



**Veszprém, Jutasi út
Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv**

Beruházó
JUTAS INVEST Kft.
8200 Veszprém, Tüzér u. 71./1.

Tervező:



Emmerich Építész Stúdió

Emmerich Építész Stúdió BT C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356

Levelezési cím:
8100 Várpalota, Újlaky utca. 20.

Elérhetőségek:
06_70_701 - 9202
info@emmerich.hu

Felelős Építész Tervező:
Enyedi Imre építész-mérnök
É 19-0329

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

1. BEVEZETŐ
- 1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, ELŐZMÉNYEI
- 1.2. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL
- 1.3. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA
2. VIZSGÁLATOK
- 2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK
- 2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT
- 2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK
- 2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA
- 2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA
3. JAVASLAT
- 3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA
- 3.2. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT
- 3.3. BEÉPÍTÉSI TERV
- 3.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
- 3.3.2. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
- 3.3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
- 3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT
- 3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
- 3.6. ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT
- 3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

RAJZI MUNKARÉSZEK

- 01 CÍMLAP
- 02 TERÜLET BEMUTATÁSA
- 03 GEODÉZIAI FELMÉRÉS
- 04 JELENLEGI TELEKÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- 05 SZABÁLYOZÁSI TERVEK BEMUTATÁSA
- 06 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
- 07 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
- 08 SZABÁLYOZÁS UTÁNI TELEKÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- 09 BEÉPÍTÉSI TERVEK
- 10 BEÉPÍTÉSI TERV ÁTNÉZETI RAJZA
- 11 BEÉPÍTÉSI TERV -I szint, teremgarázs elvi alaprajz
- 12 BEÉPÍTÉSI TERV, 0 szint, földszint elvi alaprajz
- 13 BEÉPÍTÉSI TERV, I -III. Szintek elvi kialakítása
- 14 BEÉPÍTÉSI TERV, V. Szint elvi kialakítása
- 15 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés
- 16 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés
- 17 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés
- 18 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés
- 19 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi Látványtervek
- 20 BEÉPÍTÉSI TERV Elvi metszetek
- 21 BEÉPÍTÉSI TERV Egyszerűsített idomterv kimutatás

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. BEVEZETŐ

1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, ELŐZMÉNYEI

A tervezési terület Veszprém, Jutasi úton található, melyen egy fsz+ 1 emelet kialakítású, jelenleg használaton kívüli épület áll. A telektömböt korábban több beruházó kívánta fejleszteni, hasznosítani, eredménytelenül.

A Telektömb korábban 2358/9 helyrajzi számon volt nyilvántartva, mely az ingatlan adásvételét követően a szabályozási tervben jelölt szabályozásvonal által három ingatlanra lett szétválasztva. Ezeket I, és II fejlesztés területnek nevezzük. A szabályozási vonal által – a közterület felé eső - harmadik - terület nem tervezési terület.

Mindkét fejlesztési terület tulajdonosai fejleszteni kívánják a területet, melyet a jelenlegi előírások jelentősen korlátoznak.

A 2358/26 tulajdonosai többlakásos lakóépületek és üzleteket kialakításával, míg a korábbi tulajdonos a birtokában maradt 2358/24 hrsz-ú ingatlanon lévő épület emeletráépítésével kívánja fejleszteni a területét. A fejlesztési célok mindkét Tulajdonosnál azonosak.

A településrendezési terv módosításához telepítési tanulmányterv (TTT) készítése szükséges, amely alapja a tulajdonos és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződésnek (TRSZ). A döntés alapján a kérelmezőknek az önkormányzattal megkötendő településrendezési szerződésben vállalniuk kell a településrendezési terv módosításának és lebonyolításának, valamint a telepítési tanulmányterv készítésének valamennyi költségét.

Jogszábeli háttér

A telepítési tanulmánytervet a „*településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szöló, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15 § (1) a.) b.) valamint „*a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményei*”-t meghatározó, 7. melléklete alapján kell készíteni.

A telepítési tanulmánytervet „*a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szöló 419/2021 (VII,15) Korm. rendelet 19. § (1) - (5) pontja valamint „*a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei*”-t meghatározó 7. számú melléklet alapján kell elkészíteni, az ott meghatározott tartalommal, a módosítás jellegének megfelelő mélységben.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15 § (1) a.) b.) valamint 'annak 7. számú melléklete továbbá a 419/2021 (VII,15) Korm. rendelet 19. § (1)-(5) pontja valamint 7 számú mellékletében foglaltaknak megfelelő tartalommal készült.

1.2. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

KIVONAT

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2023. június 29-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
215/2023. (VI.29) határozata
a Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú (volt Veszprém
2358/9 hrsz.) ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési terveinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/26 hrsz.-ú (volt Veszprém 2358/9 hrsz.) ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a fejlesztési szándéknak megfelelően az érintett ingatlanok övezetének beépíthetősége növekedjen, a zöldfelület csökkenjen a jelenlegi előírásokhoz képest.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Jutasi út 2358/9 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor megállapítja, hogy a 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 7. pont: 2023. decemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.

polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.

jegyző

A kivonat hitelélül:

Veszprém, 2023. június 29.

.....
Szayer Anita



1.3. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

LEÍRÁS

A teljes telektömb – a két fejlesztési területével - egy építési övezeten belül található. Az építési övezet határa egyben a telektömb határa is. A telek jelentős részén jelentős, domináns látványú növényállomány található, melyről külön kertészeti munkarész készül. A környező lakóépületek földszintjein nagyon esetlenül, koncepciótlanul kerültek üzletek és vendéglátó egységek kialakításra. Erre is választ kívánunk adni a beépítési tanulmánytervünkkel. .

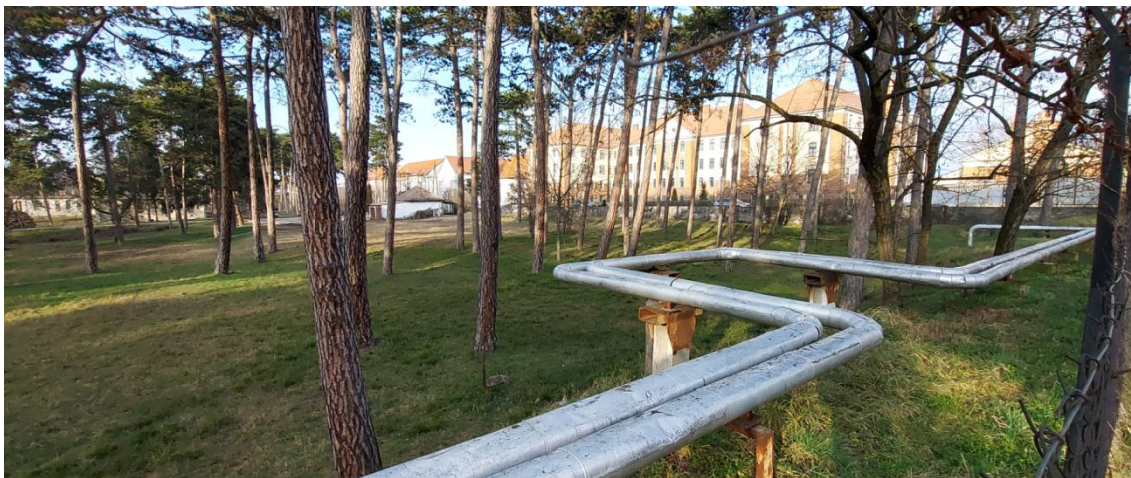
Az **I. számú** (2358/24 hrsz) fejlesztési területen maradt az telekosztást követően a meglévő fsz+1 szint épület, közművek, valamint a kialakított útkapcsolat. Az ingatlan domborzata jellemzően sík, növényállománya lehetőség szerint megtartható, megtartandó. A terület a szabályozási terv alapján kiszabályozásra került. A leválasztott 2358/25 terület nem tervezési terület,

A **II számú** (2358/26 hrsz) fejlesztési terület déli zónájában jelentős szintkülönbségek találhatók. Az ingatlanon a kertészeti munkarészben leírtak alapján jelentős növényállomány található, melyek egy része túlkoros, nem jó állapotú. A terület nyúlványos (I. számú terület mögötti zóna) része, azaz a terület északi oldalán is jelentős szintkülönbségek találhatók a domborzatban. A ingatlan nem rendelkezik közútsatlakozással.

Az ingatlanon a szabályozási terven látható szabályozási vonal által határolt területek még nem kerültek kiszabályozásra. A szabályozási vonal a Jutasi út felől egy 30,00 méteres közlekedési területet hoz létre, mely előzetesen a tárgyi ingatlanból közel 12,00-12,85 méteres teleksávot fog leválasztani.

A szabályozási vonal a 2358/4 hrsz-ú HM tulajdonban lévő útnál egy 14,00 méteres közlekedési területet hoz létre, mely előzetesen a tárgyi ingatlanból közel 9,00-9,50 méteres teleksávot fog leválasztani. Ezen szabályozási vonal két jelenleg is használatban lévő épületrészen halad át, melynek jogi rendezése a Beruházók és az Önkormányzat közös megállapodása során külön kezelendő.

