

KIVONAT

Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2024. szeptember 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

9. Napirend: Electron Holding Zrt. kérelme rendezési terv módosítása érdekében.

Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete
71/2024. (IX.16.) KT-határozata
a rendezési terv módosításáról

Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1) egyetért a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Kömlőd 036/9., 037/4., 037/5., 037/6., 075/3., 075/4., 075/5., 075/6. és a 082/6. hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbök területén. A módosítás során az érintett ingatlanok besorolása általános mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területfelhasználásba és övezetbe kerülnek,

2) igazolja, hogy a településrendezési eszközök módosításával a beépítésre szánt terület nem növekszik,

3) elfogadja a települési főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról,

4) felhatalmazza a polgármestert a három oldalú településtervezési szerződés megrendelőkénti aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Bogáth István polgármester

Bogáth István sk.
polgármester

Lanczendorfer Melinda sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Kömlőd, 2024. szeptember 17.

Lanczendorfer Melinda
jegyző



Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete

Iktatószám: K/29/2025.

KIVONAT

*Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. január 23-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből*

7. Napirend: Rendezési terv módosítása.

***Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2025. (I.23.) Kt határozata a
71/2024. (IX.16.) Kt. határozat módosításáról***

Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testületének 71/2024. (IX.16.) Kt. határozat 1), 2) és 3) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„1) Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy új településtervet készít Kömlőd teljes közigazgatási területére vonatkozóan,

2) igazolja, hogy a településterv készítése során a beépítésre szánt terület olyan használati célra növekszik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület,

3) elfogadja a települési főépítész által készített feljegyzést a településterv megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmáról,”

A képviselő-testület döntésének egyéb rendelkezését változatlanul fenntartja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Bogáth István polgármester

Bogáth István sk.
polgármester

Lancendorfer Melinda sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Kömlőd, 2025. január 27.

Lancendorfer Melinda sk.
jegyző

FELJEGYZÉS

Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Kömlőd igazgatási területére készülő településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Kömlőd Község Önkormányzata új településtervet készít a település teljes igazgatási területére.

A településterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) szerinti általános eljárással történik.

Az Elj. R. 59. § (2) bekezdése értelmében

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Kömlőd településterv készítése során megalapozó vizsgálatát az Elj.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát az Elj.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javasolom meghatározni.

I. Megalapozó vizsgálat tartalma:

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
3. Területrendezési követelmények
4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
5. A település társadalma
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
7. A település gazdasága
8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
11. Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
13. Közlekedés
14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
16. Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával
17. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

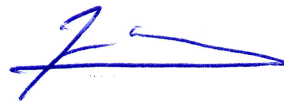
II. Alátámasztó javaslat tartalma:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
6. Védelmi és korlátozóelemek
7. A módosítással érintett területek bemutatása
8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
9. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
10. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
11. A műemlékvédelmi hatástanulmány.

A településtervhez környezeti értékelés is készítendő.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Kömlőd, 2025. január 22.



Bán Gergely
települési főépítész

KIVONAT

*Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. április 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből*

4. Napirend: Kömlőd új településtervezés készítése.

***Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
20/2026. (IV.16.) Kt határozata
a településtervezés készítése során az új beépítésre szánt területek kijelöléséről***

Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Bodó Beáta településtervező által készített igazolást az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről.

Az igazolás a határozat mellékletét képezi.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elkészített településtervezés véleményezési eljárását az E-TÉR felületen elindítsa.

Határidő: 2026. április 20.

Felelős: Bogáth István polgármester

Bogáth István sk.
polgármester

Lanczendorfer Melinda sk.
jegyző

A kivonat hitelül:
Kömlőd, 2026. április 17.

