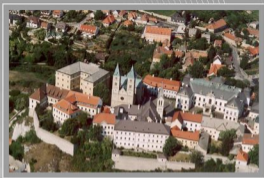




**JUTAS CENTER**  
**BEVÁSÁRLÓKÖZPONT**

VESZPRÉM • JUTASI ÚT



A királynék városa a Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistűz-találkozásánál: északról a Balony hegyvonulata, délről a Balaton-félsziget, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyílványa, a Veszprémi-fennsík határolja.

Veszprém vára az esztendőmi és székesfehérvári várakkal együtt egyike volt legkorábbi várainknak, Géza korában már bőszen létezett, de egyes feltevések szerint már a honfoglalás előtt is állt. Bár a hagyomány szerint Veszprém öt dombra épült, valószínűbb, hogy a völgyekben való megtelepedés időben megelőzte a dombok beépülését. A vár és a közreplott elején még önálló, vár körüli falvak az évszázadok során egyetlen településsé olvadtak össze. Püspöki és megyeszékhely lévén Veszprém évszázadok óta egyházi és közigazgatási központ szerepet tölthet be a térségben, polgári jellegét a múlt század közepéig őrizte.

A lakosság vasútöleente tekintve a veszprémi kistérség negyedik az országban. A megyei jogú Veszprém Székesfehérvár és Szombathely felől a 8-as, Győr felől a 82-es, Balatonfűzöd felől a 73-as számú főúton közelíthető meg. Veszprém volt az első magyarországi város, amely köré teljes úgyűrű épült. Azóta a 8-as út a város legzölén halad el, így a belváros forgalma lényegesen csökkent. A 8-as útnak a várostól nyugatra, Márkóig, valamint keletre, Várpalotáig terjedő szakaszát az elmúlt években négy sávossá fejlesztették. Tervben van a Veszprémből Dunajváros felé haladó M8-as autópálya megépítése.

Veszprém 14 városrészből és 11 ügynevezett „városrésznek nem minősülő területi egységből” áll. A Városrész-központ a Dózsaváros, és a Juraszi út lakótelep határain helyezkedik el. A központból gyönyörű kilátás nyílik a várra, ezért még ma is épülnek itt új lakóövezetek.



# JUTAS CENTER

## BEVÁSÁRLÓKÖZPONT

VEZSPRÉM • JUTASI ÚT

A Jutasi út mellett létesülő Városészközpont évtizedes hiányt kíván pótolni.

Az első paneles építési program során létesült a Jutasi úti lakótelep több ezer emberke szolgálatként. A város északi irányú terjeszkedését fokozta az Északi úgyúrn megépítése és a Jutasi út északi végébe áttelepített vasútállomás, amelyek ösztönözték az ipari létesítmények letelepedését is az Északi úgyúrn mentén.

A Jutasi út a város legfontosabb észak-déli közlekedési tengelyévé vált, amely a vasútállomást és az ipari területeket köti össze a városközponttal és a déli lakóterületekkel. A Jutasi út mentén volt laktanyák kárhéssével újabb lakóterületek jöttek létre, ám a folyamatosan növekedő lakosság alapellátást eddig nem oldották meg.



A Veszprém lakosságának 40%-a lakik ebben a városrészen, így a tervezési területet a városrészi alközpontjának jelölték ki. A kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátási funkciók mellett a szabadidős és sporttevékenységek számára is nagyon alkalmas a helyszín, mely az 500 m-en belül lévő centrumból is könnyen elérhető.

A terület, melyről festői kilátás nyílik a várra és a városközpontra, egyszerre nyújtja a lakókörnyezet közelségét, a jó közlekedési kapcsolatot a gépkocsik és a városi buszok számára, a kereskedelmi létesítmények könnyű megközelíthetőségét, valamint a pihenni és kikapcsolódni vágyó emberek részére a természet közelségét és a környezet szépségét.

# JUTAS CENTER

## BEVÁSÁRLÓKÖZPONT

VEZSPRÉM • JUTASI ÚT



**JUTAS CENTER**  
BÉVÁSÁRLÓKÖZPONT

TERVEZŐIroda = 4000000 Ft

**Beépítési paraméterek:**

Telk terület:	26 389 m <sup>2</sup>
Összes beépítés:	V-62
terület:	( m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Bruttó alapterület:	35 250 m <sup>2</sup> ( max. 36 486 m <sup>2</sup> )
Szabványosított mutató:	1,24 ( max. 1,25 )
Beépített terület földszinten:	12 990 m <sup>2</sup> ( max. 54 184 m <sup>2</sup> )
Beépítés mértéke:	46 % ( max. 56 % )
Beépített terület lépcsős szinten:	15 190 m <sup>2</sup> ( max. 16 237 m <sup>2</sup> , a földszinti beépítés 125%-a )
Célpócsa alatti lépcsős szint:	900 m <sup>2</sup> (2 m-es szabványosított szélességgel)
Zöldfelület lépcsős szinten:	7 800 m <sup>2</sup> ( min. 7 196 m <sup>2</sup> )
Zöldfelület mutató:	27,4 % ( min. 26% )
Zöldfelület termelt talajon (v>200 cm):	7 200 m <sup>2</sup>
Kötelező zöldfelület lépcsős szinten:	4 900 m <sup>2</sup> ( min. 4 800 m <sup>2</sup> )
Kötelező zöldfelület jellegű zöldfelület (floracsoportok):	2 700 m <sup>2</sup> ( min. 2 400 m <sup>2</sup> )
Egyéb zöldfelület lépcsős szinten:	500 m <sup>2</sup> ( az északi telekterület - 4 980 m <sup>2</sup> - 50%-a )
Építménymagasság:	7,71 m

**Területbeosztás funkciók szerint:**

<b>Beépíthető terület:</b>	17 600 m <sup>2</sup>
Alagor GP	5 000 m <sup>2</sup>
Csokak	1 000 m <sup>2</sup>
Földszint Csokak	9 200 m <sup>2</sup>
Emelet Csokak, Vendéglátás	2 540 m <sup>2</sup>
<b>Műt.</b>	3 318 m <sup>2</sup>
Alagor	700 m <sup>2</sup>
Földszint	2 116 m <sup>2</sup>
Emelet	500 m <sup>2</sup>
<b>Kiszolgálás, áruháztól elválasztott:</b>	1 598 m <sup>2</sup>
Alagor	200 m <sup>2</sup>
Földszint	1 200 m <sup>2</sup>
Emelet	140 m <sup>2</sup>
<b>Partiállás terület:</b>	300 db / 12 300 m <sup>2</sup>
Alagor	102 db / 4 600 m <sup>2</sup>
Földszint	128 db / 3 800 m <sup>2</sup>
Külön	90 db

Csokak területi elválasztás-terület (70%)  
vagy az állományos parthelyi terület – 800 db

Tervezői rész. 100 db partiállás együttes  
módszerrel elválasztás szükséges.





**Tetőterasz zöldfelületi kialakítása**

- Lombos fa
- Gyep
- Övezetecsoport
- Egyéni, évelő kőzetek
- Nyitósáv

Lapozható terület:	11 966 m <sup>2</sup>
Zöldfelület (min. 5763 m <sup>2</sup> , alapozott 50%-ig):	7 654 m <sup>2</sup>
3 szintes szoborparkoló (min. 2323 m <sup>2</sup> , a Zöldfelület 40 %-a):	2 338 m <sup>2</sup>
min. 17 db fa, 670 db cserje	
Gyep és cserje:	2 536 m <sup>2</sup>
Externív zöldfelület (minimális zöldfelület felelős):	2 177 m <sup>2</sup>
Burkolatlan (max. 50%):	4 513 m <sup>2</sup>
Teljes mély:	80-100 cm
Fa:	40-60 cm
Cserje:	10-30 cm
Gyep, virágágyás:	5-15 cm
Externív kőzetek:	





**JUTAS CENTER**  
SZÉNYÁSÁRLOKÓZPONT  
VÁROSOSZÉL - JUTAS UTJÁN



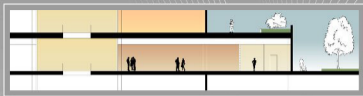




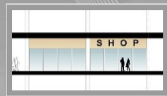




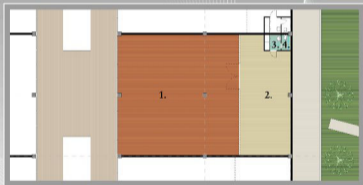




Metszet



Homlokzat



Alaprajz

Mintabérlemény	350 m <sup>2</sup>
1. cladótér	250 m <sup>2</sup>
2. raktár	93 m <sup>2</sup>
3. kézmosó	4 m <sup>2</sup>
4. WC	3 m <sup>2</sup>



500 parkolóhely  
Körtorgalom  
Sűrűn lakott  
lakónegyed

Bérlői igények szerint  
kialakítható flexibilis  
nagyágú bérlemények  
4,30 - 5,50 m-es  
belmagassággal

Klimatizált üzlet  
Sprinkler  
Központi kazán  
Saját boiler melegvíz  
előállítására

Elektromos almrő  
Épületfeligyelet  
Tűjelző

**JUTAS CENTER**  
BEVÁSÁRLÓKÖZPONT

VESEPRÉM • JUTASI ÚT