

# **Telepítési tanulmányterv**

**Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz-ú  
ingatlanra vonatkozóan**

**2026.04.08.**

Kreáлом 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E- mail: [krealom1000@gmail.com](mailto:krealom1000@gmail.com)

# Telepítési tanulmányterv

## Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

### VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

*vezető településtervező*

TT/1 01-2918



Farkas László

*vezető településtervező*

TT/1 01-6199

Tkő 01-16873



Pál Anilla

*településtervező*

TT 01-6992



Veklyuk Vivien

*tájrendező és kertépítő mérnök*

Kreálom 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E-mail: krealom1000@gmail.com

## Tartalomjegyzék

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>1.</b>   | <b>BEVEZETŐ.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>   | <b>A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK ....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.1.</b> | <b>Hatályos településrendezési eszközök bemutatása .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| 2.1.1.      | Településszerkezeti Terv (TSZT) .....   | 5         |
| 2.1.2.      | Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ).....   | 7         |
| 2.1.3.      | Településképi rendelet (Tkr.) .....   | 8         |
| <b>2.2.</b> | <b>Helyszíni vizsgálatok .....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.2.1.      | Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok .....                                     | 9         |
| 2.2.2.      | Jelenlegi használat vizsgálata.....   | 10        |
| 2.2.3.      | Örökségvédelem, régészet.....   | 12        |
| <b>3.</b>   | <b>A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV .....</b>                         | <b>12</b> |
| <b>4.</b>   | <b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>4.1.</b> | <b>Fejlesztési Terv .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>4.2.</b> | <b>A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata .....</b>                                  | <b>14</b> |
| <b>5.</b>   | <b>JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE .....</b> | <b>16</b> |
| <b>6.</b>   | <b>KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT.....</b>                                    | <b>16</b> |
| <b>7.</b>   | <b>KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....</b>   | <b>17</b> |
| <b>8.</b>   | <b>VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEL.....</b>  | <b>18</b> |
|             | <b>MELLÉKLET .....</b>  | <b>19</b> |

## 1. BEVEZETŐ

### ***Módosítással érintett terület***

Veszprém, Csererdő városrészben a Seregély utcában helyezkedik el a módosítással érintett 1963/132 hrsz-ú ingatlan.

### ***A telepítési tanulmányterv készítésének célja***

Az ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a szabályozási előírások módosítását, mivel az érintett terület Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint **KÖu-4 jelű helyi közutak, kiszolgáló utak területébe tartozik és szeretné a szomszédos lakóterületekkel megegyező, Lk-12 kisvárosias építési övezetbe sorolni.**

### ***Közgyűlési döntés***

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a tulajdonosi kérelem alapján 61/2026. (II. 26.) határozatában (lásd: 1. melléklet) előzetes döntést hozott az érintett területet érintően a településrendezési tervek módosításáról:

- 1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljön, oly módon, hogy az ingatlan lehetőség szerint a szomszédos ingatlanokkal megegyező, lakóövezeti besorolást kapjon.***

### ***A telepítési tanulmányterv tartalma***

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok *a magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) és *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő településtervbe kerül majd beemelésre. Ezért jelen telepítési tanulmányterv ennek figyelembe vételével vizsgálja az adottságokat és a vonatkozó jogszabályi környezetet, valamint tesz javaslatot a szabályozási koncepcióra.

A telepítési tanulmányterv tartalma *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 19. § és 7. melléklet tartalmi követelményei alapján került összeállításra úgy, hogy figyelembe vette az előzetes Közgyűlési döntést, miszerint a módosítás és jelen telepítési tanulmányterv elemei beépítésre tudjanak kerülni a készülő Veszprém MJV Településtervébe.

### ***Előzetes megállapítások***

- A tervezett módosítás révén az általános területhasználat nem kerül módosításra, ezért a tárgyi módosítás érdekében a hatályos településszerkezeti tervhez képest nem szükséges a fejlesztési terv módosítása. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- A tervezett módosításnak nincs érdemi infrastrukturális többletigénye, a meglévő közlekedési- és közműinfrastruktúra hálózatokat a létrejövő egy db építési telek nem befolyásolja.
- **Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:**
  - **biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség,**
  - **a zöldterületek és a beépítésre szánt területek nagyságának aránya nem csökken,**
  - **a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT**) szerinti **további csereterületek kijelölése nem szükséges,**

- a tervezett módosítás az Országos Területrendezési Tervével (OTRT.) és Veszprém Vármegye Területrendezési Tervével (VVTrT) való összhangjának vizsgálata nem indokolt.

### **Kiindulási adatok**

A terület tulajdonosainak megbízásából 2024. júniusában az Emmerich Mérnökiroda Kt. által építészeti terv készült az érintett ingatlanra, mely dokumentációt adatszolgáltatásként megkaptunk. Ez képezi jelen telepítési tanulmányterv beépítési tervi munkarészének alapját.