Lanczendorfer Melinda
jegyző



Igazolás
az új beépítésre szánt területek kijelölések
magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásainak való
megfeleléséről

Kömlőd településen új beépítésre szánt terület kijelölés történik az alábbi területeken:

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
2.2	501/11	Ev	K-Mü	1,962
2.4	501/11	Ev	K-Mü	1,619
4.7	334	Et	Lf	0,592
5.1	22	Z	Lf	0,198
5.2	430	Z	Lf	0,177
Összesen:				4,548

1. Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján

1.1 Csereterület:

Változás száma	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	új övezet	Terület (ha)
1.2	027	Gm	Má	1,022
1.3	027	Gm	Ev	2,822
4.9	372/1	Vt	Má	0,205
4.10	372/2, 373	Lf	Má	0,129
4.11	374-378	Lf	Ev	0,366
13.1	135/7	Gm	Má	0,158
Összesen:				4,702

Megfelelés igazolása: az új beépítésre szánt terület kijelölésnél (4,548 ha) nagyobb területet sorol vissza a terv beépítésre szánt területekből mezőgazdasági és erdőterületbe (4,702 ha)

1.2. Biológiai aktivitásérték pótlás

Változás száma	Terület (ha)	Korábbi övezet	Szorzó	új övezet	Szorzó	BIA érték
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						
2.2	1,962	Ev	9	K-Mü	0,7	-16,28
2.4	1,619	Ev	9	K-Mü	0,7	-13,44
4.7	0,592	Et	9	Lf	2,4	-3,91
5.1	0,198	Z	6	Lf	2,4	-0,71
5.2	0,177	Z	6	Lf	2,4	-0,64
BIA ÉRTÉK FENNTARTÁST SZOLGÁLÓ TERÜLETEK						
1.2	1,022	Gm	0,7	Má	3,7	3,07
1.3	2,822	Gm	0,7	Ev	9	23,42
4.9	0,205	Vt	0,5	Má	3,7	0,66
4.10	0,129	Lf	2,4	Má	3,7	0,17
4.11	0,366	Lf	2,4	Ev	9	2,42
13.1	0,158	Gm	0,7	Má	3,7	0,47
16.3	6,778	Má	3,7	Ee	9	35,92

BAÉ egyenleg:**+31,15**

Megfelelés igazolása: az új beépítésre szánt terület kijelöléssel egyidejűleg a biológiai aktivitásérték változás + 31,15

2. Méptv. 8. § (1) bekezdése

2.1. zöldterület nagysága összességében nem csökkenhet.

1.1. Új beépítésre szánt terület kijelölés zöldterületből					
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)	Területnövekmény + területnövekmény 25%-a (ha)
5.1	22	Z	Lf	0,198	0,248
5.2	430	Z	Lf	0,177	0,221
Összesen:				0,375	0,469

2.2. Új zöldterület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
6.2	269	Et	Zkp	1,078
6.4	271/3	Vk	Zkp	0,09
Összesen:				1,168

Megfelelés igazolása: a zöldterület nagysága 0,47 ha területtel csökken, ezzel egyidejűleg 1,17 ha területtel nő. A változás + 0,70 ha

2.2. zöldterület nagysága nem lehet kevesebb település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet – Elj.R. 18§ (2a) bekezdés szerint: zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.)

A megfelelés igazolása:

beépítésre szánt területek nagysága (ha)	Zöldterület nagysága * (ha)	%
141,44	112,37	79,45

3. Méptv. 8. § (2) bekezdése

3.1. a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt lakóterületek települési területen belül találhatóak.

Új beépítésre szánt vegyes építési övezet nincs.

3.2. a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni

Megfelelés igazolás: Kömlőd esetében a beépítésre szánt területek összességét fizikailag nem lehetséges 500 méter széles zöldgyűrűvel körbevenni, mert a beépítésre szánt területek egy része a közigazgatási határhoz 500 méternél közelebb van.

3.3. barnamezős terület megléte esetén új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

Megfelelés igazolás: Kömlőd közigazgatási területén nincs barnamezős terület

4. Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontja

(az új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz)

Megfelelés igazolás: Kömlőd közigazgatási területén új lakóterület kijelölés történik települési térségen belül történik, a megfelelés igazolása az alábbi táblázat szerinti.

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	építési övezet	Terület (ha)	Megközelítés szilárd burkolatú úton	közműkapacitás biztosítása	Humán infrastruktúra biztosítása
4.7	334	Lf	0,592	biztosított lesz	a közmű gerincvezeték kiépítéséig a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek	biztosított
5.1	22	Lf	0,198	biztosított	biztosított	biztosított
5.2	430	Lf	0,177	biztosított	biztosított	biztosított

5. Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontja

(a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.)

Megfelelés igazolása az alábbi táblázat szerinti:

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Új övezet	Megfelelés igazolása
2.2	501/11	K-Mü	Parnakpuszta major ingatlanán belüli véderdők megszüntetése, más terület nem felel meg az új beépítést előírányzó rendeltetésnek
2.4	501/11	K-Mü	
4.7	334	Lf	települési térségen belüli belterületi ingatlanrészek, cél az ingatlanok azonos hasznosítása
5.1	22	Lf	
5.2	430	Lf	

6. Méptv. 8. § (3) bekezdés e) pontja

(Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülése)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)

1. MATrT 12. §

1.1 Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt területek a közigazgatási terület határától való távolsága

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	távolság	megfelelés
2.2	501/11	~ 450 m	megfelel
2.4	501/11	~ 810 m	megfelel
4.7	334	~ 1750 m	megfelel
5.1	22	~ 1030 m	megfelel
5.2	430	~ 1170 m	megfelel

1.2 zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár a beépítésre szánt terület kijelölés

csereterület kijelölés + 25 % új zöldterület vagy erdőterület kijelölés

Megfelelés igazolás: zöldterület és erdőterület átsorolásával járó új beépítésre szánt terület kijelölés megfelel az előírásoknak

Új beépítésre szánt terület kijelölés					
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)	Területnövekmény + területnövekmény 25%-a (ha)
2.2	501/11	Ev	K-Mü	1,962	2,453
2.4	501/11	Ev	K-Mü	1,619	2,024
4.7	334	Et	Lf	0,592	0,740
5.1	22	Z	Lf	0,198	0,248
5.2	430	Z	Lf	0,177	0,221
Összesen:				5,547	4,548

Új zöldterület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
6.2	269	Et	Zkp	1,078
6.4	271/3	Vk	Zkp	0,075
Összesen:				1,153

Új erdőterület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
16.3	072/5, 072/6	Má	Ee	6,778
Összesen:				6,778

1.3 zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt területen történő kijelölés

- csereterület kijelöléssel, vagy
- a területnövekmény 25 %-ának megfelelő új zöldterület vagy erdőterület kijelölés (kivéve gazdasági terület kijelölés)

Megfelelés igazolás: nem érint egyéb területet az új beépítésre szánt terület kijelölés

1.4 Zöldterület kijelölés esetén a zöldterület önkormányzati tulajdonban kell legyen, vagy a tulajdonba adásról szerződni kell.

(TÉKA 32. § (1a) bekezdés (1a) A településtervben meglévő és tervezett zöldterület is szerepelhet. A településtervben tervezett zöldterületként kijelölt, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként még nem bejegyzett telek közhasználat elől el nem zárható területként is kialakítható.)

Megfelelés igazolása a tervezett zöldterületek önkormányzati tulajdonban vannak.

Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Jelenlegi tulajdonos
269	Et	Zkk	önkormányzat
271/3	Vk	Zkk	önkormányzat

2. MATrT 13. § Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Megfelelés igazolás: a borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területei és az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei nem érintik Kömlőd közigazgatási területét.

3. MATrT 25., 26., 27., 28. §-ai szerint nem jelölhető ki beépítésre szánt terület (vagy csak korlátozással)

- országos ökológiai hálózat magterület övezetben
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – korlátozással
- kiváló termőhelyi szántók övezetében – területfelhasználási engedély alapján

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt terület kijelölések nem érintik a fenti országos övezeteket.

Az igazolást összeállította:

Székesfehérvár, 2026. április 9.



Bodó Beáta
településtervező

