

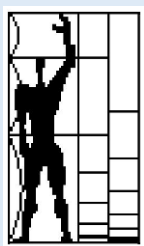
# SÉ

## Telepítési tanulmányterv

Janzsó László, Sé, Petőfi utca 8. kérelmére  
298/3, 071/17, 024/7 hrsz ingatlanokat érintően



**Tervező:**



### **MODULOR**

**Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**  
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.  
Gergye Péter TT/1-18-0204 vezető  
településtervező

Tel/fax.: +3694/509-244  
+3670 / 41-30 431

**2025. augusztus 21.**

**Telepítési tanulmányterv**  
**Sé 298/3, 071/17, 024/7 helyrajzi számú ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez**

Előzmények:

Sé község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2001-ben fogadta el a jelenleg is egységes szerkezetbe foglalt, majd többször módosított településrendezési eszközeit.

Sé Község Önkormányzata 21/2001. számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a Településfejlesztési Konceptiót. A településfejlesztési koncepció kiegészítést, változtatást nem igényelt.

A településszerkezeti tervet a 39/2004. (VIII.30.) sz. határozattal fogadták és a 50/2015.(11.13.), a 53/2016.(09.21.), a 11/2018.(02.13.), a 91/2019.(09.04.), a 33/2020. (03. 09.), a 54/2020. (09.30.) és a 46/2023.(12.14) számú határozatokkal módosították.

A helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 13/2004.(VIII.31.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá. Az önkormányzati rendeletet a 9/2015. (XI.16.), a 2/2016.(II.17.), a 11/2016.(IX.22.), a 2/2017. (II. 15.) a 2/2018. (II. 14.), a 8/2019.(IX.05.), a 3/2020 (III. 10.), a 8/2020. (X. 01.) és a 16/2023.XII.15.) önkormányzati rendeletek módosították.

A hatályos rendezési tervekben már a kezdektől szerepel a Deák Ferenc utca déli részének beépítése, ahogy tervszerűen a tőle északabbra lévő területek beépítése is korábban fejlesztésre kijelölt területként megtörtént napjainkra.

A Deák Ferenc utca déli oldalán falusias lakóterület van kijelölve. A lakóterület és az Aranypatak között egy korábbi árkot jelölő egyéb vízgazdálkodási terület van a hatályos tervekben „S” alakban kijelölve érintve az Arany-patakig elnyújtózó Pásti és sütfejtölgy területét.

Az árok a környező lakóterületek kialakításával együtt megvalósult úthálózat fejlesztések során elveszítette eredeti funkcióját és nem működött már az elmúlt évtizedekben sem vízlevezető árokként. Ezt az is erősíti, hogy az árok Arany-pataknál lévő csatlakozása nincsen meg és a mederrendezések során a torkolat földdel lett eltömítve.

Az árok sorsát aztán a Sé község csapadékvíz-elvezető rendszerének közelmúltbeni kiépítése pecsételte meg, amikor a Deák Ferenc utcai árok el lett térítve új nyomvonalon és a Rajki utca felől éri el az Arany-patak medrét, mint befogadót.



**A volt vezető árok (szemben a magasabb fűvel benőtt területsáv) indulásának egykori helye és a mai vízvezetés kialakítása (beton árok)**



**Az árok kiváltásának projekt táblája a Deák Ferenc utcában**

A módosítás célja és oka:

A hatályos településrendezési eszközökben a funkcióját veszített árok még egyéb vízgazdálkodási területként jelölve van és a szabályozási terven E-02 jelű árokként van szabályozva. A Deák Ferenc utca déli oldalán az érintett szakaszon – amit nem érintett az árok ki tudott alakulni a

szabályozási tervvel összhangban a telekosztás. létrejöttek a 303-307 hrsz és a 298/1-3 hrsz ingatlanok, mint építési telkek, lakótelkek. Ezek közül beépítés alatt van a 298/1, a 303, 305, 306 hrsz ingatlanok.

A két lakóteleksor közé beékelődő 071/17 hrsz ingatlan deák Ferenc utca felől kijelölt lakóterületének megvalósítását hátrányosan érinti korábbi, nem üzemelő árok nyomvonalán jelölt vízgazdálkodási terület. Ez akadály a rendezett telek kialakításának is. Illetve olyan amorf formájú telkeket eredményezne, amely ellentétes a szabályozási terv szellemiségével.

A fentiek alapján szükséges a vízgazdálkodási terület felülvizsgálata és törlése az adott utcaszakaszon. Ez új beépítésre szánt terület kijelölésével jár mintegy 529 m<sup>2</sup> nagyságban, ez az a terület ami a 298/3 és 071/17 hrsz északi felén, a javasolt belterület határtól északra eső FI-14 jelű építési övezethez tudna csatlakozni és elősegíteni a szabályos telekalakítás, egységesen 20 m- 20 m széles telkek létrejöttét. A Szerház utcával átellenben egy ~8,3 m széles magánút jönne létre, amely a 071/17 hrsz mezőgazdasági terület és, mint visszamaradó telek megközelítését szolgálná. Itt további fejlesztés nem tervezett.

A HÉSZ 13.§ (5) bekezdése szerint a dozmati víztározó elkészült a „„Szombathely és a környező települések árvízi védelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése” című projekt keretében.

A hatályos helyi építési előírásai jelenleg a Deák Ferenc utca déli oldalán fekvő 298/3 és 071/17 hrsz ingatlanokra:

A 071/17 hrsz külterületbe maradó mezőgazdasági telekrészének előírása:

*30/A.§ M02 jelű övezet a mezőgazdasági területnek belterületi, árvízi elöntéssel veszélyeztetett része, mezőgazdasági növénytermesztés céljára korlátozás nélkül hasznosítható. Állattartásra szolgáló építmény elhelyezése az övezetek területén belül nem lehetséges. Az övezet területén, amennyiben a telek területe a 30.000 m<sup>2</sup>-t meghaladja*

*a) mezőgazdasági tároló rendeltetési egység a terület 3%-os beépítettségéig*

*b) mezőgazdasági termékfeldolgozó rendeltetési egység a terület 3%-os beépítettségéig*

*c) igazgatási a terület rendeltetési egység 3%-os beépítettségéig*

*d) telkenként egy lakásegység vagy két pihenőszoba rendeltetési egységek a terület 1,5%-os beépítettségéig helyezhető el.”*

A funkcióját veszített árok egyéb vízgazdálkodási területének előírása:

*HÉSZ 31.§ (1) Az övezetbe a folyóvizek medre és partja, közcélú nyílt csatornák medre és partja, egyéb vízgazdálkodással kapcsolatos műtárgyak tartoznak.*

*(2) A területek a szabályozási terv rendeltetésük szerint E01-03 jelű övezetekbe sorolja.*

*(3) Az övezetek területén kizárólag a rendeltetést szolgáló, a vízgazdálkodással, vízkár elhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el.*

32.§ (2) **E02 jelű övezet a közcélú vízárvok céljára kijelölt terület.**

A 298/1-3, 071/17 hrsz északi részének, és a 303-307 hrsz területnek az építési övezeti előírása:

**12. § Általános előírások:**

(1) Elsődlegesen laza beépítésű, lakó-, mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

a) lakóépület, legfeljebb két lakásegységgel + négy vendégszoba egységgel

b) mezőgazdasági és erdőgazdasági üzemi létesítmények

c) kereskedelmi, szolgáltató egység

d) vendéglátó egység

e) kereskedelmi szálláshely

f) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari egység

g) helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális egység

h) sportlétesítmény

i) igazgatási, védelmi célú egység

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5.

**13. § Építési övezetekre vonatkozó előírások:**

(1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a FL01-14 jelű építési övezetekbe sorolja.

(2) Az övezeti tagolást a szabályozási terv, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat az *I. sz. melléklet* tartalmazza.

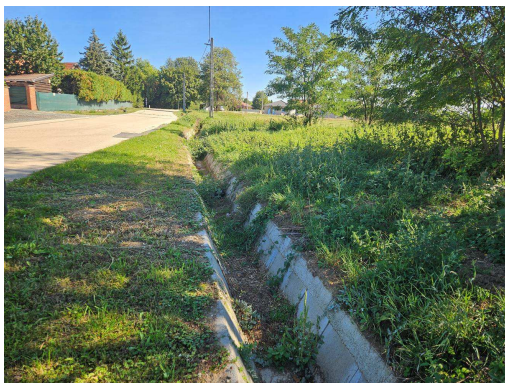
(3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapjának együttes alkalmazásával helyezhetők el.