## **2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK**

### **2.1. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása**

#### **2.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)**

##### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

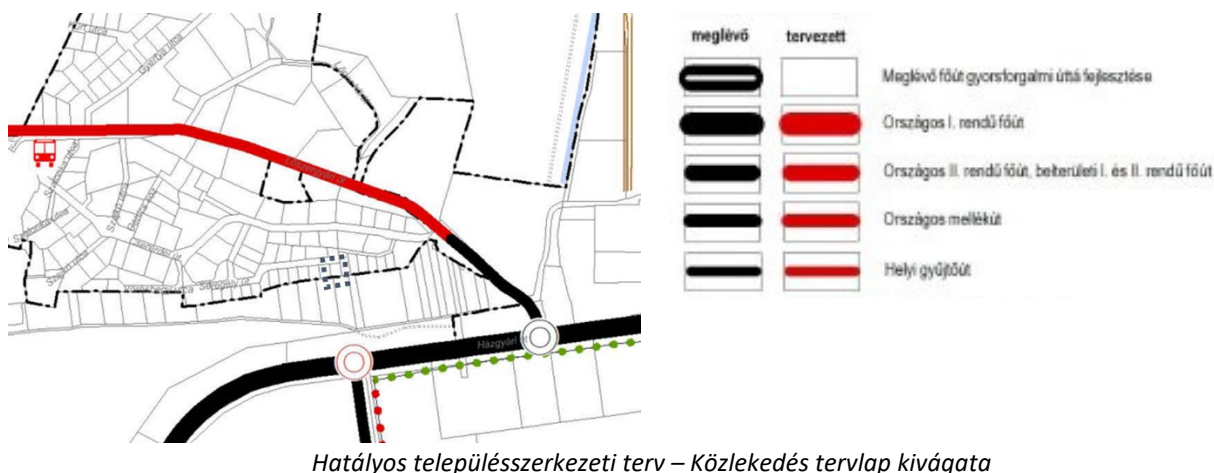
Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – Területfelhasználás szerkezeti tervlapja alapján a tervezett módosítással érintett terület **kisvárosias lakóterületbe (Lk)** sorolt a szomszédos lakóingatlanokkal megegyezően. Külterületen védelmi erdőterülettel (Ev) határos.



*Hatályos településszerkezeti terv – Területfelhasználás tervlap kivágata*

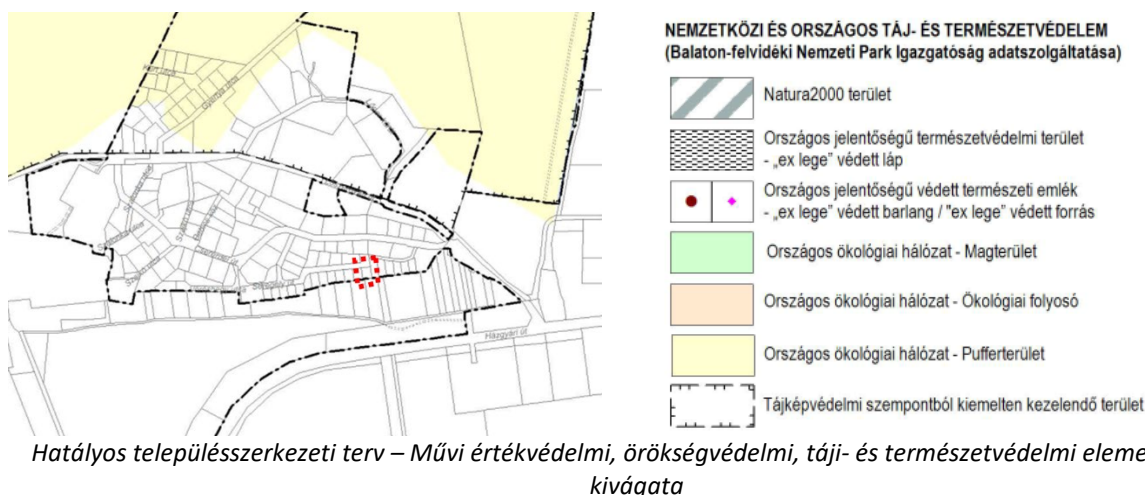
##### Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja **a területen, illetve annak közvetlen szomszédságában nem jelöl szerkezeti elemet**. Legközelebbi jelölt hálózati eleme a területtől északra lévő Lőszergyári út, mely tervezett helyi gyűjtőútként jelölt.



### Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján védendő értékkel **nem érintett**. Leközelebbi érintett terület Csererdőtől északra lévő erdő, mely az országos ökológiai hálózat – puffertérületek része.



### Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a módosítással érintett területet nem érint semmilyen korlátozás.





### 2.1.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) van hatályban. A HÉSZ-ben a módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

Az érintett telkek a szabályozási terven KÖu-4 jelű helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetbe sorolt a Seregély utcával megegyezően, annak végéig. A szomszédos ingatlanok Lk-12 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe soroltak. A Seregély utca szélessége 12 m.

#### Az Lk-12 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

##### Általános előírások

- 23.§ (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) állattól, állatkifutó,
    - ae) trágyatároló, komposztáló,
    - af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
    - ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- (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) *hatályon kívül*
- (7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.
- (8) *hatályon kívül*
- (9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

##### Egyedi előírások

24. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

24. §

(4) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, telkenként legfeljebb 2 db lakás létesíthető.

