

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

Tárgy: Településképi konzultációs jegyzőkönyv
ÉTDR szám:
2853 Kömlőd, Határ utca Hrsz.: 231/26
ingatlanon tervezett új lakóépület építése építési
engedélyezési terve településképi konzultáció

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

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

Kérelmet benyújtó: Páll Ákos István

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

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

A tervezett ingatlan területén történő építésre vonatkozóan a HÉS 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-20251020-15878

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

1. A területen megtartandók a beépítési mód alábbi elemi:

- a) a településképet meghatározó, kis, legfeljebb 5 m előkerttel, oldalhatáron álló beépítés;
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai;
- c) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés;

d) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

e) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

A tervezett épület elhelyezése a HÉSZ és a TKR együttes teljesülése mellett 5 m előkert építési hely vonalához igazítva legyen. Az egységesen kialakuló utcakép így teljesül.

A megküldött tervdokumentációból egyértelműen nem tisztázható az utcafronti kerítés településképi megfelelése. Az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

Mellékletek: Elektronikusan megküldött tervdokumentáció

2025.09.02.



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:	600 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
TERVEZETT 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:	651,63 m ²
Tervezett zöldterületi arány:	68,23%
A fenti építési előírások forrása:	
• Könyösi Község Önkormányzata 17/2005 (XII.5.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (egységes szerkezetben) (HÉSZ)	
• Könyösi Község Önkormányzata 17/2018 (IV.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 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, másolások, továbbdolgozások írásos beleegyezésük nélkül nem történhet!

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

± 0,00 = 203,00 mBf

planbau

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

Feladós tervező:

Páll Ákos István É 11-0297

Építész:

Tóth 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:

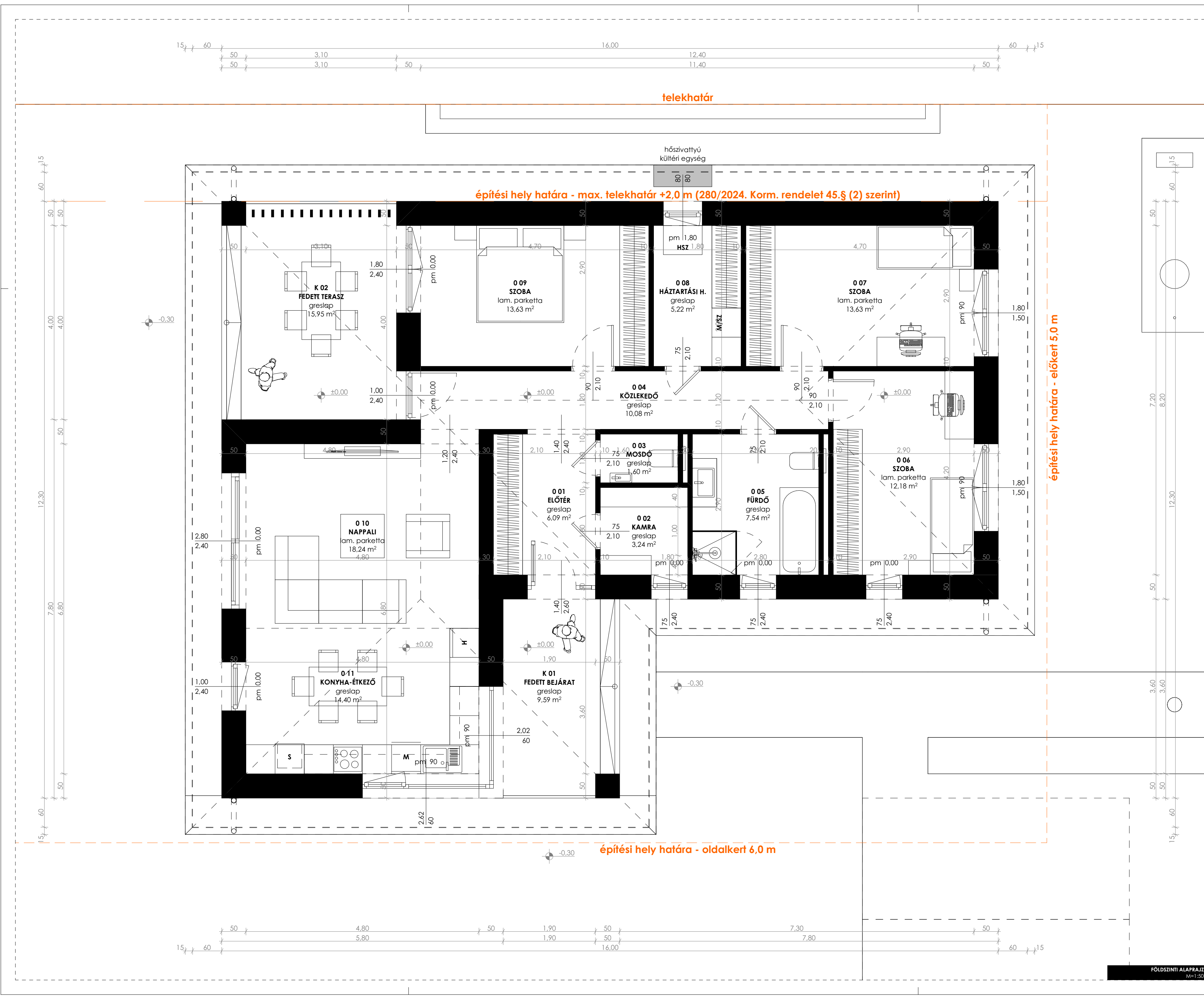
1:200

2025. 10. 20.

Szakmai konzultáció

Rajzsorszám:

2502-TV-R00-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	közlekedő	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

Építtek:
Király Alíz
2066 Szár, Arany János utca 41.
00 36 30 437 5884

&

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



Felkészítette:
Pál Ákos István É 11-0297

Építész:
Tóth András

Tartószerkezet:
Wagner Csaba T 13-13631

Épületgépészet:
Velecei Zoltán GT 11-0396

Épületvilágosság:
Kaszál László VT 11-0033

Rajz: Földszinti alaprajz

Lépték:
1:50

Dátum:
2025. 10. 20.

Terv típus:
Szakmai konzultáció

Rajzszám: 2502-TV-R00-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.

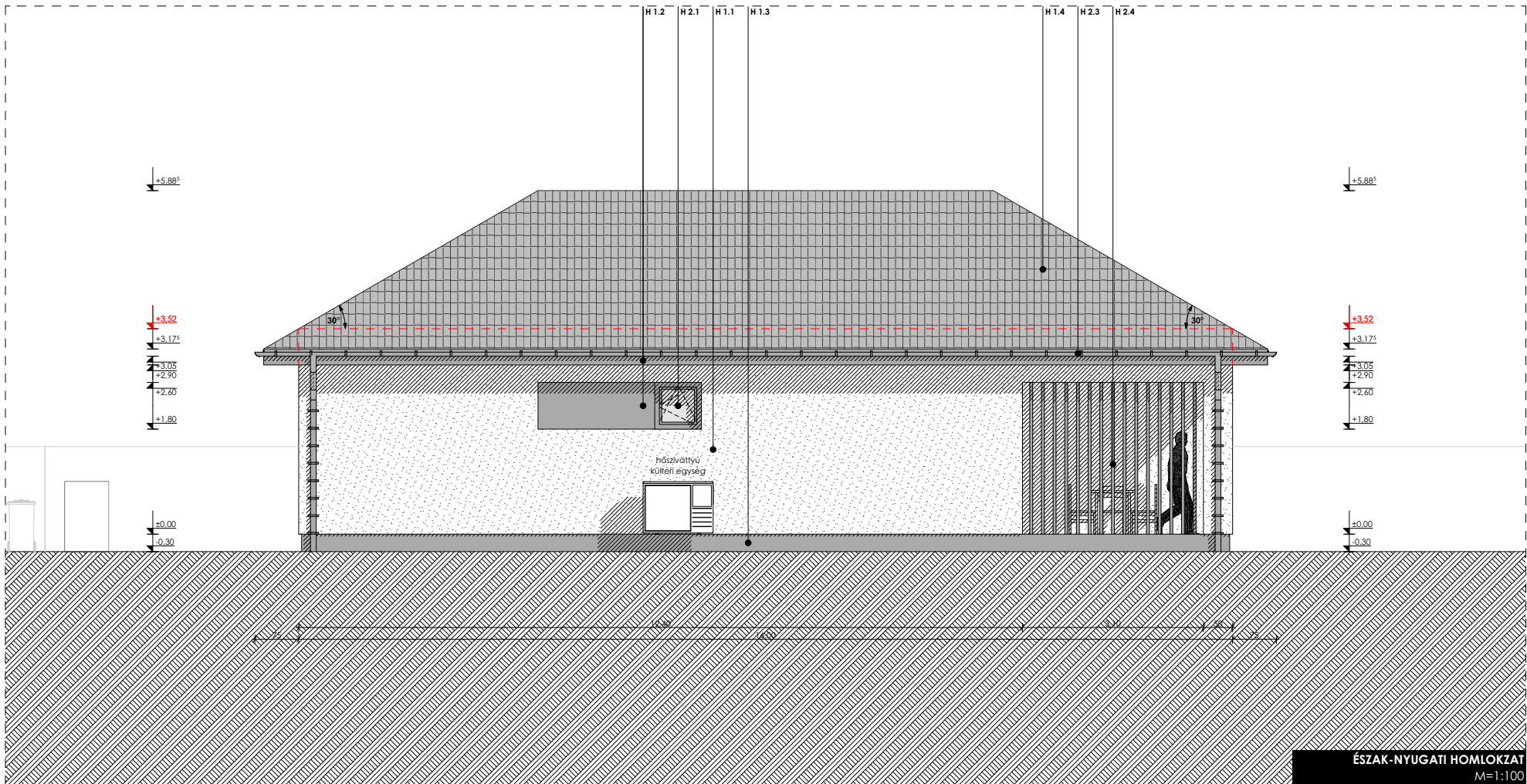


AZ ÉPÍTÉSSEL ÉRINTETT 231/26 HRSZ.-Ú TELEK JELENLEGI ÁLLAPOTA A HATÁR UTCA ÉSZAKIBB IRÁNYÁBÓL - 2025. 10. 04.



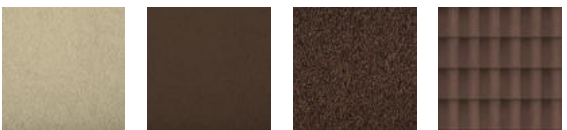
AZ ÉPÍTÉSSEL ÉRINTETT 231/26 HRSZ.-Ú TELEK JELENLEGI ÁLLAPOTA A HATÁR UTCA DÉLIBB IRÁNYÁBÓL - 2025. 10. 04.

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. 10. 20.	Terv típus: Szakmai konzultáció
Rajzszám: 2502-TV-R00-TE41		



- H 1.x JELENZŐ 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, vízes 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 fémör 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) alumínium függőereszcsatorna rendszer kör keresztmetszetű ejtővezetékekkel
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 HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

± 0,00 = 203,00 mBf



Felölős tervező:
Pál 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:
Homlokzatok

Lépték: 1:100	Dátum: 2025. 10. 20.	Terv típus: Szakmai konzultáció
------------------	-------------------------	------------------------------------

Rajzszám: **2502-TV-R00-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 HELYSZÍNEEN 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:

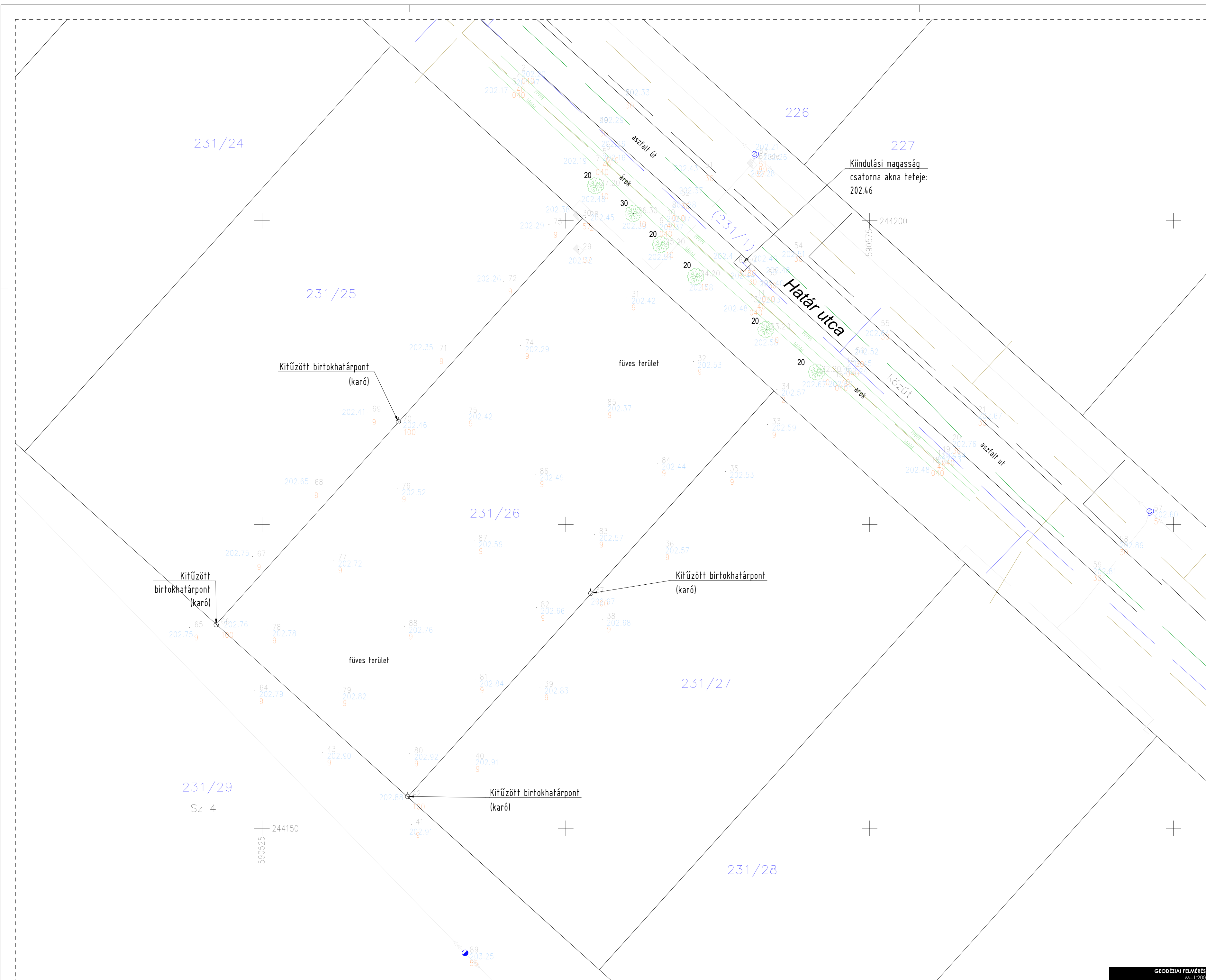
2025. 10. 20.

Terv típus:

Szakmai konzultáció

Rajzszám:

2502-TV-R00-TE42



Építők:

Király Alíz
2086 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, másolások, továbbdolgozások írásos beleegyezésük nélkül nem történhet!

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

± 0,00 = 203,00 mBf

A geodéziai felmérést 2025. 06. 17-én a Kecskás-Geo Kft. (2800 Tatabánya, Szőlődombutca 23., 00 36 30 2172889, Kecskás János, GD-T 11-0424) készítette.

planbau

Planbau Mérnöki Iroda Kft.

H-2800 Tatabánya, Rák utca 172.

Felkészítő tervező:

Páll Ákos István É 11-0297

Építész:

Tóth András

Tartószerkezet:

Wagner Csaba T 13-13631

Épületgépész:

Velencei Zoltán GT 11-0396

Épületvillamosság:

Keszál László VT 11-0033

Rajz:

Geodéziai felmérés

Lépték:

1:200

Dátum:

2025. 10. 20.

Terv típus:

Szakmai konzultáció

Rajzsám:

2502-TV-R00-TG01

GEODÉZIAI FELMÉRÉS

M=1:200