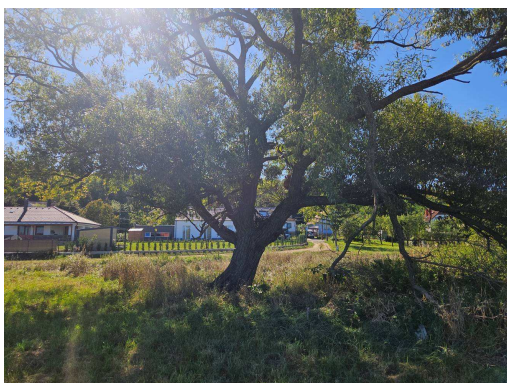
(4)

(5) Az FL 14 jelű övezet csak a dozmati árvízi tározó megépítése után építhető be.

A HÉSZ 1. melléklete szerint az FL-14 jelű építési övezet előírása

sz. melléklet																		
Övezeti adatok			Beépítés szabályai						Telekalakítás szabályai			Egyéb táblázatok				Környezetvédelmi övezetek		Megjegyzés
Ter. felh. jele	Övezet száma	Beépítés módja	Szintterület sűrűség	Beépítettség max. (%)	Megengedett ép. mag. (m)	Zöldterület min. (%)	Előkert (m)	Beépítési minta	Szélesség min.-max. (m)	Mélység min. (m)	Terület min.-max. (m <sup>2</sup> )	Korlátozás v. tilalom	Parkoló ellátás saját telken (%)	Feltétel a beépítéshez	Kerítés	Lavegőtisztaság	Zajvédelem	
Beépítésre szánt területek Lakóterület																		
FL	10	O	0,5	30	4,5	40	0-5	3	18-36	30	700-2500	Vízügyi eng. állattartási tilalom	100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	11	SZ	0,5	30	4,5	40	3	1	20-36	40	1000-2500	Vízügyi eng. állattartási tilalom	100	teljes közmű, út, telekosztási terv	tömör v. áttört	-	2	
FL	12	SZ	0,5	30	4,5	40	min.5	2	16-50	50	600-2000		100	teljes közmű	tömör v. áttört	-	2	
FL	13	SZ	0,5	30	6,0	40	min.5	2	16-50	50	720-		100	teljes közmű	tömör v.	-	2	
FL	14	SZ	0,5	30	4,5	40	min.5	2	16-50	50	1000	Dozmati árvíz tározó elkészülte után beépíthető	100	teljes közmű		-	2	



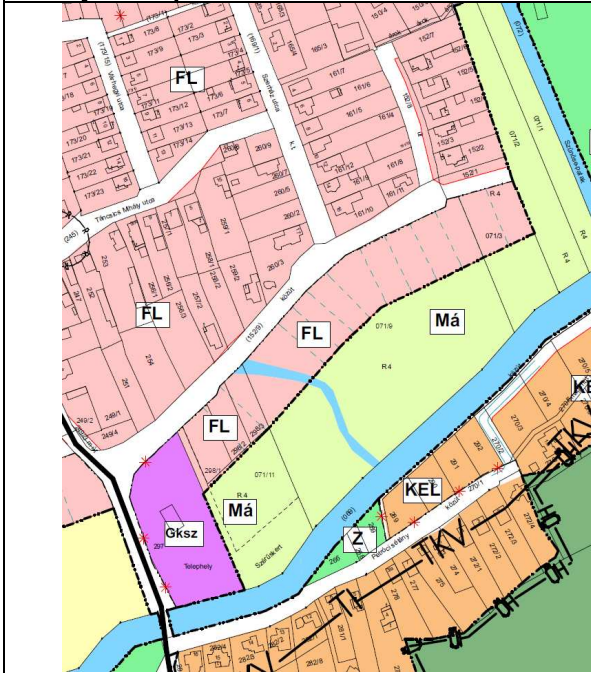




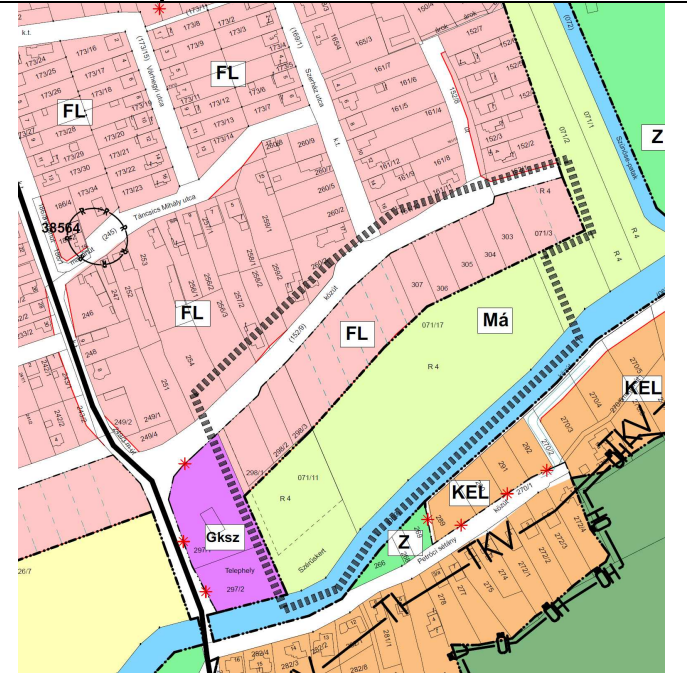


**A Deák Ferenc utca déli oldalának és a volt árok nyomvonalának fényképei**

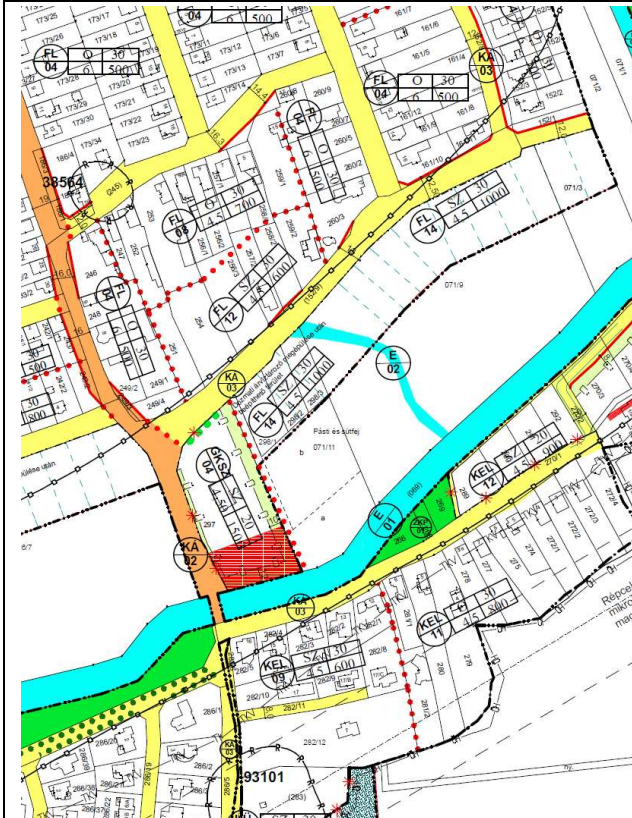
Hatályos településszerkezeti terv részlete



