

Iktatószám:

Megbízott Települési főépítész: Bán Gergely
Telefon: +36 30/2654510

Tárgy: **Szakmai állásfoglalás településképi
véleményhez**

ÉTDR szám:
2853 Kömlőd, Határ utca Hrsz.: 231/26 ingatlanon
tervezett új lakóépület építése építési engedélyezési
terve településképi véleményezés

Kérelmező adatai: **Király Alíz**
2066 Szár, Arany János utca 41.
00 36 30 437 5984
és
Fanta Bence Balázs
2800 Tatabánya, Lehel utca 52.
00 36 30 236 3852

Tervező adatai:
neve: **Páll Ákos István**
É 11-0297

Kérelmet benyújtó: **Planbau Mérnöki Iroda Kft.**
H-2800 Tatabánya, Réti út 172.
Páll Ákos István

Építkezés adatai: tárgya: **2853 Kömlőd, Határ utca hrsz: 231/26 ingatlanon tervezett új lakóépület építési engedélyezési terve településképi véleményezés**

A helyi beépítés feltételeit KÖMLÖD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 17/2005. (XII. 2) Ök. rendelete (továbbiakban HÉSZ) szabályozza.

A tervezett ingatlan területén történő építésre vonatkozóan a HÉSZ az alábbi beépítési paramétereket írja elő:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET / ÖVEZETJELE: Lke2
ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
BEÉPÍTÉSI MÓD : O
LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%): 30
MEGENGEDETT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m): 4,5
KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m2): 800
MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET (%):50

A konzultáció elektronikusan megküldött dokumentáció alapján készült.

A megküldött dokumentumok: EPAPIR-20251104-2401

Az elektronikusan megküldött dokumentáció alapján a 2853 Kömlőd, Határ utca hrsz: 231/26 ingatlanon tervezett családi ház építési engedélyezési terve településképi szempontból megfelel a Településképi rendelet és a Településképi arculati kézikönyvben foglaltaknak.

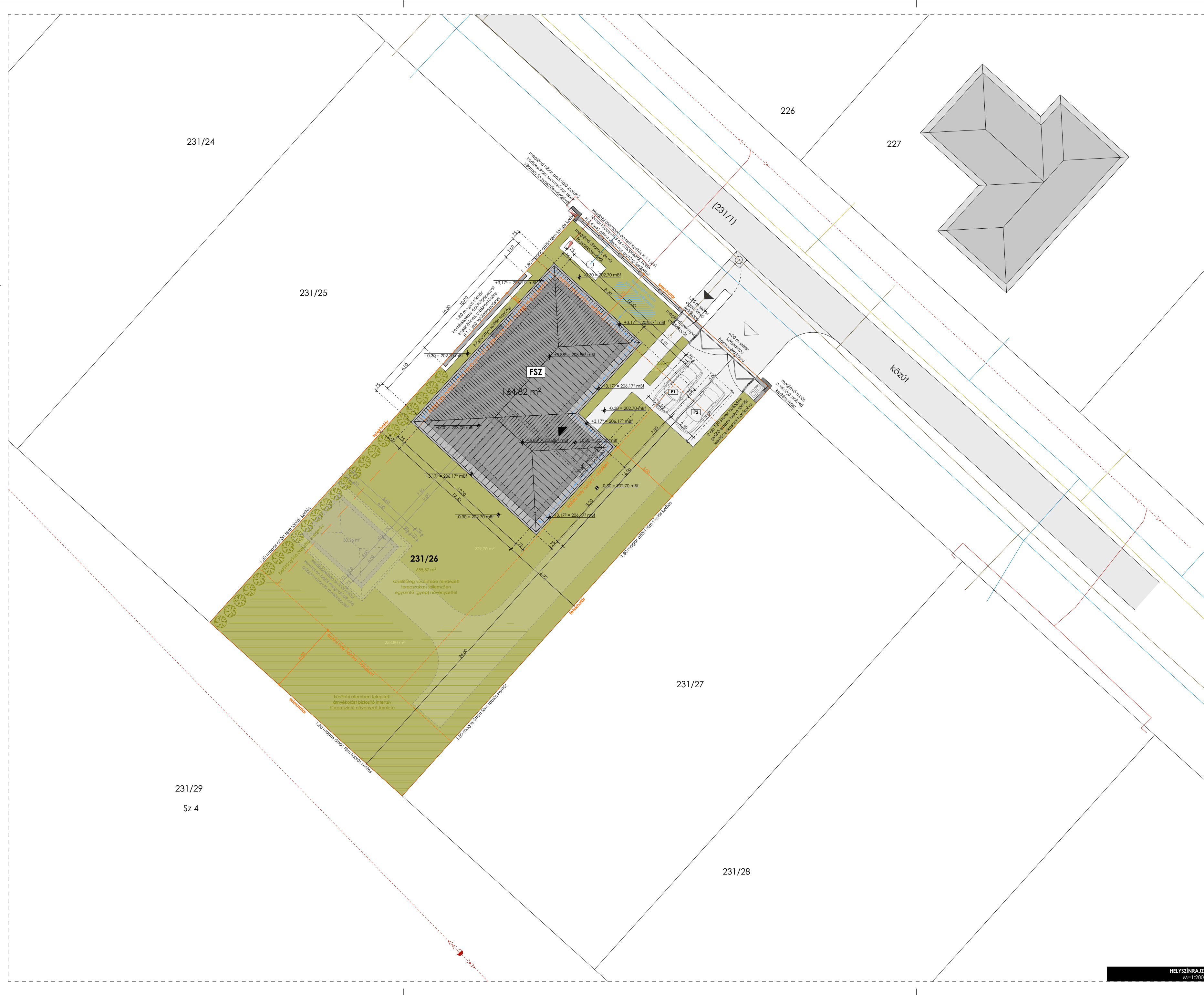
A benyújtott dokumentáció alapján jóváhagyó településképi vélemény kiadását javaslom.

Mellékletek: Elektronikusan megküldött tervdokumentáció

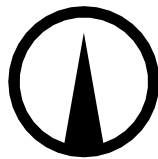
2025.11.18.



Bán Gergely
Kömlőd Község Önkormányzatának megbízott települési főépítésze
telefon: +36302654510



ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK	
Övezeti jel:	Lke-2
Beépítési mód:	O (oldalhatáron álló)
Kialakítható telekterület:	800 m ²
Beépíthető telekterület:	400 m ²
Beépítettség:	max. 30%
Építménymagasság:	max. 4,5 m
Zöldterület:	min. 50%
Építési hely	
előkert:	min. 5 m
oldalkert:	min. 6 m
hátsókert:	min. 6 m
BEÉPÍTHETŐSÉG ADATAI	
Telek területe:	955 m ²
Jelenlegi beépített alapterület:	0,00 m ²
Beépíthető alapterület:	286,50 m ²
Jelenlegi zöldfelületi alapterület:	955,00 m ²
Kialakítandó minimális zöldfelület:	477,50 m ²
TERVEZETI BEÉPÍTÉS ADATAI	
Tervezett beépítési mód:	O (oldalhatáron álló)
Tervezett beépített alapterület:	164,82 m ²
Tervezett beépítettség:	17,26%
Tervezett építménymagasság:	3,52 m
Tervezett zöldterületi alapterület:	658,98 m ²
Tervezett zöldterületi arány:	69,00%
GÉPJÁRMŰTÁROLÓ MELLÉKÉPÜLETTEL MEGVALÓSÍTHATÓ BEÉPÍTÉS	
Megvalósítható beépített alapterület:	195,18 m ²
Megvalósítható beépítettség:	20,44%
Megvalósítható zöldterületi alapterület:	486,60 m ²
Megvalósítható zöldterületi arány:	50,95%
A terület építési előírásait tartalmazza:	
• Kömlőd Község Önkormányzata 17/2005. (XII.5.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (egyrészes szerkezetben) 6.§(2).	
• Kömlőd Község Önkormányzata 17/2016. (XV.19.) önkormányzati rendelete a településképi védelemről (TKR)	



Építők:

Király Alíz
2086 Szár, Arany János utca 41.
00 36 30 437 5884

&

Fanta Bence Balázs
2800 Tatibánya, Lehel utca 52.
00 36 30 236 3852

Munka megnevezése:

Új lakóépület építése

Építkezés helyszíne:

2853 Kömlőd, Határ utca
Hrsz.: 231/26

Megjegyzések:

A tervek szerzői jogvédelem alatt állnak, az alább jelzett tervezők szellemi tulajdonát képezik, másolások, továbbdolgozások írásos beleegyezésük nélkül nem történhet!

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

± 0,00 = 203,00 mBf

planbau

Planbau Mérnöki Iroda Kft.
H-2800 Tatibánya, Rák utca 172.

Feladós tervező:

Páll Ákos István É 11-0297

Építész:

Toth András

Tartószervezet:

Wagner Csaba T 13-13631

Épületgépészet:

Velencei Zoltán GT 11-0396

Épületvillamosság:

Kaszál László VT 11-0033

Rajz:

Helyszínrajz

Lépték:

Dátum:

Terv típus:

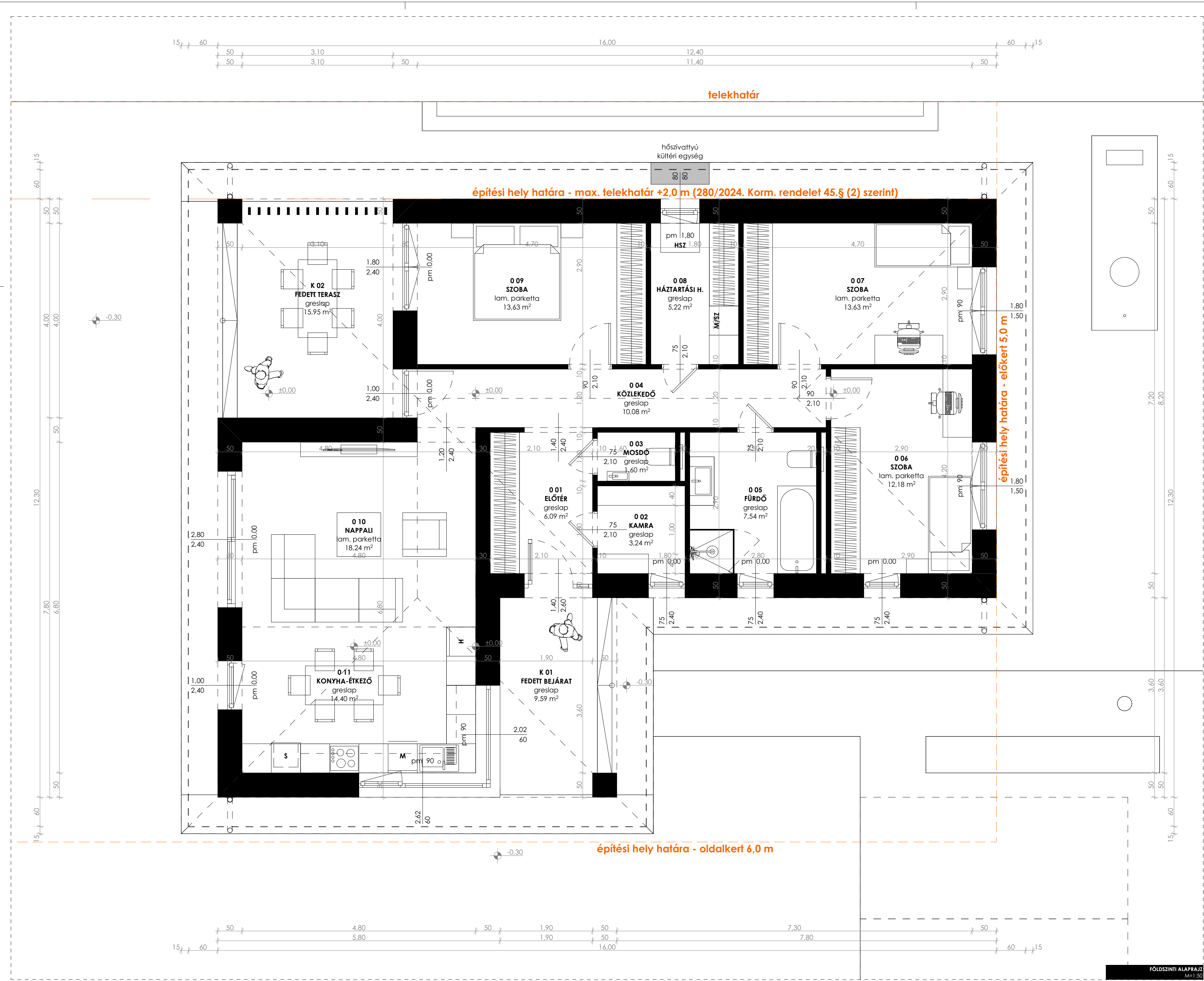
1:200

2025. 11. 04.

Településképi vélemény

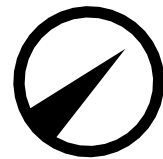
Rajzsorszám:

2502-TV-R01-TE11



HASZNOS ALAPTERÜLET			
I D	helyiség	padlóburkolat	terület
0 01	előtér	greslap	6,09
0 02	kamra	greslap	3,24
0 03	mosdó	greslap	1,60
0 04	köztükedő	greslap	10,08
0 05	fürdő	greslap	7,54
0 06	szoba	lam. parketta	12,18
0 07	szoba	lam. parketta	13,63
0 08	háztartási h.	greslap	5,22
0 09	szoba	lam. parketta	13,63
0 10	nappali	lam. parketta	18,24
0 11	konyha-étkező	greslap	14,40
			105,85 m²

KÜLSŐ TEREK			
I D	helyiség	padlóburkolat	terület
K 01	fedett bejárat	greslap	9,59
K 02	fedett terasz	greslap	15,95
			25,54 m²



Építők:
Király Alíz
2066 Szár, Arany János utca 41.
00 36 30 437 5984

&

Fanta Bence Balázs
2800 Tatabánya, Lehel utca 52.
00 36 30 236 3852

Munka megnevezése:
Új lakóépület építése

Építkezés helyszíne:
2853 Komlód, Határ utca
Hrsz.: 231/26

Megjegyzések:
A tervek szerzői jogvédelem alatt állnak, az alább jelzett tervezők szellemi tulajdonát képezik, másolásuk, továbbdolgozásuk írásos beleegyezésük nélkül nem történhet!

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

± 0,00 = 203,00 mBf



Felkészítő tervező:
Pál Ákos István É 11-0297

Építész:
Tóth András

Tartószerkezet:
Wagner Csaba T 13-13631

Épületgépészet:
Venczel Zoltán GT 11-0396

Épületvillamosság:
Kaszál László VT 11-0033

Rajz: Földszinti alaprajz

Lépték:
1:50

Dátum:
2025. 11. 04.

Terv típus:
Településképi vélemény

Rajzszám:
2502-TV-R01-TE21



A HATÁR UTCA DÉLI VÉGÉBEN TALÁLHATÓ, 231/30 HRSZ.-Ú TELKEN ÉPÍTÉS ALATT ÁLLÓ LAKÓÉPÜLET - 2025. 10. 04.



A HATÁR UTCA TÚLSÓ OLDALÁN ÉSZAKABBRA TALÁLHATÓ ÚJABB ÉPÍTÉSŰ LAKÓÉPÜLET - 2025. 10. 04.



AZ ÉPÍTÉSSEL ÉRINTETT, 231/26 HRSZ.-Ú TELEK JELENLEGI ÁLLAPOTA AZ UTCAFRONT FELŐL - 2025. 10. 04.



AZ ÉPÍTÉSSEL ÉRINTETT TELEKKEL KÖZVETLENÜL SZEMBEN, A 227 HRSZ.-Ú TELKEN TALÁLHATÓ RÉGEBBI LAKÓÉPÜLET - 2025. 10. 04.

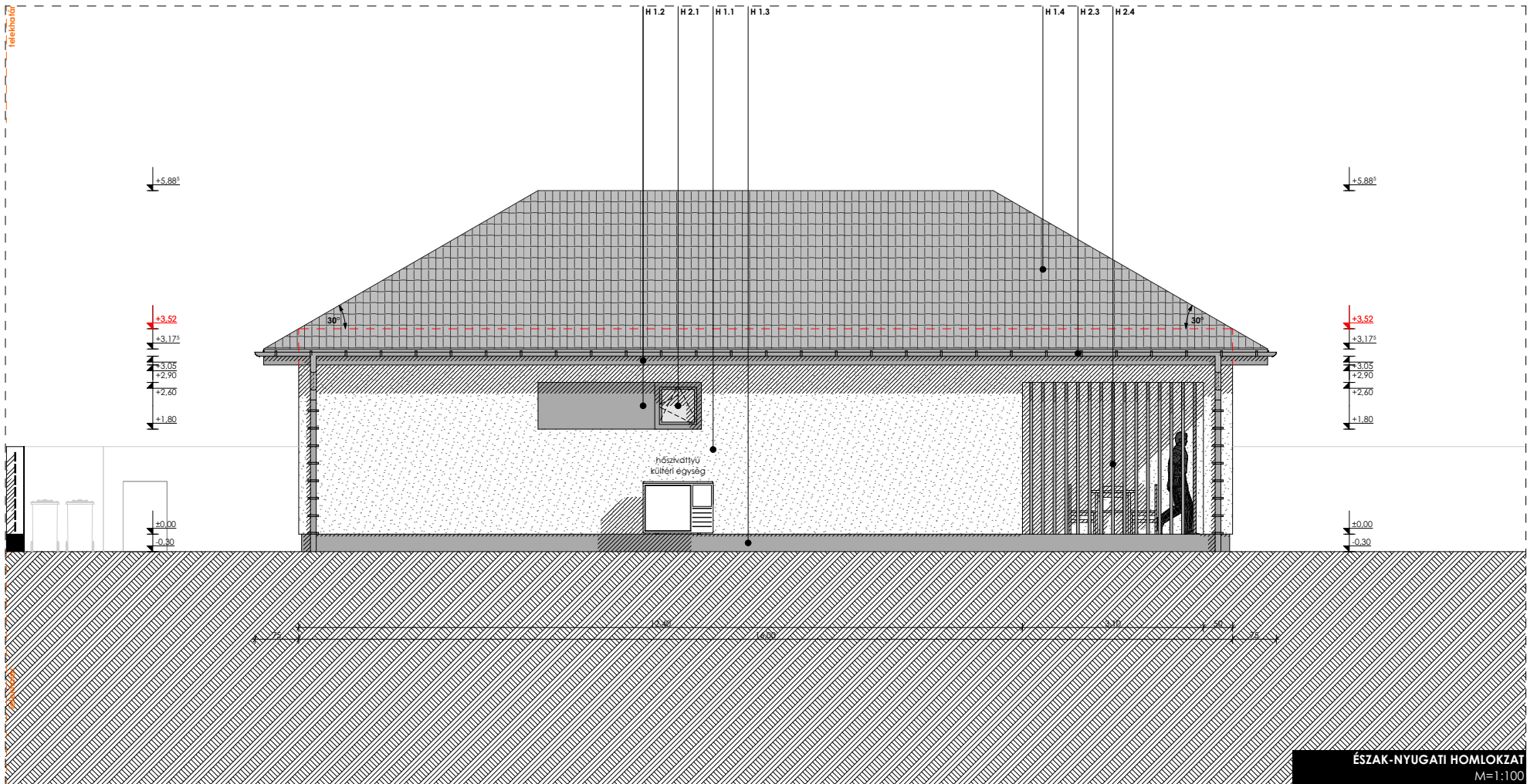


AZ ÉPÍTÉSSEL ÉRINTETT 231/26 HRSZ.-Ú TELEK JELENLEGI ÁLLAPOTA A HATÁR UTCA ÉSZAKIBB IRÁNYÁBÓL - 2025. 10. 04.



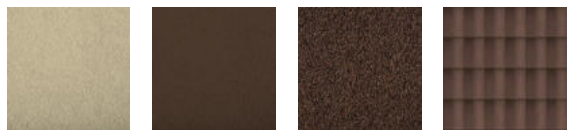
AZ ÉPÍTÉSSEL ÉRINTETT 231/26 HRSZ.-Ú TELEK JELENLEGI ÁLLAPOTA A HATÁR UTCA DÉLIBB IRÁNYÁBÓL - 2025. 10. 04.

Építetők: Király Alíz 2066 Szár, Arany János utca 41. 00 36 30 437 5984 & Fanta Bence Balázs 2800 Tatabánya, Lehel utca 52. 00 36 30 236 3852		
Munka megnevezése: Új lakóépület építése		
Építkezés helyszíne: 2853 Kömlőd, Határ utca Hrsz.: 231/26		
Megjegyzések: A tervek szerzői jogvédelem alatt állnak, az alább jelzett tervezők szellemi tulajdonát képezik, másolásuk, továbbdolgozásuk írásos beleegyezésük nélkül nem történhet!		
MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK!		
± 0,00 = 203,00 mBf		
planbau DO IT BETTER. DO IT FASTER. Planbau Mérnöki Iroda Kft. H-2800 Tatabánya, Réli út 172.		
Felelős tervező: Páli Ákos István É 11-0297		
Építész: Tóth András		
Tartószerkezet: Wagner Csaba T 13-13631		
Épületgépészet: Velencei Zoltán GT 11-0396		
Épület villamosság: Kaszál László VT 11-0033		
Rajz: Fotódokumentáció		
Lépték:	Dátum: 2025. 11. 04.	Terv típus: Településképi vélemény
Rajzszám: 2502-TV-R01-TE41		



- H 1.x** **JELLEMZŐ HOMLOKZATI FELÜLETEK**
- H 1.1 elefántcsont színű (RAL 1014) finomszemcsés kapart textúrájú falazattal rendszerazonos vakolat
- H 1.2 szépiabarna (RAL 8014) finomszemcsés kapart textúrájú falazattal rendszerazonos vakolat
- H 1.3 középbarna tónusú, vizes műgyanta bázisú, fagyálló, lábazati vakolatrendszer (pl.: weber weberpas 0121)
- H 1.4 rendszerazonos kiegészítővel beépített hullámos felületű sötétbarna hornyolt beton tetőcserep (pl.: Terrán Synus Elegant)

- H 2.x** **KIEGÉSZÍTŐ ELEMÉK**
- H 2.1 háromrétegű, Low-E bevonatos, biztonsági üvegezéssel ellátott, hőszigetelt (Ufs1,1 W/m²K, Ugs0,7 W/m²K) szépiabarna (RAL 8014) műanyag nyílászáró (pl.: Gealan S 8000) homlokzaton jelölt helyen négyszögletes látszó tokkal szerelt alumínium redőnnyel és színazonos alumínium párkánnyal
- H 2.2 tömör megjelenésű, átlátszatlan üvegezett oldalvilágítóval ellátott, hőszigetelt (Ufs1,1 W/m²K, Ugs0,7 W/m²K) szépiabarna (RAL 8014) műanyag házbejáratí ajtó (pl.: Gealan S 8000 IQ) azonos színű üres alumínium redőnytokkal
- H 2.3 szépiabarna (RAL 8014) műanyag házbejáratí ajtó (pl.: Gealan S 8000 IQ) azonos színű üres alumínium redőnytokkal
- H 2.4 középbarna tónusú, fahatású belátásgátló bevonatos alumínium lamella
- H 2.5 középbarna tónusú, fahatású greslap lépcsőburkolat



H 1.1 H 1.2 H 1.3 H 1.4

Építetők:

Király Alíz
2066 Szár, Arany János utca 41.
00 36 30 437 5984

&

Fanta Bence Balázs
2800 Tatabánya, Lehel utca 52.
00 36 30 236 3852

Munka megnevezése:

Új lakóépület építése

Építkezés helyszíne:

2853 Komlód, Határ utca
Hrsz.: 231/26

Megjegyzések:

A tervek szerzői jogvédelem alatt állnak, az alább jelzett tervezők szellemi tulajdonát képezik, másolásuk, továbbdolgozásuk írásos beleegyezésük nélkül nem történhet!

MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDÓKI!

± 0,00 = 203,00 mBf



Felölős tervező:

Pál Ákos István É 11-0297

Építész:

Tóth András

Tartószerkezet:

Wagner Csaba T 13-13631

Épületgépszet:

Velencei Zoltán GT 11-0396

Épületvillamosság:

Kaszál László VT 11-0033

Rajz:

Homlokzatok

Lépték: 1:100 **Dátum:** 2025. 11. 04. **Terv típus:** Településképi vélemény

Rajzszám: 2502-TV-R01-TE41



TÖMEGVÁZLAT
KELETI MADÁRTÁVLAT



TÖMEGVÁZLAT
DÉLI MADÁRTÁVLAT



TÖMEGVÁZLAT
KELETI NÉZET



TÖMEGVÁZLAT
DÉL-KELETI NÉZET



TÖMEGVÁZLAT
DÉLI NÉZET



TÖMEGVÁZLAT
NYUGATI NÉZET

Építetők:

Király Alíz
2066 Szár, Arany János utca 41.
00 36 30 437 5984

&

Fanta Bence Balázs
2800 Tatabánya, Lehel utca 52.
00 36 30 236 3852

Munka megnevezése:

Új lakóépület építése

Építkezés helyszíne:

2853 Kömlőd, Határ utca
Hrsz.: 231/26

Megjegyzések:

A tervek szerzői jogvédelem alatt állnak, az alább jelzett tervezők szellemi tulajdonát képezik, másolásuk, továbbdolgozásuk írásos beleegyezésük nélkül nem történhet!

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

$\pm 0,00 = 203,00$ mBf

planbau
DO IT BETTER. DO IT FASTER

Planbau Mérnöki Iroda Kft.
H-2800 Tatabánya, Réli út 172.



Felelős tervező:

Páll Ákos István É 11-0297

Építész:

Tóth András

Tartószerkezet:

Wagner Csaba T 13-13631

Épületgépészet:

Velencei Zoltán GT 11-0396

Épületvillamosság:

Kaszál László VT 11-0033

Rajz: **Tömegvázlatok**

Lépték:

Dátum:

2025. 11. 04.

Terv típus:

Településképi vélemény

Rajzszám:

2502-TV-R01-TE42

