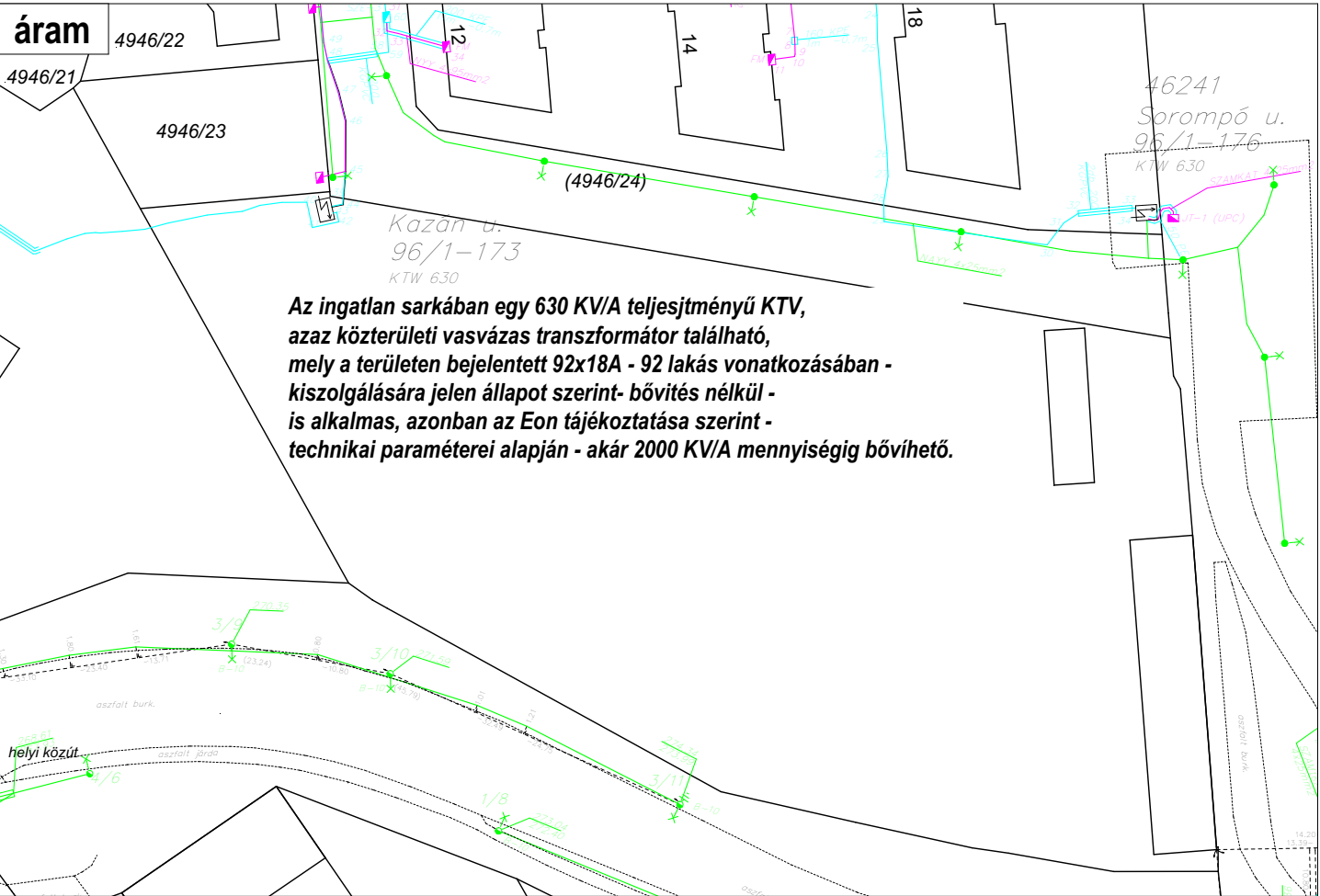
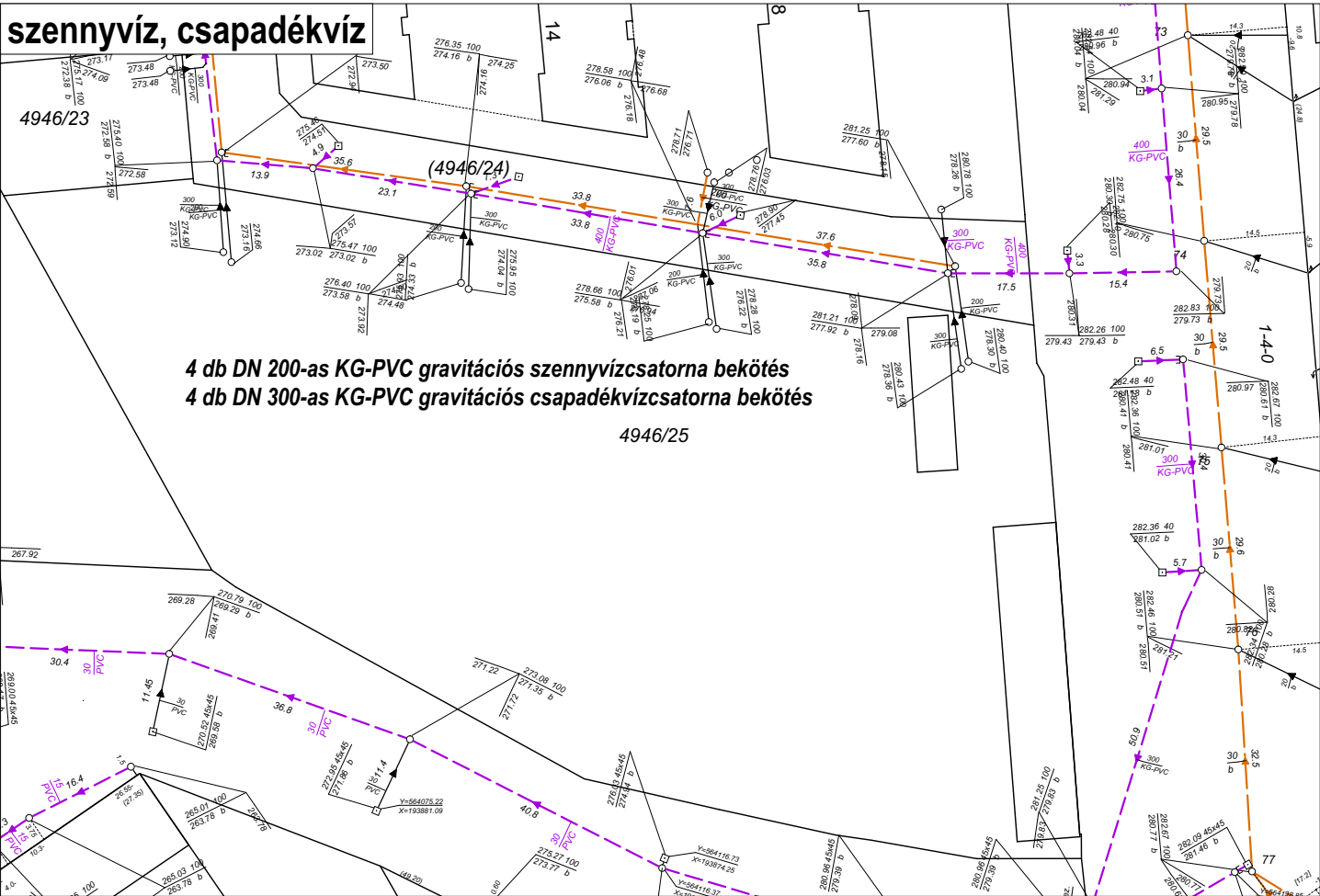
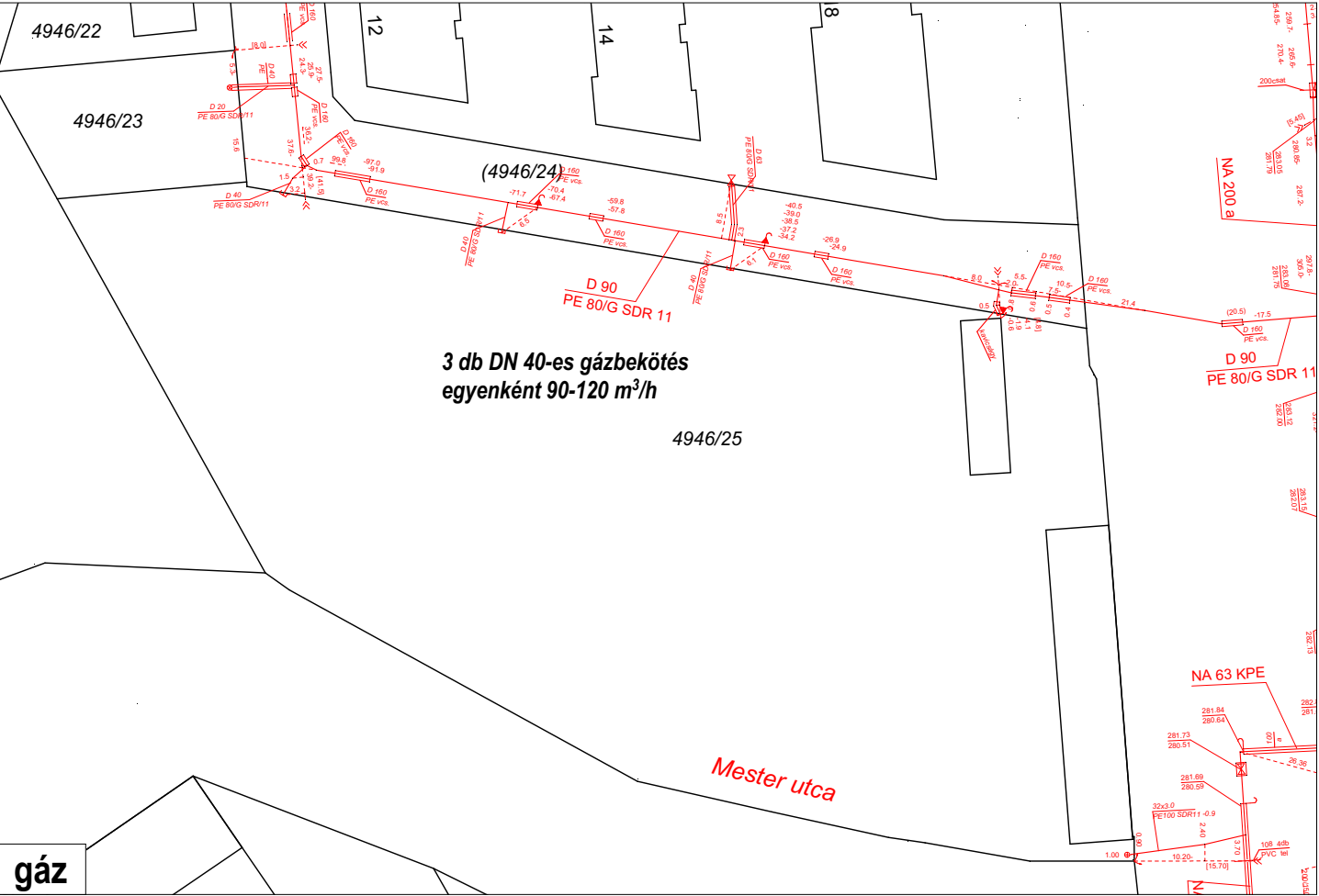
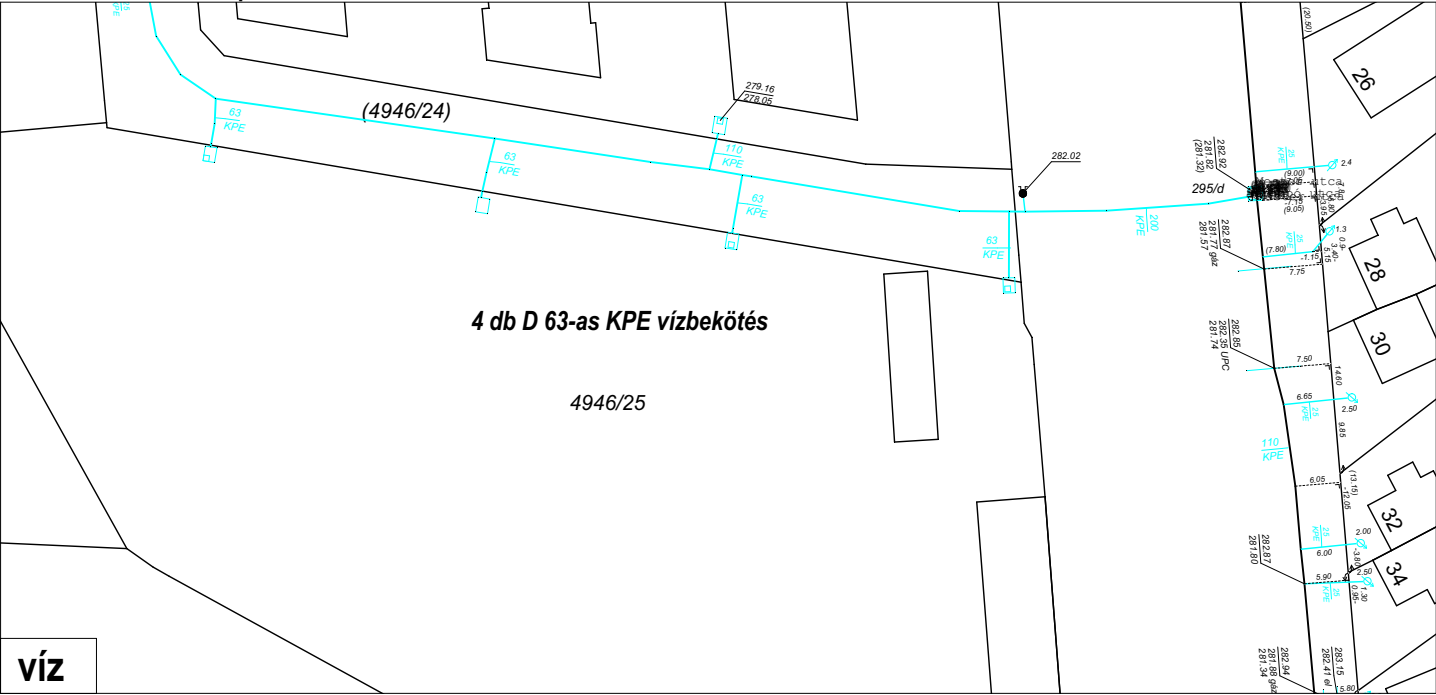
**92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv**

**Közlekedési kapcsolatok
bemutatása
M = 1:2500**

05

Közművesítettség:

A tervezési terület övező közterületeken, a telekhatárok közvetlen közelében minden közmű rendelkezésre áll. A bekötő csatlakozásokat és azok kapacitását felül kell vizsgálni.
A terület északnyugati sarkán transzformátor építménye áll, melybe a Sorompó utca felől 10 kV-os földkábel érkezik, belőle a közüzemi hálózat, a családi házak és a nyugatról szomszédos kereskedelmi létesítmények ellátását biztosító 0,4 kV-os földkábel távozik. A nyugati szomszédot ellátó vezeték a telken ~25 m-es hosszban halad át.
A víz, szennyvíz, csapadékvíz és gáz közművek a Sorompó utca felől 4 helyen kötnek be. Kisfeszültségű villamos hálózatról bekötés és telken belül hálózat kiépítés nem látható.



DYNAMIC
Építész Bt

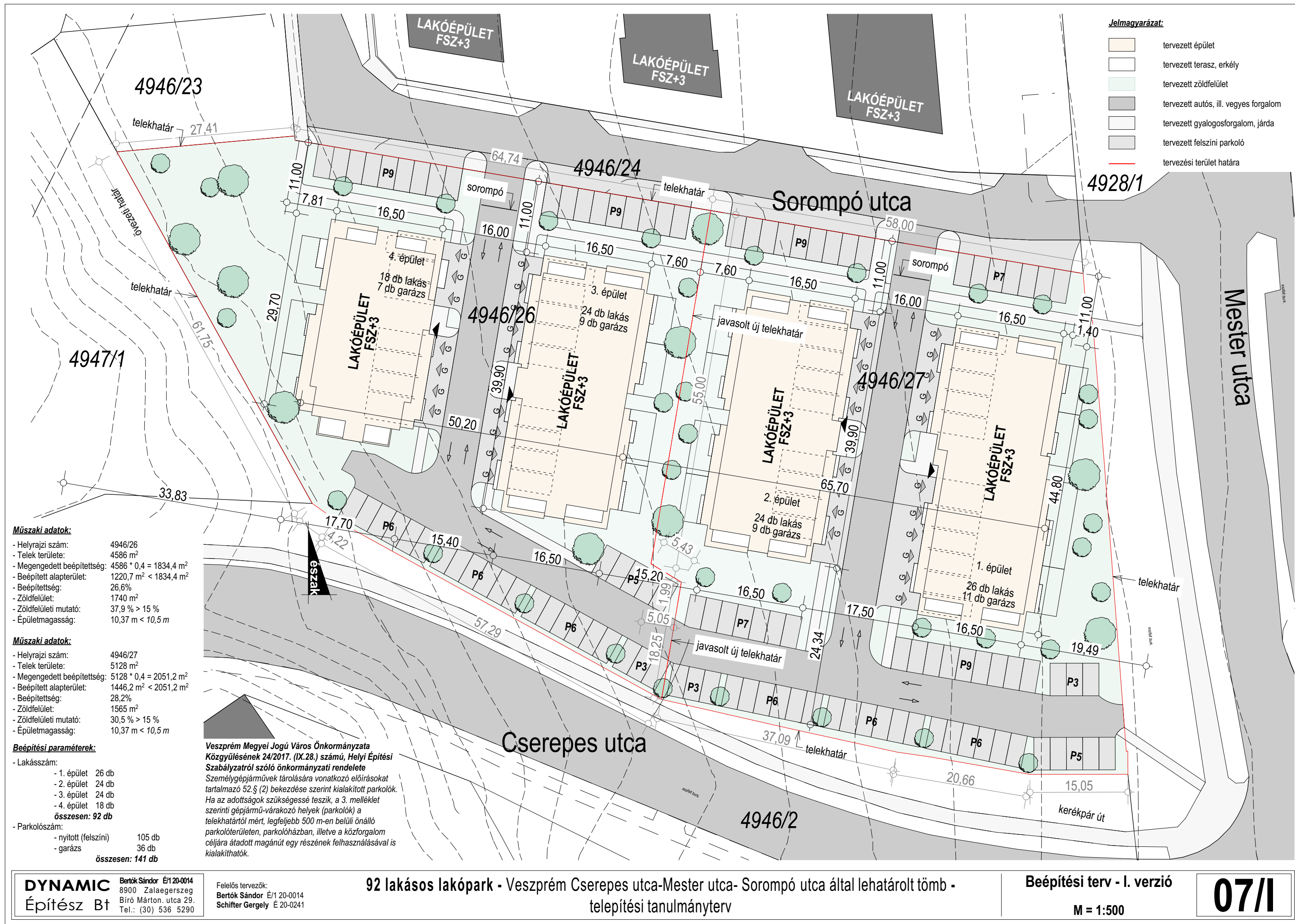
Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton. utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

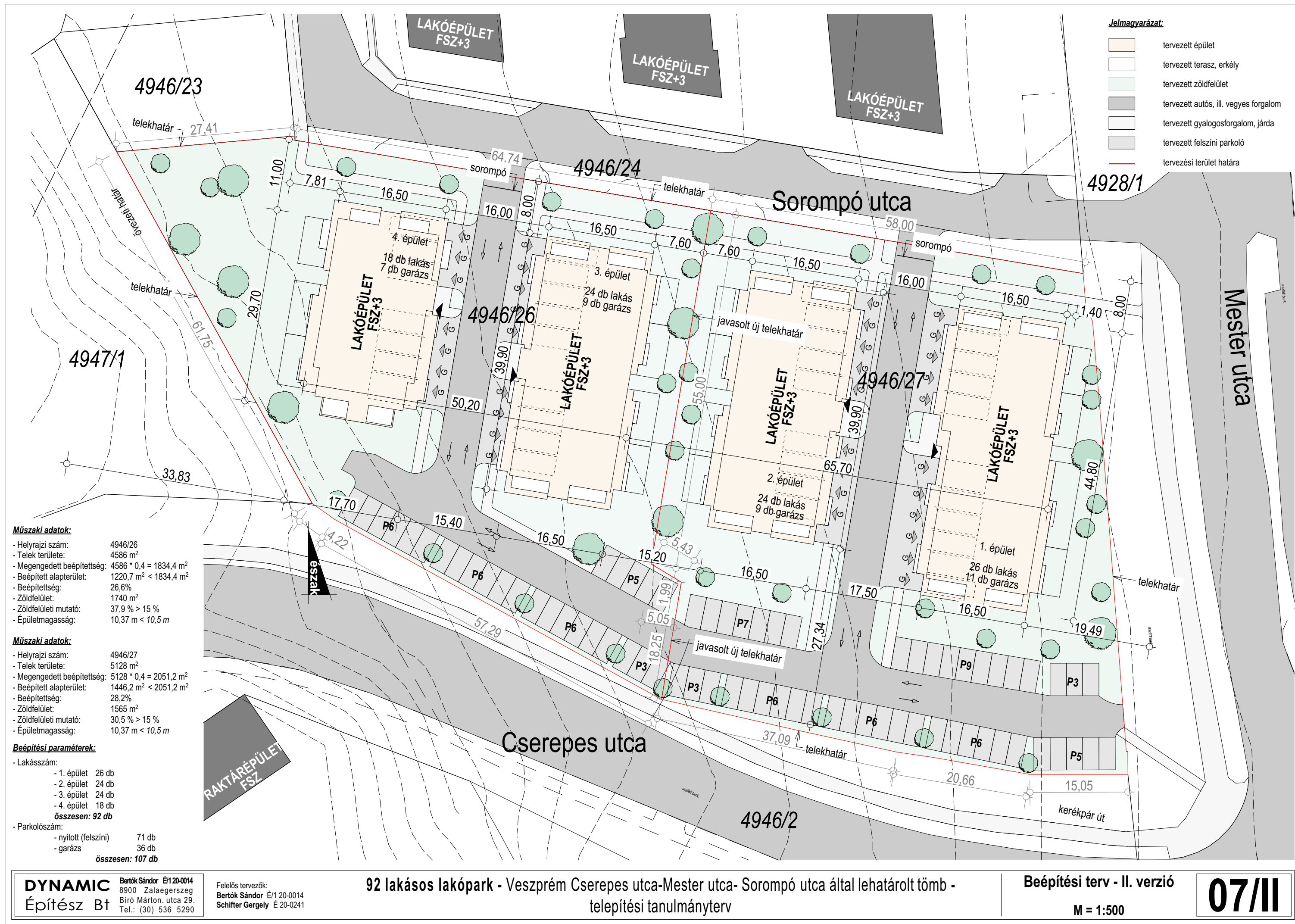
Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schiffer Gergely É 20-0241

**92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv**

Meglévő közművek
M = 1:1000

06







2. épület

Architectural floor plan of a 2-story building, showing two identical apartment units. The plan includes room names, areas, and dimensions.

Rooms and Areas (per unit):

- Top Unit (Light Blue):**
 - szoba: 12,60 m²
 - szoba: 9,66 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - közl.: 4,47 m²
 - nappali-étkező: 23,76 m²
 - WC: 1,90 m²
 - e.t.: 3,23 m²
 - konyha: 5,72 m²
 - szoba: 12,30 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - közl.: 2,10 m²
 - WC: 1,95 m²
 - nappali-étkező: 20,10 m²
 - e.t.: 3,42 m²
 - konyha: 5,73 m²
- Bottom Unit (Light Orange):**
 - szoba: 12,60 m²
 - szoba: 9,66 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - közl.: 4,47 m²
 - nappali-étkező: 23,76 m²
 - WC: 1,90 m²
 - e.t.: 3,23 m²
 - konyha: 5,72 m²
 - szoba: 12,30 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - közl.: 2,10 m²
 - WC: 1,95 m²
 - nappali-étkező: 20,10 m²
 - e.t.: 3,42 m²
 - konyha: 5,73 m²
- Common Areas:**
 - garázs: 21,19 m²
 - garázs: 22,42 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 21,10 m²
 - tároló: 18,27 m²
 - tároló: 21,19 m²
 - lépcsőház: 39,45 m²
 - folyosó: 20,06 m²
 - folyosó: 22,51 m²

Dimensions and Other Info:

- Overall Dimensions:** 4,60 m (width), 16,50 m (length).
- Room Dimensions:** Various room dimensions are provided, e.g., 7,20 m x 4,50 m for the top-left bedroom.
- Staircase:** lépcsőház (39,45 m²).
- Storage:** tároló (18,27 m² and 21,19 m²).
- Garages:** Multiple garages are shown, each with an area of 19,80 m² or 21,19 m².
- Common Areas:** Common areas include a hallway (folyosó) and a staircase (lépcsőház).

1. épület

The floor plan illustrates a three-story residential building with the following room details and dimensions:

- Top Floor (Level 1):**
 - Garázs: 20,42 m²
 - garázs: 21,20 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 21,12 m²
 - tároló: 21,18 m²
 - lépcsőház: 44,55 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - szoba: 9,66 m²
 - szoba: 12,60 m²
 - közl.: 4,47 m²
 - WC: 1,90 m²
 - e.t.: 3,23 m²
 - nappali-étkező: 23,76 m²
 - konyha: 5,72 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - szoba: 12,30 m²
 - közl.: 2,10 m²
 - WC: 1,95 m²
 - e.t.: 3,42 m²
 - nappali-étkező: 20,10 m²
 - konyha: 5,73 m²
 - terrace: 70,61 m²
 - terrace: 52,68 m²
 - kert: 31,20 m²
 - kert: 34,14 m²
- Middle Floor (Level 2):**
 - garázs: 27,39 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 22,52 m²
 - garázs: 20,43 m²
 - lépcsőház: 44,55 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - szoba: 11,48 m²
 - szoba: 11,07 m²
 - közl.: 4,66 m²
 - WC: 2,08 m²
 - e.t.: 3,80 m²
 - nappali: 17,02 m²
 - konyha-étkező: 7,40 m²
 - kam.: 1,80 m²
 - közl.: 1,80 m²
 - szoba: 12,00 m²
 - fürdő: 5,27 m²
 - konyha: 5,72 m²
 - e.t.: 3,23 m²
 - WC: 1,90 m²
 - nappali-étkező: 23,76 m²
 - közl.: 4,47 m²
 - szoba: 9,66 m²
 - szoba: 12,60 m²
 - terrace: 87,66 m²
 - terrace: 70,60 m²
 - kert: 54,04 m²
 - kert: 31,20 m²
- Bottom Floor (Level 3):**
 - garázs: 20,42 m²
 - garázs: 21,20 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 19,80 m²
 - garázs: 21,12 m²
 - tároló: 21,18 m²
 - lépcsőház: 44,55 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - szoba: 9,66 m²
 - szoba: 12,60 m²
 - közl.: 4,47 m²
 - WC: 1,90 m²
 - e.t.: 3,23 m²
 - nappali-étkező: 23,76 m²
 - konyha: 5,72 m²
 - fürdő: 5,40 m²
 - szoba: 12,30 m²
 - közl.: 2,10 m²
 - WC: 1,95 m²
 - e.t.: 3,42 m²
 - nappali-étkező: 20,10 m²
 - konyha: 5,73 m²
 - terrace: 70,61 m²
 - terrace: 52,68 m²
 - kert: 31,20 m²
 - kert: 34,14 m²

észa

garázs	20 m ²	11 db
összesen: 232 m²		

09

- 4. épület:

FÖLDSZINT		
1+1 szoba	52 m ² (+33 m ² kert)	1 db
1+2 szoba	65-70 m ² (+33 m ² kert)	2 db
garázs	21,5 m ²	7 db

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	1 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	1 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

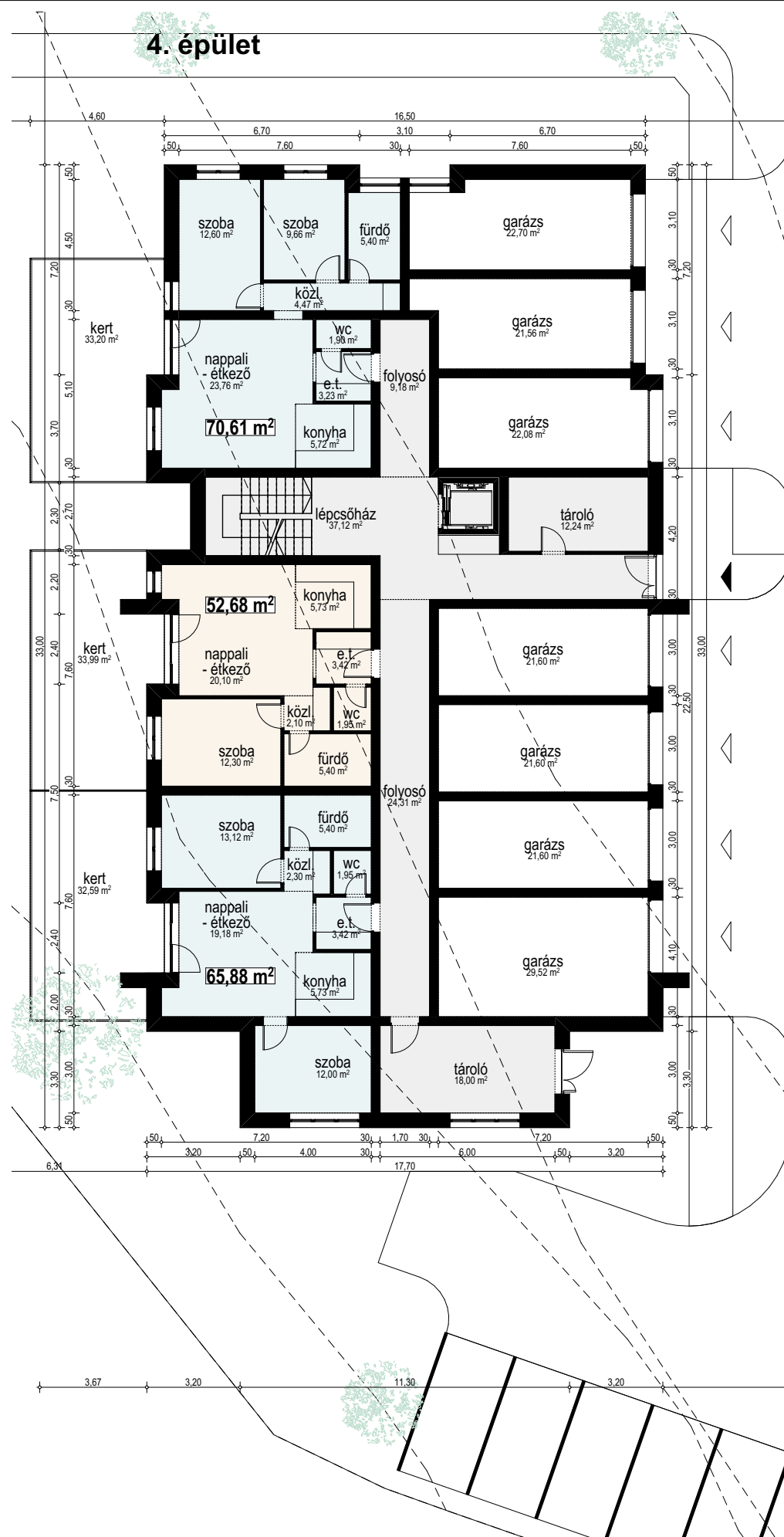
1+3 szoba 89-91 m² (+16,5 m² erkély) 3 db

összegzés:

- 4. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	68 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	90 m ² (+16 m ² erkély)	3 db
összesen: 1248 m² (+134 m²)		

garázs	21,5 m ²	7 db
összesen: 160,5 m²		



észak

3. épület

- 3. épület:

FÖLDSZINT		
1+1 szoba	52 m ² (+34 m ² kert)	2 db
1+2 szoba	70 m ² (+31 m ² kert)	2 db
garázs	20 m ²	9 db

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

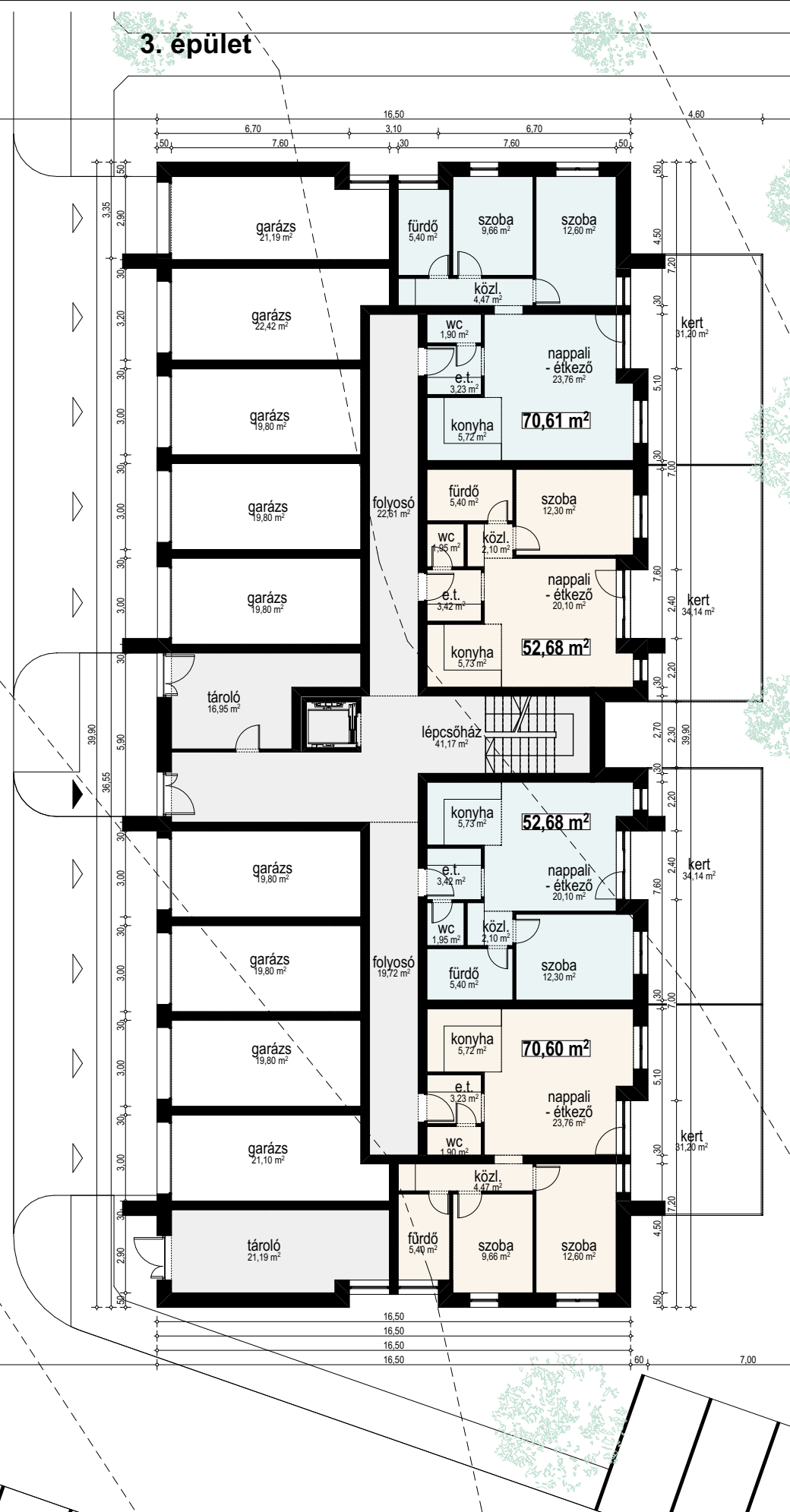
1+3 szoba	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
-----------	---	------

összegzés

- 3. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	8 db
1+2 szoba	70 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
összesen: 1588 m² (+160 m²)		

garázs	20 m ²	9 db
összesen: 183,5 m²		



2. épület

16,50

16,00

1. épület

16,50

5,05

Lakásösszetétel:

- 2. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba 52 m² (+34 m² kert) 2 db

1+2 szoba 70 m² (+31 m² kert) 2 db

garázs 20 m² 9 db

1. EMELET

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 3 db

1+2 szoba 67-70 m² (+7,5 m² erkély) 5 db

2. EMELET

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 3 db

1+2 szoba 67-70 m² (+7,5 m² erkély) 5 db

3. EMELET

1+3 szoba 85 m² (+14 m² erkély) 4 db

összegzés:

- 2. épület:

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 8 db

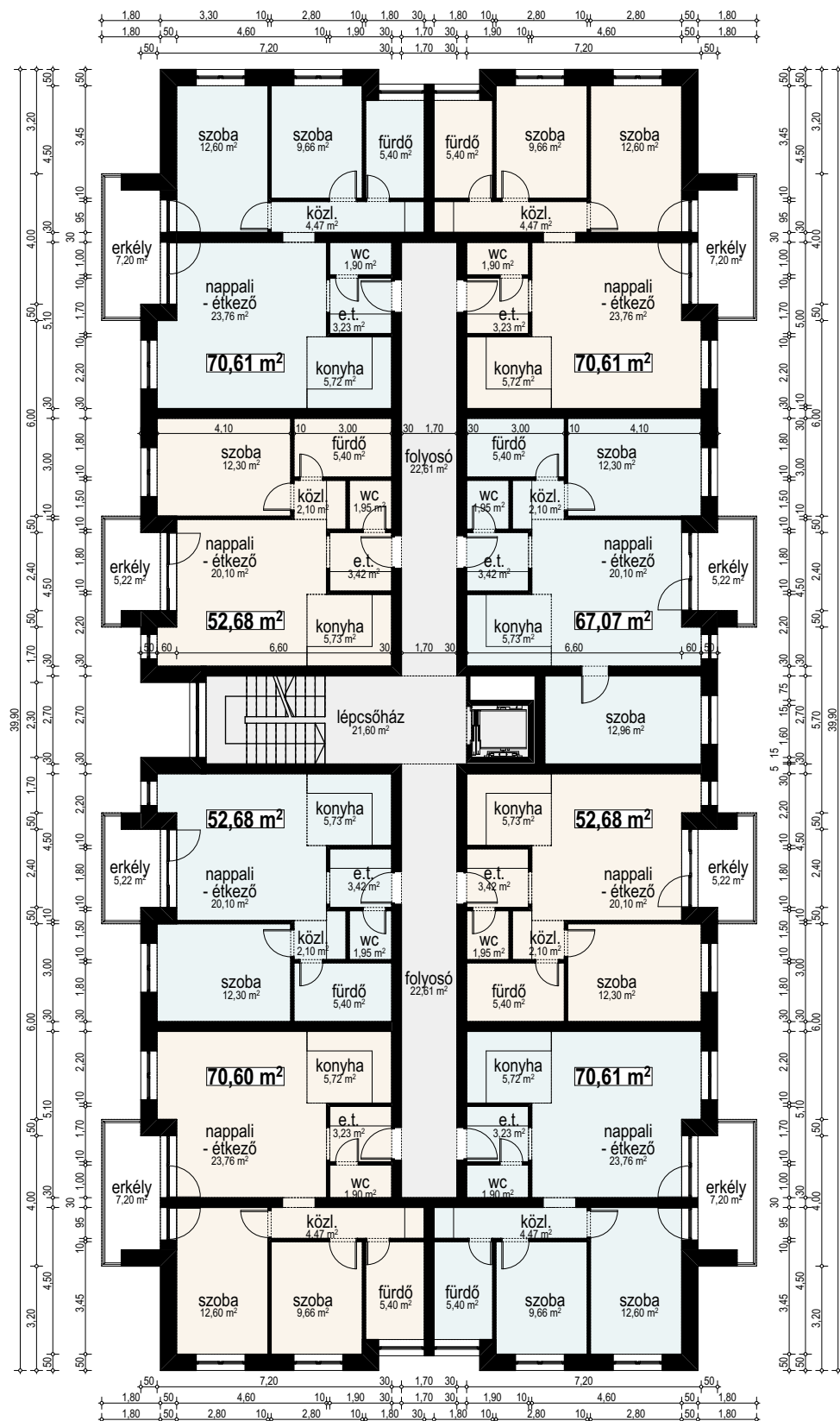
1+2 szoba 70 m² (+7,5 m² erkély) 12 db

penthouse 85 m² (+14 m² erkély) 4 db

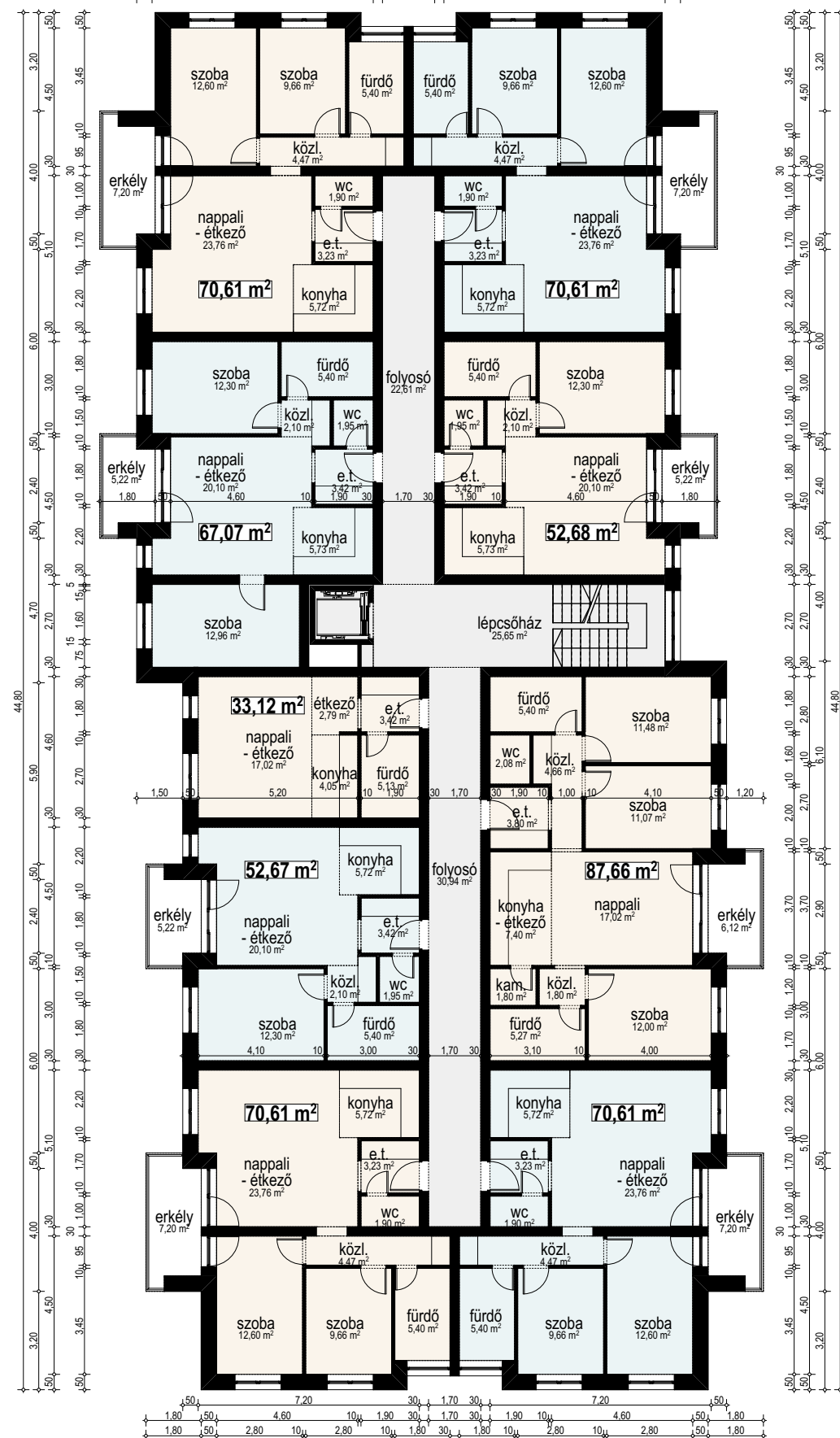
összesen: 1588 m² (+160 m²)

garázs 20 m² 9 db

összesen: 183,5 m²



észak



Lakásösszetétel:

- 1. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba 52 m² (+34 m² kert) 1 db

1+2 szoba 70 m² (+31 m² kert) 2 db

1+3 szoba 87 m² (+33 m² kert) 1 db

garázs 20 m² 11 db

1. EMELET

garzon 33 m² 1 db

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 2 db

1+2 szoba 67-70 m² (+7,5 m² erkély) 5 db

1+3 szoba 87 m² (+6,5 m² erkély) 1 db

2. EMELET

garzon 33 m² 1 db

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 2 db

1+2 szoba 67-70 m² (+7,5 m² erkély) 5 db

1+3 szoba 87 m² (+6,5 m² erkély) 1 db

3. EMELET

1+3 szoba 85 m² (+14 m² erkély) 2 db

1+3 szoba 96 m² (+14 m² erkély) 2 db

összegzés:

- 1. épület:

garzon 33 m² 2 db

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 5 db

1+2 szoba 68 m² (+7,5 m² erkély) 12 db

1+3 szoba 87 m² (+6,5 m² erkély) 3 db

penthouse 86-96 m² (+14 m² erkély) 4 db

összesen: 1703 m² (+160 m²)

garázs 20 m² 11 db

összesen: 232 m²

DYNAMIC
Építész Bt

Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton. utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schifer Gergely É 20-0241

**92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv**

1. emeleti alaprajz I.

M = 1:200

11

4. épület

16.50

16.00

3. épület

16.50

Lakásösszetétel:

- 4. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba	52 m ² (+33 m ² kert)	1 db
1+2 szoba	65-70 m ² (+33 m ² kert)	2 db
garázs	21,5 m ²	7 db

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	1 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	1 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

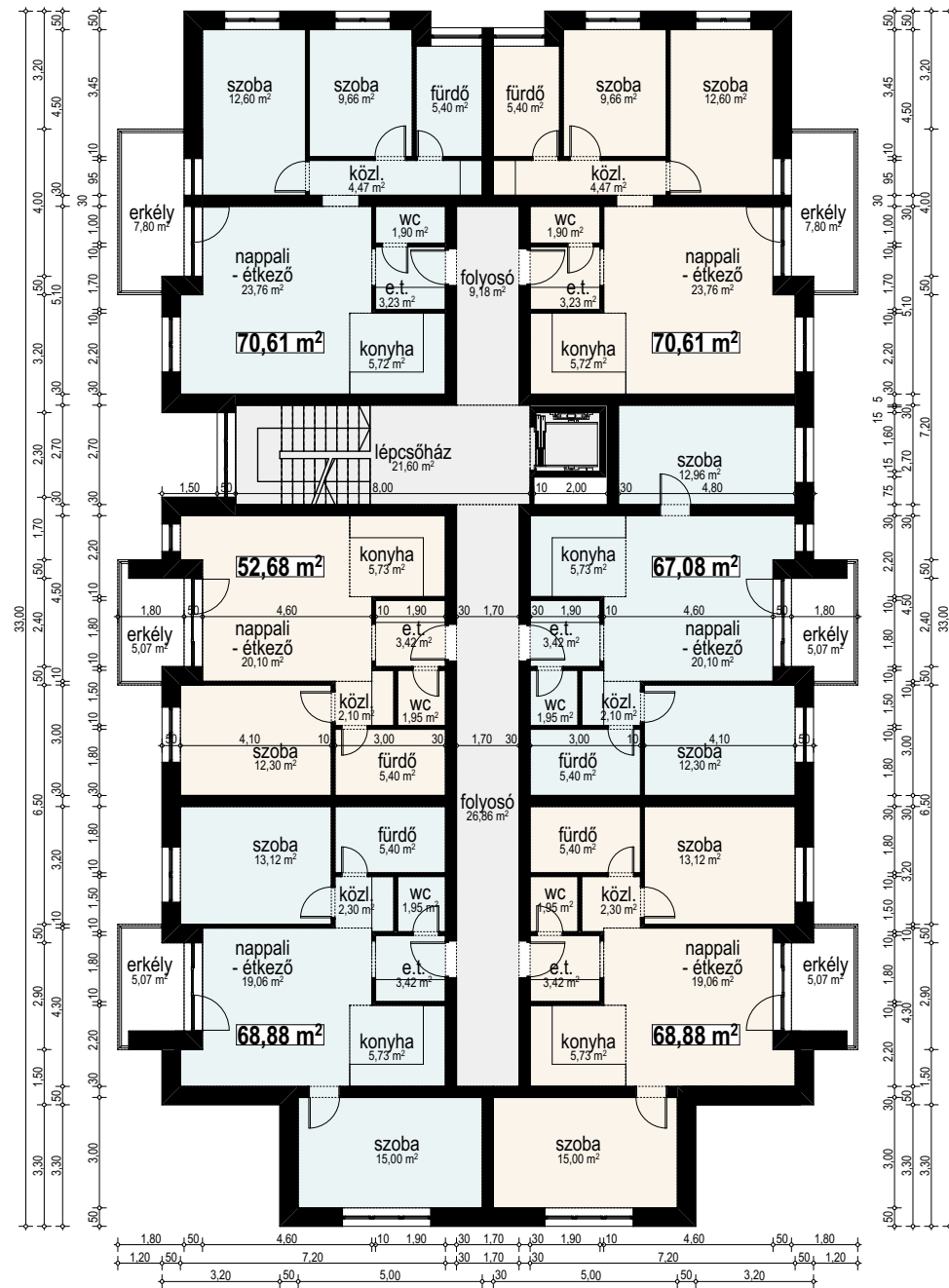
1+3 szoba	89-91 m ² (+16,5 m ² erkély)	3 db
-----------	--	------

Összegzés:

- 4. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	68 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	90 m ² (+16 m ² erkély)	3 db
összesen: 1248 m² (+134 m²)		

garázs	21,5 m ²	7 db
összesen: 160,5 m²		



észak

Lakásösszetétel:

- 3. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba	52 m ² (+34 m ² kert)	2 db
1+2 szoba	70 m ² (+31 m ² kert)	2 db
garázs	20 m ²	9 db

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

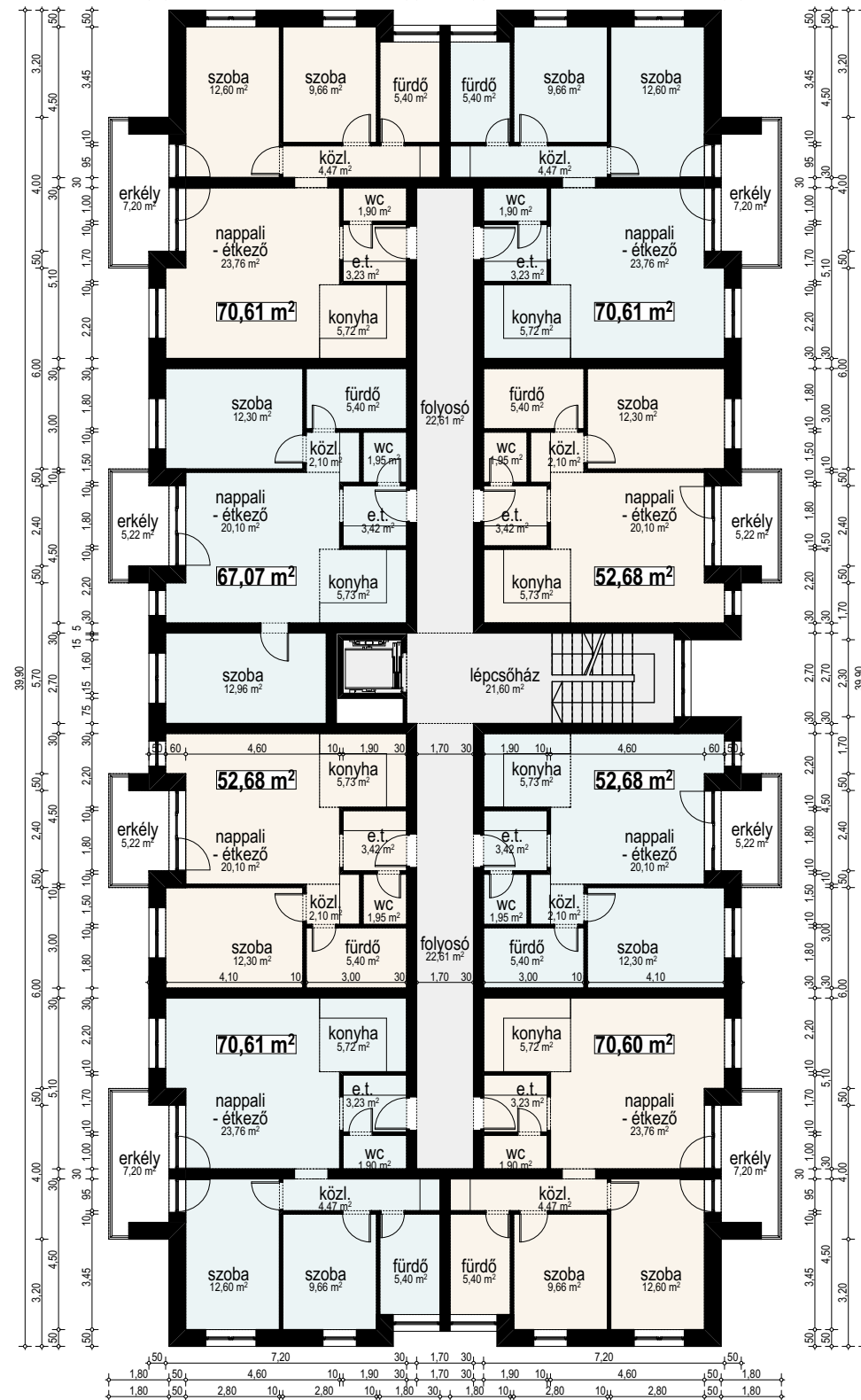
1+3 szoba	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
-----------	---	------

Összegzés:

- 3. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	8 db
1+2 szoba	70 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
összesen: 1588 m² (+160 m²)		

garázs	20 m ²	9 db
összesen: 183,5 m²		



DYNAMIC
Építész Bt

Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton. utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schifer Gergely É 20-0241

92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv

1. emeleti alaprajz II.

M = 1:200

12

2. épület

16,50

16,00

1. épület

16,50

5,05

Lakásösszetétel:

- 2. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba 52 m² (+34 m² kert) 2 db

1+2 szoba 70 m² (+31 m² kert) 2 db

garázs 20 m² 9 db

1. EMELET

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 3 db

1+2 szoba 67-70 m² (+7,5 m² erkély) 5 db

2. EMELET

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 3 db

1+2 szoba 67-70 m² (+7,5 m² erkély) 5 db

3. EMELET

1+3 szoba 85 m² (+14 m² erkély) 4 db

összegzés:

- 2. épület:

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 8 db

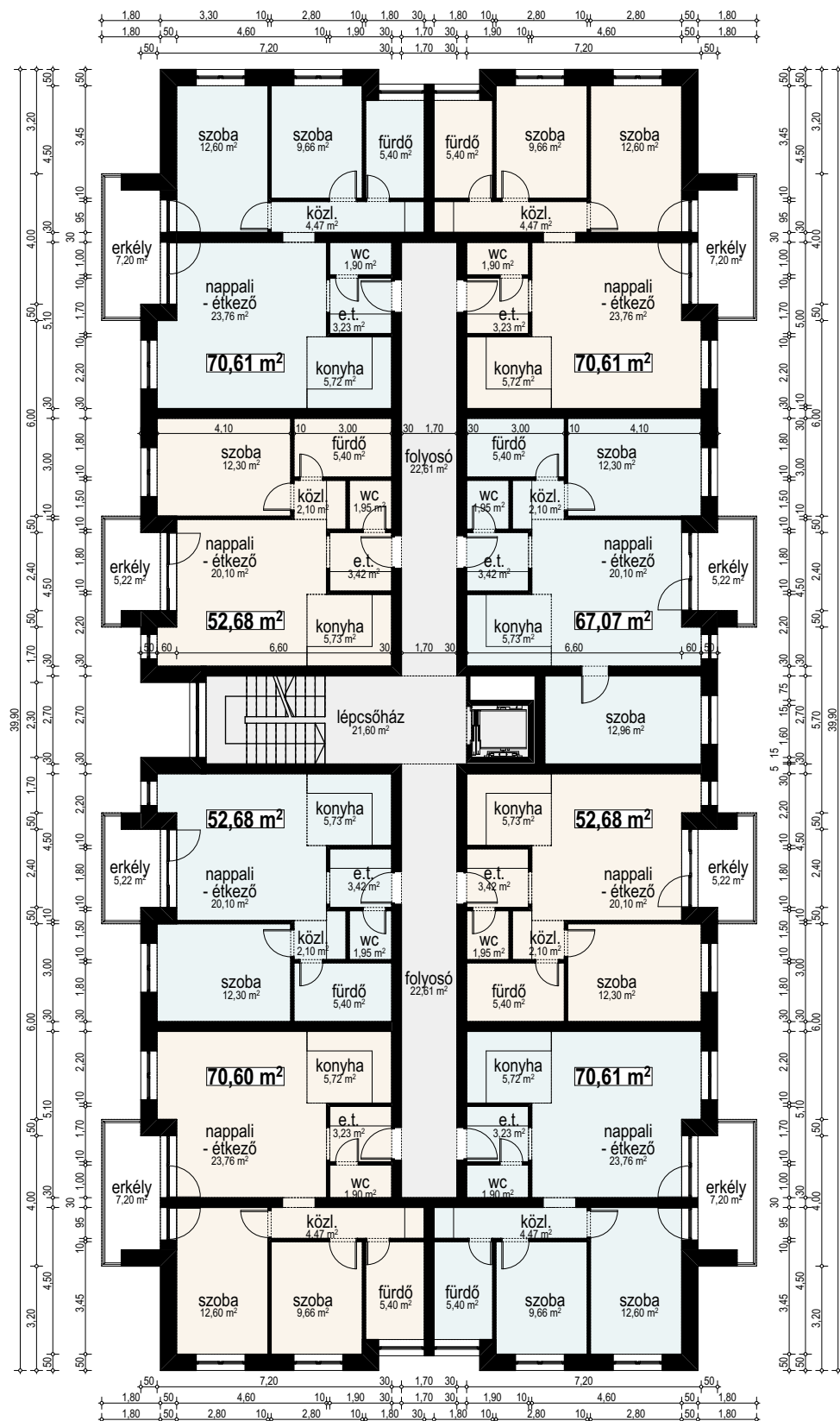
1+2 szoba 70 m² (+7,5 m² erkély) 12 db

penthouse 85 m² (+14 m² erkély) 4 db

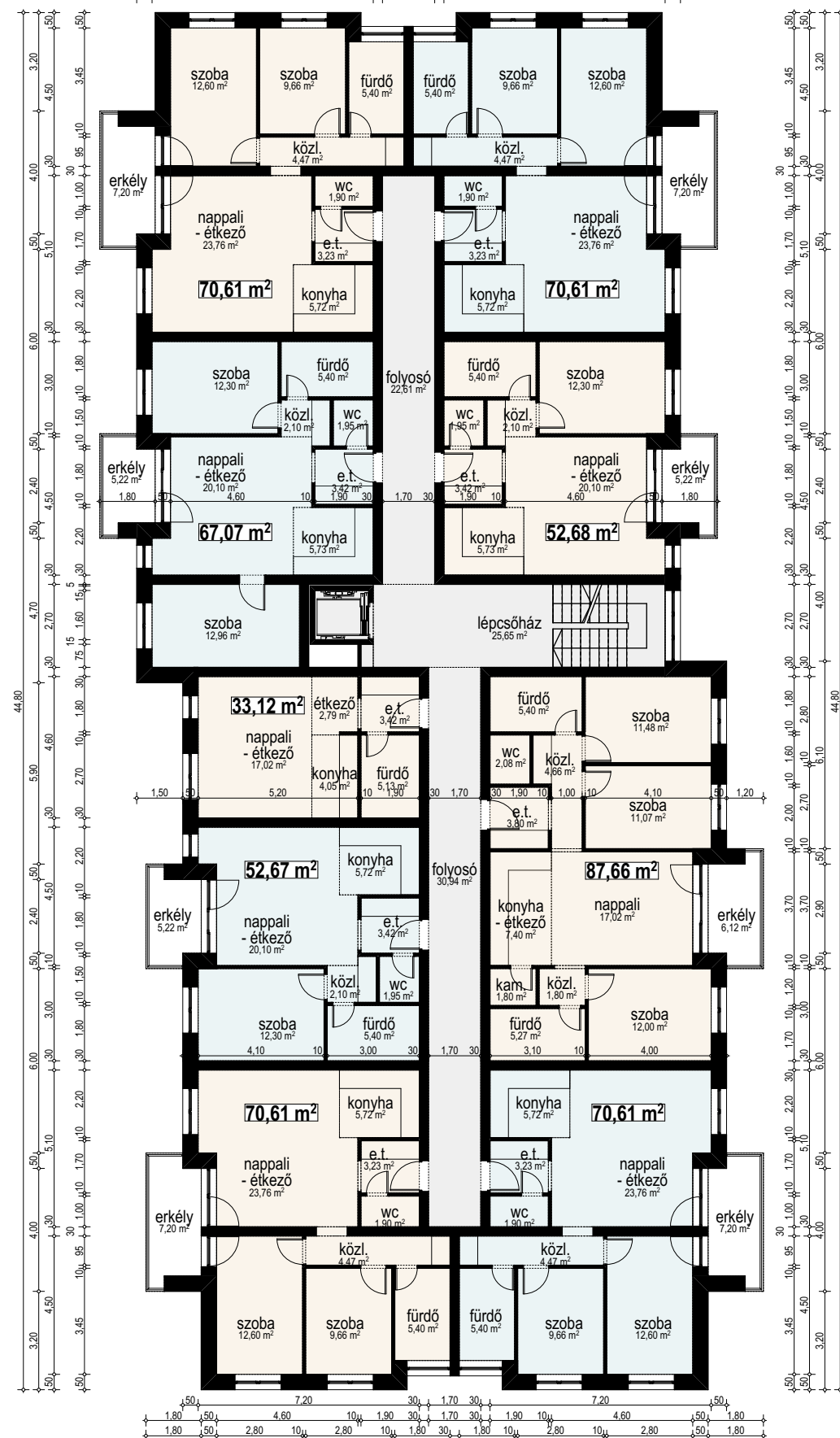
összesen: 1588 m² (+160 m²)

garázs 20 m² 9 db

összesen: 183,5 m²



észak



Lakásösszetétel:

- 1. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba 52 m² (+34 m² kert) 1 db

1+2 szoba 70 m² (+31 m² kert) 2 db

1+3 szoba 87 m² (+33 m² kert) 1 db

garázs 20 m² 11 db

1. EMELET

garzon 33 m² 1 db

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 2 db

1+2 szoba 67-70 m² (+7,5 m² erkély) 5 db

1+3 szoba 87 m² (+6,5 m² erkély) 1 db

2. EMELET

garzon 33 m² 1 db

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 2 db

1+2 szoba 67-70 m² (+7,5 m² erkély) 5 db

1+3 szoba 87 m² (+6,5 m² erkély) 1 db

3. EMELET

1+3 szoba 85 m² (+14 m² erkély) 2 db

1+3 szoba 96 m² (+14 m² erkély) 2 db

összegzés:

- 1. épület:

garzon 33 m² 2 db

1+1 szoba 52 m² (+5,5 m² erkély) 5 db

1+2 szoba 68 m² (+7,5 m² erkély) 12 db

1+3 szoba 87 m² (+6,5 m² erkély) 3 db

penthouse 86-96 m² (+14 m² erkély) 4 db

összesen: 1703 m² (+160 m²)

garázs 20 m² 11 db

összesen: 232 m²

DYNAMIC
Építész Bt

Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton, utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schifer Gergely É 20-0241

92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv

2. emeleti alaprajz I.

M = 1:200

13

4. épület

Lakásösszetétel:

- 4. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba	52 m ² (+33 m ² kert)	1 db
1+2 szoba	65-70 m ² (+33 m ² kert)	2 db
garázs	21,5 m ²	7 db

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	1 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	1 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

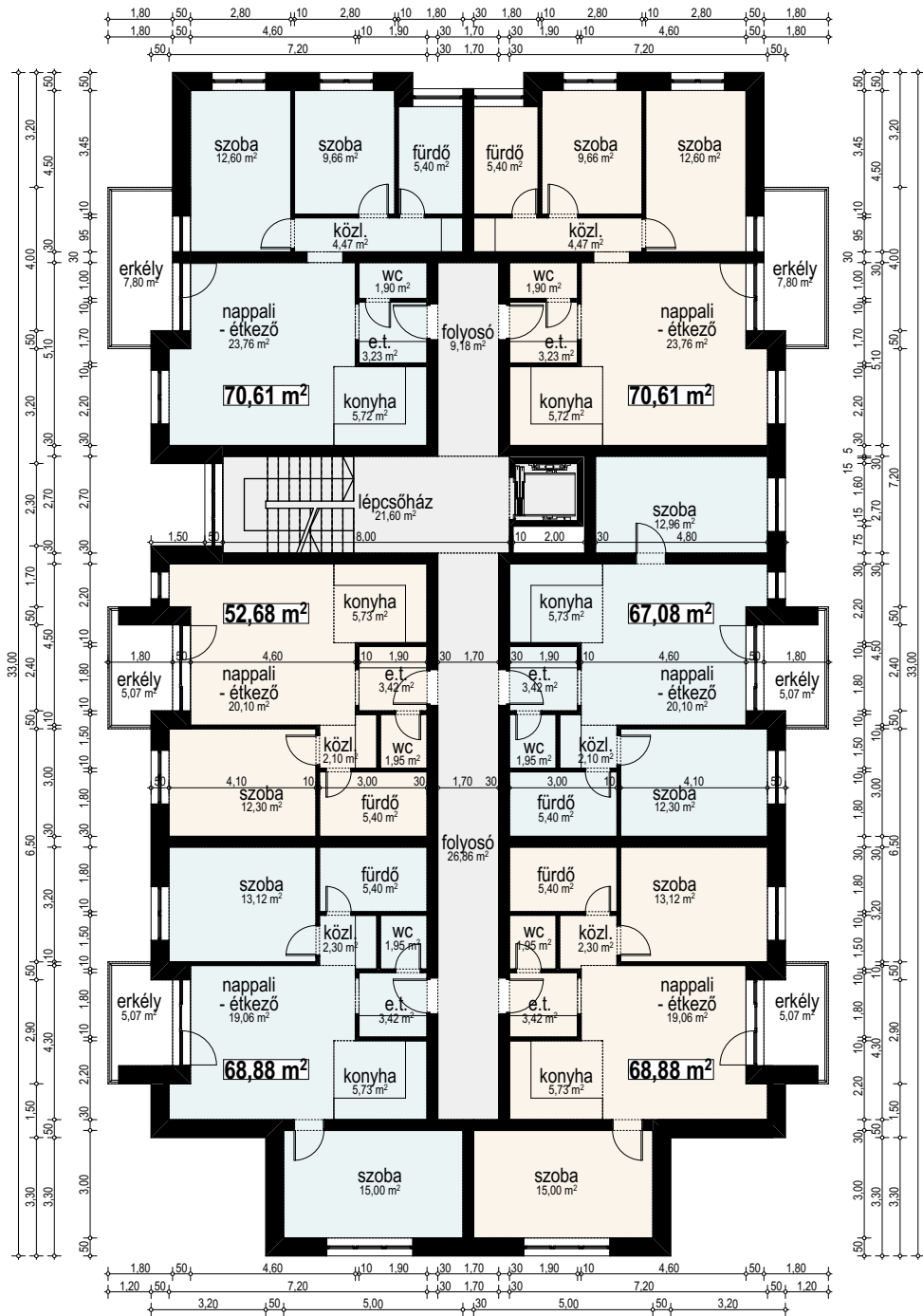
1+3 szoba	89-91 m ² (+16,5 m ² erkély)	3 db
-----------	--	------

Összegzés:

- 4. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	68 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	90 m ² (+16 m ² erkély)	3 db
összesen: 1248 m² (+134 m²)		

garázs	21,5 m ²	7 db
összesen: 160,5 m²		



3. épület

Lakásösszetétel:

- 3. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba	52 m ² (+34 m ² kert)	2 db
1+2 szoba	70 m ² (+31 m ² kert)	2 db
garázs	20 m ²	9 db

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

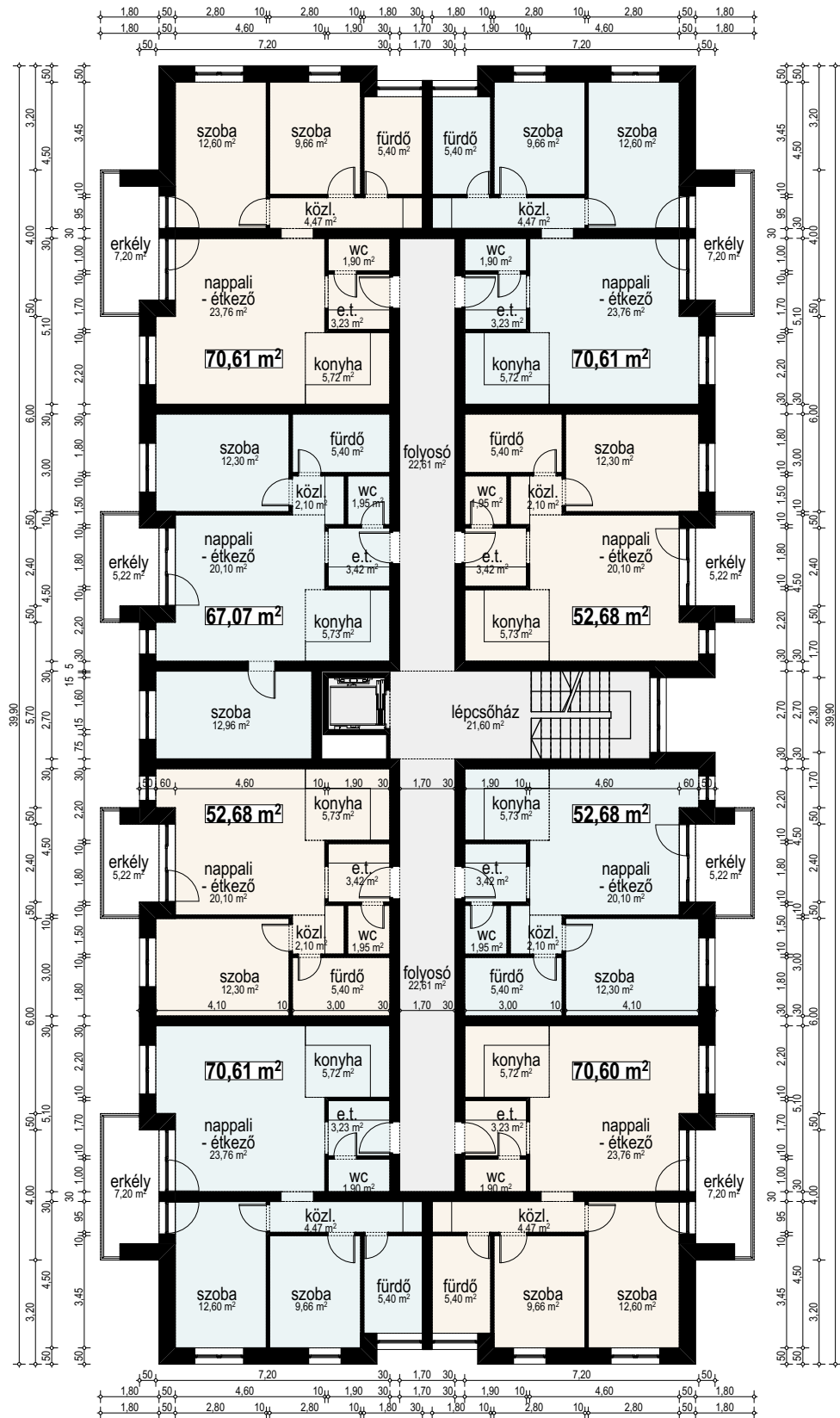
1+3 szoba	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
-----------	---	------

Összegzés:

- 3. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	8 db
1+2 szoba	70 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
összesen: 1588 m² (+160 m²)		

garázs	20 m ²	9 db
összesen: 183,5 m²		



észak

DYNAMIC
Építész Bt

Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton. utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schifer Gergely É 20-0241

92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv

2. emeleti alaprajz II.

M = 1:200

14

2. épület

Lakásösszetétel:

- 2. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba	52 m ² (+34 m ² kert)	2 db
1+2 szoba	70 m ² (+31 m ² kert)	2 db

garázs	20 m ²	9 db
--------	-------------------	------

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

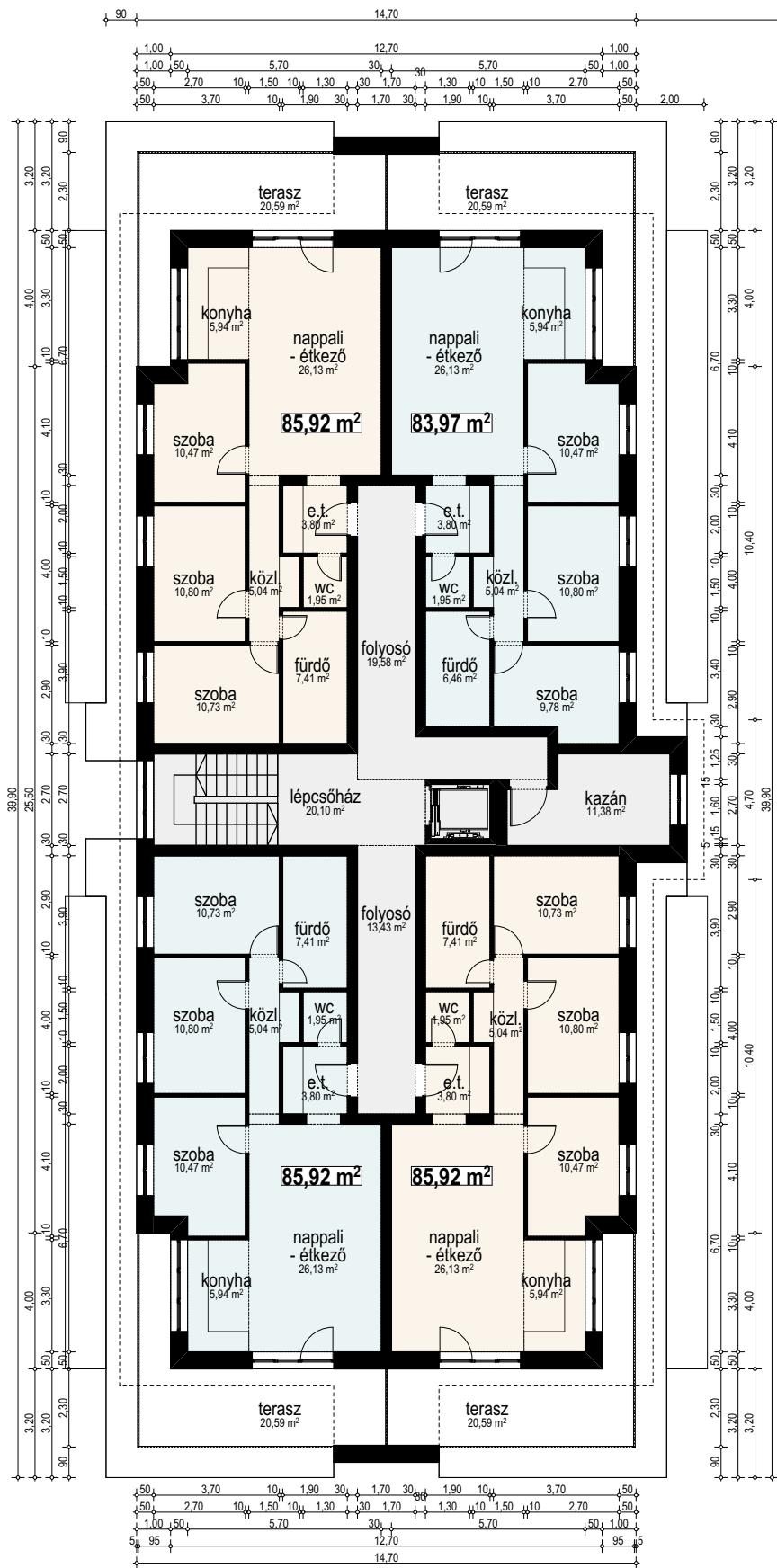
1+3 szoba	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
-----------	---	------

összegzés:

- 2. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	8 db
1+2 szoba	70 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
összesen: 1588 m ² (+160 m ²)		

garázs	20 m ²	9 db
összesen: 183,5 m ²		



1. épület

Lakásösszetétel:

- 1. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba	52 m ² (+34 m ² kert)	1 db
1+2 szoba	70 m ² (+31 m ² kert)	2 db
1+3 szoba	87 m ² (+33 m ² kert)	1 db

garázs	20 m ²	11 db
--------	-------------------	-------

1. EMELET

garzon	33 m ²	1 db
1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	2 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db
1+3 szoba	87 m ² (+6,5 m ² erkély)	1 db

2. EMELET

garzon	33 m ²	1 db
1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	2 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db
1+3 szoba	87 m ² (+6,5 m ² erkély)	1 db

3. EMELET

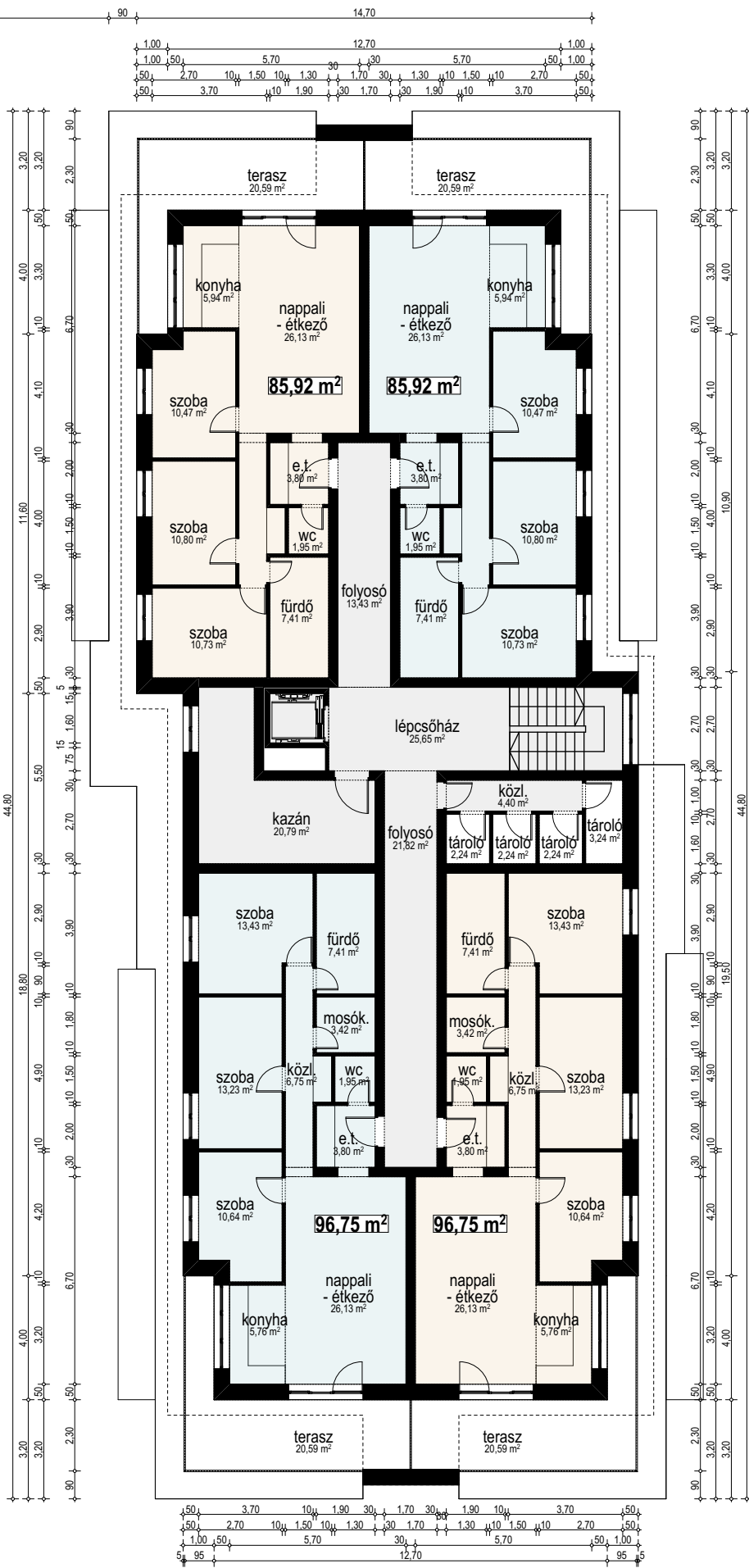
1+3 szoba	85 m ² (+14 m ² erkély)	2 db
1+3 szoba	96 m ² (+14 m ² erkély)	2 db