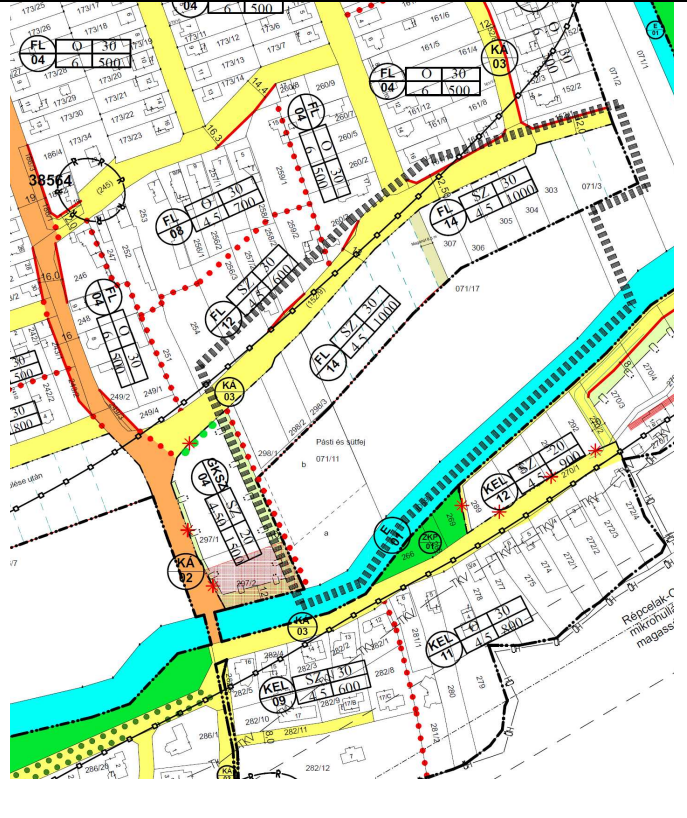
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási terv részlete



A szabályozási terven a két építési övezet egységesítésre kerül. A szabályozási tervlapról törlésre kerül „Dozmati árvíztározó megépülése után beépíthető terület” felirat.

A HÉSZ kiegészítésre kerül a TÉKA 29.§ (4) bekezdésének figyelembevételével egy 8,3 m széles magánúttal a 071/17 hrsz külterületben maradó telekrészének megközelítése érdekében. A

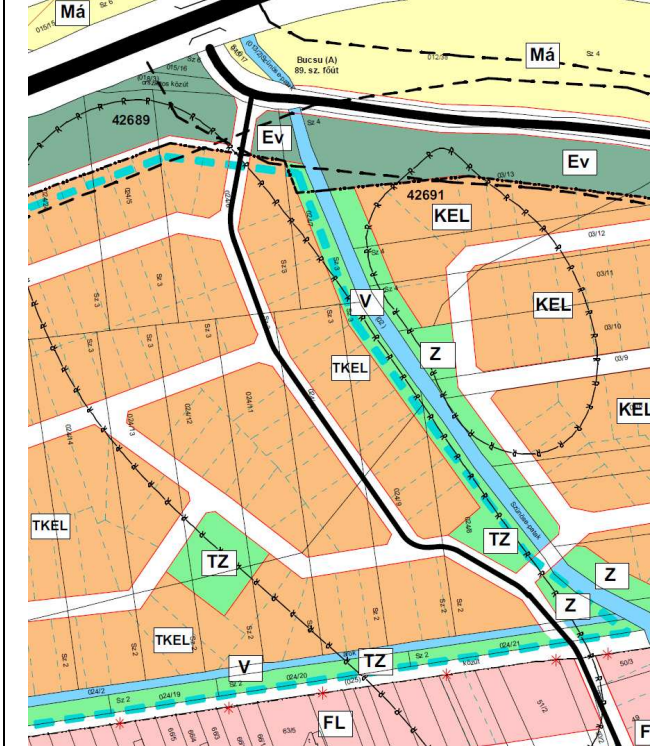
A tervezett változás a jogszabályi előírások alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

**A MATRT 12. §-a alapján általános mezőgazdasági területen kijelölendő új különleges kereskedelmi építési övezetnek meg kell felelnie**

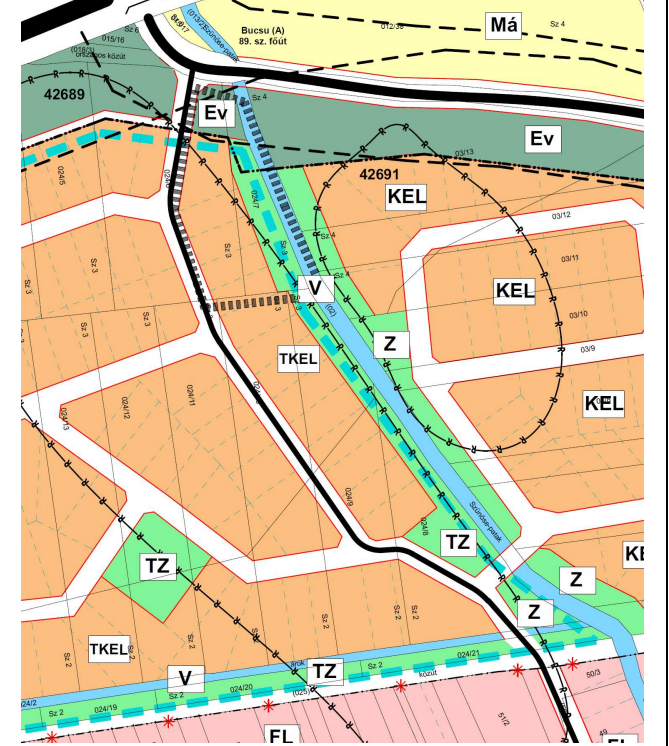
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 071/17 és 298/3 hrsz-ú ingatlanok 486 m-re van a legközelebbi, Szombathely MJV felőli közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterületet/erdőterületet nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Csere terület rendelkezésre áll: az új falusias lakóterület csere területként kertvárosias lakóterületből zöldterület közpark területbe kerül átsorolásra a 024/7 hrsz ingatlant részben érintve, a biológiai aktivitási értékszámítást is figyelembe véve 0,075 ha nagyságban.	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

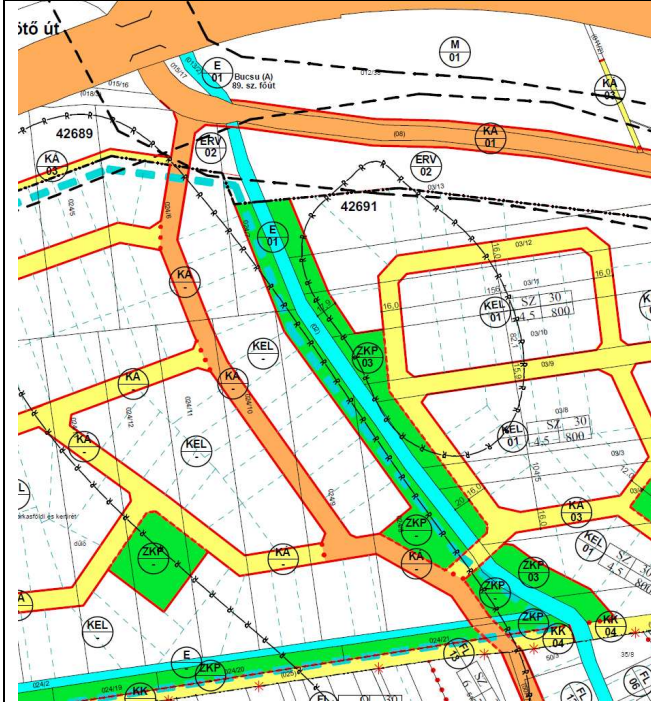
Hatályos településszerkezeti terv részlete



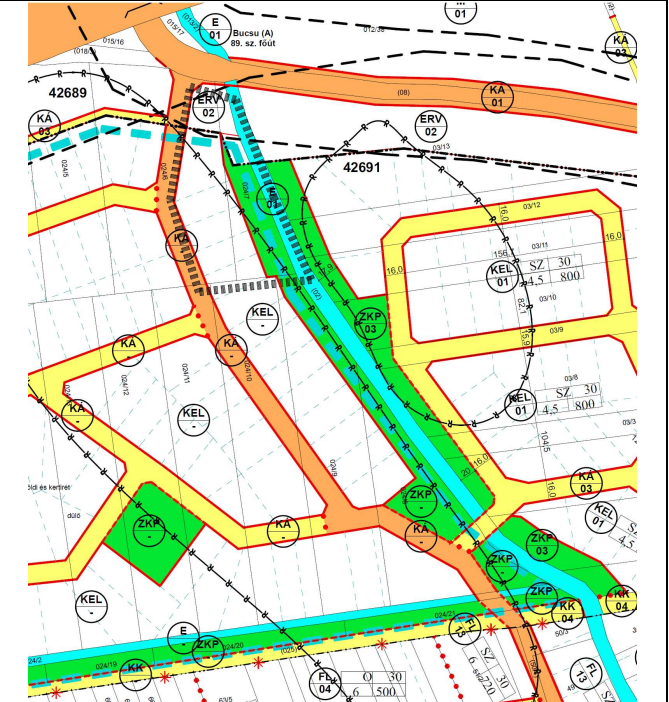
Javasolt településszerkezeti terv részlete