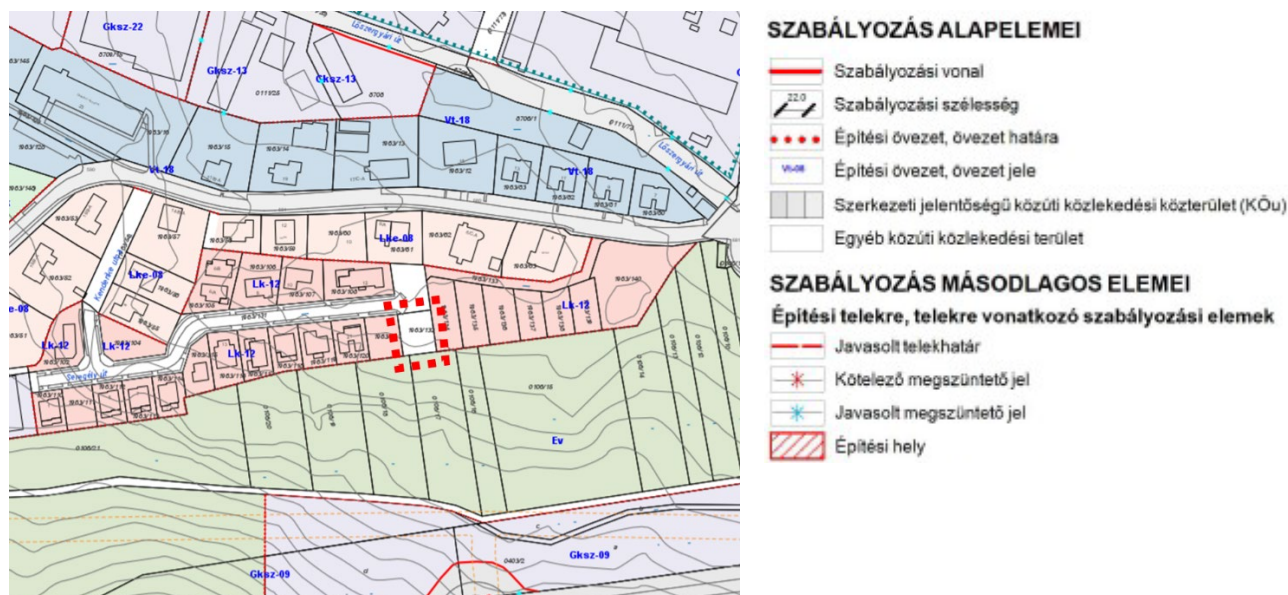
(10) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, a Csererdei út – Szajkó utca – Vörösbegy utca által határolt területen a hátsókert legkisebb mélysége 3,0 m.

#### Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 3. pont)

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb |              |
|---------------------|---------------|--|---|---|-----------------------------------|------------------------------|--------------|
|                     |               |  |   |   |                                   | szélessége (m)               | mélysége (m) |
| Lk-12               | SZ            | 450  | 30  | 5,4   | 20                                | 16                           | 25           |

*Szabályozási terven szereplő védelem, korlátozás kötelezettség*

A módosítással érintett terület és közvetlen környezete nem érintett.



### 2.1.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településkép védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a a térséget jellemzően kertvárosias lakóterületbe sorolja. A Tkr. 15.§-a jellemzően kertvárosias lakóterületekre önálló területi- és egyedi építészeti követelményeket fogalmaz meg, melyek alapján:

**15. § (1)** *Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.*

(2) Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.

(3) Utcai, közterületi telekhatáron elsősorban a kialakult állapothoz igazodóan csak alacsony beton, kő, vakolt lábazatú, átlátható acél, fa vagy vasbeton kerítés létesíthető, telekhatáron elhelyezve.

**16. § (1)** Új épületet építése és meglévő épület átalakítása, bővítése, valamint felújítása esetén az építési tömbre és a településrészt jellemző és meghatározó tetőzettel kell kialakítani, jellemzően magastetős megjelenéssel. Lapostetős vagy kishajlású tetővel fedett épület akkor létesíthető, ha környezetében már létesültek ilyen épületek.

(2) Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet, kisebb méretű lapostetős vagy kishajlású kiegészítő épületrészekkel, melynek aránya a tető felületének 50 %-a lehet.

(3) Az épületek héjazataként jellemzően pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez használata szükséges.

(4) Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.

(5) Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.

(6) Épületegépészeti elemek közterületről láthatóan nem helyezhetők el.

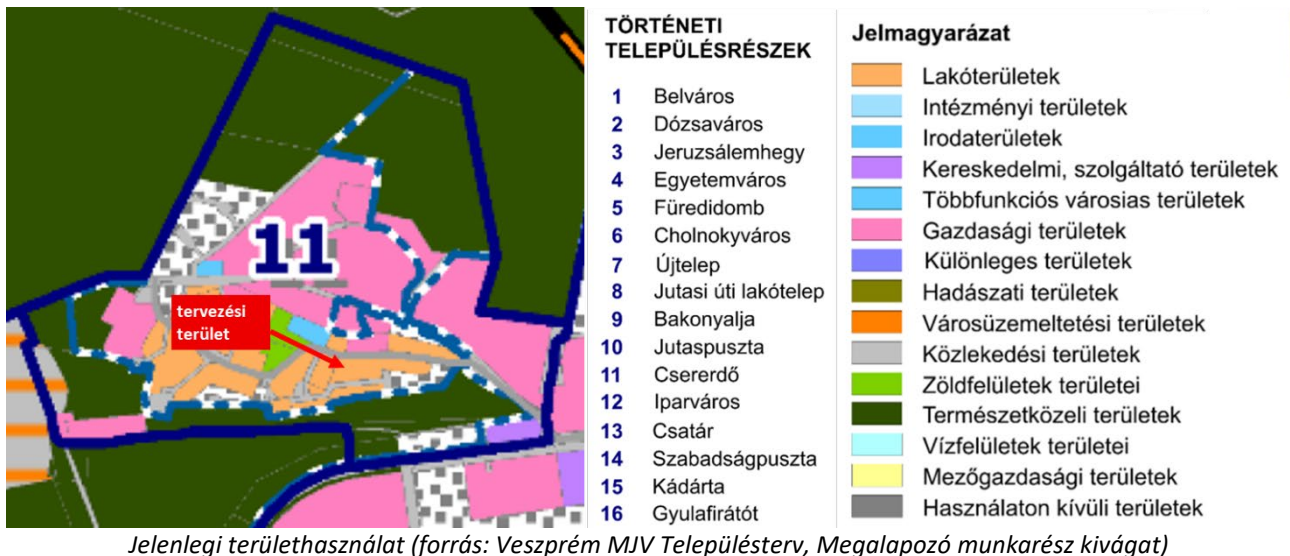
(7) A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettelépítéssel kell kialakítani.



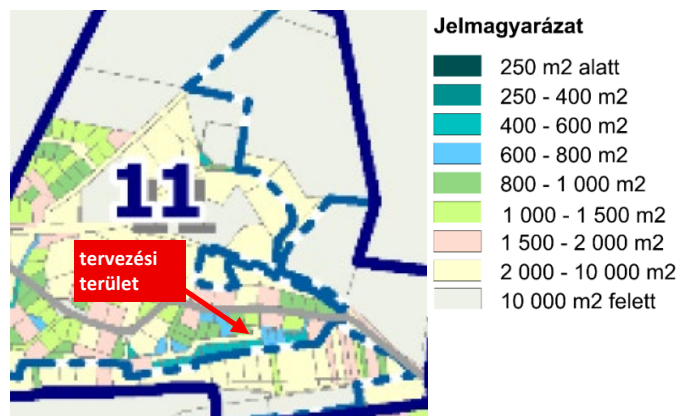
## 2.2. Helyszíni vizsgálatok

### 2.2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok

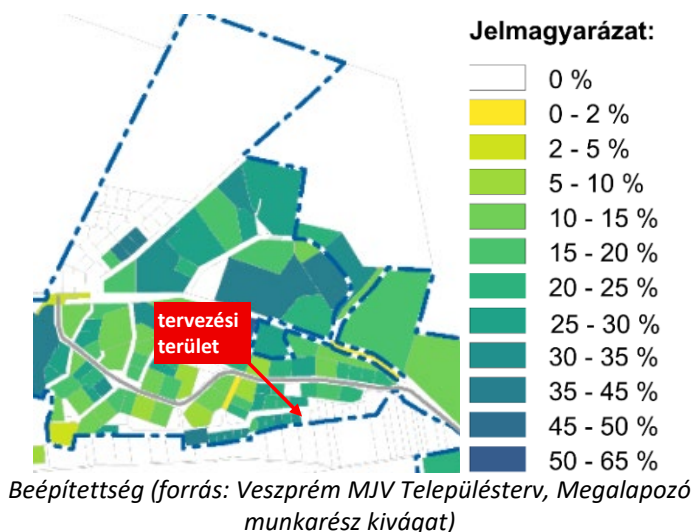
A tervezési terület Csererdő településrész déli, lakóterületi – de még be nem épített részén helyezkedik el. A szomszédos külterületi terület természetközeli területként besorolt.



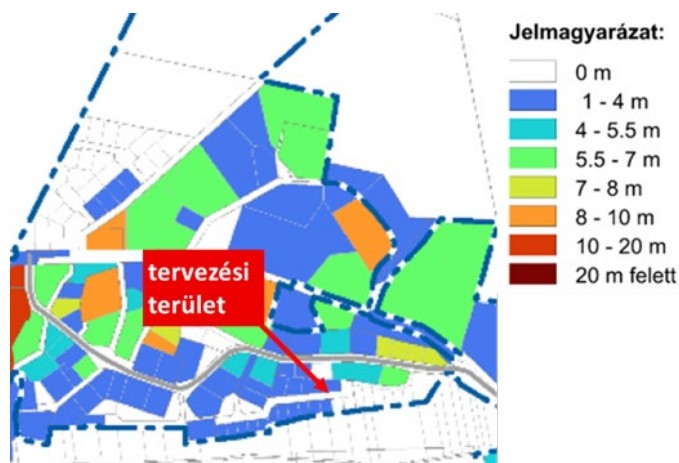
A módosítással érintett telek környezetében a beépítésre szánt területek telekstruktúrája, telkei már jellemzően kialakultak, 400-600 m<sup>2</sup>-es telek találhatók. Ehhez illeszkedik az érintett telek is, mely 500 m<sup>2</sup>-es.



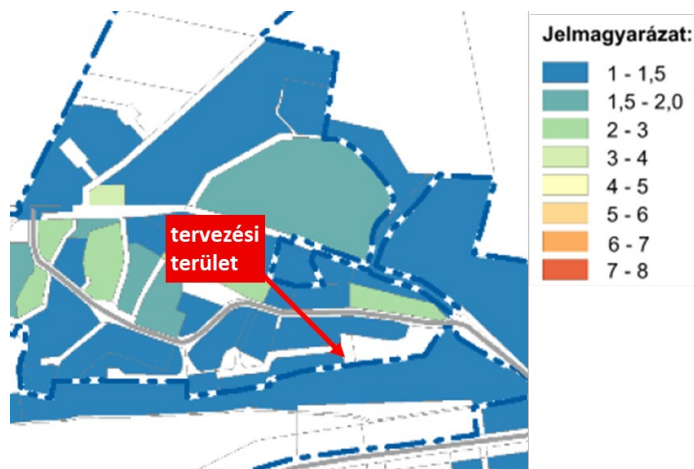
A Seregély utcában található telkek beépítettsége jellemzően 25-30% között van, és ezen belül is inkább a 30%-os maximális beépíthetőséghez közelítenek az értékek. Csak néhány nagyobb telek esetében megy le 25 % alá a beépítettség.



A Seregély utca beépült telkein a párkánymagasság 4,0 m alatti, tekintve, hogy csak földszintes és földszint + tetőtér beépítésű lakóépületek találhatóak.



*Párkánymagasság (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)*



*Átlagos szintszám (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)*

### 2.2.2. Jelenlegi használat vizsgálata

Az érintett terület a település központjától kb. 3,5 km-re északi irányban, az Északi-útgyűrűn kívül a Csererdő városrészben található a Seregély utcában. A módosítással érintett telek és a környező telek magántulajdonban vannak. A Seregély utca is közforgalom előtt el nem zárt magánút.

A Seregély utca a 1963/132 hrsz-ú telekig kiépült nyugati irányból. A keletre lévő lakótelek még nem beépítettek és az azok megközelítését biztosító magánút sem épült ki.

A Seregély utca zsákutcás kialakítású, a 1963/132 hrsz-ú telek az utca végfordulójának helybiztosításra került közterületként kiszabályozásra, de a valóságban e célból nincs rá szükség. Az 1963/132 hrsz-ú telek az ingatlannyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület, közterületi út szerepet nem tölt be.





A terület légifotója, térképe – Forrás: [terkep.veszprem.hu](http://terkep.veszprem.hu)



Tervezési terület és a környezet (e-közmű)

A területtel délről határos fásult terület az Országos Erdőállomány Adattár alapján nem üzemtervezett erdő. A tervezési területtől csak távolabb lévő területek tartoznak az erőktaszterbe.





### 2.2.3. Örökségvédelem, régészet

A módosítással érintett területen országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, a területegységet műemléki környezet nem érinti.

Régészeti lelőhely nem található a módosítással érintett területen.

## 3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Jelen beépítési tervbe az 1963/132 és az 1963/134 hrsz-ú telkekre vonatkozóan az Emmerich Mérnökiroda Kft. (Enyedi Imre építész tervező) által készített építész tervek kerültek beemelésre. Ezeket kiegészítve jelen tanulmányterv a közterület kialakítására vonatkozóan fogalmaz meg javaslatot. Mivel a Seregély utca jelenleg is, és szabályozásilag is zsákutcs kialakítású, és a végforduló területének csökkentése tervezett, ezért fontos vizsgálni, hogy a módosításra kerülő közterületi határok esetén is megfelelő a helybiztosítás.

A szabályozási módosítással érintett 1963/132 hrsz-ú telken egy 2 lakásos, kétszintes, tetőtér beépítésű, szabadonálló épület tervezett. Az 1963/134 hrsz-ú telken szintén egy 2 lakásos, kétszintes, szabadonálló épület, mely a közterülethez való tervezett csatlakozás bemutatása érdekében került feltüntetésre.

A Seregély utca érintett szakaszán úgy került kialakításra a nehéz tehergépkocsira (kukásautó) méretezett Y végforduló, hogy az 1963/133 hrsz-ú telken tervezett magánút is kedvezően csatlakozni tudjon.



*Beépítési terv (Készült az Emmerich Mérnökiroda Kft. 1963/132 és 1963/134 hrsz-ú ingatlanokra készített építészeti tervei alapján)*



Látványképek, 1963/132 hrsz-ú ingatlan (Forrás: Emmerich Mérnökiroda Kft.)

## 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 4.1. Fejlesztési Terv

A tervezett szabályozási módosítás nem jár az általános területhasználat módosításával, jelenleg is kisvárosias lakóterületbe sorolt az ingatlan. Településszerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatot sem érint a módosítás, ezért a hatályos TSZT-hez képest nem szükséges a fejlesztési terv módosítása.



Hatályos TSZT – Területfelhasználás tervlap kivágata

**Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:**

- biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség,
- a zöldterületek és a beépítésre szánt területek nagyságának aránya nem csökken,
- a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) szerinti további csereterületek kijelölése nem szükséges,

## **4.2. A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata**

Az építészeti és telepítési koncepció alapján a településrendezési tervben a hatályos HÉSZ-hez képest az alábbi módosítások szükségesek:

### **Helyi építési szabályzat**

Az érintett telkek a szabályozási terven KÖu-4 jelű helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetből javasolt a szomszédos ingatlanokkal azonos építési övezetbe sorolni, a hatályos elnevezés szerint Lk-12 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe.

A TÉKA előírásainak való megfeleltetés érdekében – tárgyi módosítástól függetlenül – az Lk-12 építési övezet **zöldfelület legkisebb mértére** vonatkozó előírása felülvizsgálandó. A TÉKA kisvárosias lakóterület esetében 25%-os legkisebb zöldfelületet ír elő, ezért szükséges az építési övezet előírását módosítani legalább erre az értékre. A Seregély utca nagyobb részét már beépült a hatályos előírásokkal összhangban, ezért csak a minimálisan szükséges mértékben, azaz 25%-ban javasolt megállapítani a területre vonatkozóan a zöldfelület legkisebb mértékét.

Az építési övezetre vonatkozó általános és egyedi előírások a TÉKA előírásaival összhangban vannak. Sem jelen módosítási cél, sem a jogharmonizáció érdekében változtatás nem szükséges.

### **Az Lk-12 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:**

#### **Általános előírások**

- 23.§ (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) állattól, állatkifutó,
    - ae) trágyatároló, komposztáló,
    - af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
    - ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- (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.*
- (7) *Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.*
- (9) *Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.*

#### **Egyedi előírások**

24. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások



24. § (4) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, telkenként legfeljebb 2 db lakás létesíthető.

(10) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, a Csererdei út – Szajkó utca – Vörösbegy utca által határolt területen a hátsókert legkisebb mélysége 3,0 m.

Építési övezetre vonatkozó javasolt beépítési paraméterek

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb |              |
|---------------------|---------------|--|---|---|-----------------------------------|------------------------------|--------------|
|                     |               |  |   |   |                                   | szélessége (m)               | mélysége (m) |
| <b>Lk-12</b>        | SZ            | 450  | 30  | 5,4*  | <b>20</b><br><b>25**</b>          | 16                           | 25           |

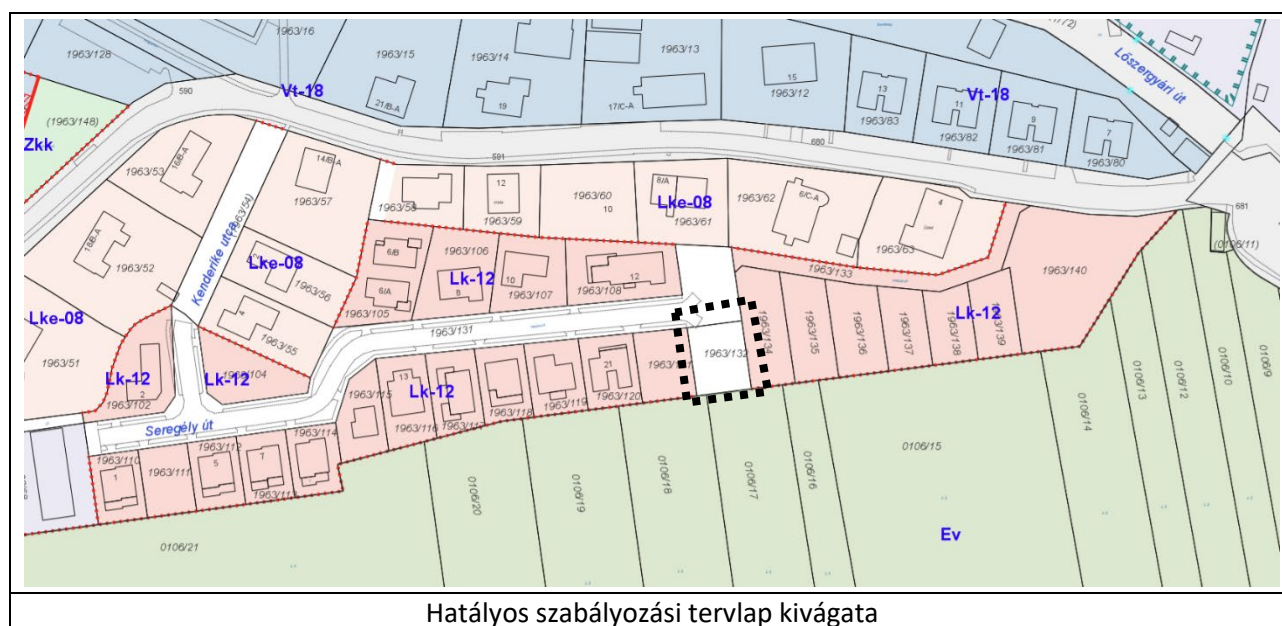
\* TÉKA alapján már nem épületmagasság határozandó meg. Minden építési övezet esetében törlendő paraméter. Helyette párkánymagasság és épület legmagasabb pontja határozandó meg.

\*\* módosítandó paraméter a TÉKA minimális paramétere miatt

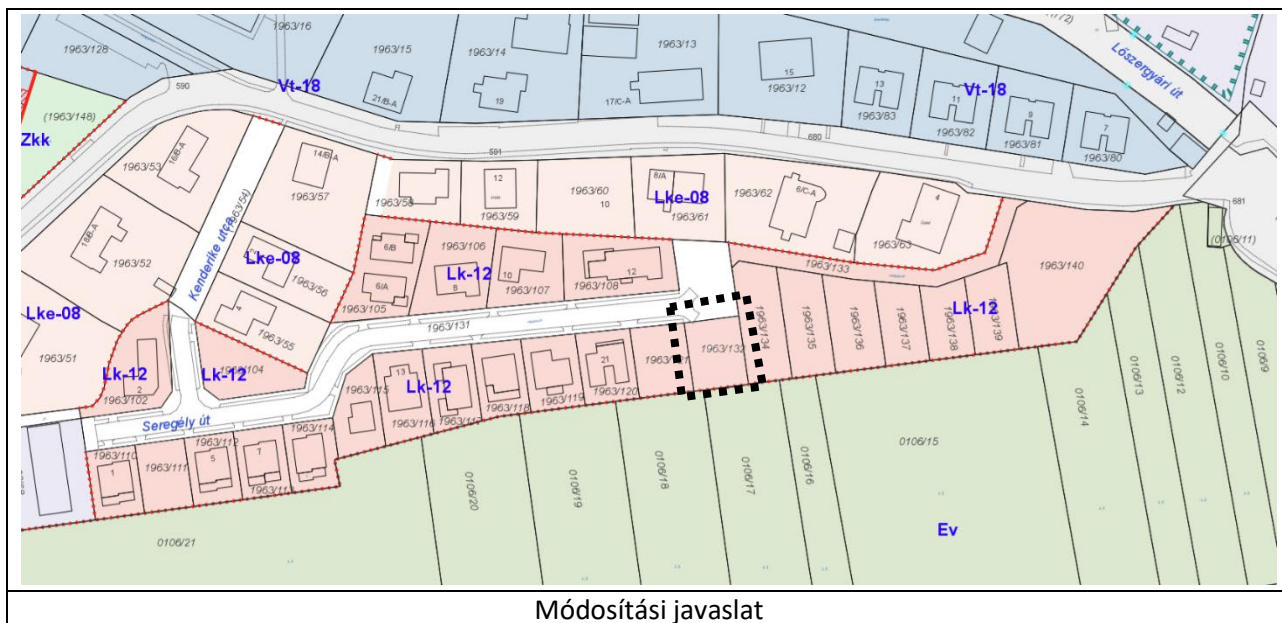
**Helyi építési szabályzat 2. melléklet – Szabályozási terv 12. I-22 pont**

A szabályozási tervlapon módosítással mindössze a 1963/132 hrsz-ú telek érintett. KÖu-4 jelű közlekedési területből Lk-12 jelű kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A terület megközelítését és kiszolgálását biztosító közterületek hatályos terv szerinti kiszabályozása megfelelő, módosítás nem javasolt. Egyéb szabályozási elem módosítása nem javasolt.



Hatályos szabályozási tervlap kivágata



## 5. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A módosítással érintett területen országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, a területegységet műemléki környezet nem érinti. Épített környezet tekintetében a tervezett tevékenység sem létesítési fázisban, sem megvalósítást követően nincs hatással építészeti örökség részét képező építményre, épített környezetre.

Az építészeti koncepció összhangban van a településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet előírásaival. A településképi előírások a településtervezésbe való átültetése során jelen módosítási szándék kapcsán módosítás nem szükséges.

## 6. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A tervezett szabályozási módosítás közműinfrastruktúra szempontból változást nem eredményez. Az érintett 1963/132 hrsz-ú telek már rendelkezik önálló ivóvíz és szennyvíz bekötéssel.

Az energiaellátás villamos energia hálózat formájában biztosított a Seregély utcában. Vezetékes földgáz szolgáltatás az egész Seregély utcában nincs kiépítve.

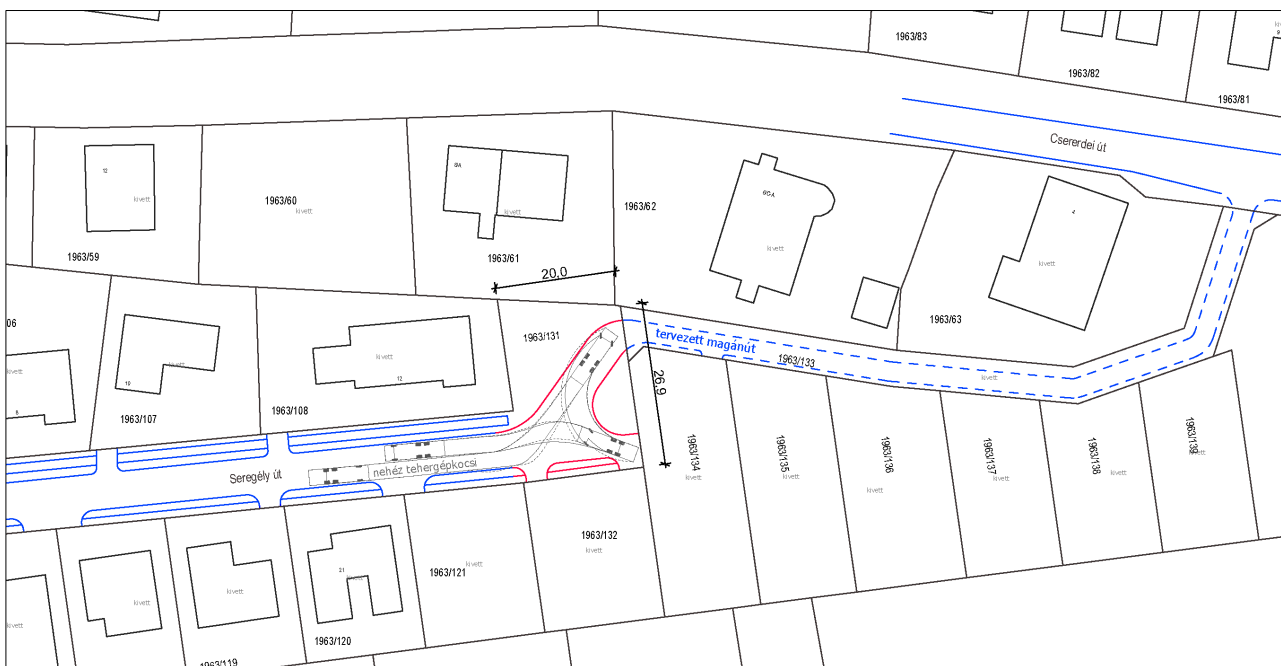
Vezetékes hírközlési hálózat is rendelkezésre áll a Seregély utcában. Jelenleg a kiépült ingatlanokig történt meg a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. hálózatának a kiépítése.



## 7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett szabályozási módosítás közlekedési szempontból változást nem eredményez. A Seregély utca végén 20x27 m-es terület továbbra is rendelkezésre fog állni. Ez elegendő helybiztosítás nehéz tehergépkocsira (kukásautó) méretezett végforduló kialakításához. A csatlakozó tervezett magánút kiépítése és közforgalom számára való megnyitása nem releváns jelen módosítás szempontjából.

A Seregély utca megfelelőségét nem befolyásolja, de még kedvezőbb állapot állna elő, ha Seregély utca folytatásaként a 1963/133 hrsz-ú telken közforgalom elől el nem zárt út épülne ki.





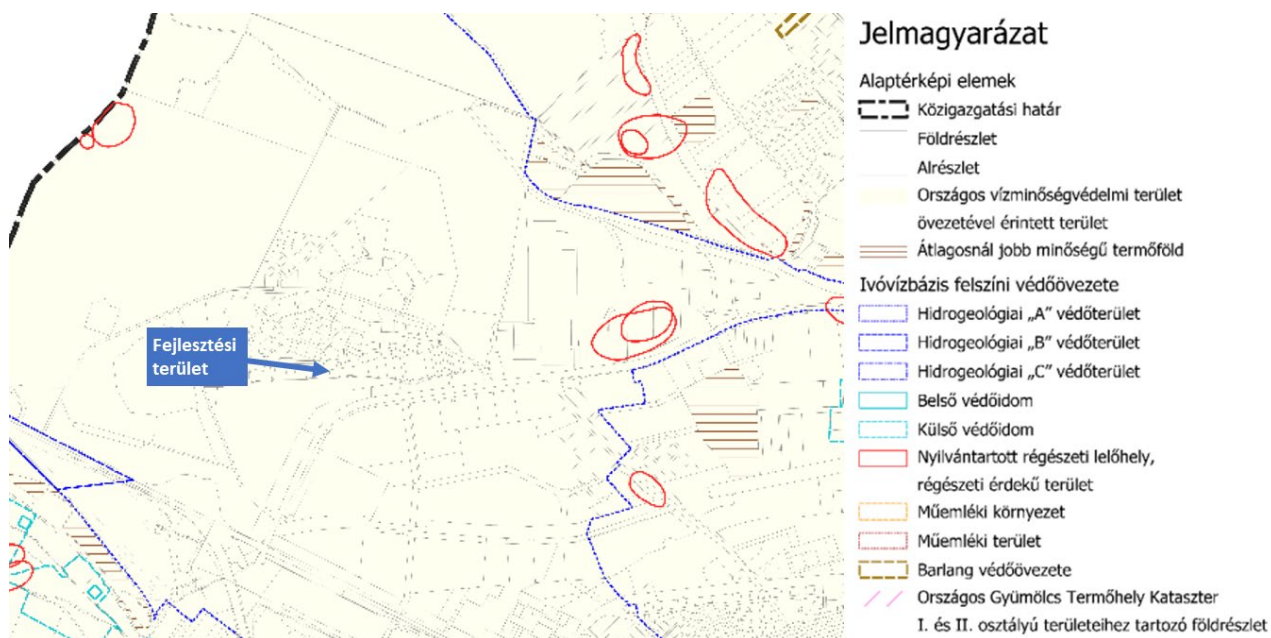
## 8. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEEK

(veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

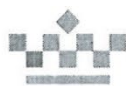
A módosítással érintett ingatlant nem érint ex lege természeti védelem, sem az országos tájképvédelmi terület övezete, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, sem az országos ökológiai hálózatnak. Valamint a módosítással érintett ingatlan nem érint üzemtervezett erdőterület.

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintett, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a kiemelten érzékeny besorolás miatt a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadók.

**A tervezési területet további védelmi és korlátozó elem nem érinti.**



Védelmi és korlátozó elemek (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)



K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2026. február 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
61/2026. (II.26.) határozata

a Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém új településtervének készítéséhez kapcsolódóan beérkezett kérelmekről*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy az ingatlan lehetőség szerint a szomszédos ingatlanokkal megegyező, lakóövezeti besorolást kapjon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükségeszerű annak visszapótlása.
4. 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.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi 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 hiteles.

Veszprém, 2026. március 2.

Szayer Anita