összegzés:

- 1. épület:

garzon	33 m ²	2 db
1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db
1+2 szoba	68 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
1+3 szoba	87 m ² (+6,5 m ² erkély)	3 db
penthouse	86-96 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
összesen: 1703 m ² (+160 m ²)		

garázs	20 m ²	11 db
összesen: 232 m ²		



4. épület

Lakásösszetétel:

- 4. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba	52 m ² (+33 m ² kert)	1 db
1+2 szoba	65-70 m ² (+33 m ² kert)	2 db

garázs	21,5 m ²	7 db
--------	---------------------	------

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	1 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	1 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+5,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

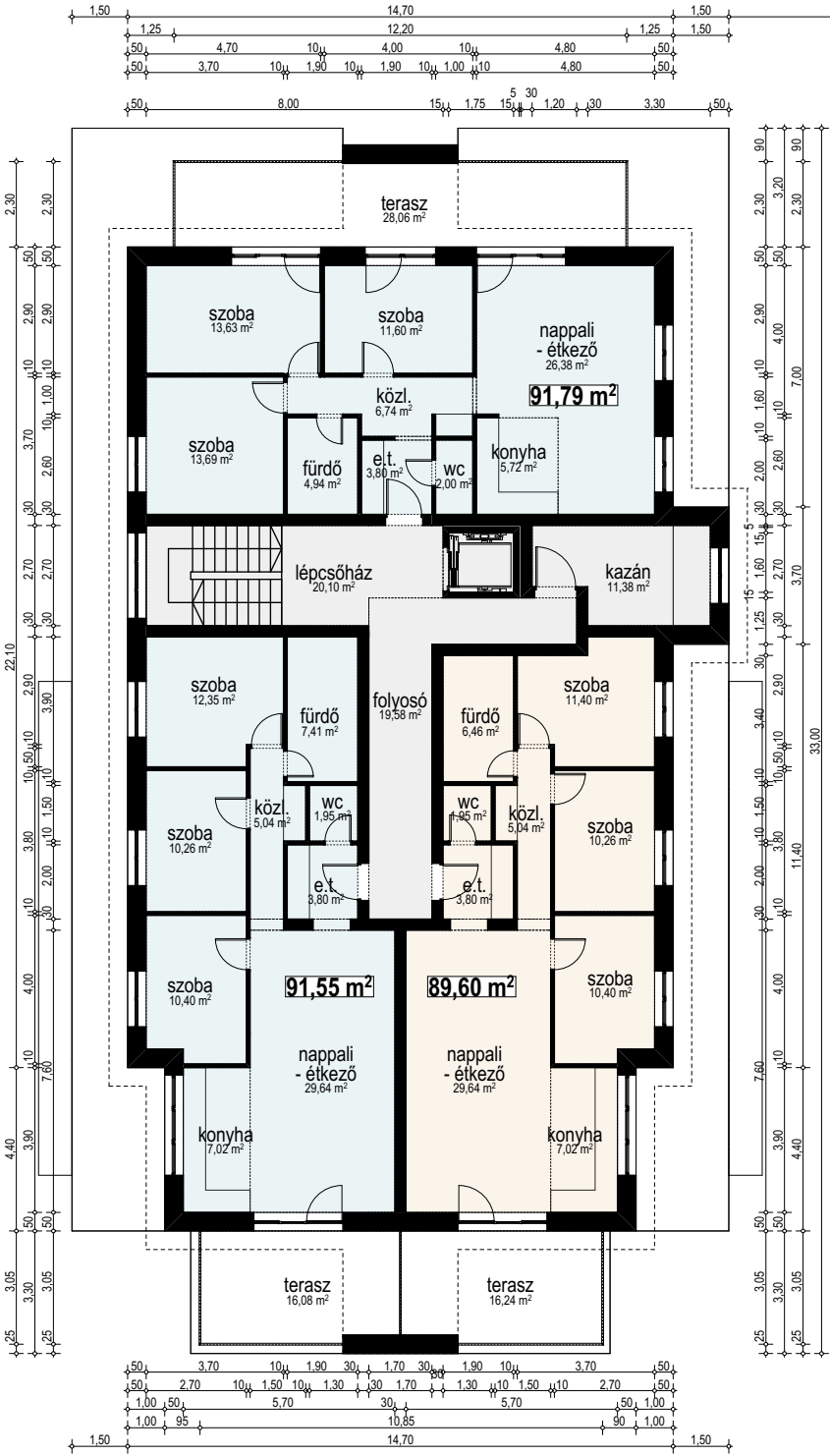
1+3 szoba	89-91 m ² (+16,5 m ² erkély)	3 db
-----------	--	------

összegzés:

- 4. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	68 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	90 m ² (+16 m ² erkély)	3 db
összesen: 1248 m ² (+134 m ²)		

garázs	21,5 m ²	7 db
összesen: 160,5 m ²		



3. épület

Lakásösszetétel:

- 3. épület:

FÖLDSZINT

1+1 szoba	52 m ² (+34 m ² kert)	2 db
1+2 szoba	70 m ² (+31 m ² kert)	2 db

garázs	20 m ²	9 db
--------	-------------------	------

1. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

2. EMELET

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	3 db
1+2 szoba	67-70 m ² (+7,5 m ² erkély)	5 db

3. EMELET

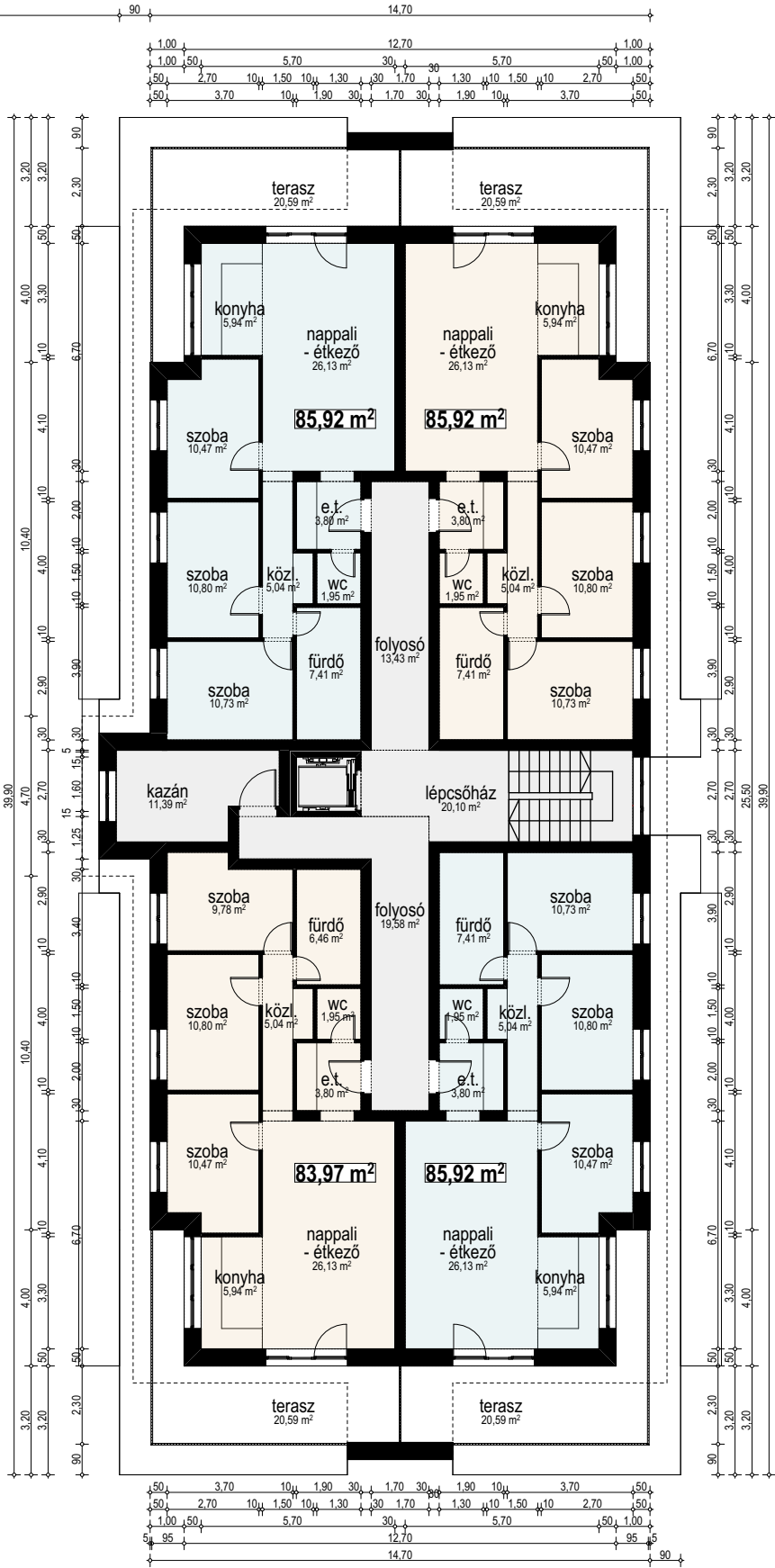
1+3 szoba	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
-----------	---	------

összegzés:

- 3. épület:

1+1 szoba	52 m ² (+5,5 m ² erkély)	8 db
1+2 szoba	70 m ² (+7,5 m ² erkély)	12 db
penthouse	85 m ² (+14 m ² erkély)	4 db
összesen: 1588 m ² (+160 m ²)		

garázs	20 m ²	9 db
összesen: 183,5 m ²		





DYNAMIC
Építész Bt

Bertók Sándor É/1 20-0014
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton. utca 29.
Tel.: (30) 536 5290

Felelős tervezők:
Bertók Sándor É/1 20-0014
Schiffer Gergely É 20-0241

**92 lakásos lakópark - Veszprém Cserepes utca-Mester utca- Sorompó utca által lehatárolt tömb -
telepítési tanulmányterv**

Látványtervek

17