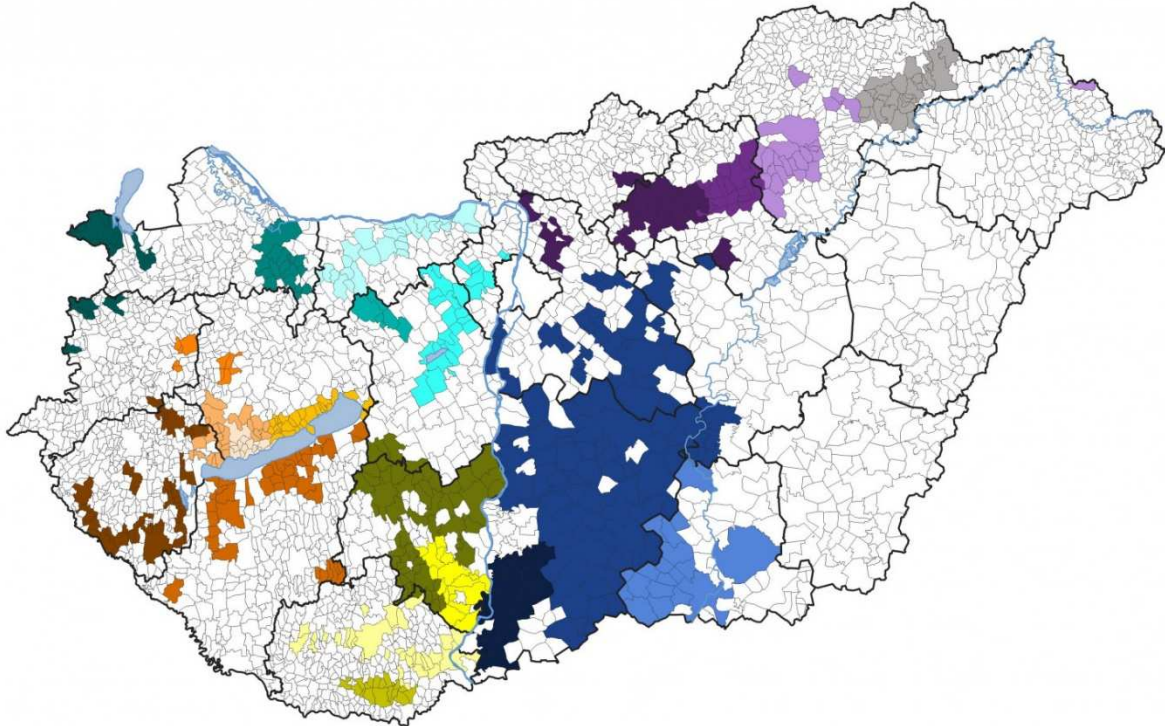
Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási terv részlete



A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.



Borrégió	Borvidék	Szín	Borrégió	Borvidék	Szín
Balaton borrégió	Badacsonyi borvidék	[Orange]	Duna borrégió	Csongrádi borvidék	[Dark Blue]
	Balatonfüred-Csopaki borvidék			Kunsági borvidék	[Light Blue]
	Balaton-felvidéki borvidék			Hajós-Bajai borvidék	[Dark Purple]
	Nagy-Somlói borvidék			Bükk borvidék	[Light Purple]
	Balatonboglári borvidék			Egri borvidék	[Dark Purple]
	Zalai borvidék			Mátrai borvidék	[Dark Purple]
Felső-Pannon borrégió	Neszmélyi borvidék	[Green]	Pannon borrégió	Pécsi borvidék	[Yellow]
	Etyek-Budai borvidék			Szekszárdi borvidék	[Light Green]
	Móri borvidék			Villányi borvidék	[Green]
	Pannonhalmi borvidék			Tolnai borvidék	[Green]
	Soproni borvidék			Tokaji borvidék	[Grey]

Borvidéki települések - Sé nem érintett

**Gyümölcs termőhelyi kataszter érintettségének vizsgálata**

- Sé község területén a [Termőhelyi kataszter a Nébih által bejegyzett területekről](#) (2014. március - 2021. december 31.) nyilvántartása alapján nincsen ingatlan nyilvántartva
- [Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján](#) a Sé 298/3, 071/17 hrsz-ú ingatlanok nem részei a gyümölcs termőhelyi kataszternek. (2014. március előtt felvett területek) (Forrás: <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)

A biológiai aktivitási érték számítással igazoltuk, hogy a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterület a már kijelölt Szünöse-patak menti nagy összefüggő új zöldterületi rendszer része, annak kiegészítésével tovább bővített része lesz és egyben alkalmas az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

<b>Sé 11. sorszámú településrendezési eszközeinek módosítása (2025.)</b>								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	<b>Beépítésre szánt</b>				<b>Beépítésre nem szánt</b>			
298/3 és részben 071/17 hrsz	FL terület	2,4	0,0529	0,12696	E egyéb vízgazdálkodási terület	7	0,0529	0,3703
	<b>BA kompenzáció</b>							
024/7 hrsz	Zkp zöldterület	6	0,075	0,45	KEL kertvárosias lakóterület	2,7	0,075	0,2025
<b>Összesen</b>				<b>0,57696</b>				<b>0,5728</b>

A biológiai aktivitási érték többletpontszáma 0,00416 pontérték, amely a soron következő településrendezési eszköz módosításakor igénybe vehető.

**Közműellátás**

A terület közműellátása teljeskörű, fejlesztést a környező Deák Ferenc utcában teljeskörűen kialakított utcai hálózatról a közműellátás biztosítható.



**Közműellátás a Deák Ferenc utca környezetében (ekozmu.hu)**

### **Közlekedés**

A Deák Ferenc utca burkolt, kiépített kiszolgáló útként funkcionáló közlekedési területtel biztosítja a lakótelkek kiszolgálását.

### **Örökségvédelmi érintettség**

#### **Műemlék védelem:**

A községben műemléki védettség és helyi védelemmel érintett ingatlan nincsen.

#### **Régészeti lelőhelyek:**

A 298/3 és 071/17 hrsz tervezési terület és annak tömbterületén ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem található.

A csereterületként kertvárosias lakóterületből 750 m<sup>2</sup>-es zöldterületbe sorolásra javasolt területrész a 42689 azonosítójú régészeti lelőhelyet érinti a Szünöse-patak jobb partján.

Sé község közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyeket vették nyilvántartásba:

azonosító	település	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
33353	Sé	2	Doberdó	szakmai	287/8, 287/9, 0140, 287/7
36034	Sé	3	Malomi-dűlő	kiemelten védett	079, 078, 235/8, 235/9, 235/10, 235/11, 235/12, 235/136, 235/137, 235/59, 027/6, 235/58, 235/57, 235/56, 235/55, 235/54, 235/53
38564	Sé	4	Táncsics Mihály utca 5.	szakmai	245, 246, 252, 247, 186/1
42689	Sé	5	Kertalja dűlő	szakmai	49, 50/2, 54/2, 56, 55/2, 57, 58, 59, 024/9, 024/2, 024/14, 024/13, 024/20, 024/11, 024/12, 024/10, 025, 024/21, 024/8, 024/6, 024/7,

Sé telepítési tanulmányterv 298/3, 071/17, 024/7 hrsz ingatlan, településrendezési eszközök  
módosításának megalapozása érdekében