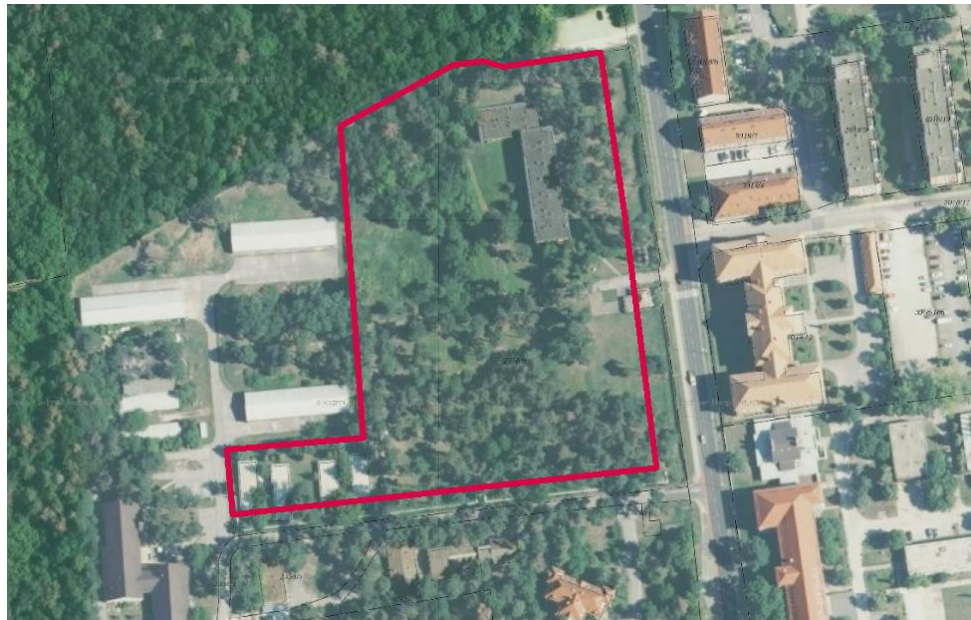
FÉNYKÉPEK AZ ÉRINTETT TELEKRŐL ÉS KÖRNYEZETÉRŐL





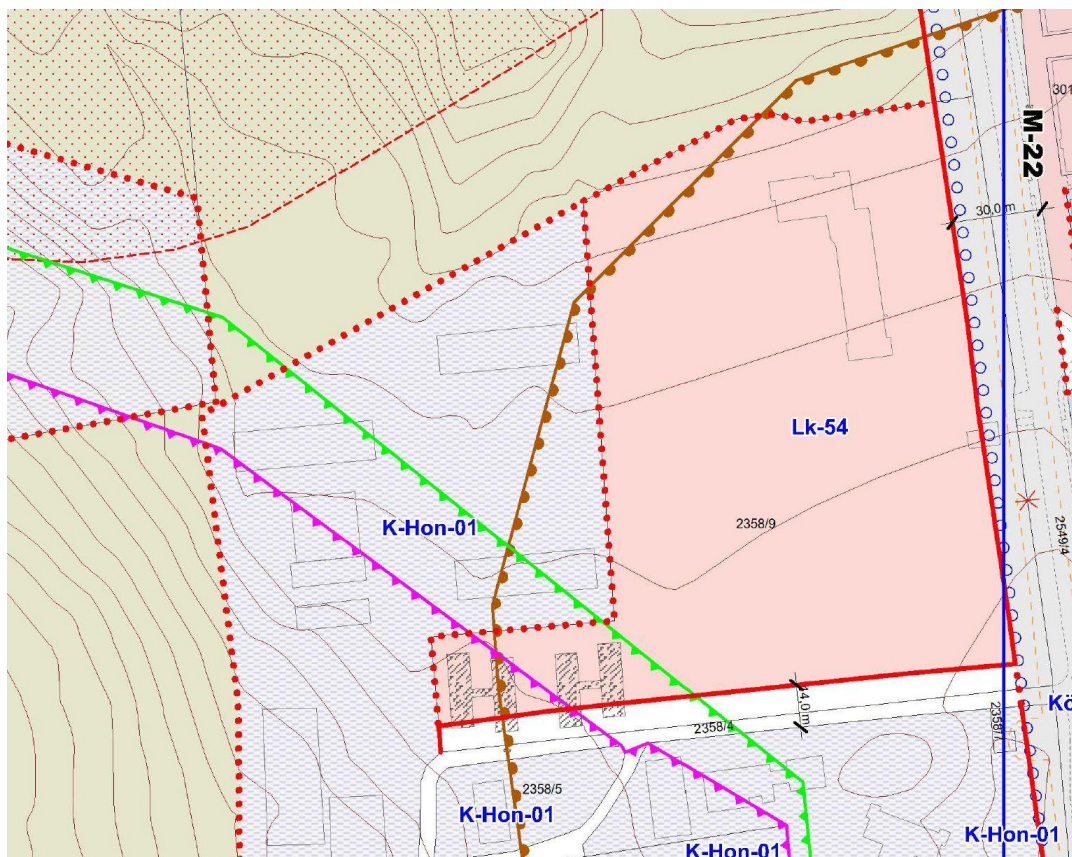
ALAPTÉRKÉPEK

MŰHOLD /ORTOFOTÓ – forrás: Ekozmu



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

A tervezéssel érintett telek jelenleg **Lk-54** (Kisvárosi lakóterület) övezetbe tartozik és két szabályozási vonal halad át rajta.



SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA (SZT) – térinformatika

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAI

- KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lk)

23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

23. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a) melléképítmények közül

- aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy
- ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény
- ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- ad) állatól, állatkifutó,
- ae) trágyatároló, komposztáló,
- af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
- ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint

b)

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(6)

(7) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(8)

(9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

*** a pirossal kiemelt elemekre kért módosítási javaslatokat lásd Helyi építész szabályzat módosítás pontjában.**

2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT-

Lásd külön munkarészt

2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK:

VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS

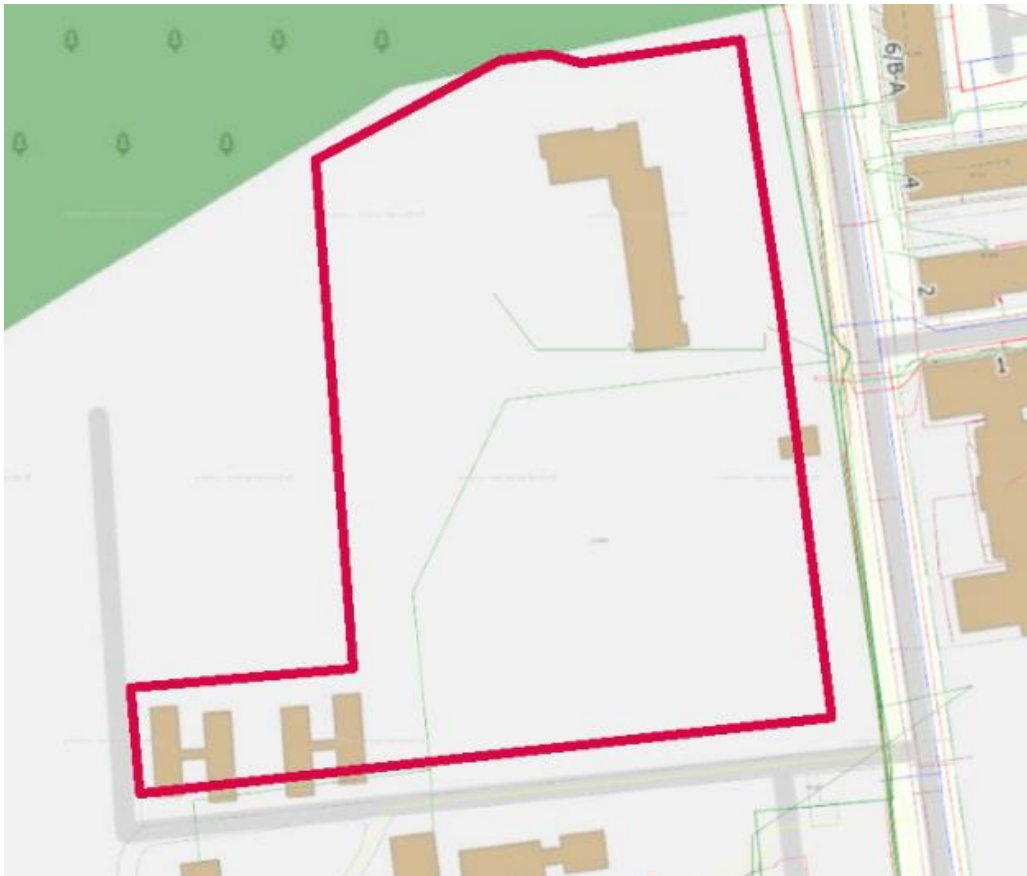
Lásd külön munkarészt

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS:

Ingatlan villamoshálózatról történő bekötés a szomszédos transzformátorról és a csatlakozó Elektromos hálózatról biztosítható.

GÁZELLÁTÁS

Ingatlan gázellátása a közműhálózatról biztosítható a szükséges mérőórák kialakításával biztosítható, de nem Beruházási cél. Konkrét Beruházói igények alapján korszerű, környezettudatos Hőszivattyúval kialakított hűtéssel/fűtéssel kívánnak dolgozni.



2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezett beruházás során a zöldfelületi mutatót az egyeztetések kapott információk alapján kismértékben csökkentjük, a nagyobb beépítés százalék egyensúlya miatt. Ennek ellensúlyozásaként a parkoló felület közel 80%-a terepszint alatt kerül kialakításra, valamint az épületek zárófüldője intenzív/félintenzív/extenzív zöldtetőként kerülnek kialakításra. A területen és annak szélső területen faültetés, fapótlás tervezett. Lásd kertészeti munkarész.

2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

Az ingatlan környezetében található épületek magastetős és lapostetős kubatúrával kialakított 3-5 szintes épületek. Karakteres építészeti megjelenés, jellemző utcakép nem jellemző. A vizsgált területen környezetében a 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelet a 2. 1 melléklet a 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján a környezetben található levéltári épület valamint laktanya épület Homlokzata, architektúrája, tetőidoma un. helyi egyedi védelem alatt áll.

3. JAVASLAT

3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

Az I és II számú fejlesztési terület tulajdonosai az ingatlanok környezetben található, jellemzően lakó és kereskedelmi funkciókat magába foglaló fejlesztést kívánnak megvalósítani. Mindkét területen egységesen kijelenthető, hogy a kialakuló épületek zárófödémén zöldtetőkkel és részlegesen zöld homlokzattal kívánnak a Beruházók igényesebb fejlesztést elvégezni a környezettudatosság jegyében. Természetesen a beruházások fontos része az új faállomány, növényzet, zöldtetők tudatos telepítése, gondozása, fenntartása,

Az I. számú terület:

Előzetesen 30 lakás és/vagy szálláshely kialakítása tervezett (a meglévő épület átépítésével együtt), Az épület bővítése előzetes információk alapján emeletráépítéssel kerülne fejlesztésre. A parkolás felszíni és részben terepszínt alatti parkolókkal kerül kialakításra. .

II. számú terület:

A területen 5 db közel azonos tömegű, fsz+4 szint vagy fsz+5 szintes, közel 240 db lakást magába foglaló épület állomány kerülne kialakításra. A kialakítandó épületek tömege, aránya a környező lakóövezetek épületeinek a tömegéhez illeszkedik. A Jutasi út felőli épülettömegben a földszinten igényesen kialakított üzletek kerülnek kialakításra. A terepadottságok és a Beruházók zöld szemlélete miatt a parkoló felületek közel 80%-át terepszint alatt kívánjuk megvalósítani. Az V.-ik szinten kialakítandó un. Loft lakások a jellemző vezérszint alapterületének legfeljebb 50%-ban kerülnek megvalósításra.

3.2. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA

I. Fejlesztési terület

Ezt a területet csak javaslati szinten mutatjuk be. A meglévő épület felmérésére, kutatása nem volt feladatunk. Előzetesen a meglévő alaprajz átalakításával és a tervezett 2 további szint ráépítésével közel 30 lakás vagy akár szálláshely kialakítása tervezett.

I. számú fejlesztési terület (Hrsz 2358/24)	Jelenlegi beépítés mutatói:	Tervezett új beépítési mutatók	Beépítési tanulmány mutatói
Fröhlich család tulajdona			
Telek méret:	7948		
Beépítés módja	SZ	SZ	SZ
Beépítési Százalék:	20%	35%	12,50%
Terepszint alatti beépítés	20%+4%= 24%	25%	nem releváns
Zöldterület legkisebb mértéke:	60%	50%	75%
Épületmagasság	12,50 m	12,50 m	12,50 m
Épületek száma / telek	max 2 db	nincs korlátozás	1
Lakás rendeltetés / telek	max 8 db	nincs korlátozás	25-30
Kereskedelmi egységek mérete	max 200 m ²	nincs korlátozás	nem releváns

II. Fejlesztési terület :

Az eredeti telekből leválasztott terület nem szabályos alakzatú, a két nyúlvány miatt nehezen beépíthető terület.

A terület legnagyobb egybefüggő zónájában 4 darab (A+B+C+D) egyenként jellemezően bruttó 1100 m² alapterület és Fsz + V szintszámú lakóépületet terveztünk. Az épületek alatt és az épületek között terepszint alatti beépítésként kialakított teremgarázs kerül elhelyezésre.

A melléklet beépítési mutatókban mindkét telekre vonatkozóan láthatóak a jelenlegi szabályozás és a módosítás utáni tervezett mutatók, melyek értékét az előzetes hatóság, szakhatósági egyeztetések során alakítottuk.

II. számú fejlesztési terület (Hrsz 2358/26)	Jelenlegi beépítés mutatói:	Tervezett új beépítési mutatók	Beépítési tanulmány mutatói
Jutas Investmen KFT			
Telek méret:	16 369 m ² (telekalakítás után várható méret)		
Beépítés módja	SZ	SZ	
Beépítési Százalék:	20%	35%	32,39%
Terepszint alatti beépítés	20%+4%= 24%	25%	23,64%
Zöldterület legkisebb mértéke:	60%	50%	50,60%
Épületmagasság	12,50 m	12,50 m	12,50 m
Épületek száma / telek	max 2 db	nincs korlátozás	5
Lakás rendeltetés / telek	max 8 db	nincs korlátozás	200-240
Kereskedelmi egységek mérete	max 200 m ²	nincs korlátozás	1100 m ²

A Fejlesztés során módosítani kívánjuk a jelenlegi a HÉSZ-ben megállapított épület darabszáma, rendeltetési egységek számára, kialakítható üzletek méretére, beépítési százalék, zöldterület mutató értékeit.

Összességében kijelenthető hogy a környezetben található beépítésekhez igazodó beépítési jellemzők, struktúrák alakulnak, oly módon, hogy a parkolók túlnyomó részét a nagyobb zöldfelület biztosítása miatt - egy lényegesen költségesebb fejlesztés keretében - terepszint alá tervezik a Beruházók levinni.

3.3. BEÉPÍTÉSI TERV

3.2.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A jelenlegi kisvárosias lakóterületünk (Lk-54) átsorolását szeretnénk kérni településközponti területbe (Vt - **). A pontos Vt - ** övezet meghatározása Településtervezői feladatkör.

3.2.2 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A beruházó a szabályozási vonalat szeretne volna korrigáltatni a nagyobb területvesztés miatt, de a többszöri Főépítési, Állami Főépítési egyeztetéseket követően ezen nem kívánunk változtatni. **Az 07 számú tervlapon Vt -** -al jelöltük az új beépítési övezetet valamint a HÉSZ táblázatába megadtuk a módosítani kívánt elemeket. Egyéb rajzi elem nem módosul.**

3.2.3 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28..) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) több pontját szeretnénk pontosítani.

HÉSZ módosítása

Az új építési övezetként bevezetésre javasolt Vt-** övezet (HÉSZ 28) már változtatás nélkül is megfelel a Beruházási céloknak. A Vt övezet sem a rendeltetési egységek számát, sem a kialakítandó épületek számát, sem a kialakítandó kereskedelmi egységek méretét nem korlátozza.

HÉSZ 1. sz melléklet módosítási javaslata

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28..) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) az „Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei”-t bemutató 1. számú mellékletében a következő változtatásokat javasoljuk. A Hész táblázatos formátumban a beépítési százalék változik 20%-ról 35 %ra. valamint a zöldterület értéke változik 60%-ról 50%.ra.

2. Kisvárosias lakóterület (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
56	Vt-**	SZ	1200	35	12,5	50	25	30

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Az ingatlanokon történő nagyméretű beruházás valamint a Közlekedési Hatóságokkal történt előzetes egyeztetések alapján külön Közlekedési tervfejezet készült, mely beruházás okozta környezetterhelést vizsgálja, mérlegeli. Lásd melléklet.

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Lásd külön szakági tervfejezetet.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az érintett ingatlanon levő trafóról, illetve a már kiépített villamos hálózatról az épület villamosenergia igénye biztosítható. Az épület tényleges energiaigényének ismeretében a szolgáltatóval kell leegyeztetni az ellátás megoldását.

GÁZELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A beruházás szempontjából nem releváns. Bekötése nem tervezett.

HONVÉDSÉGI KÖZMŰVEK KEZELÉSE

Egyeztettünk a Honvédelmi Minisztérium Védelemgazdasági Hivatalával. A Honvédség a 2358/26 hrsz-ú ingatlanon elektromos vezetékekre, távhő vezetékekre, víz és csapadékvíz vezetékekre szolgalmi jogokkal rendelkezik. Ezen közművek szükségszerű kiváltását a Honvédelmi Minisztérium részéről elfogadásra került, melynek egyeztetése, terveztetése folyamatban van. (Beruházói feladatkör).

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A fejlesztéssel érintett területen a domborzatból (mélyebben fekvő nem természetes terepviszonyok) és a meglévő - jellemzően - fenyőfák jelenlegi állapotából adódóan jelentős fakivágás történik, oly módon hogy mindez pótlásra is kerül, így a zöldfelület megújul, felfrissül.

Az ingatlanok - elsősorban a Jutasi út felőli szabályozási terv által leválasztott és leválasztásra kerülő – külső közlekedési részein és előkertjeiben igényes zöldfelületet alakítunk ki, 1-1 lombos fával, örökzölddel, középszintű bokros növényzettel tagoltan kerül kialakításra.

A tervezett épülettömbök közötti felületeken intenzív zöldtetőket kívánunk létesíteni, melyben közösségi kerteket, játszótereket szeretnénk létrehozni. Ahol parkoló kerül kialakításra ott 4 parkolóként 1-1 lombos fát ültetünk.

A telektömb peremterületein (építési helyen kívüli területek), a végleges épületek ismeretében kétszintes és/vagy háromszintes növényzetet kívánunk létesíteni, oly módon hogy a kialakuló gyalogos közlekedési sávoktól az épületek, használati terek vizuálisan elválasztásra kerüljenek.

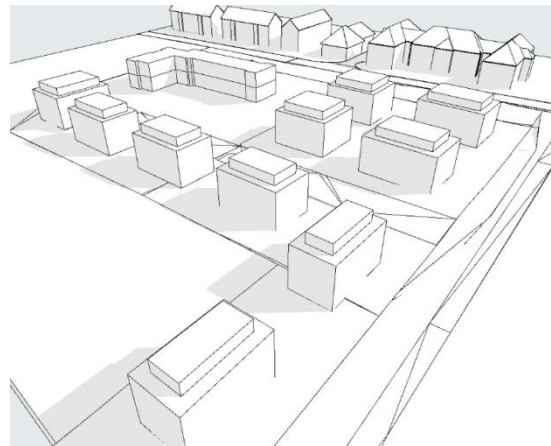
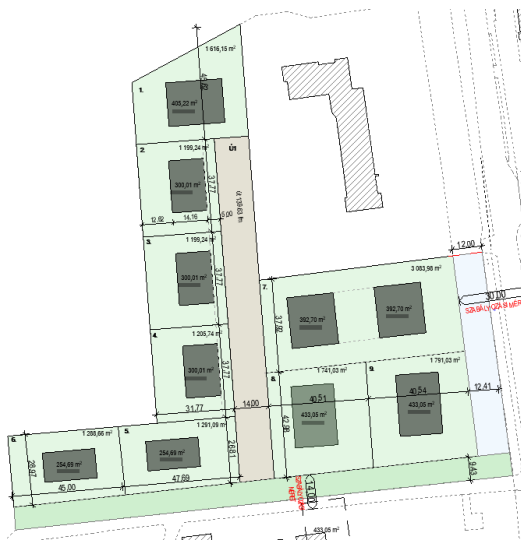
3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A területen és környezetében a levéltári épületen kívül védett épület, építészeti érték nem található. Egységes utcakép nem jellemző.

ELSŐ TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ

A jelenlegi előírások alapján korábban megvizsgáltuk a terület beépítési lehetőségeit, melyet a Főépítésszel, Településtervezővel többször egyeztettünk. Elmondható, hogy egy meglehetősen

sűrű, az épületek alapterületéhez képest magas kubatúrájú beépítés struktúra alakulna ki, mely városképi szempontból nem volt kedvező. Továbbá a több épülethez tartozó többlet közlekedési felületek (felszíni parkoló, több teremgarázs és azok megközelítését biztosító rámpák) a zöldterület kialakításának sem kedveztek. Ennek az előnye az, hogy nem kellett volna Hész-t változtatni, de a kapott beruházási paraméterek (lakásszámok, kialakítható üzletek száma) nem ellensúlyozták az ingatlan vásárlási értékét, valamint az időközben nyilvánvalóvá vált jelentős költséget jelentő Honvédségi közművek kiváltását.. Hátránya az volt, hogy az üzletek számára nem tudunk felszíni parkolókat kialakítani, valamint vizuálisan nagyon sűrű beépítés alakult volna ki. A Főépítéssel és Állami Főépítéssel folytatott egyeztetést követően ezt az irányt elvetettük



Jelenlegi hatályban lévő előírások alapján készített beépítés

JAVASOLT BEÉPÍTÉS

A helyszínen látható terep adottságok (gödrök, rézsűk) szinte sugallják, hogy egy teremgarázs elhelyezése lehet egy jó építészeti válasz az épület helyes telepítésére, mely egyben választ is adna a gépjárművek elhelyezésére. (Ez jelenleg minden városban jelentős gondot okozó tényező)

Ezt követően a környezetben található – lakótelepi - épületek méretével közel megegyező méretű épülettömbök és azok alatt egybefüggően kialakítandó teremgarázs kialakítását vizsgáltuk meg.

A Főépítési egyeztetések során ezt a változatot dolgoztuk ki TTT-re. A bemutatott tömegmodellek jelzés értékűek, a végleges tervek tagoltabb épületeket eredményeznek.

Ezen koncepció előnye egy szelősebb, jobb tájolású, a környezethez jobban illeszkedő, több zöldfelületet biztosító beépítés.

Hátrányaként megemlítendő, hogy teremgarázs várható föld (szikla) munkálatok jelentős többletköltséget okoznak, de a beépítési százalék növekedése miatt ezt a Beruházók vállalták.

A területen a megvalósítani kívánt beruházás legfontosabb része a környezettudatosság lesz, mely végett gazdag és intenzív növényállomány kerül kialakításra.

Mellékletek:

1. Építész munkarész. egyben
Telepítési Tanulmányterv Műszaki leírás (jelen munkaanyag) -17 oldal
Telepítési Tanulmányterv Rajzi munkarészek – 20 oldal
2. Tájépítészeti munkarész – Fodor Anita okl kertészmérnök – 7 oldal
3. Ivóvízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés – Petrovai Péter okl építőmérnök -11 oldal
4. Forgalmi vizsgálat –Közlekedési munkarész –Szilárd Katalin okl építőmérnök – 12 oldal

*Enyedi Imre
Építész Tervező
MEK E 19- 0329
Emmerich Építész Stúdió BT (MÉK C-19-355)
Emmerich Mérnökiroda KFT (MÉK C-19-356)
8100-Várpalota, Újlaky utca 20
+36 70 701 9001*

CÍMLAP



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mémóiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: info@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

TELEKTÖMB TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv

TERÜLET BEMUTATÁSA



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mémóiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: info@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

TELEKTÖMB TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv





Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licensszel valamint SSA szerződéssel.

Terv: ±0,00 = 178,00 mBf
Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

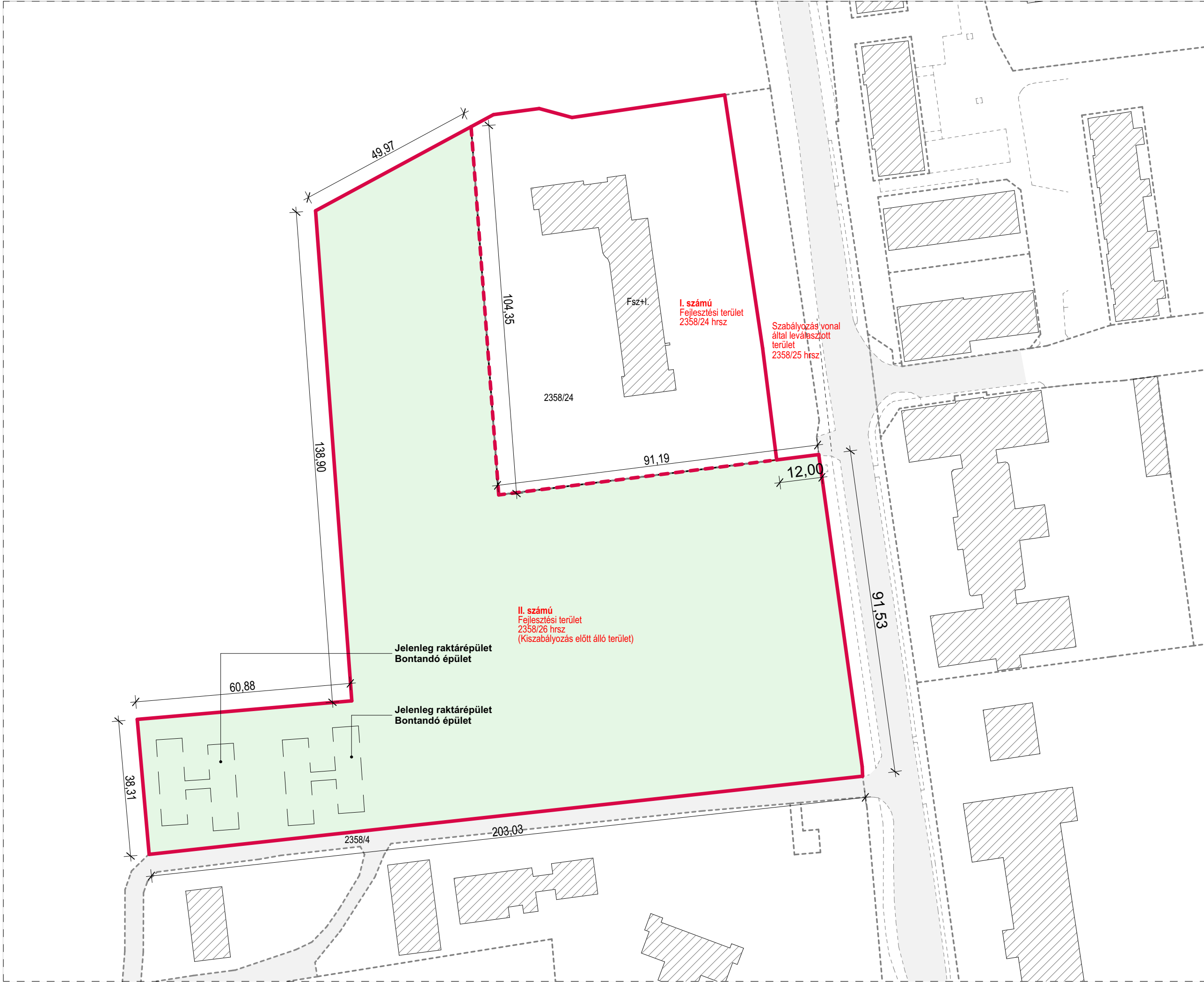
Tervváltozat :

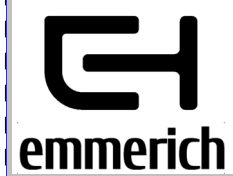
Terv neve :
GEODÉZIAI FELMÉRÉS

Lépték :
1:1000

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



Szerzői jog : Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona. Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül. Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.	
Terv: ±0,00 = 178,00 mBf	
Megrendelő : JUTAS INVEST KFT VESZPRÉM tel: #Megrendelő telefonszáma email: #Megrendelő e-mail címe	
Projekt : TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE	
Tervező : <div></div> Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355 Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356 Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20. email: tervezes@emmerich.hu telefon: +36 70 / 701-9202 web: www.emmerich.hu	
Tervezők : Enyedi Imre Építész Tervező / MEK É 19-0329 Kovács Ferenc építész tervező Szilárd Katalin Közlekedéstervező Fodor Anita Kertész-mérnök	
Tervváltozat :	
Terv neve : JELENLEGI TELEKÁLLAPOT BEMUTATÁSA	
Lépték : 1:1000	
Dátum : 2023. 09. 14.	
Azonosító szám	

SZABÁLYOZÁSI TERVEK BEMUTATÁSA

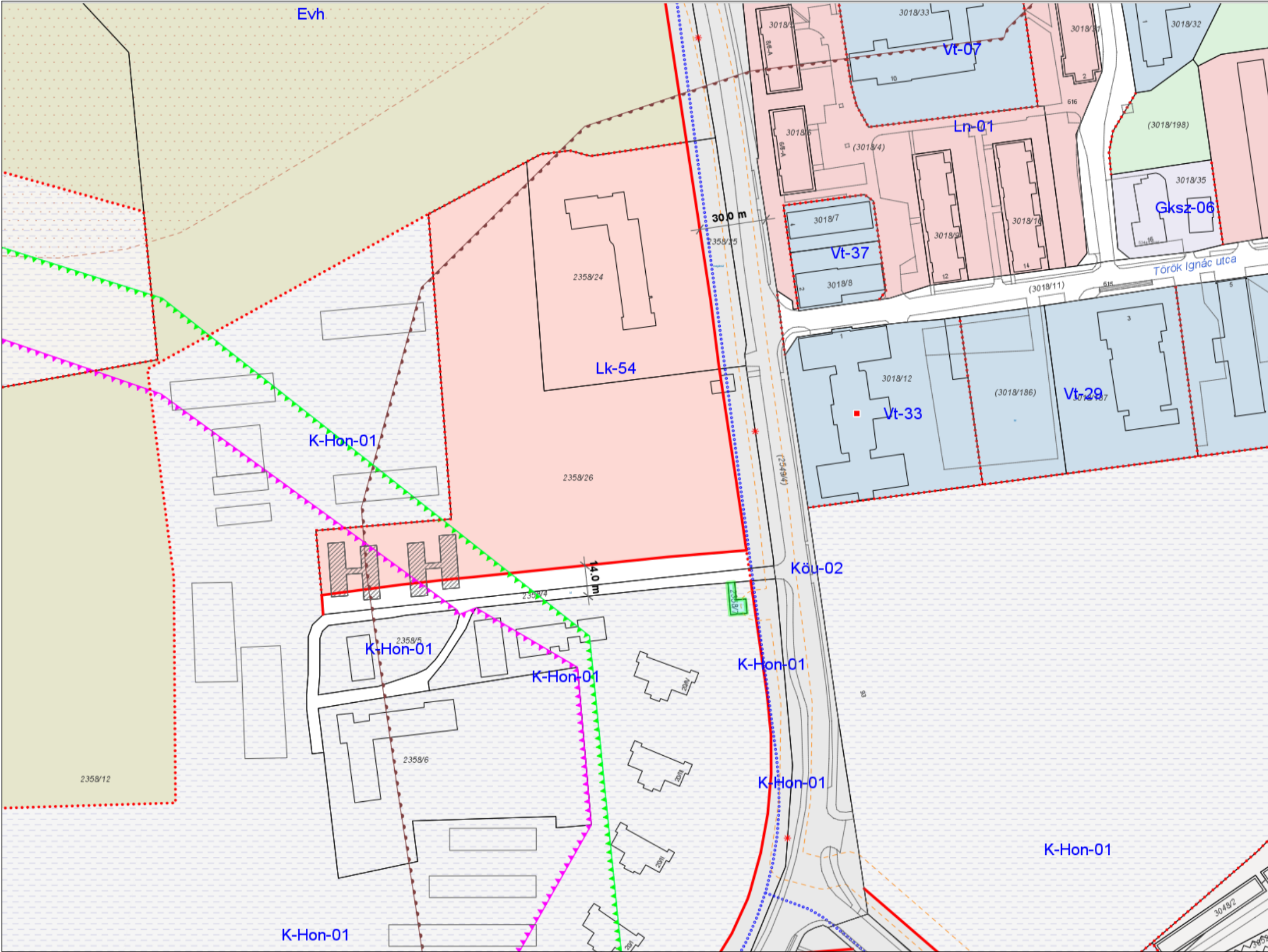


Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mémóiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: info@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

TELEKTÖMB TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv





2. Kisvárosias lakóterület (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
56	Lk-54	SZ	1200	20	12,5	60	25	30

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Kötelező telekhatár
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Egyéb szabályozási elemek
- Tervezett kerékpárút
- Egyéb korlátozó tényezők
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200 m)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági

Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: ±0,00 = 178,00 mBf

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

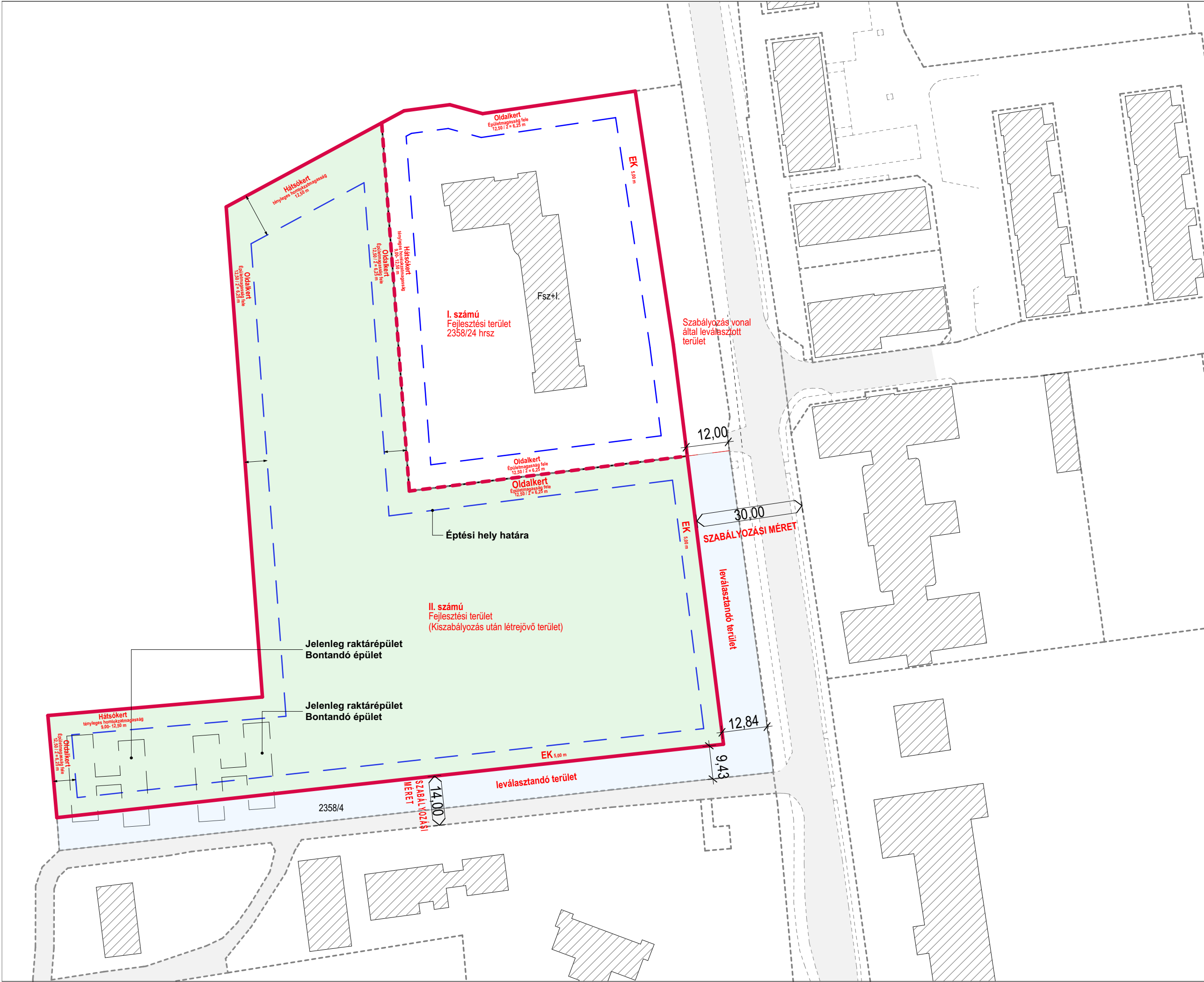
Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

Tervvázlat :
Terv neve :
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Lépték :
1:2000

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



Szerzői jog : Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona. Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül. Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéshez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.	
Terv: ±0,00 = 178,00 mBf	
Megrendelő : JUTAS INVEST KFT VESZPRÉM tel: #Megrendelő telefonszáma email: #Megrendelő e-mail címe	
Projekt : TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE	
Tervező : <div></div> Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355 Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356 Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20. email: tervezes@emmerich.hu telefon: +36 70 / 701-9202 web: www.emmerich.hu	
Tervezők : Enyedi Imre Építész Tervező / MEK É 19-0329 Kovács Ferenc építész tervező Szilárd Katalin Közlekedéstervező Fodor Anita Kertészmérnök	
Tervváltozat :	
Terv neve : SZABÁLYOZÁS UTÁNI TELEKÁLLAPOT BEMUTATÁSA	
Lépték : 1:1000	
Dátum : 2023. 09. 14.	
Azonosító szám	

BEÉPÍTÉSI TERVEK



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mémóiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: info@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

TELEKTÖMB TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv





Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf
Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :

Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
Építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

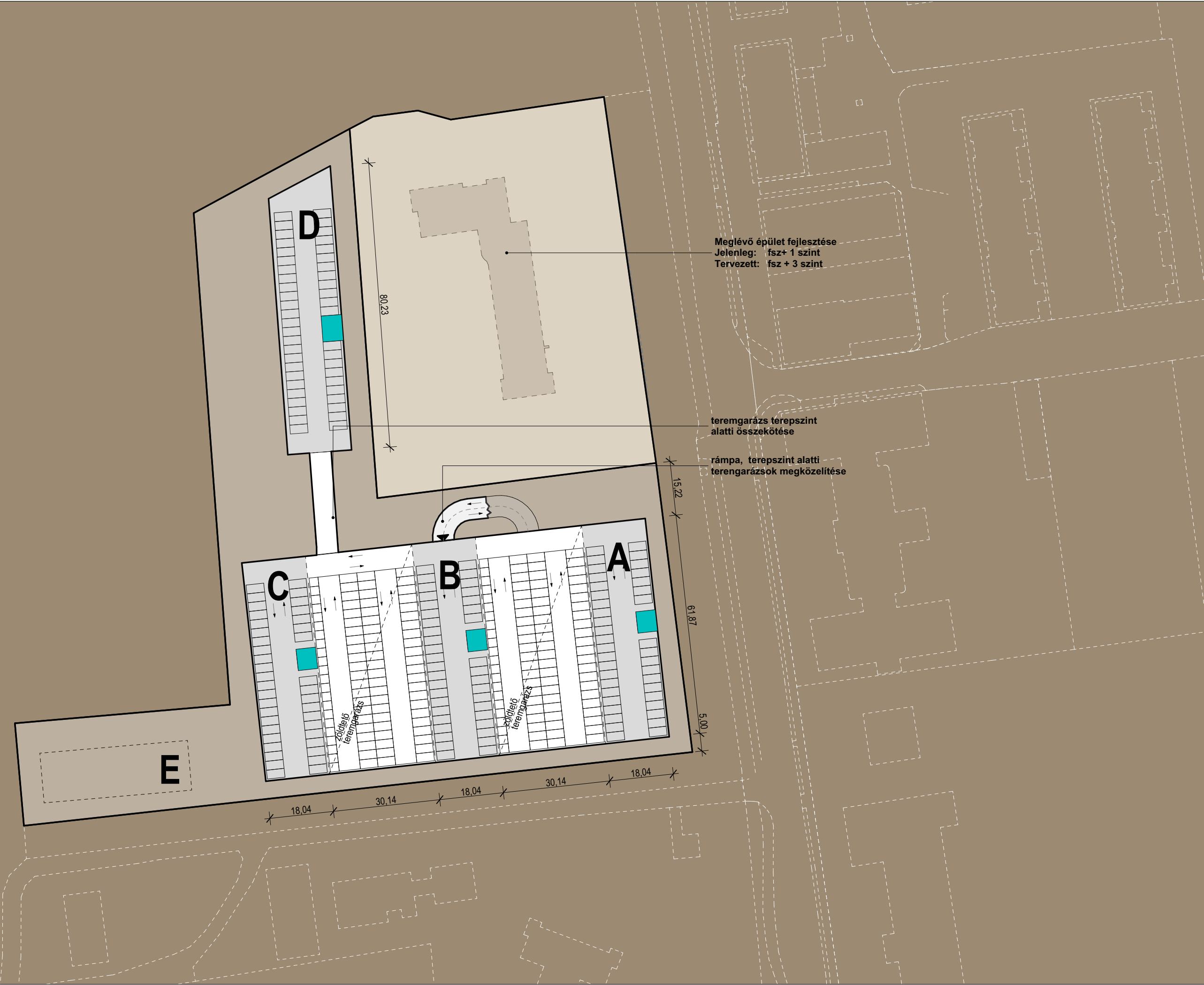
Terváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV ÁTNÉZETI RAJZA

Lépték :
1:1000, 1:685,065

Dátum :
2023. 09. 14.

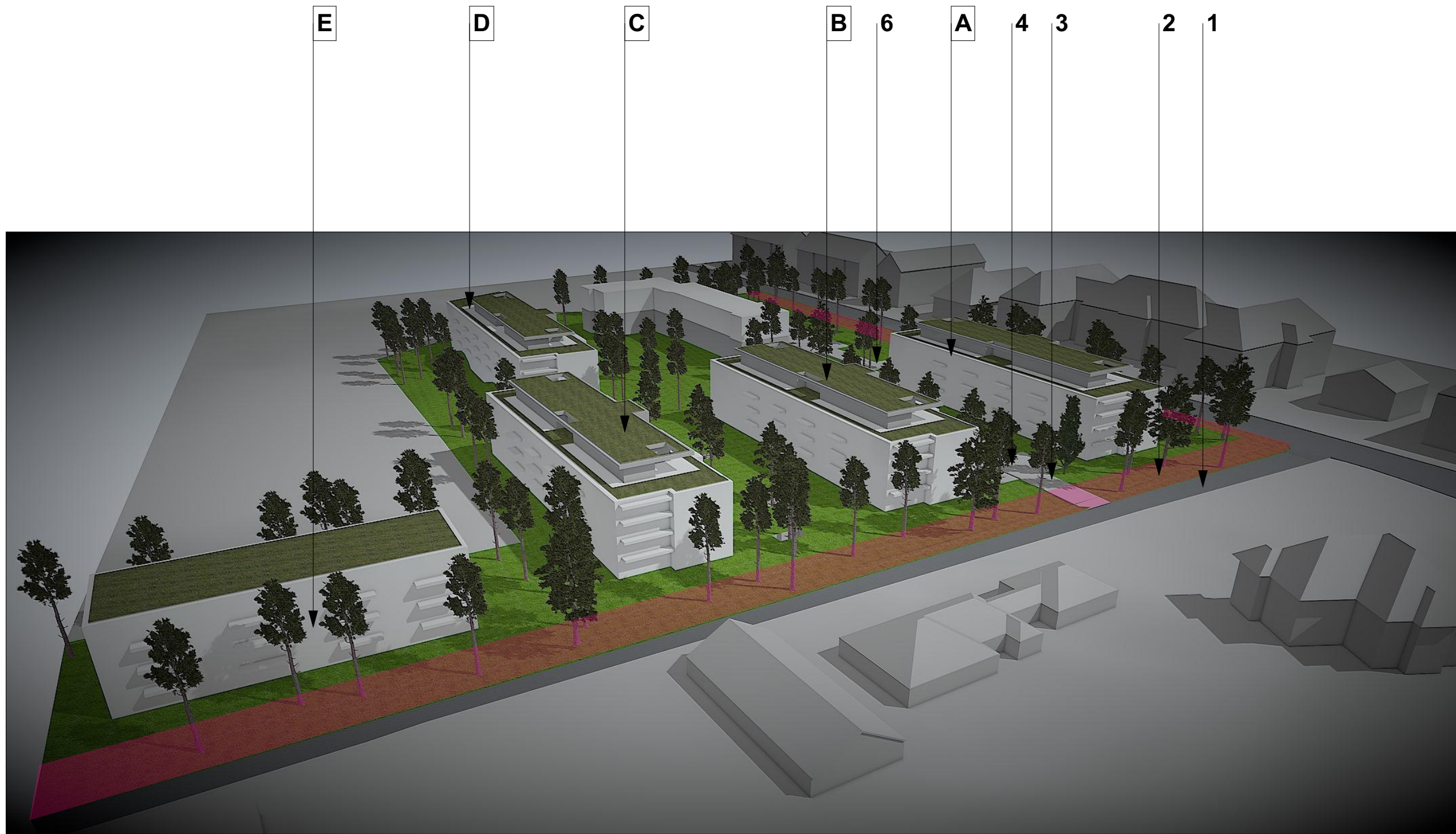
Azonosító szám



<p>Szerzői jog :</p> <p>Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.</p> <p>Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.</p> <p>Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.</p>
<p>Terv: ±0,00 = 178,00 mBf</p> <p>Megrendelő : JUTAS INVEST KFT VESZPRÉM</p> <p>tel: #Megrendelő telefonszáma email: #Megrendelő e-mail címe</p>
<p>Projekt : TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE</p>
<p>Tervező :</p> <div>  <p>emmerich</p> </div> <p>Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355 Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356</p> <p>Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20. email: tervezes@emmerich.hu telefon: +36 70 / 701-9202 web: www.emmerich.hu</p>
<p>Tervezők :</p> <p>Enyedi Imre Építész Tervező / MEK É 19-0329</p> <p>Kovács Ferenc építész tervező</p> <p>Szilárd Katalin Közlekedéstervező</p> <p>Fodor Anita Kertészmérnök</p>
<p>Tervváltozat :</p>
<p>Terv neve : BEÉPÍTÉSI TERV -I szint, teremgarázs elvi alaprajz</p>
<p>Lépték : 1:1000</p>
<p>Dátum : 2023. 09. 14.</p>
<p>Azonosító szám</p>



Szerzői jog : Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona. Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül. Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.	
Terv: ±0,00 = 178,00 mBf	
Megrendelő : JUTAS INVEST KFT VESZPRÉM tel: #Megrendelő telefonszáma email: #Megrendelő e-mail címe	
Projekt : TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE	
Tervező : <div></div> Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355 Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356 Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20. email: tervezes@emmerich.hu telefon: +36 70 / 701-9202 web: www.emmerich.hu	
Tervezők : Enyedi Imre Építész Tervező / MEK É 19-0329 Kovács Ferenc Építész tervező Szilárd Katalin Közlekedéstervező Fodor Anita Kertész-mérnök	
Tervváltozat :	
Terv neve : BEÉPÍTÉSI TERV „I.-III. Szintek elvi kialakítása	
Lépték : 1:685,065, 1:1000	
Dátum : 2023. 09. 14.	
Azonosító szám	



01

1. Meglévő Honvédelmi tulajdonban lévő bekötő út
2. Szabályozási terv alapján leválasztandó terület (közterület, útszélesítés céljából)
3. Tervezett Hrsz 2358/26 ingatlan közutas feltárása
4. Felszíni parkolók üzletek és lakások részére
5. Az A+B+C+D épülete alatt kialakítandó teremgarázs megközelítése (rámpa)
6. Meglévő Hrsz 2358/24 ingatlan közút feltárása

- A. Fsz +4 szintes épület/ bruttó 5000 m2 szintterület Földszintjén üzletek kerülnek kialakításra.
- B. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- C. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- D. Fsz +4 szintes épület / bruttó 7300 m2 szintterület
- E. Fsz +3 szintes épület / bruttó 2300 m2 szintterület

Szerzői jog :

Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM

tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
Építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

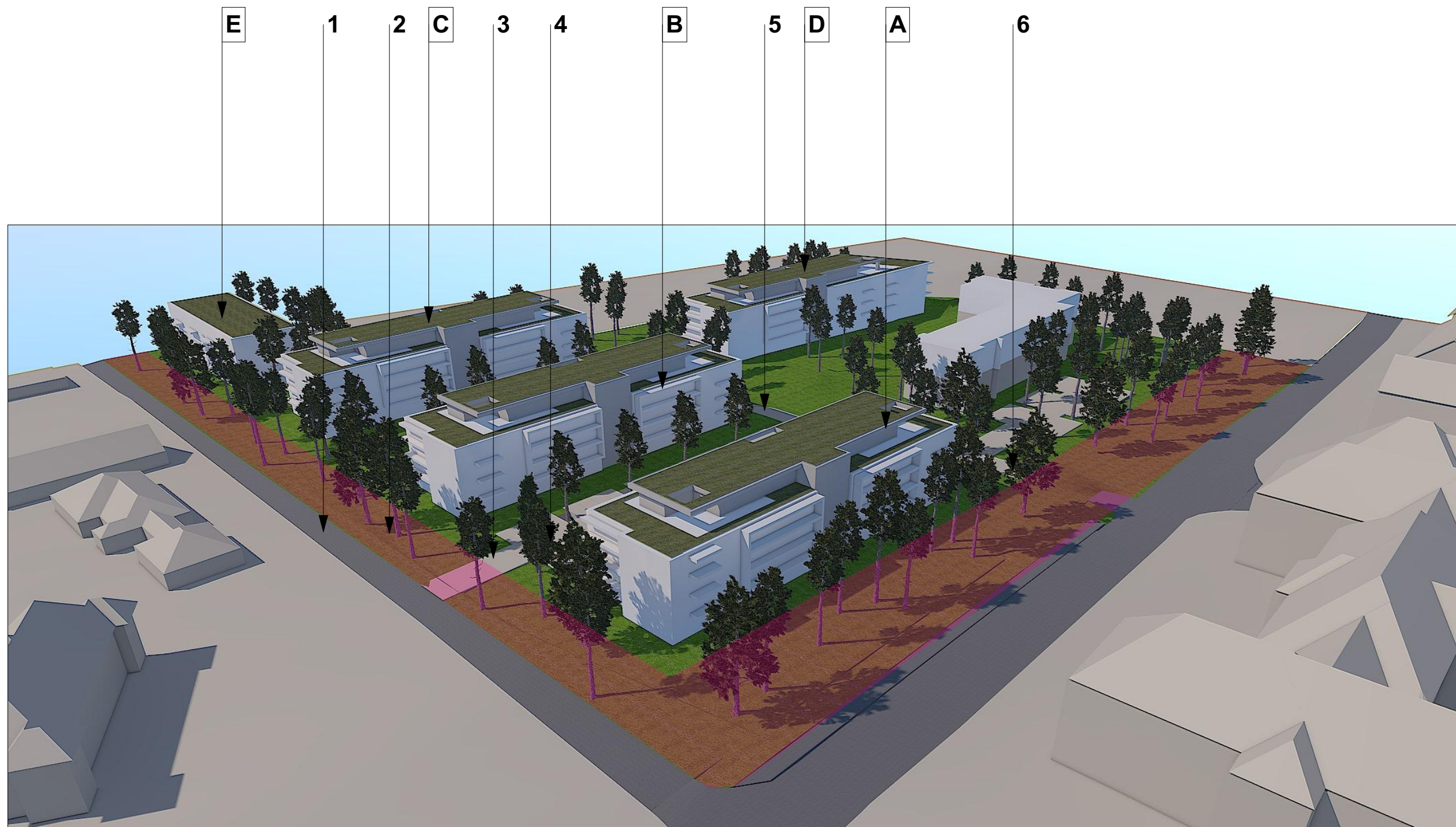
Tervváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés

Lépték :
1:500, 1:2,277

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



1. Meglévő Honvédelmi tulajdonban lévő bekötő út
2. Szabályozási terv alapján leválasztandó terület (közterület, útszélesítés céljából)
3. Tervezett Hrsz 2358/26 ingatlan közutas feltárása
4. Felszíni parkolók üzletek és lakások részére
5. Az A+B+C+D épülete alatt kialakítandó teremgarázs megközelítése (rámpa)
6. Meglévő Hrsz 2358/24 ingatlan közút feltárása

- A. Fsz +4 szintes épület/ bruttó 5000 m2 szintterület Földszintjén üzletek kerülnek kialakításra.
- B. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- C. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- D. Fsz +4 szintes épület / bruttó 7300 m2 szintterület
- E. Fsz +3 szintes épület / bruttó 2300 m2 szintterület

Szerzői jog :

Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM

tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329

Kovács Ferenc
építész tervező

Szilárd Katalin
Közlekedéstervező

Fodor Anita
Kertészmérnök

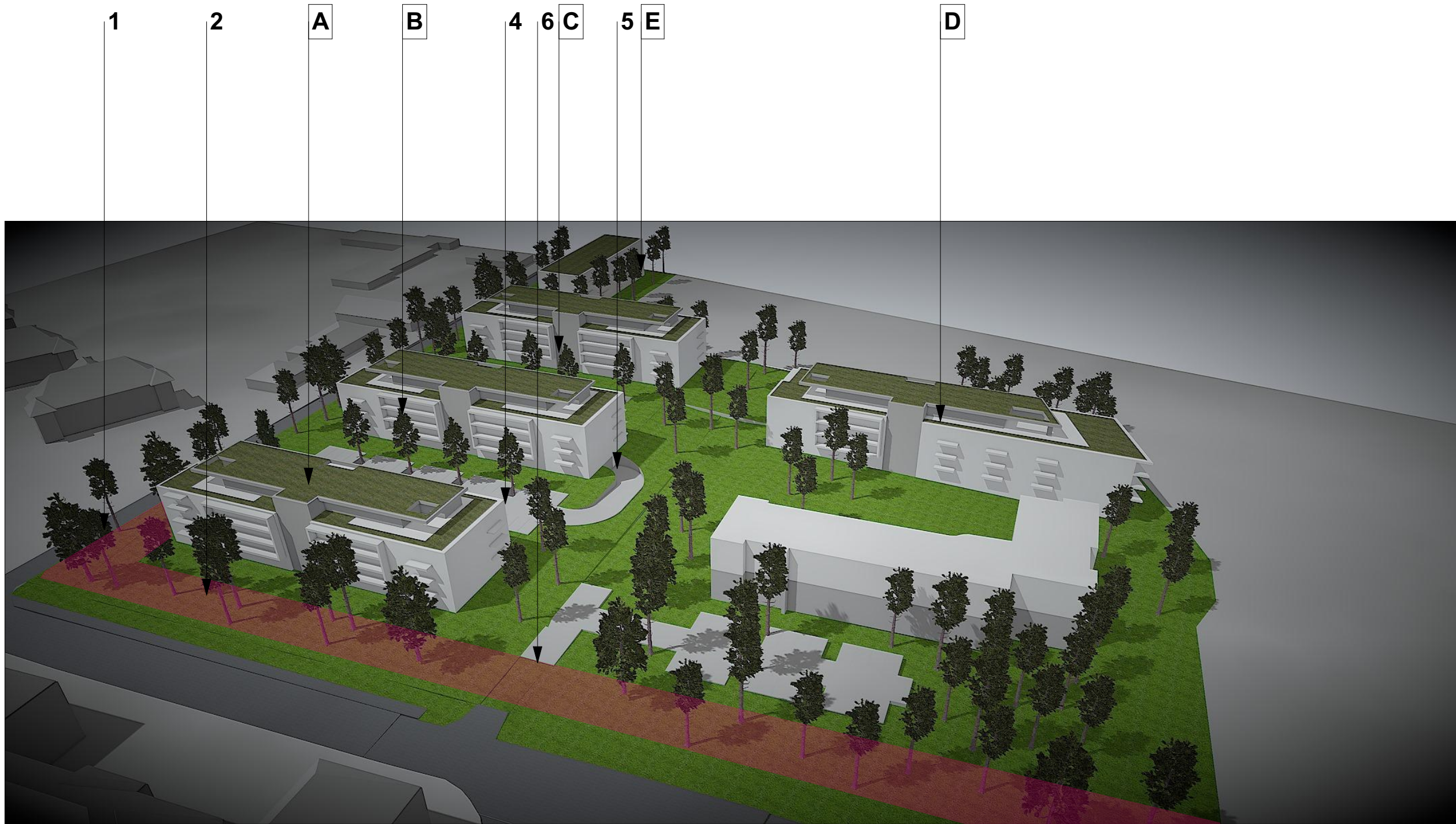
Tervvázlat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés

Lépték :
1:500, 1:0,547

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



1. Meglévő Honvédelmi tulajdonban lévő bekötő út
2. Szabályozási terv alapján leválasztandó terület (közterület, útszélesítés céljából)
3. Tervezett Hrsz 2358/26 ingatlan közutas feltárása
4. Felszíni parkolók üzletek és lakások részére
5. Az A+B+C+D épülete alatt kialakítandó teremgarázs megközelítése (rámpa)
6. Meglévő Hrsz 2358/24 ingatlan közút feltárása

- A. Fsz +4 szintes épület/ bruttó 5000 m2 szintterület Földszintjén üzletek kerülnek kialakításra.
- B. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- C. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- D. Fsz +4 szintes épület / bruttó 7300 m2 szintterület
- E. Fsz +3 szintes épület / bruttó 2300 m2 szintterület

Szerzői jog :

Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM

tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
Építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

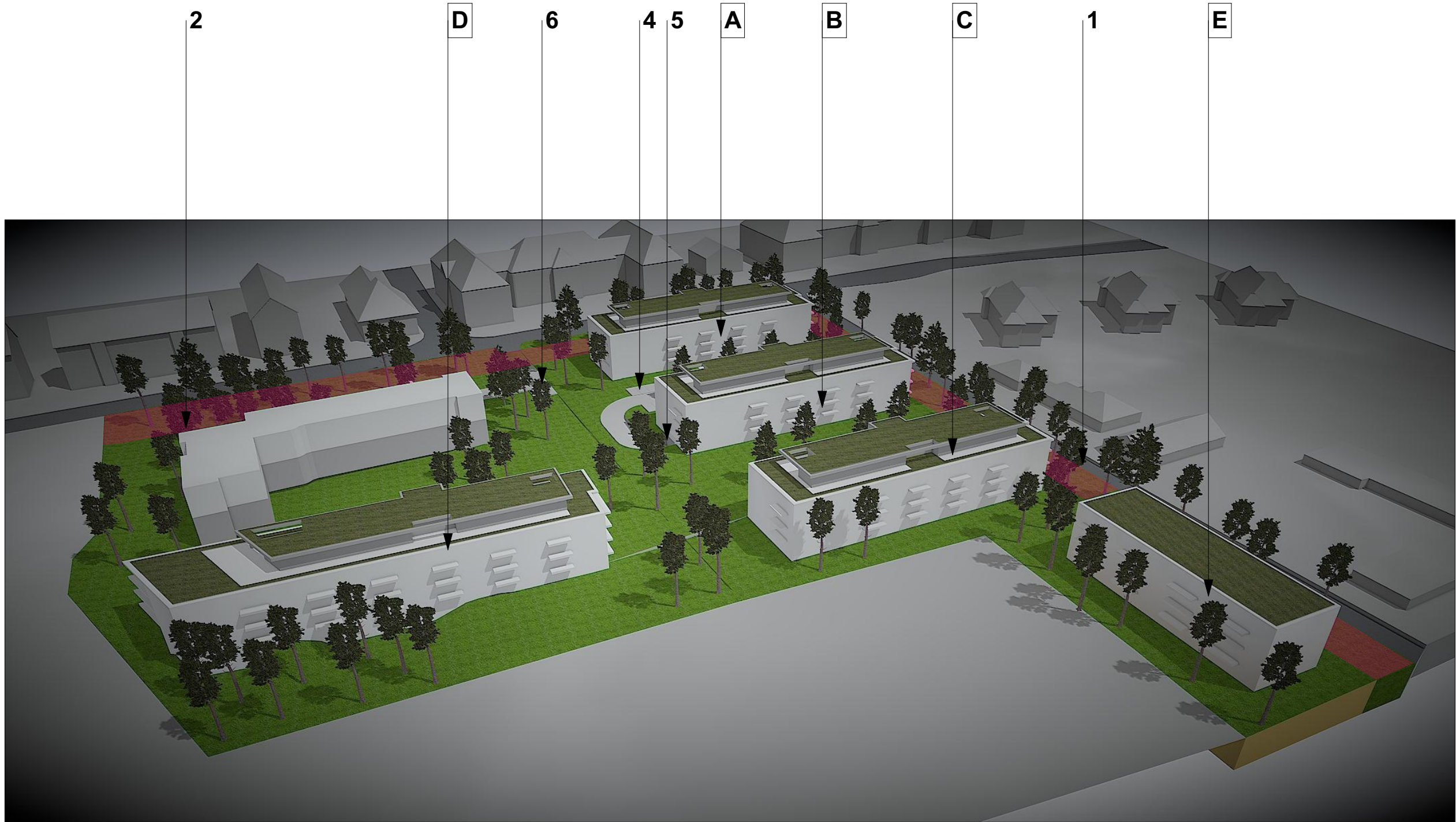
Tervváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés

Lépték :
1:500, 1:2,277

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



1. Meglévő Honvédelmi tulajdonban lévő bekötő út
2. Szabályozási terv alapján leválasztandó terület (közterület, útszélesítés céljából)
3. Tervezett Hrsz 2358/26 ingatlan közutas feltárása
4. Felszíni parkolók üzletek és lakások részére
5. Az A+B+C+D épülete alatt kialakítandó teremgarázs megközelítése (rámpa)
6. Meglévő Hrsz 2358/24 ingatlan közút feltárása

- A. Fsz +4 szintes épület/ bruttó 5000 m2 szintterület Földszintjén üzletek kerülnek kialakításra.
- B. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- C. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- D. Fsz +4 szintes épület / bruttó 7300 m2 szintterület
- E. Fsz +3 szintes épület / bruttó 2300 m2 szintterület

Szerzői jog :

Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona. Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül. Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenzzel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM

tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329

Kovács Ferenc
építész tervező

Szilárd Katalin
Közlekedéstervező

Fodor Anita
Kertészmérnök

Tervváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés

Lépték :
1:500, 1:2,277

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenzzel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf
Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :


emmerich

Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertész-mérnök

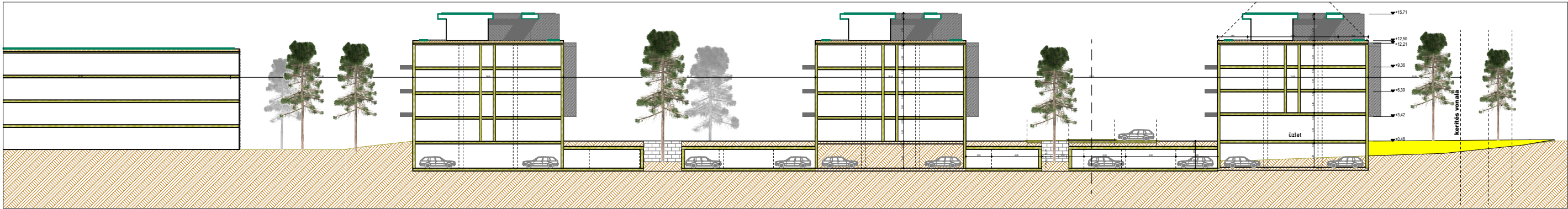
Tervváltozat :

Terv neve :
BEEPÍTÉSI TERV - Elvi látványtervek

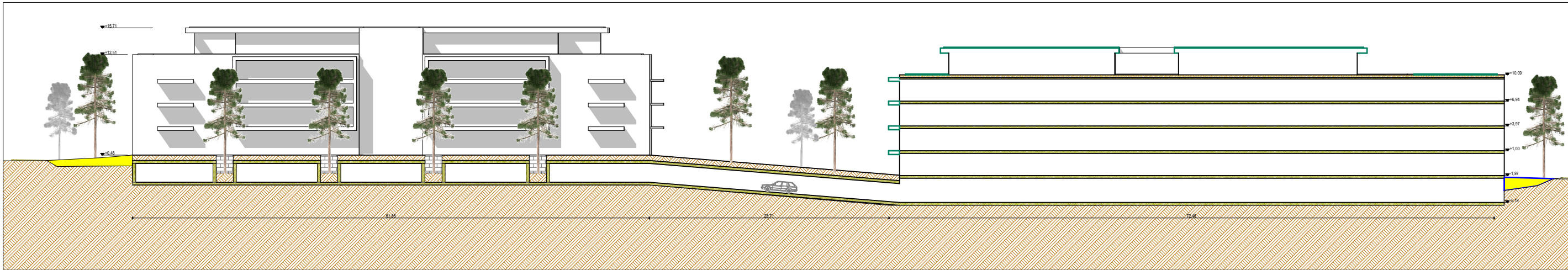
Lépték :
1:0,598

Dátum :
2023. 09. 14.

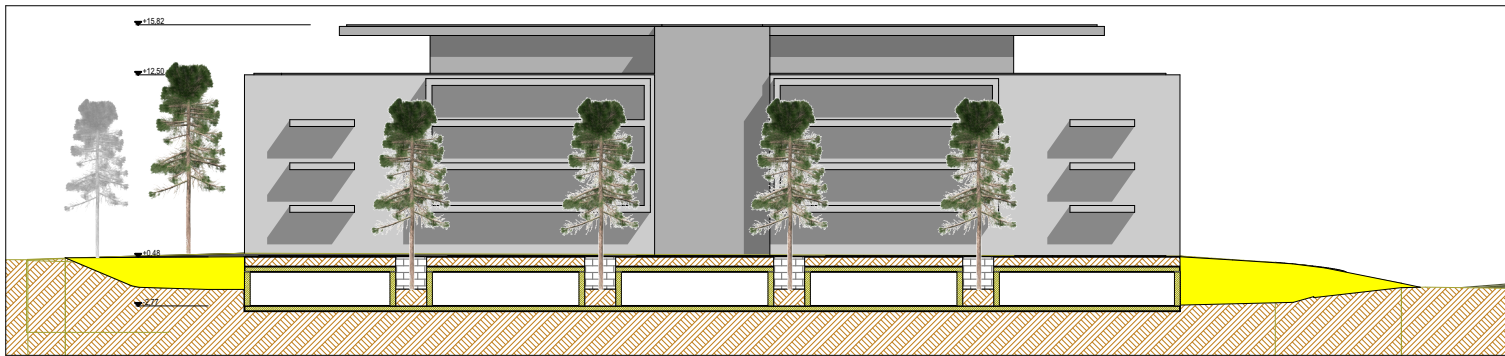
Azonosító szám



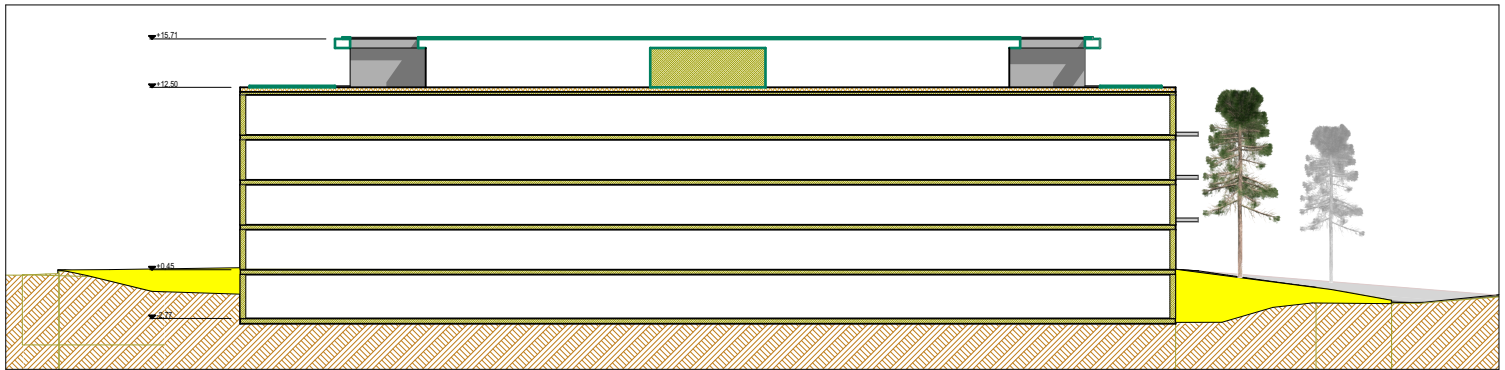
A1 A1-A1 METSZET 1:500



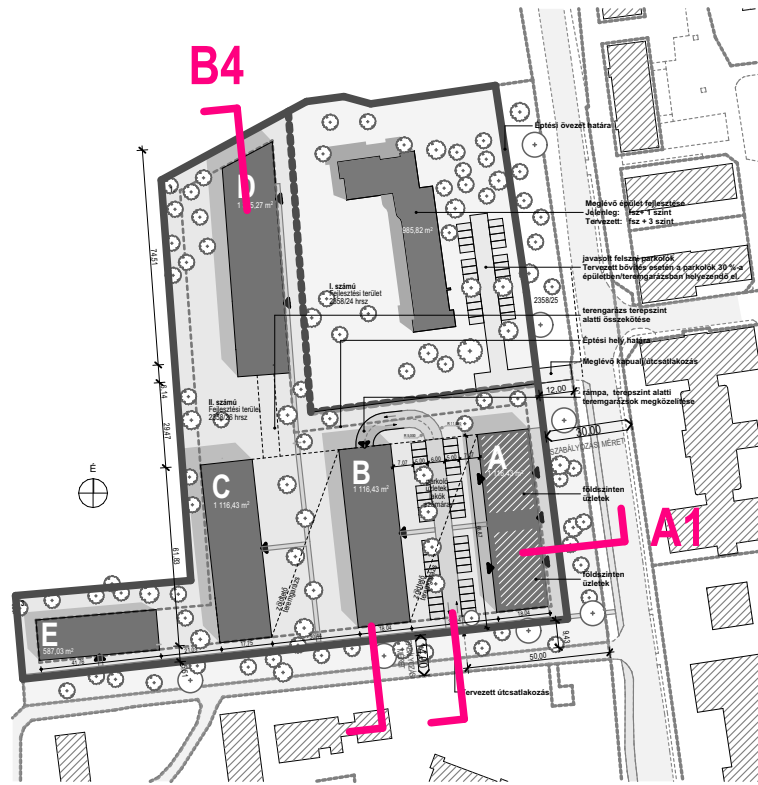
B4 B4-B4 METSZET 1:500



B2 B2-B2 METSZET 1:500



B3 B3-B3 METSZET 1:500



Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenzzel valamint SSA szerződéssel.

Terv: ±0,00 = 178,00 mBf
Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :

Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertész-mérnök

Tervvázlat :
Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV Elvi metszetek

Lépték :
1:500, 1:2616,141

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



Azonosító szám

21