					024/5, 024/24, 50/3, 50/4, 50/5, 51/1, 51/2
42690	Sé	6	Hammat- dűlő	szakmai	081/6, 081/7, 081/8, 081/9
42691	Sé	7	Kertalja dűlő II.	szakmai	03/10, 03/9, 03/8, 03/3, 03/11, 03/12, 03/13
93101	Sé	9	Szent Kereszt templom helye, temető	szakmai	032, 286/6, 286/4, 286/5, 063/2, 284, 283
55206	Torony	12	Rövidek	szakmai	235/8, 235/9, 235/10, 235/11, 235/12, 0127/8, 0127/9, 235/18, 235/81, 235/109, 235/110, 235/112, 235/117, 235/100, 235/45, 235/37, 235/38, 235/39, 235/40, 235/41, 235/43, 235/22, 235/23, 235/24, 235/36, 235/35, 235/34, 235/33, 235/25, 235/32, 235/59, 235/69, 235/70, 235/44, 235/66, 235/67, 235/68, 235/72, 235/71, 235/73, 235/80, 235/62, 235/63, 235/65, 235/79, 235/78, 235/77, 235/76, 235/75, 235/74, 235/82, 235/84, 235/83, 235/122, 235/123, 235/124, 235/125, 235/130, 235/131, 235/129, 235/92, 235/91, 235/132, 235/93, 235/133, 235/128, 235/127, 235/126, 235/26, 235/27, 235/28, 235/31, 235/30, 235/29, 235/94, 235/95, 235/101, 235/97, 235/96, 235/99, 235/98

A régészeti lelőhely esetén a külön jogszabály szerinti protokollt kell követni földmunkával járó beruházás megkezdése és folytatása során.

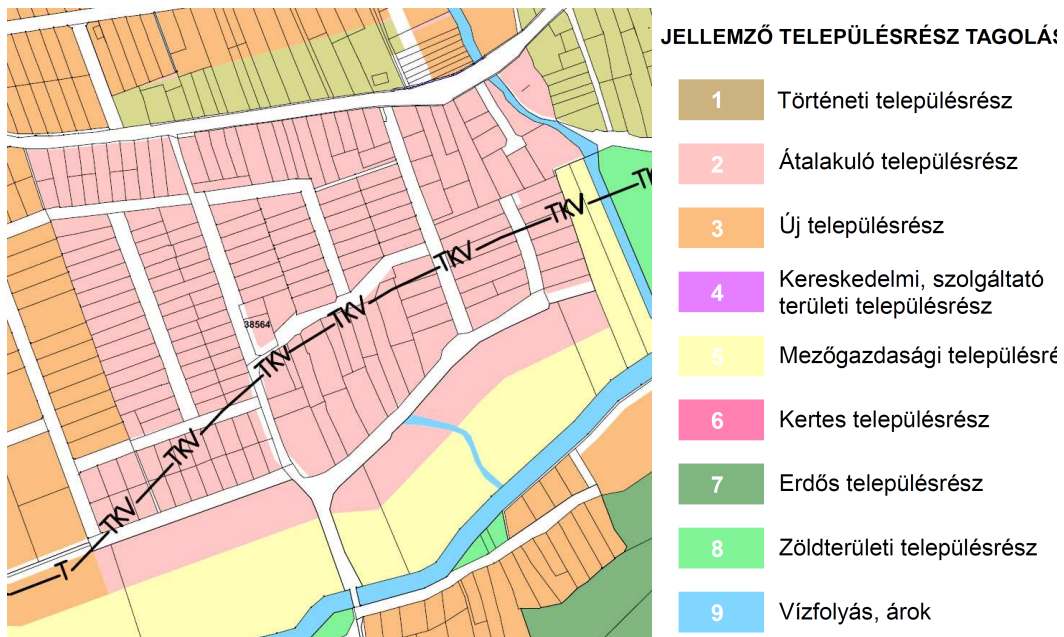


**Régészeti lelőhelyek kiterjedése és helye Sében**

### **Műemlék – helyi érték**

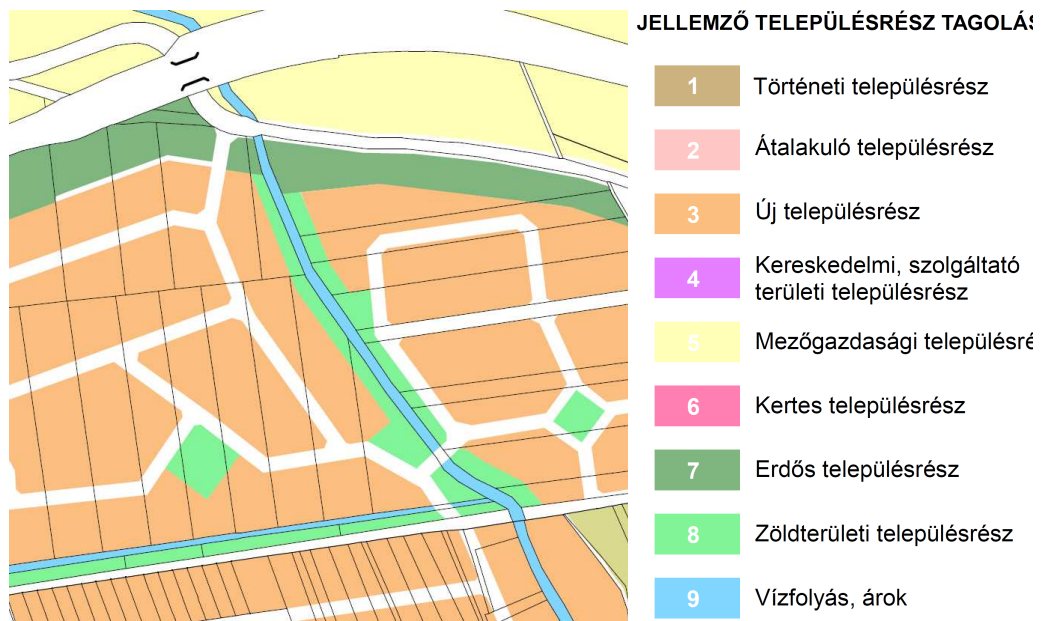
A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet a 8/2018 (XII.31.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A 298/3, 071/17 lakóterülettel érintette részét is magába foglaló tömb átalakuló településrészbe van besorolva. A területen helyi védett építmény nem található.

A megszűnő vízgazdálkodási terület módosítandó a településképi rendeleten les átalakuló településrészbe, illetve a déli odalon pedig mezőgazdasági településrész kijelölése szükséges a megszűnő vízgazdálkodási terület helyett.



**2.melléklet a 8/2018 (XII.31.) önkormányzati rendelethez**

A 024/7 hrsz csereterületként kertvárosias lakóterületből a korábban kijelölt zöldterület bővítmenyeként tervezett újabb zöldterületet ki kell jelölni a TKR 2. mellékletében és az új településrészből zöldterületi településrészbe kell majd sorolni összhangban a módosuló településrendezési eszközökkel.



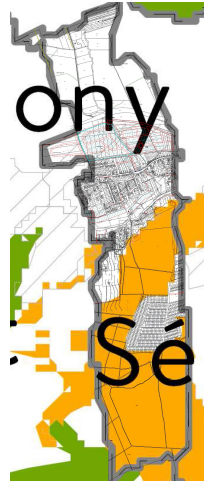
**2.melléklet a 8/2018 (XII.31.) önkormányzati rendelethez**

**Természetvédelmi érintettség** nincsen.

A tervezési terület természetvédelmi, ex-lege, NATURA 2000, nemzeti ökológiai hálózat területét sem érinti.

A táj- és természetvédelem körébe tartozó övezetek közül a következők találhatók az igazgatási területen a MATrT alapján:

- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosójának övezete (narancssárga) – nem érinti a tervezési területeket.



- tájképvédelmi terület övezete nem érinti az Arany-patak bal partján fekvő tervezési területeket



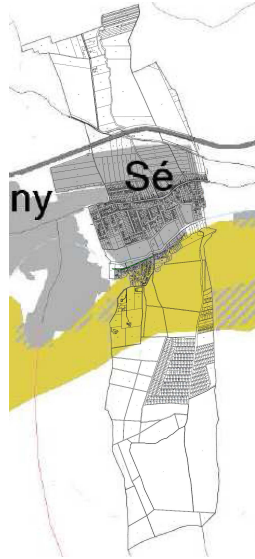
A fentiek közül a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete és az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete sem érinti. A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökológiai viszonyában jelentős változás nem várható.

**A Vas Megyei TrT alapján**

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete nem érinti a tervezési területeket.



- tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területeket.



A fentiek közül a tervezési területet egyik övezet sem érinti.

A tervezett módosítás a tájképet lényegesen nem változtatja meg, a táj évszázadok során kialakult jellege a jövőben megmarad, a meglévő táj jellegzetességeinek jelentős változása nem várható, illetve a tájrészlet kedvező tájképi adottságai továbbra is érvényesíthetők. A településszerkezeti előírások módosítása során a jövőben a tájképvédelmi érdekek nem sérülnek.

### **Egyedi tájértékek**

A tervezési területen és 100 méteres környezetében egyedi tájérték nem található. A település egyedi tájértékei és azok környezete a településrendezési terv módosítása után várható fejlesztések során nem változik, rájuk hatással nem lesz.

### **Natura 2000 területek**

A község területén NAUTRA 2000 terület nem található. A településrendezési terv módosítása után várható fejlesztések során a távoli Natura 2000 területek ökológiai állapota nem változik. Sé Község területén az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság által felügyelt tájhasználat folyik. A Natura 2000 védettségű területeket, az Országos Ökológiai Hálózat elemeit, illetve a település védett természeti értékeit (növény- és állatfajok) szintén a Nemzeti Park Igazgatóság szakemberei felügyelik.

**Mezőgazdasági és erdőterületek érintettsége:**

A 298/3 kivett belterületi ingatlan, nem érint mezőgazdasági területet.

A 071/17 helyrajzi számú ingatlant érintő tervezett változás 2001. óta részben falusias lakóterületbe tervezett és nagyobb részben a jelenlegi mezőgazdasági használat megtartását szolgáló változás. A megszűnt árok rendezése, és a vízgazdálkodási terület rendezési tervben való törlése nem érinti hátrányosan a mezőgazdasági művelésbe vont és a jövőben is az Arany-patak felől abban maradó területrészt. A 071/17 hrsz rét (R4) művelési ágban van és déli része a jövőben is abban marad.

A 024/7 hrsz ingatlan jelenleg szántó (Sz3) művelési ágban van. A hatályos településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterület része és részben a patak menti sávban zöldterület besorolású. A terület igénybevételére a volt vasúttól északra megvalósuló lakóterülettel egyetemben, több ütemben és későbbi időszakban kerülhet sor.

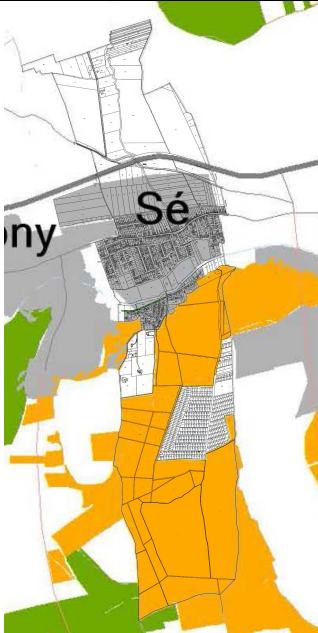
**Erdőtervezett területek Sé a 024/7, 298/3, 071/17 hrsz környezetében nem találhatóak:**

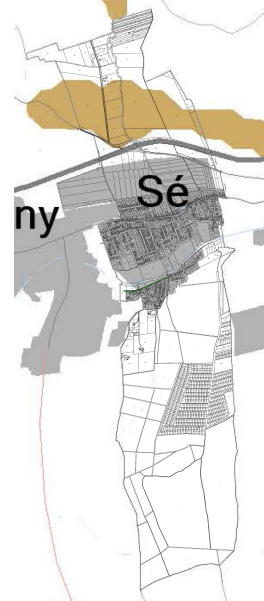
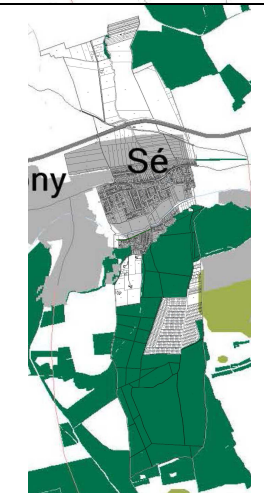
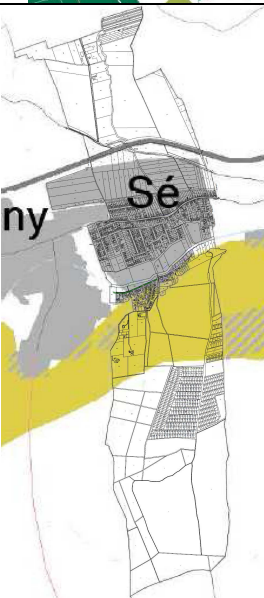


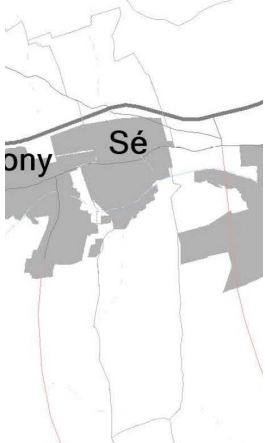
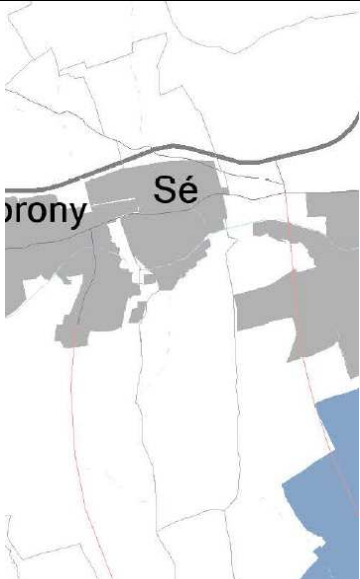
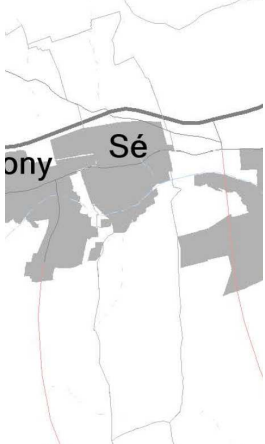
**Üzemtervezett erdőterületek Sé belterület környezetében (részlet)**

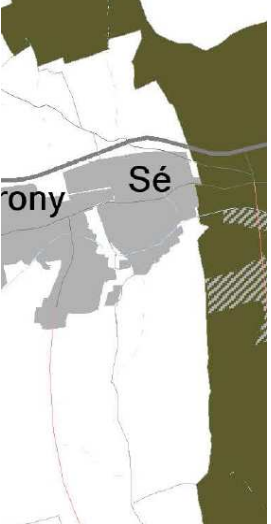
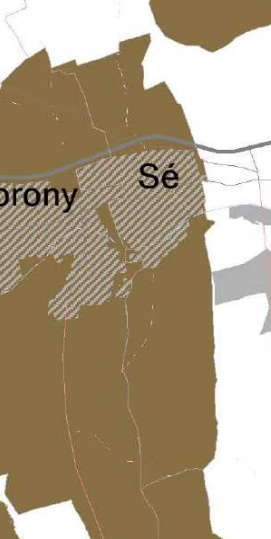
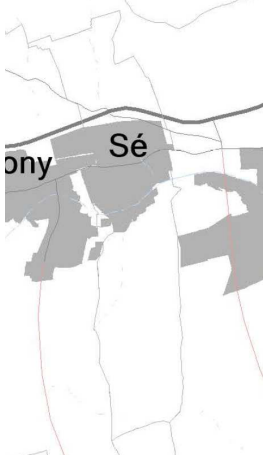
A Vas vármegyei területrendezési terv térségi övezetei közül az alábbiak érinti a birtokközpont területet:

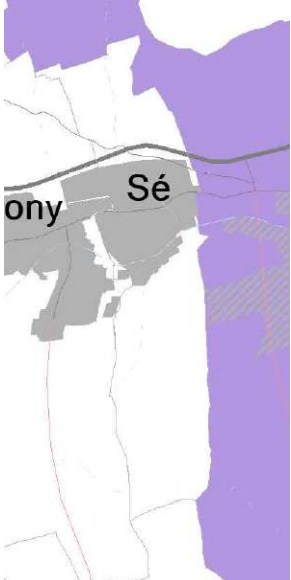
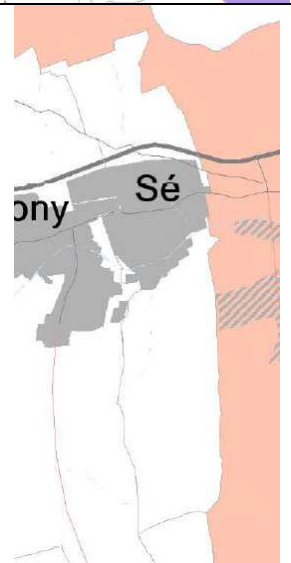
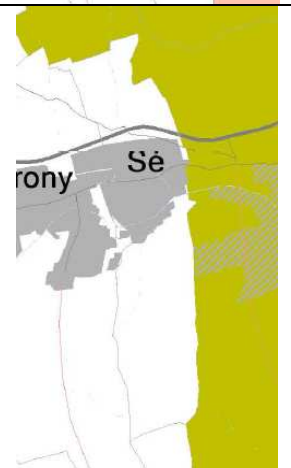
Térségi területfelhasználás megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi szerkezeti terv
VTrT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett települési térségként	


Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffer terület övezete	Nem érinti	

<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	
<p>Erdők övezete</p> <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Nem érinti.</p> <p>Nem érinti.</p>	
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>A tervezési területeket nem érinti.</p>	

<p>Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	 <p>The map shows the settlement area of Sé, Hungary, highlighted in grey. The area is situated within the world heritage zone, which is also indicated by grey shading. The map includes labels for 'ony' and 'Sé'.</p>
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	 <p>The map shows the settlement area of Sé, Hungary, highlighted in grey. The area is situated within the water quality protection zone, which is also indicated by grey shading. The map includes labels for 'rony' and 'Sé'.</p>
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	 <p>The map shows the settlement area of Sé, Hungary, highlighted in grey. The area is situated within the large river channel zone, which is also indicated by grey shading. The map includes labels for 'ony' and 'Sé'.</p>

<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Ásványi nyersanyag vagyontöredék övezete által érintett települések</p>	<p>Érinti, a tervezés során bányaterület kijelölése nem tervezett</p>	
<p>Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

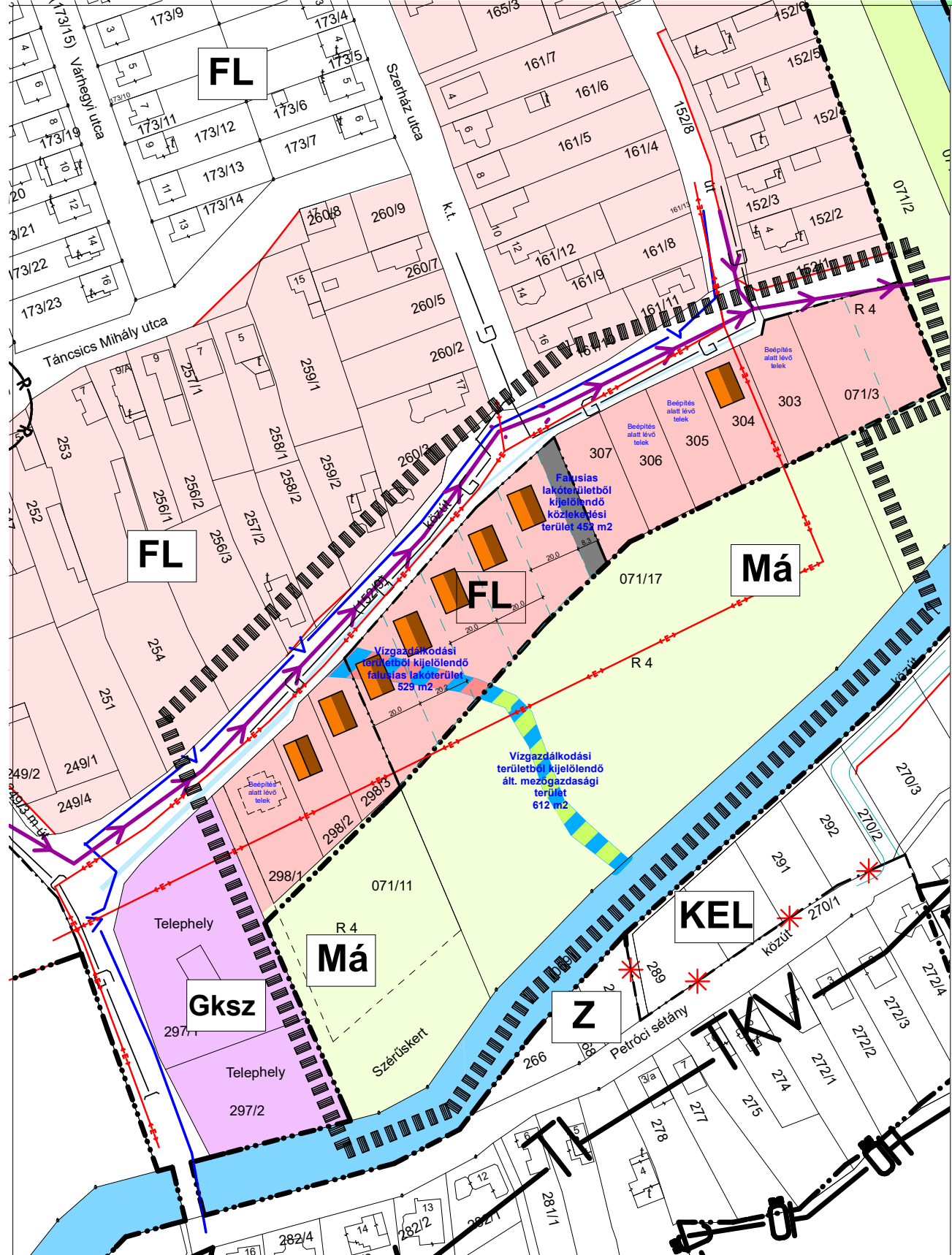
<p>Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

Víztervezési fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti a megvalósult Dozmati tározó keretében.	 A map showing the location of the Dozmati reservoir in the area of Sé. The map is partially obscured by a blue vertical bar. The text 'rony' and 'Sé' are visible on the map.
---	--	--

Szombathely, 2025. augusztus 21.



Gergye Péter  
TT/1-18-0204  
vezető településtervező



**MEGJEGYZÉSEK**  
 $\pm 0,00$  = tervezett földszinti padlószint  
 - Helyszíni méretellenőrzés kötelező!

Tervezési terület és környezetének besorolásai

- FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- FALUSIAS LAKÓTERÜLETBŐL KIJELEŐLENDŐ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- TERÜLETBŐL FALUSIAS LAKÓTERÜLETBE SOROLANDÓ TERÜLETRÉSZ
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETBŐL ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBE SOROLANDÓ TERÜLETRÉSZ

- Telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Tervezett új beépítés
- Meglévő belterület határa
- Tervezett belterület határa

- Közművek**
- Villamos energia ellátás
  - Csapadékvíz-elvezető csatorna
  - Szennyvízelvezető csatorna
  - Vízvezeték
  - Gázvezeték

**JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK:**

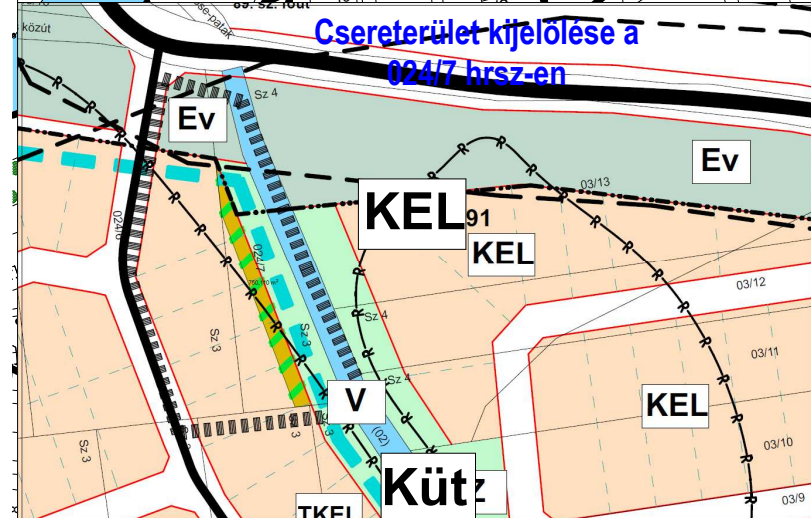
30/A.§ M02 jelű övezet a mezőgazdasági területnek belterületi, árvízi előtéssel veszélyeztetett része, mezőgazdasági növénytermesztés céljára korlátozás nélkül hasznosítható. Állattartásra szolgáló építmény elhelyezése az övezetek területén belül nem lehetséges. Az övezet területén, amennyiben a telek területe a 30.000 m<sup>2</sup>-t meghaladja

- a) mezőgazdasági tároló rendeltetési egység a terület 3%-os beépíttségéig
- b) mezőgazdasági termékfeldolgozó rendeltetési egység a terület 3%-os beépíttségéig
- c) igazgatási a terület rendeltetési egység 3%-os beépíttségéig
- d) telkenként egy lakásegység vagy két pihenőszoba rendeltetési egységek a terület 1,5%-os beépíttségéig helyezhető el."

HÉSZ 31.§ (1) Az övezetbe a folyóvizek medre és partja, közcélú nyílt csatornák medre és partja, egyéb vízgazdálkodással kapcsolatos műtárgyak tartoznak.  
 (2) A területek a szabályozási terv rendeltetésük szerint E01-03 jelű övezetekbe sorolja.  
 (3) Az övezetek területén kizárólag a rendeltetést szolgáló, a vízgazdálkodással, vízkár elhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el.  
 32.§ (2) E02 jelű övezet a közcélú vízárvok céljára kijelölt terület.

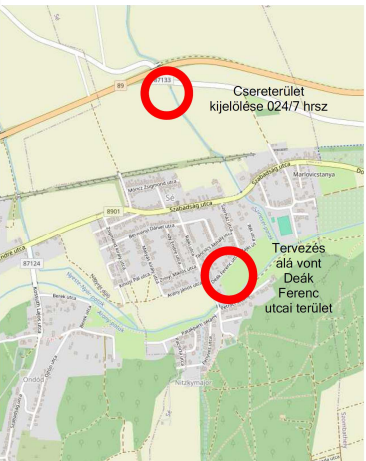
**JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

A korábbi vízgazdálkodási terület északi része csatlakozik a már meglévő **FALUSIAS LAKÓTERÜLET FL-14-SZ-30-4-5-1000 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETHEZ.**  
 A korábbi vízgazdálkodási terület déli része csatlakozik a már meglévő **M-02 jelű mezőgazdasági övezet**hez.



**MEGJEGYZÉSEK**  
 $\pm 0,00$  = tervezett földszinti padlószint  
 - Helyszíni méretellenőrzés kötelező!

- Tervezési terület és környezetének besorolásai
- KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
  - ZÖLDTERÜLET KÖZPARK TERÜLET
  - KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETBŐL KIJELEŐLENDŐ ZÖLDTERÜLET CSERETERÜLET



<h2>MODULOR</h2>		TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT 9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2. TEL:94/509-244; modulor.gergye@t-online.hu	
MEGBÍZÓ:		Janzsó László, 9789 Sé, Petőfi Sándor utca 8.	
RAJZ MEGNEV:		<b>Telepítési tanulmányterv</b> 289/3 és 071/17 hrsz ingatlan fejlesztéséhez, 024/7 hrsz csereterület igénybevételével	
FELELŐS TERVEZŐ:	 GERGYE PÉTER	MÉRETARÁNY:	M 1:2000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TT/1 18-0204/2026	MSZ:	014/2025.
		RSZ:	11.
		DÁTUM:	2025.

## Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

- a) Sé 298/3 és 071/17 hrsz ingatlanjait érintő vízgazdálkodási területet felülvizsgálja és „Sé község csapadékvíz-elvezetési rendszerének fejlesztési” című projekt keretében megvalósult új csapadékvíz elvezetés alapján funkcióját veszített árok területét a környező területfelhasználásokba olvasztja. Ennek megfelelően a volt vízgazdálkodási terület északi része falusias lakóterületbe kerül ~529 m<sup>2</sup> nagyságban, a volt árok déli része vízgazdálkodási területből mezőgazdasági területbe kerül besorolásra ~612 m<sup>2</sup> nagyságban.
- b) Az falusias lakóterületbe kerülő egykori vízgazdálkodási terület FL-14 jelű építési övezeti előírást kapja. A 071/17 hrsz terület déli részén megszűnő vízgazdálkodási terület mezőgazdasági terület besorolást és M-02 jelű övezeti előírást kapja. A 071/17 hrsz mezőgazdasági területben maradó részéhez magánút kijelölése szükséges. Csere területként:
- c) a 024/7 hrsz területen az új beépítésre szánt terület csereterületeként TKEL jelű lakóterület kerül megszüntetését és a Szünöse-patak mentén kijelölt zöldterület bővítéseként zöldterület közpark területbe átsorolásra 750 m<sup>2</sup> nagyságban a biológiai aktivitási értékszámítással összefüggésben.

A tervezett fejlesztés elősegíti a Sé község kiépített új csapadékvíz-elvezetőrendszere által funkcióját veszett árok megszüntetését és hatályos településrendezési eszközökből való törlését. A fejlesztés elősegíti a Deák Ferenc utca déli térfalának egységesebb kialakítását. A 024/7 hrsz-en kijelölendő új zöldterület illeszkedik a Szünöse-patak menti tervezett egységes zöldfelületi rendszerhez.

A tervezet igazolja, hogy megfelel az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó Méptv, és területrendezésiről szóló törvény előírásainak a szükséges csereterület biztosítása mellett.

A tervezet partnerségi egyeztetésre bocsátását támogatom.

Sé, 2025. augusztus 23.



.....  
Puklerné Kovács Erika Eszter

önkormányzati főépítész

## Főépítési feljegyzés

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

**Sé Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök 11. sorszámú módosítása kapcsán az alábbi módosítási célok esetében Sé 298/3, 071/17, 024/7 hrsz-ú ingatlan területét érintő beruházási terület vonatkozásában:**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

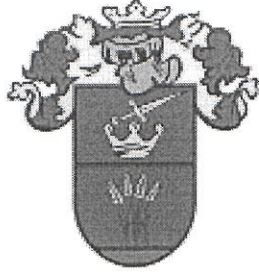
Részletes helyszínrajz, mely tartalmazza

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- javasolt övezeti előírásokat (beépítési mód, maximális beépíthetőség, minimális zöldfelület, építménymagasság)
- változást szemléltető beépítési tervet a javasolt beépítéssel (tervezett épületek)
- zöldfelületet, csere zöldterület kijelölését
- gépjármű közlekedésre szolgáló felületek.

Sé, 2025. augusztus 23.



.....  
Puklerné Kovács Erika Eszter  
önkormányzati főépítész



**Sé Község Önkormányzata**

Levelezési cím: 9789 Sé, Szabadság u. 29. Telefon: 94/540-535

E-mail: jegyzo@se.hu; www.se.hu

---

**K I V O N A T**

Sé Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. augusztus 25-i rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**51/2025. (08. 25.) számú határozata**

Sé Község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése alapján Janzsó László kérelmező által benyújtott Sé, 298/3 hrsz, a 071/17 hrsz és a 024/7 hrsz-ú ingatlanokat telepítési tanulmánytervet befogadja.

Sé Község Önkormányzatának képviselő-testülete telepítési tanulmánytervhez készített főépítész feljegyzéseket elfogadja.

Sé Község Önkormányzatának képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a tervet véleményeztesse a partnerekkel.

Felelős: Nagy Róbert polgármester

Határidő: 2025. szeptember 15.

K.m.f.

  
/:Nagy Róbert s.k.:/  
polgármester

  
/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:  
Sé, 2025. szeptember 8.

  
/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző